



DIRECTRICES DEL PROGRAMA

Rentando a los Locales

Aprobado por el Concejo Municipal: 8 de abril de 2025

Directrices del Programa Rentando a los Locales

Índice

1.	General	2
2.	Definiciones	2
3.	Divulgación y publicidad del Programa.....	3
4.	Requisitos sobre conflictos de interés	3
5.	Requisitos de no discriminación	3
6.	Administración del Programa.....	3
7.	Requisitos de participación de propietarios	4
8.	Requisitos de elegibilidad para las unidades de viviendas	4
9.	Requisitos de elegibilidad para los hogares de inquilinos	5
10.	Pago de incentivos	5
11.	Contingencias	6

1. General:

El Programa Rentando a los Locales del Ayuntamiento de Truckee (el Programa) ofrece incentivos monetarios a los propietarios que alquilen sus viviendas a empleados locales cualificados. El objetivo del programa es aumentar la oferta de viviendas disponibles para los empleados que trabajan dentro de los límites geográficos del Distrito Escolar Unificado de Tahoe-Truckee.

La población objetivo del Programa Rentando a los Locales son los empleados que trabajan en la región de Truckee-North Tahoe y cuyos hogares no ganan más del 150% de la media de ingresos por adulto de la zona (según las normas establecidas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California para el condado de Nevada).

2. Definiciones:

- A. **Adulto:** Una persona que tiene 18 años de edad o más.
- B. **Recámara:** Un cuarto habitable cerrado planeado y destinado para dormir, separado de otros cuartos por una puerta, y accesible sin cruzar otro dormitorio, clóset, o baño. Una recámara tendrá un clóset empotrado, salida(s) de emergencia y acceso(s) de rescate, y un área mínima de setenta (70) pies cuadrados, excluyendo el clóset. Además, la construcción de la habitación deberá haber sido autorizada por un permiso de construcción, y la habitación deberá cumplir con todos los códigos vigentes en el momento de la construcción o conversión en una recámara.
- C. **Niño:** Una persona que tiene menos de 18 años de edad.
- D. **Unidad de Vivienda Elegible:** La vivienda debe estar dentro de los límites del Pueblo de Truckee y debe tener un certificado de ocupación. No son elegibles las unidades en una urbanización multifamiliar con más de cuatro unidades (a menos que sean condominios de propiedad individual), las casas móviles y las unidades en urbanizaciones de nueva construcción.
- E. **Alquiler a largo plazo:** Una propiedad alquilada directamente a inquilino(s) a tiempo completo mediante un contrato de arrendamiento con una duración mínima de 12 meses.
- F. **Contrato de arrendamiento principal:** Arrendamiento de una vivienda que otorga al arrendatario el derecho a subarrendarla.
- G. **Hogar Cualificado:** Cualquier inquilino individual o grupo de inquilinos individuales que viven juntos en una casa como su residencia principal, donde al menos la mitad de los adultos son Inquilinos Cualificados. Para ser considerado un Hogar Cualificado, un grupo de inquilinos debe ser aprobado por la Administración del Programa y el Ayuntamiento de Truckee a través del proceso de solicitud establecido en estas Directrices del Programa. Los Hogares Cualificados deben cumplir uno de los siguientes requisitos de ingresos.
 - i. El ingreso anual promedio de todos los residentes adultos de un hogar (sean familia o no) no puede ser superior al 150% del ingreso medio del área

según lo establecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California. Los inquilinos adultos que sean estudiantes a tiempo completo no se incluyen a la hora de determinar si el 50% de los adultos de la unidad familiar son Inquilinos Cualificados o al calcular los ingresos promedio de la unidad familiar.

- ii. La cualificación de ingresos para hogares con un solo adulto y al menos el 50% de la custodia de los hijos es un ingreso familiar de 1.5 veces el 150% del ingreso promedio del área para un ingreso de una sola persona según lo establecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, que incluye todos los ingresos, incluida la pensión alimenticia.
- H. **Inquilino cualificado:** Un adulto que no tiene parentesco consanguíneo con el Propietario que trabaja al menos 20 horas a la semana (o la cantidad equivalente durante un período de un año) para un empleador ubicado dentro de los límites geográficos del Distrito Escolar Unificado de Tahoe Truckee.
- I. **Límite geográfico de la región de Truckee/North Tahoe o del Distrito Escolar Unificado de Tahoe Truckee:** Incluye el pueblo de Truckee, la zona este del condado de Placer (Kings Beach, Tahoe City, Northstar, Olympic Valley, West Shore) y la zona este del condado de Nevada/Donner Summit, como puede verse en el mapa del siguiente enlace: <https://www.ttusd.org/cms/lib/CA01902804/Centricity/Domain/33/School%20Boundaries%20Map.pdf>
- J. **Alquiler de temporada:** una propiedad alquilada directamente a inquilino(s) a tiempo completo en un contrato de arrendamiento con una duración de entre 5 y 12 meses.
- K. **Unidad de vivienda infrautilizada:** Una unidad que está ocupada menos de tiempo completo y no se ha alquilado a tiempo completo en los últimos 12 meses. Algunos ejemplos son los alquileres a corto plazo, las casas de vacaciones, las segundas residencias vacías y los alquileres para esquiar.

3. Divulgación y publicidad del Programa

- A. El personal del Ayuntamiento publicará la información y los materiales de la solicitud en la página web del Ayuntamiento. El personal del Ayuntamiento también emitirá un comunicado de prensa y se proporcionará información sobre el Programa a todas las partes interesadas.
- B. El logotipo de Vivienda Justa se colocará en todos los materiales de divulgación y en las solicitudes.
- C. El Administrador del Programa ("el Administrador") trabajará estrechamente con los propietarios de viviendas locales y los miembros de la fuerza laboral proporcionando información para la elegibilidad del Programa.
- D. Toda la información del Programa se ofrecerá en inglés y en español.

4. Requisitos sobre conflictos de interés

Los empleados del Ayuntamiento excluidos de la participación en el Programa son la Gerente del Pueblo y la Asistente de la Gerente del Pueblo y los miembros del Concejo Municipal. Los demás

empleados del Ayuntamiento pueden participar en el Programa.

5. Requisitos de No Discriminación

El Programa se aplicará de forma coherente con el compromiso de no discriminación del Ayuntamiento. No se excluirá a ninguna persona de la participación en ningún Programa o actividad financiado total o parcialmente con fondos municipales, ni se le negará el beneficio de los mismos, ni será objeto de discriminación por motivos de edad, ascendencia, color, credo, discapacidad o minusvalía física o mental, estado civil o familiar, condición médica, origen nacional, raza, religión, sexo u orientación sexual o cualquier otra causa arbitraria.

6. Administración del Programa

Función del Ayuntamiento de Truckee: El Ayuntamiento administrará el Programa con el apoyo de un administrador externo. El Ayuntamiento es responsable de la gestión del contrato con el administrador, la emisión de los pagos de incentivos y la evaluación del Programa.

Función del Administrador del Programa: El Administrador es responsable de operar la parte del Programa orientada al cliente y de proporcionar los siguientes servicios para el Programa Rentando a los Locales del Ayuntamiento: Desarrollo del programa, atención al cliente, publicidad y tramitación de solicitudes según las directrices del Programa. El Administrador es responsable de reunirse regularmente con el personal del Ayuntamiento y de proporcionar una actualización anual al personal del Ayuntamiento y a los miembros del Concejo sobre el estado y el progreso del Programa.

7. Requisitos de participación de propietarios

El Programa ofrece incentivos a los propietarios que estén dispuestos a comprometerse a alquilar su propiedad a un Hogar Cualificado como Alquiler a Largo Plazo o Alquiler de Temporada.

A. Elegibilidad del Programa:

- i. El solicitante debe ser el propietario del inmueble o poder representar legalmente al propietario o grupo de propietarios.
- ii. La vivienda no puede haber estado alquilada a tiempo completo en los últimos doce meses.
- iii. Si el propietario solicitante ha participado anteriormente en algún programa de incentivos para la vivienda del ayuntamiento de Truckee, el propietario debe haber seguido cumpliendo todos los requisitos de dicho programa durante todo el período de vigencia del mismo.
- iv. Los propietarios deben presentar una solicitud completa al administrador del programa.

B. Requisitos de Alquiler:

- i. Duración del alquiler: El alquiler debe ser de larga duración o de temporada.

- ii. Límite de alquiler asequible: El propietario no debe cobrar un alquiler superior a \$3,500 al mes.
- iii. Contrato de arrendamiento firmado y paquete de arrendamiento completo: El propietario debe completar el Paquete de Arrendamiento y firmar un Contrato de Arrendamiento con los inquilinos cualificados.
- iv. Requisitos de monitoreo: Los propietarios de viviendas deben cumplir satisfactoriamente los acuerdos de arrendamiento durante toda la duración del mismo y el Administrador del Programa comprobará su cumplimiento mediante entrevistas telefónicas/correos electrónicos, en el punto intermedio de los arrendamientos a largo plazo y al final del plazo de arrendamiento para todos los participantes. El incumplimiento de los requisitos de arrendamiento en cualquiera de estos puntos podría descalificar al propietario de la vivienda para los pagos de subvenciones.
- v. Incumplimiento del contrato de arrendamiento: Si el propietario de la vivienda no cumple con los acuerdos de arrendamiento a la mitad del plazo, el Administrador del Programa trabajará con los propietarios para rectificar la situación. Si no se puede llegar a un acuerdo, se descalificará al propietario de la vivienda para recibir el segundo plazo del desembolso de la subvención, pero no se le exigirá que devuelva el primer plazo de la subvención.

8. Requisitos de Elegibilidad para las Unidades de Vivienda

- A. La casa debe estar dentro de los límites del Pueblo de Truckee.
- B. La vivienda debe considerarse habitable de acuerdo con la División 13 del Código de Salud y Seguridad de California. Vivienda, Parte 1.5. Regulación de Edificios Utilizados para Habitación Humana, Capítulo 2. Reglas y Regulaciones.
- C. NO son elegibles las unidades de una urbanización multifamiliar con más de cuatro unidades (a menos que se trate de condominios de propiedad individual), las casas móviles y las unidades que estén restringidas por escritura o tengan una restricción de uso similar basada en los ingresos o en los requisitos locales de mano de obra.
- D. Si se alquilan varias habitaciones de una vivienda en contratos separados, todas las habitaciones deben incluirse en una única solicitud y todas las fechas de mudanza deben estar dentro de los treinta (30) días de diferencia.

9. Requisitos de elegibilidad para los grupos de hogares de inquilinos

Elegibilidad y participación de los grupos familiares

Para participar en el Programa, los propietarios deben proporcionar vivienda a los Hogares Cualificados, tal como se indica en la Sección 2. Definiciones del Programa. Todos los grupos de hogares deben presentar las solicitudes que se indican a continuación para participar en el Programa.

Solicitudes de los inquilinos

Cada adulto solicitante en el Hogar Cualificado debe presentar la documentación de ingresos como parte de las aplicaciones con el fin de determinar los ingresos totales del hogar y el empleo

local. Los inquilinos que trabajen por cuenta propia o sean propietarios de un negocio deberán presentar documentación suficiente para justificar sus ingresos y el empleo local durante al menos 20 horas a la semana. La documentación requerida se basa en las circunstancias de empleo del solicitante, y el Administrador del Programa trabajará con los propietarios e inquilinos para recopilar los materiales necesarios. La documentación requerida consistirá de una parte o la totalidad de lo siguiente:

- A. Copia de la licencia de manejo u otra identificación con fotografía de cada adulto
- B. Declaración de impuestos (año anterior)
- C. Dos nóminas recientes (de los últimos tres meses) y/o una carta o correo electrónico del empleador que verifique la situación laboral, el lugar de trabajo, el salario y las horas trabajadas u ofrecidas
- D. Resumen de las prestaciones por desempleo del año
- E. Licencia comercial
- F. Los inquilinos con un negocio registrado en Truckee debe ser verificable a través del Registro de Negocios de la Secretaría de Estado
- G. Los inquilinos con un negocio registrado fuera de los límites de Truckee deben proporcionar una licencia de negocio emitida por el Condado y registrada dentro de los límites geográficos de TTUSD.
- H. Si el negocio ha estado en funcionamiento durante más de 1 año: declaraciones de impuestos
- I. Si el negocio ha estado funcionando durante menos de un año, el inquilino es autónomo a través de trabajo por encargo, el inquilino no tiene un negocio, pero trabaja para particulares (como niñera, por ejemplo), se aceptará la siguiente documentación
 - a. Anexo C - Formulario 1065 o
 - b. Declaración de pérdidas y ganancias (P&L) o
 - c. Carta del empleador (del particular para quien trabaja el empleado) o
 - d. Al menos 3 contratos recientes que muestran el volumen de trabajo/pago
- J. Otra explicación de los ingresos por escrito
- K. Documentación sobre custodia y pensión alimenticia, si procede

10. Pago de incentivos

Los propietarios que participen en el Programa podrán recibir los incentivos que se indican en la tabla siguiente. El incentivo total disponible se basa en la duración del contrato de arrendamiento y el número de inquilinos cualificados. Los incentivos se abonarán a los propietarios en dos plazos, el 50% tras la calificación para el Programa y la firma del contrato de arrendamiento y el 50% tras la finalización con éxito del plazo de arrendamiento.

PLAZO DE ALQUILER	1 empleado regional	2 empleados regionales o 1 empleado con uno o varios hijos	3 empleados regionales o 2 empleados con uno o varios hijos	4 empleados regionales o 3 empleados con uno o varios hijos
5 meses o más de alquiler (temporal)	\$2,000	\$4,000	\$6,000	\$8,000

*Alquiler de 12 meses o más (largo plazo)	\$4,500	\$9,000	\$13,500	\$18,000
---	---------	---------	----------	----------

11. Contingencias

- A. Venta de la propiedad: Si la propiedad se vende durante la vigencia del Programa, el propietario queda descalificado del Programa y no se efectuarán más pagos. En este caso, los nuevos propietarios pueden presentar una solicitud al Programa y optar a los incentivos como nuevos participantes en el Programa si alquilan a un Hogar Cualificado con un nuevo contrato de arrendamiento. El propietario vendedor seguirá teniendo derecho a los pagos de incentivos restantes por otras propiedades que posea.
- B. Alquiler a corto plazo de una propiedad participante: No se permite bajo ninguna circunstancia el alquiler a corto plazo ni el alquiler en régimen de alquiler con dueño presente. Si la propiedad se alquila a corto plazo o se alquila como alquiler con dueño presente, quedará descalificada para el Programa Rentando a los Locales y para recibir pagos de incentivos posteriores.
- C. Arrendamientos Principales: La participación en el Programa no está disponible para ninguna propiedad que esté sujeta a un Arrendamiento Principal.
- D. Condición de la propiedad: Si se considera que la Unidad de Vivienda ha violado las leyes o reglamentos de California y/o del Ayuntamiento de Truckee, se podrá(n) retener el(los) pago(s) del incentivo.