

## **Programa de Inspección de Renta de Elkhart: Beneficios para Propietarios e Inquilinos**

**Cómo beneficia este programa a los propietarios:** Aumento del valor y atractivo de la propiedad: Las inspecciones regulares ayudarán a asegurar que las propiedades de renta cumplan con los estándares de seguridad, lo que llevará a un mejor mantenimiento de la propiedad. Las propiedades que hayan pasado una inspección de seguridad son más atractivas para los inquilinos, lo que puede ayudar a reducir las tasas de vacancia y asegurar ingresos consistentes por renta.

**Confianza y estabilidad de los inquilinos:** Al cumplir con los estándares de inspección, los propietarios pueden ofrecer a los inquilinos un entorno de vida más seguro y cómodo. Esto probablemente conducirá a una mayor satisfacción de los inquilinos y a plazos de arrendamiento más largos, lo que reduce la rotación de inquilinos y los costos asociados.

**Cumplimiento:** El programa proporciona a los propietarios un marco claro y consistente para el mantenimiento de la propiedad, lo que facilita cumplir con los requisitos legales y regulatorios.

**Protección:** Las inspecciones brindan la oportunidad de identificar pequeños problemas antes de que se conviertan en problemas costosos. El enfoque en la seguridad también reduce el riesgo de lesiones a los inquilinos, lo que podría llevar a acciones legales.

### **Cómo beneficia este programa a los inquilinos:**

**Entornos de vida más seguros:** Las inspecciones regulares aseguran que las propiedades de renta cumplan con los estándares básicos de salud y seguridad, ayudando a eliminar los riesgos.

**Mejor mantenimiento de la propiedad:** Al alentar a los propietarios a mantener sus propiedades, los inquilinos tendrán acceso a hogares bien mantenidos y habitables. Esto podría incluir mejoras en áreas como calefacción, plomería e integridad estructural, lo que lleva a condiciones de vida más cómodas.

**Protección contra condiciones inadecuadas:** Los inquilinos pueden estar seguros de que sus espacios de vida son inspeccionados regularmente, lo que puede ayudar a evitar situaciones en las que estén expuestos a condiciones de vida inseguras.

**Derechos mejorados para los inquilinos:** Con un proceso claro de inspección, los inquilinos pueden estar seguros de que sus preocupaciones sobre las condiciones de la propiedad serán tomadas en serio.

**Estabilidad a largo plazo en la vivienda:** El programa promueve un mercado de renta estable. Las propiedades seguras y bien mantenidas probablemente conduzcan a una mejor retención de inquilinos, reduciendo la frecuencia de mudanzas y las interrupciones asociadas en la vida del inquilino.

## **Programa de Inspección de Propiedades en Renta – Ciudad de Elkhart – Preguntas y Respuestas**

### **¿Qué es el Programa de Inspección de Propiedades en Renta de Elkhart?**

El Programa de Inspección de Propiedades en Renta de Elkhart es una propuesta que está siendo considerada por el Concejo Municipal de Elkhart. El programa promueve la salud, la seguridad y el bienestar de la comunidad de inquilinos al garantizar que las unidades cumplan con los estándares mínimos de salud y seguridad.

Si se implementa, todos los propietarios de propiedades en renta deberán registrar anualmente sus propiedades con la Ciudad de Elkhart, y todas las unidades en renta deberán ser inspeccionadas cada tres años. La tarifa inicial de inspección es de \$60. Quienes se registren anticipadamente recibirán un descuento del 50%. Después de aprobar la inspección, el Comisionado de Construcción emitirá un certificado que confirme el cumplimiento.

### **¿Qué se inspeccionará?**

Las unidades en renta serán inspeccionadas para verificar que sean seguras y habitables en relación con los sistemas eléctricos, plomería, suministro de agua, calefacción y aire acondicionado, instalaciones de baño, puertas y ventanas, detectores de humo y la estructura del edificio. Una lista más detallada está disponible para los propietarios.

### **¿Qué sucede si se identifican violaciones durante la inspección?**

El inspector identificará las infracciones y proporcionará entre 10 y 60 días para corregirlas. El incumplimiento será sancionado con multas.

### **¿Están exentos los complejos de apartamentos grandes?**

No. **TODAS** las propiedades en renta deberán aprobar una inspección al menos una vez cada 3 años.

En lugar de una inspección municipal, cualquier unidad en renta o comunidad de unidades en renta puede cumplir con el requisito sin costo si utiliza un inspector independiente calificado según lo definido en la ordenanza.

### **¿Por qué se excluyen las casas móviles?**

La ley estatal no permite que las ciudades inspeccionen comunidades de casas móviles bajo este programa. Estas son inspeccionadas por el Departamento de Salud Pública de Indiana.

### **¿Otras ciudades de Indiana tienen programas de inspección de rentas?**

Sí, varias localidades de Indiana tienen programas similares, incluyendo Goshen, South Bend, Bloomington, Gary, West Lafayette, Munster, Vincennes y Whitestown.

### **¿Esto viola mis derechos de privacidad?**

No. El programa equilibra los derechos de los inquilinos y los propietarios. Los propietarios deben notificar a los inquilinos con al menos 72 horas de anticipación antes de la inspección. El inspector profesional de la ciudad solo revisará temas relacionados con la salud y seguridad. No revisará pertenencias personales, muebles ni preguntará sobre el estatus migratorio.

### **¿Cuáles son las responsabilidades del inquilino?**

Los inquilinos no pueden impedir que se realice la inspección. Además, las mascotas deben estar controladas o sujetas por el inquilino en todo momento durante la inspección.

**Para obtener información sobre Vivienda Justa o para reportar discriminación, comuníquese con la Comisión de Relaciones Humanas de Elkhart al (574) 294-5471 Ext. 1014.**

**¿Cuánto dinero recaudará la ciudad con este programa?**

La cantidad que recaudará la Ciudad de Elkhart dependerá de varios factores. Se anticipa que la ciudad recaude aproximadamente \$85,000 por año durante los primeros tres años. Todas las tarifas se depositarán en un fondo dedicado para ayudar a cubrir los costos asociados con el programa.

**¿Por qué ahora?**

Durante mucho tiempo ha existido preocupación por la seguridad de los inquilinos. En 2024, un niño de 6 años murió por intoxicación con monóxido de carbono en Elkhart. Este trágico evento fue un recordatorio contundente de la importancia de los estándares de salud y seguridad que protegen a las familias.

**¿Cuánto tiempo tendrán los propietarios para prepararse?**

Las inscripciones deberán completarse antes del 1 de julio de 2026. La Ciudad de Elkhart se asegurará de que los propietarios estén informados sobre los nuevos requisitos y cómo cumplirlos.

**¿Esto provocará un aumento en las rentas?**

Otras ciudades con programas similares no observaron un aumento significativo en las rentas como resultado de las inspecciones.

En algunos casos, podrían existir costos importantes de reparación. Es importante recordar que se trata de estándares mínimos de salud y seguridad que todo inquilino con un contrato debe poder esperar.

Si tiene dificultades para pagar la renta, llame al 2-1-1 para conectarse con recursos disponibles en la comunidad.

**¿Esto causará desplazamientos o personas sin hogar?**

El objetivo es evitar el desplazamiento trabajando con los propietarios para que cumplan con los requisitos. Sin embargo, el desplazamiento podría ocurrir en los peores escenarios de vivienda. La Ciudad de Elkhart trabajará con organizaciones de servicios sin fines de lucro para conectar a los inquilinos con recursos en caso de que se presenten estas situaciones.

**¿Acaso no existen ya leyes sobre esto?**

No, no específicamente. El código municipal actual no permite inspecciones proactivas del interior de una propiedad en renta a menos que exista una queja y el inquilino invite al inspector a ingresar a la propiedad.

**¿Por qué no operar con un sistema basado en quejas?**

Un enfoque proactivo elimina la carga sobre los inquilinos. Muchos inquilinos pueden no saber que tienen derecho a una vivienda segura y habitable. O bien pueden tener barreras de idioma o discapacidades que les dificulten navegar el sistema de aplicación del código. Muchos también pueden tener miedo de presentar una queja por temor a represalias o aumento de la renta.

**Nota:** La Ciudad de Elkhart no puede ofrecer asesoría legal. Si necesita ayuda legal porque enfrenta un desalojo u otro conflicto con su arrendador, debe buscar orientación con un abogado.

**Si necesita más aclaraciones, comuníquese con la Oficina del Alcalde al 574-294-5471.**