Guía para la Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa

Asegurando un Mercado Económicamente Vital y de Rentas Asequibles

Programa de Estabilización de Renta

City of East Palo Alto
2415 University Ave. 2do Piso
East Palo Alto, CA 94303
(650) 853-3114

Estamos aquí para ayudar!

Esta guía es para ayudar a arrendadores e inquilinos a entender la Ordenanza de Estabilización de Renta & Desalojo por Causa Justa del 2010 de la Ciudad de East Palo Alto

POR FAVOR CONTÁCTENOS CON CUALQUIER PREGUNTA QUE TENGA O PARA OBTENER UN FORMULARIO DE PETICIÓN

2415 University Ave., 2do Piso
East Palo Alto, CA 94303
(650) 853-3114

rentprogram@cityofepa.org
www.cityofepa.org/rentprogram

Proveyendo protección a los inquilinos residentes contra aumentos excesivos de renta y desalojo injusto, a la vez que aseguramos un mercado económicamente vital y accesible.

Sobre la Mesa y el Programa de Estabilización de Renta de la Ciudad de East Palo Alto

Causa Justa para terminación de arrendamiento y regulación de aumento de renta se encuentran entre las principales protecciones concedidas a los inquilinos en East Palo Alto. Tanto la Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Buena Causa aprobada por los votantes en 1988, la cual aún se aplica a espacios residenciales en parques de casas móviles, y la Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa aprobada por los votantes en el 2010, que se aplica a unidades residenciales, proveen esas protecciones.

En Abril de 1988...

Los votantes de East Palo Alto aprobaron la Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Buena Causa para proteger inquilinos residenciales en la Ciudad contra aumentos irrazonables de renta y para proteger inquilinos contra desalojos arbitrarios, discriminatorios o por represalia; y al mismo tiempo, asegurarle a los arrendadores el derecho a una retribución justa. La Ordenanza de 1988 continúa vigente en cuanto a la regulación de la renta y protecciones de desalojo a los inquilinos en parques de casas móviles.

En Junio del 2010...

El 79% de los votantes de East Palo Alto aprobó la ley integral de estabilización de la renta de la Ciudad, conocida como la Ordenanza de Estabilización de la Renta y Desalojo por Causa Justa. Al igual que la Ordenanza de 1988, el propósito de la Ordenanza del 2010, que regula la mayoría de los inquilinatos residenciales, es proveerle a los inquilinos residenciales en la Ciudad protección contra aumentos irrazonables de renta, proteger a los inquilinos contra desalojos arbitrarios, discriminatorios o por represalia, y para asegurarle a los propietarios el derecho a una retribución justa. Comenzando en la fecha de vigencia de esta Ordenanza en agosto del 2010, esta Ordenanza regula los inquilinatos residenciales en la Ciudad excepto los inquilinatos en espacios de parques de casas móviles.

En Noviembre del 2016...

72.5% de los votantes de East Palo Alto enmendaron la Ordenanza del 2010 simplificando procesos y procedimientos administrativos, defininiendo “renta maxima permitida,” revisando el transpaso de la tarifa administrativa, eliminando requerimientos de registro anual, simplificando el calculo del ajuste general anual, regulando terminacion de inquilinatos con base perjuicios, fortaleciendo las provisiones de notificaciones, y autorizando al Consejo de la Ciudad a revisar la Ordenanza cundo esta en conflicto con leyes federales o estatales.

En 1995...

La Legislatura de California aprobó la Ley Costa Hawkins para Viviendas de Alquiler que suspende el control de la renta luego de una vacante calificadora, y lo reinstala para un nuevo inquilinato. (Código Civil sección 1954.50, et seq.) Para el período de transición entre el 1º de enero de 1996 y el 31 de diciembre de 1998, a los propietarios se les permitió establecer nuevas rentas dentro de los límites prescritos. Ahora, bajo este sistema de no control cuando hay una vacante en la unidad residencial, los arrendadores pueden establecer la renta inicial para la mayoría de los inquilinatos comenzando en o después del 1 de enero de 1999. La renta inicial que se cobra a un nuevo inquilino se convierte en el nuevo límite de renta. Los arrendadores deben registrar con la Mesa de Rentas los nuevos contratos cuando cambia un inquilinato, y pueden aumentarle estas rentas al nuevo inquilino sólo por un ajuste general anual o un ajuste de alquiler individual otorgado luego de un proceso de petición con la Mesa de Rentas. La Ley Costa-Hawkins, sin embargo, no se aplica a los arrendamientos de parques con casas móviles.

¿Cuánto puede aumentar mi renta cada año?

La Mesa de Estabilización de Renta determina el porcentaje permisible, o Ajuste General Anual (AGA), que los arrendadores les pueden aumentar en la renta a los inquilinos en las unidades con renta regulada. Este porcentaje se basa sobre los valores del índice de precios al consumidor. Los arrendadores sólo pueden aumentar la renta una vez cada 12 meses, deben estar en cumplimiento sustancial con el programa, haber emitido a sus inquilinos un aviso apropiado de 30 días y presentado una copia al Programa de Rentas. La cantidad de aumento no puede ser mayor que la Renta Máxima Permitida (MAR) y nunca más de un 10% cuando el arrendador decide usar AGAs no usados que han sido aprobados durante la vida del inquilinato.

¿Qué pasa si mi renta fue aumentada más de la Renta Máxima Permitida?

Si su renta fue aumentada más del porcentaje permitido para cualquier año del programa, los inquilinos pueden peticionar por una reducción de la renta y un reintegro de cualquier sobrepago de la renta, A MENOS QUE el aumento de renta aún esté dentro del nivel MAR y nunca más alto que un 10%.

Arrendadores, cuando aumenten la renta:

- El ajuste general anual debe ser aplicado a la cantidad de la Máxima Renta Permitida**.**
- El aumento de renta no puede exceder 10% en ningún período de 12 meses. **Las tarifas pagadas al propietario por los servicios regulados de vivienda tales como estacionamiento o utilidades son parte de la renta.**
- **Cualquier aumento de tarifas para los servicios de viviendas reguladas,** o cualquier cargo por servicios adicionales excepto por la tarifa adicional por una mascota que no estuvo incluida en el acuerdo inicial de renta con el inquilino, **son considerados aumentos de renta y deben conformarse a los requisitos para el aumento de renta.**
- La adición adecuada de la tarifa por una mascota no es considerada un aumento de renta.
- La Mesa no verifica la elegibilidad de un propietario para el aumento anual de renta.
- Los inquilinos deben monitorear el aumento de renta con atención y presentar una petición a la Mesa, si corresponde, para objetar la elegibilidad de un arrendador para subir la renta o verificar la validez de un aumento de renta.
- Los arrendadores pueden subir la renta por una cantidad menor a la permitida por el AGA o escoger no subir la renta según el AGA en cualquier año deseado, en ese caso, ellos pueden acumular el AGA no usado para un futuro aumento de renta, pero nunca más de un 10%.

Certificados de Renta Máxima Permitida

Los Certificados Iniciales de Renta Máxima Permitida son emitidos una vez es hecho el registro inicial de la unidad residencial y cuando se establece un nuevo inquilinato; no son emitidos cada año. Con base en la información presentada por el arrendador, el Administrador del Programa de Estabilización de la Renta calcula la Renta Máxima Permitida (MAR) y emite un Certificado MAR para la unidad residencial. A un inquilino no se le puede cobrar la renta, incluyendo cualquier tarifa por servicios regulados de vivienda, por encima del MAR por el periodo especificado en el Certificado Inicial emitido para esa unidad.

(Arrendadores e inquilinos pueden peticionar por una audiencia para objetar el MAR. Las objeciones deben ser recibidas dentro de los 30 días de la emisión del Certificado de Renta Máxima Permitida)

Como resultado de las enmiendas del 2016 a la Ordenanza del 2010, para cualquier inquilinato que empezó antes de noviembre 8, 2016, a los arrendadores se les permite adicionar, una vez, $9.75 al MAR. Los $9.75 era la cantidad que los arrendadores podían colectar de los inquilinos como la porción del inquilino de la tarifa de registro del Programa de Estabilización de Renta siempre y cuando hayan notificado al inquilino con un aviso escrito de 30 días. Para cualquier inquilinato que empezó después del noviembre 8, 2016, a los arrendadores no se les permite colectar la mitad de la tarifa de registro de los inquilinos.

Conozca sus derechos! Usted tiene protecciones contra aumentos excesivos de renta y falta de mantenimiento o servicios en su unidad residencial.

Si cree que sus derechos sobre la renta han sido violados, puede presentar una petición con la Mesa de Rentas de la ciudad y solicitar una reducción de renta y/o rembolso de renta ya pagada.

Presentar una Petición A: Petición Para Reducción de Renta y Rembolso por Violación del Límite de Renta

Esta petición puede ser presentada por un inquilino que busca la reducción de la renta cuando la renta que se le cobra es más que la Renta Máxima Permitida ("MAR").

Los inquilinos también pueden presentar una Petición A si el propietario falló en registrar adecuadamente su unidad o falló en cumplir sustancialmente con la Ordenanza y reglamentos o regulaciones emitidas o promulgadas bajo la Ordenanza.

Presentar una Petición B: Petición Para Reducción de Renta y Rembolso por Reducciones en Servicios de Vivienda, Incluyendo Mantenimiento e Incumplimiento de la Garantía Implícita de Habitabilidad

Esta petición puede ser presentada para buscar la aprobación de una reducción o un rembolso de la renta pagada cuando el inquilino experimenta problemas de mantenimiento o reducciones en los servicios que no han sido corregidos en un tiempo razonable. Los arrendadores deben proveer unidades que cumplan sustancialmente con los códigos aplicables de vivienda, de salud y de seguridad del estado y/o locales, y hacer las correcciones cuando hay un deterioro de la unidad residencial. La cantidad de reducción de renta y rebaja que puede ser aprobada por un Oficial de Audiencia se calcula multiplicando la renta pagada durante el tiempo en que el problema no fue corregido por el porcentaje que el incumplimiento o falla en hacer la corrección por parte del arrendador y que impidió el uso o beneficio pleno de la unidad. Al arrendador se le debe dar una oportunidad razonable para corregir el problema antes de que el inquilino presente la petición.

Presentar una Petición C: Para Aprobación para Retener la Renta por Falla del Arrendador en Registrar una Unidad con el Programa de Estabilización de la Renta.

Los inquilinos pueden contactar al Programa de Estabilización de la Renta para saber si su unidad residencial está registrada adecuadamente y para obtener más información sobre esta provisión de la Ordenanza.

¿Está usted en peligro de ser desalojado?

East Palo Alto tiene protecciones contra desalojos. Bajo la Ordenanza de Estabilización de la Renta y Desalojo por Causa Justa, los arrendadores que buscan desalojar a inquilinos deben cumplir con los requisitos de la Ordenanza. Los inquilinos que reciben del arrendador un Aviso de Tres Días para Desalojar o Citación y Demanda en una Demanda de Desalojo deben responder rápidamente para proteger su hogar. Los arrendadores deben presentar una copia de cualquier notificación de desalojo o citación y demanda de desalojo a la Mesa dentro de los 5 días de ser notificadas a los inquilinos. Para evitar el desalojo, pague su renta a tiempo, usualmente es debida el 1er día del mes.

Algunas de las Causas Justas Para el Desalojo Son:

- Falla en pagar la renta y persistir en la falta de pago después de haber recibido un Aviso de 3 Días para Pagar o Desalojar.
- Causar o permitir un daño sustancial más allá del uso y desgaste normal y rehusarse a pagar el costo para reparar el daño.
- Rehusarse a acordar un nuevo contrato de renta después de la expiración del anterior, si el nuevo acuerdo es esencialmente igual al anterior.
- Ser alborotador y continuar perturbando la paz y quietud del edificio después de un aviso por escrito.
- Si después de una Notificación Escrita Para Que Cese, se rehúsa a permitir que el propietario acceda a la unidad como lo requiere la Ley del Estado.
- El arrendador está reparando el edificio para ajustarlo al código y no puede hacerlo mientras el inquilino todavía está viviendo allí.
- El propietario va a demoler la unidad.
- El propietario desea usar la unidad como su propia residencia o la residencia de un miembro inmediato de su familia.
- Falla en seguir las reglas y regulaciones acordadas en el contrato de renta.
- El propietario desea retirar la unidad de renta del mercado de rentas.

Para ayuda con el pago de renta, contacte a:

El Concilio of San Mateo County
(650) 330-7432 2396 University Ave., East Palo Alto, CA 94303

Para servicios legales, contacte a:

Community Legal Services in East Palo Alto
(650) 326-6440 1861 Bay Rd., East Palo Alto, CA 94303

Legal Aid Society of San Mateo County
(650) 517-8911 330 Twin Dolphin Dr., Ste. 123, Redwood City, CA 94065

Community Law Clinic/Stanford Law School
(650) 725-9200 2117 University Ave., Ste. A, East Palo Alto, CA 94303

Para más información sobre el Programa de Estabilización de la Renta, llámenos al

(650) 853-3114

Consulas confidenciales están disponibles si lo solicita.