



Ciudad de East Palo Alto Protección Contra los Aumentos Excesivos del Alquiler y los Desalojos Injustos

East Palo Alto tiene un programa de control de renta y protecciones contra los desalojos para los residentes de la ciudad. La Junta de Renta emite Certificados de Renta Máxima Permitida conforme a la Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojos por Causa Justa. Si usted es inquilino viviendo en la ciudad de East Palo Alto, es importante que conozca sus derechos con el fin de proteger a su familia y su presupuesto. Comuníquese con el Programa de Estabilización de Renta al teléfono (650) 853-7244 o escriba por correo electrónico al: rentprogram@cityofepa.org.

¿Qué es un Certificado Inicial de Renta Máxima Permitida (MAR)? A partir de junio de 2011 la Junta Renta empezó a emitir Certificados de Renta Máxima Permitida (MAR) bajo la nueva ordenanza que tuvo efecto en agosto de 2010. Basado en la información provista por los propietarios, el (la) Administrador(a) de Estabilización de Renta calcula la cantidad de la Renta Máxima Permitida en los Certificados Iniciales emitidos para las unidades de renta que han sido inscritos correctamente con la Ciudad. La Renta Máxima Permitida solamente se aplica a los inquilinos que están en el acuerdo de alquiler con el propietario por la unidad apuntada en el certificado. No se puede cobrar a los inquilinos más renta (incluyendo tarifas reguladas de servicios de vivienda) que la Renta Máxima Permitida en el año del programa en que se emitió el certificado (o cuando se trate de nuevos inquilinos, dentro de los 12 meses de habitación inicial). Si los inquilinos han pagado más que la Renta Máxima Permitida, pueden hacer una petición para recibir un reembolso por los sobrecargos retroactivo hasta el agosto de 2010.

¿Cómo se determinan los Certificados de Renta Máxima Permitida (MARs)?

El (la) Administrador(a) de Estabilización de Renta utiliza formulas para calcular el MAR en los Certificados Iniciales que consideran la fecha que el inquilino ocupó la unidad de renta, su Renta Ajustada del Año Base, y los Ajustes Generales Anuales (AGAs) permitidos desde esa fecha. La Renta del Año Base determinada (que para los nuevos inquilinos es la renta cobrada en la ocupación inicial) se ajusta restando cualesquier descuentos proveídos al inquilino, dividido entre los primeros 12 meses y agregando la cantidad de tarifas reguladas de servicios de vivienda que estén incluidas en el acuerdo inicial de alquiler. Entonces, esta Renta Ajustada del Año Base se multiplica por cualesquier Ajustes Generales Anuales acumulados desde el Año Base. La tabla completa de Fórmulas Administrativas para Cálculación de MARs y otros documentos están en el sitio de web de la Ciudad: <http://www.ci.east-palo-alto.ca.us/manager/rent.html>

¿Están incluidas en la Renta Máxima Permitida las tarifas de los servicios públicos y otros servicios de vivienda?

Cada tarifa de servicios públicos, estacionamiento, y servicio de vivienda incluida en el contrato o acuerdo de alquiler inicial está incluida en la Renta Máxima Permitida y está regulado a menos que sea una tarifa de medidor particular de servicios públicos tal como acordado en el contrato o acuerdo de alquiler inicial. Cualquier aumento de tarifas de servicios de vivienda, o cobros por cualesquier tarifas no incluidas en el acuerdo de alquiler inicial, se considera un aumento de renta y debe de cumplir con los requisitos de aumentos de renta.

¿Cuándo y por cuánto puede aumentar la renta el propietario? El dueño de la propiedad no puede aumentar la renta a menos que un Certificado Inicial de MAR haya sido emitido para el inquilino actual de una unidad. Después, una vez al año, en o después del 1 de julio, un propietario en cumplimiento sustancial con la Ordenanza puede aumentar la renta por el porcentaje de aumento especificado en el Ajuste General Anual aprobado por la Junta de Renta. (Vea la sección sobre los AGAs a continuación.) Los AGAs se aplican o a la renta actual que paga el inquilino o la Máxima Renta Permitida por la unidad, cualquiera que sea más bajo. Sin embargo, no se permiten ningún aumento de renta durante los primeros 12 meses de ocupación inicial. No se permite un aumento de renta de más de 10% en cualquier período de 12 meses, aún si el aumento en el MAR o AGA es más de 10%. Aumentos o tarifas adicionales para servicios públicos regulados, estacionamiento u otros servicios de vivienda están sujetos al límite de del MAR y cualquier Ajuste General Anual de renta permitido. Los inquilinos deben de fijarse bien en los aumentos de renta y presentar una petición ante la Junta de Renta, si es debido, para cuestionar si el propietario haya llenado los requisitos para aumentar la renta y la cantidad de cualquier aumento de renta.

¿Qué es el Ajuste General Anual (AGA) y cómo se debe de utilizar para subir la renta? La Renta Máxima Permitida en el Certificado Inicial de un inquilino está sujeta a aumentos de AGA en el futuro (y cualquier otro aumento/disminución autorizado por la Junta de Renta). Cada año, la Junta de Renta aprueba el Ajuste General Anual (AGA), que es el aumento de renta máxima permitida aplicado a cada propiedad habitada por el mismo inquilino, y la Junta de Renta manda una notificación a mediados de mayo a los propietarios e inquilinos de unidades rentadas referente al AGA que será vigente el 1 de julio al 30 de junio del siguiente año calendario. Los propietarios no pueden aumentar la renta por más que los AGAs autorizados, y pueden aumentar la renta menos que la AGA, o pueden decidir no aumentar las rentas. En calcular los aumentos de renta, los AGAs deben de aplicarse o a la renta actual que paga el inquilino o la Máxima Renta Permitida por la unidad, cualquiera que sea más bajo. Un propietario tiene derecho a aumentar las rentas mediante los AGA solamente si el propietario:

1. Inscribe cada unidad en la misma propiedad con el Programa de Estabilización de Renta; y
2. Cumple substancialmente con la Ordenanza de Estabilización de Renta y/o órdenes o regulaciones emitidos bajo la Ordenanza, incluso que no haya cobrado más que el alquiler permitido; y
3. Garantiza que la unidad alquilada cumpla con la garantía implícita de habitabilidad y además completa todas las reparaciones ordenadas por la Ciudad.

Hay un límite de tres años para “amontar” AGAs no usados para aumentar rentas en el primer año permitido. El propietario debe de notificar al inquilino de cualquier intención de amontar AGAs no usados cada año en el 1 de febrero o antes.

¿Es permitido me cobre una cuota de inscripción de \$9.75? Los propietarios, con una notificación adecuada de 30 días, pueden cobrar a los inquilinos la mitad del costo de la inscripción cobrado por la Ciudad por el Programa de Estabilización de Renta. En los años 2011 y 2012, la porción pagado por los inquilinos es de \$9.75 al mes. Esta tarifa no es parte de la renta ni incluido en el MAR, sino un pago adicional aplicado que ayuda a cubrir el costo administrativo de la Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojos por Causa Justa.

¿Por qué enviar avisos a los inquilinos sobre las rentas, descuentos proveídos y las tarifas cobradas por el propietario? Para calcular la Renta Máxima Permitida, la Junta de Renta depende de la información de inscripción reportada por los propietarios, incluyendo la fecha inicial de habitación, renta cobrada, cualquier descuento proporcionado, y las tarifas que el propietario cobra al inquilino por servicios de vivienda. A los inquilinos que no están de acuerdo con lo reportado por el propietario a la Junta de Renta, se les sugiere mencionar sus inquietudes y revisar los documentos con el propietario, para determinar la exactitud de la información de inscripción. Si los inquilinos no pueden llegar a un entendimiento mutuo con el propietario sobre la información de inscripción, se les sugiere presentar un formulario de petición ante el Programa de Estabilización de Renta.

¿Pueden presentarse peticiones para cuestionar la Certificación Inicial de la Renta Máxima Permitida?

Una vez que se emite el Certificado de Renta Máxima Permitida, el inquilino o propietario puede presentar una petición oponiéndose a la renta calculada basado en la información proporcionada por el propietario, y usando la fórmula del Administrador de Rentas Máximas Permitidas. Las Peticiones de Oposición deben de presentarse junto con cualquier documentación ante la Junta de Renta. Si no se presenta una objeción oportuna, la Certificación Inicial de la Renta Máxima Permitida será definitiva, a menos que haya prueba de que hubo declaración falsa intencional o fraude. La Junta de Renta depende de los inquilinos y propietarios para revisar los certificados y presentar una petición, en caso de que la información reportada por el propietario (que haya sido utilizada para calcular la Renta Máxima Permitida en el certificado) sea inexacta o incompleta.

Protección Contra los Desalojos Sin Causa Justa El dueño de una propiedad debe cumplir con requisitos específicos en cualquier acción para recuperar posesión de una propiedad alquilada. Los propietarios deben especificar por lo menos una de las “buenas justificaciones para desalojo” apuntadas en la Ordenanza en cualquier notificación de terminación de alquiler, incluyendo una notificación de 3 días para pagar o desalojar y una acción de retención ilícita de inmueble o reclamo de posesión presentado en la corte. “Razón justificada” incluye el incumplimiento del acuerdo de alquiler por parte del inquilino, pero los inquilinos pueden cuestionar un desalojo por no pagar renta si el propietario no haya cumplido con la Ordenanza (por ejemplo, cobrando más que lo permitido por la unidad). La Ordenanza también requiere que se cumpla con la garantía de habitabilidad, con requisitos para aumentar la renta según los AGA permitidos y con los requisitos de inscripción. La Ordenanza también requiere que un propietario presente a la Junta Renta una copia de cualquier notificación de desalojo dentro de cinco días naturales después que al inquilino le haya entregado tal notificación o citación y demanda. Si no se presenta una notificación de desalojo ante la Junta de Renta en forma oportuna, un inquilino puede refutar la validez del desalojo en la corte.

Cómo Asegurar Cumplimiento con las Protecciones de Control de Renta de la Ordenanza de Estabilización de Renta de East Palo Alto

La Junta de Alquiler de East Palo Alto acepta peticiones para cuestionar renta cobrada en exceso de la Renta Máxima Permitida y los Ajustes Generales Anuales, por las reducciones en el mantenimiento y servicios de vivienda, y para cuestionar la información reportada por los propietarios a la Junta de Renta, la cual se usó para calcular las Rentas Máximas Permitidas:

1. **Petición Para Cuestionar el Certificado de Renta Máxima Permitida:** Los propietarios y los inquilinos pueden presentar peticiones para disputar la exactitud de la información reportada por el propietario que se utiliza para calcular su Renta Máxima Permitida. Las peticiones deben ser recibidas dentro de los 30 días después de la emisión de un certificado de La Renta Máxima Permitida; este plazo puede prolongarse a 60 días por causa justificada o más tiempo con demostración de declaración falsa o el fraude.
2. **Petición Para La Reducción de Alquiler y de Reembolso Para Una Violación de Límite de Renta:** Esta petición puede ser presentada por inquilinos buscando una reducción de renta cuando se le cobra más renta que la Renta Máxima Permitida y el Ajuste General Anual para una unidad de renta regulada. Los reembolsos también son permitidos cuando a los inquilinos se les cobraron más que la Renta Máxima Permitida desde Agosto de 2010 hasta el período actual.
3. **Petición de Reducción de Renta y Reembolso Por Reducciones en Servicios de Vivienda, incluyendo Mantenimiento e Incumplimiento de la Garantía Implícita de Habitabilidad:** Estas peticiones pueden presentarse para buscar aprobación de una reducción de renta y un reembolso de la renta pagada cuando un inquilino experimenta reducciones en servicios de vivienda, incluyendo problemas de mantenimiento no corregidos dentro de un plazo razonable. Los propietarios deben de rentar unidades que cumplan sustancialmente con los códigos aplicables de vivienda, salud y seguridad del estado y/o del local y corregir problemas cuando haya un deterioro de la unidad de alquiler (como los electrodomésticos descompuestos, alfombras gastadas, el moho, etc.). La cantidad de reducción de la renta y el reembolso que puede ser aprobado por un Oficial de Audiencia se calcula multiplicando la renta pagada durante el plazo en que no se corrigió el problema por el porcentaje que el incumplimiento del propietario o fallo en corregir el problema haya disminuido el uso y beneficio del inquilino de la unidad. Los reembolsos se pueden conseguir por los problemas no corregidos que existían ya en Agosto de 2010. El propietario debe de recibir una oportunidad razonable para corregir el problema antes que el inquilino presente una petición.

A los inquilinos, para su protección, se les sugiere proveer al propietario un aviso escrito describiendo cada problema de habitabilidad y mantenimiento, poner la fecha en cada aviso, y mantener una copia para presentar con las peticiones a la Junta de Rentas. Si un propietario no corrige una problema dentro un tiempo razonable, los inquilinos pueden presentar una demanda sobre violaciones de código y los problemas de salud y seguridad con la División de Inspección de Construcción de la Ciudad de East Palo Alto, llamando al (650) 853-3193, y la División de Salud Ambiental del Condado de San Mateo llamando al (650) 599-1112. Después de presentar un formulario de demanda, esas agencias pueden programar una inspección para verificar incumplimientos de código que no hayan sido corregidos, emitir aviso a los propietarios para corregir cualesquier deficiencias identificadas, y hacer inspecciones de seguimiento para garantizar el cumplimiento. Estos informes de inspección se pueden presentar como documentación adicional de los problemas citados por el inquilino en su petición a la Junta de Renta.

Para obtener copias de estos formularios de petición y para más información sobre como solicitar una inspección de su unidad de renta:

- Llame a la Oficina de Estabilización de Renta al (650) 853-7244
- Envíe un correo electrónico con preguntas o informarnos de un problema: rentprogram@cityofepa.org
- Visite a la oficina entre las 8:30 a.m. – 5:00 p.m. al 2415 University Ave, 2^o piso. Es mejor a llamar de antemano para una cita.
- Visite nuestro sitio de web en <http://www.ci.east-palo-alto.ca.us/manager/rent.html>



¿USTED ESTÁ EN PELIGRO DE DESALOJO?

East Palo Alto tiene control de renta y protección contra el desalojo. Si usted es inquilino viviendo en East Palo Alto, ayuda saber sus derechos y proteger su hogar y su presupuesto. Bajo la Ordenanza de Estabilización de Rentas y Desalojo por Causa Justa, los propietarios que buscan desalojar a inquilinos lo deben de hacer conforme con los requisitos de la Ordenanza. Los inquilinos que hayan recibido avisos de tres días o una notificación de retención ilícita de inmueble (desalojo) de sus propietarios deben de responder de manera oportuna para proteger sus hogares.

Para evitar desalojo: Pague su renta completa a tiempo, generalmente en el primer día de casa mes. Para ayuda en pagar la renta, contacte: El Concilio en (650)330-7432 o visite al 1798-B Bay Road, EPA.

Servicios Legales Gratuitos están disponibles a los inquilinos a riesgo del desalojo: Para conseguir asesoramiento legal o representación, Ud. puede contactar Apoyo Legal (Legal Aid Society) del Condado de San Mateo para una cita en (650) 517-8911; o Servicios Legales Comunitarios de East Palo Alto (CLSEPA) en (650) 326-6440 o visite al 2117 University Ave. # B, East Palo Alto.

Protecciones Contra Los Desalojos sin Causa Justa

Los desalojos solamente se permiten con justificaciones citadas en la Ordenanza. Se puede refutar los desalojos que no llenen esos requisitos durante cualquier acción en la corte para recuperar posesión de la unidad.

- 1) En un aviso de desalojo o de retención ilícita de inmueble (desalojo) presentada en la corte, los propietarios tienen que especificar por lo menos una de las justificaciones para desalojo permitidas apuntadas en la Ordenanza. Justificaciones permitidas de desalojo incluyen, entre otras, incumplimiento en pagar la renta, incumplimiento del contrato de renta, y alteración del orden público o conducta destructiva.
- 2) Los inquilinos deben de pagar la renta completa a tiempo y conseguir un recibo por tal pago. Incumplimiento en pagar la renta completa y a tiempo es un causal de desalojo. Sin embargo, los inquilinos puedan tener una defensa contra una acción de desalojo o demanda de posesión si el arrendador este cobrando más renta que lo permitido en el Certificado de Renta Máxima Permitida emitido por la Junta de Renta por la unidad rentada.
- 3) Los inquilinos puedan tener una defensa en la acción de desalojo presentada en la corte si la propiedad rentada no esté en cumplimiento con los requisitos de la garantía de habitabilidad, incluyendo:
 - Impermeabilización de los techos y paredes, incluyendo ventanas y puertas intactas;
 - Fontanería e instalaciones de gas mantenidas en buen estado;
 - Agua caliente y fría proveído con aparatos apropiados y conectados a un sistema aprobado de aguas negras;
 - Instalaciones de calefacción mantenidas en buen estado;
 - Alumbramiento eléctrico, con cables y equipo eléctrico conforme a la ley aplicable en la época de instalación, y mantenidos en buen estado;
 - Cada parte del recinto mantenida en estado limpio, sanitario, y libre de acumulaciones de desechos, mugre, residuos domésticos, basura, roedores, y bichos; un número adecuado de recipientes de basura/residuos domésticos en buena condición y bien mantenidos; y
 - Pisos, escaleras, y pasamanos mantenidos en buen estado.
- 4) Los inquilinos puedan tener una defensa a un desalojo presentado en la corte por un propietario si el propietario no llene los requisitos en limitar los aumentos de renta a los Ajustes Generales Anuales permitidos, y con los requisitos de inscripción de renta de East Palo Alto. El propietario debe de presentar a la Junta de Renta una copia de cualquier notificación de desalojo dentro de cinco días calendarios después entregar al inquilino tal notificación.

Para ayuda o con preguntas sobre la Ordenanza: Correo Electrónico: rentprogram@cityofepa.org

Sitio de Web: <http://www.ci.east-palo-alto.ca.us/manager/rent.html> Teléfono: (650) 853-7244