

Guía para Presentar la PETICIÓN A

Por la Violación del Límite de Renta de la Ciudad

La Sección 18.B de la Ordenanza de Estabilización de la Renta de la ciudad, le permite a cualquier inquilino peticionar a la Junta de Renta una reducción de la renta debido a que el propietario les demanda o retiene una renta excesiva. Si el propietario no está de acuerdo con los reclamos hechos en su petición, se puede realizar una audiencia para determinar la Renta Máxima Permitida legalmente, cualquier violación de los requisitos de la Ordenanza y la implementación de las regulaciones. Como demandante, es su responsabilidad proveer la documentación y evidencia en la audiencia sobre cualquier violación de los requisitos del control de renta para poder demostrar que a usted se le cobró más renta de lo que es permitido. Si la decisión emitida en la audiencia por su caso determina que usted tiene el derecho a una reducción de la renta y un reembolso por lo que pagó de más, esta también especificará la cantidad de la reducción de la renta y el reembolso que se le deba a usted.

¿Qué violaciones a los límites de renta pueden ser presentadas en la Petición A?

1. Renta cobrada en exceso de la Renta Máxima Permitida (MAR),
2. Aumentos ilegales a la Renta en exceso del Ajuste Anual General (AGA) y/o,
3. Otras Violaciones de las Ordenanza sobre los Límites al Aumento de la Renta.

Abajo hay más información sobre cada una de estas tres razones para presentar la **Petición A**, con ejemplos y la clase de documentación que se puede presentar para cada razón:

- 1) **Renta cobrada en exceso de la Renta Máxima Permitida (MAR):** Si el propietario le ha cobrado el alquiler en exceso de la Renta Máxima Permitida para su unidad en cualquier momento, en o después de agosto del 2010 y durante el período de tiempo especificado en el Certificado de la Renta Máxima Permitida que fue emitido para su unidad, entonces usted puede solicitar una reducción de su renta actual, y un reembolso por el exceso de la Renta Máxima Permitida que usted pagó.

Usted puede solicitar en la Oficina del Programa de Renta una copia del Certificado de la Renta Máxima Permitida que fue emitido para su unidad, o llamando al (650) 853-3114 o por correo electrónico a rentprogram@cityofepa.org.

Por ejemplo, supongamos que el Certificado de Renta Máxima Permitida para la unidad de un inquilino es de \$900 para el período de junio del 2011 – julio del 2012, pero el propietario le cobró a este inquilino \$ 950 desde septiembre del 2010. Este inquilino podría solicitar una reducción de la renta y un reembolso de \$50 por cada mes, desde septiembre del 2010 hasta que la renta que pagó no excediera el MAR o el Ajuste Anual General permitido para la renta.

¿Qué documentos debo presentar con mi petición para mostrar que mi renta excede la MAR?

Usted debe presentar junto con su petición toda la documentación de la renta que usted pagó y que excede a la Renta Máxima Permitida en el Certificado emitido para su unidad. Cuando reporte la cantidad de renta que se le cobró por encima de la Renta Máxima Permitida, calcúlela a lo mejor que usted puede. Si su caso va a una audiencia, el Oficial Examinador evaluará todos los registros presentados por ambas partes para calcular la renta permitida para su unidad, y determinará si le cobraron más renta de lo que está permitido bajo la ordenanza. El Oficial Examinador también calculará el importe de cualquier reducción a la renta y el reembolso que se le adeude, y lo incluirá en la decisión de la audiencia. Los ejemplos de estos documentos incluyen:

Guía para Presentar la PETICIÓN A

Por la Violación del Límite de Renta de la Ciudad

- Copias de su contrato original o acuerdo de renta
- Notificaciones de aumento de la renta o cartas del propietario
- Recibos de la renta, cheques cancelados, resúmenes bancarios o recibos de Órdenes de Dinero.
- Contabilidad de la renta de su propietario poniendo en una lista la renta cobrada cada mes, las fechas y las cantidades que usted pagó, incluyendo los cargos por los servicios o cargos por pagos atrasados, y cualquier reembolsos o créditos que le fueron proporcionados

2) Aumentos Ilegales de la Renta: Usted también puede pedir una reducción de la renta y un reembolso por los aumentos en la renta que excedieron al Ajuste Anual General (AGA) autorizado por la Junta de Renta. Al peticionar, se determinará cuanto puede ser aumentada su renta de manera legal cada año, y si a usted se le debe algún reembolso por lo pagado de más anteriormente. Por lo tanto, es importante que en su petición, usted provea información exacta sobre la historia de los pagos por la renta de su unidad.

La sección 10 de la Ordenanza le provee a la Junta de Renta, que cada año determine el porcentaje de aumento que los propietarios pueden elevar las rentas de las unidades reguladas. Los propietarios de las unidades de renta regulada, que estén cumpliendo con la Ordenanza, pueden aumentar las rentas entre Julio 1º y Junio 30 de cada año del programa por la cantidad del AGA después de haber dado la notificación correspondiente al inquilino. Considerando esto, es importante que el propietario y el inquilino confirmen el cumplimiento de la inscripción en la ciudad y otros requisitos para aumentar la renta.

Lo que sigue son los porcentajes permitidos de aumentos a la renta cada año del programa desde que la nueva Ordenanza entró en efecto en agosto del 2010.

Julio 1, 2014 – Junio 30, 2015 AGA aumento **permitido** de la renta **2.0%**

Julio 1, 2013 – Junio 30, 2014 AGA aumento **permitido** de la renta **2.0%**

Julio 1, 2012 – Junio 30, 2013 AGA aumento **permitido** de la renta **2.4%**

Julio 1, 2011 – Junio 30, 2012 AGA aumento **permitido** de la renta **1.4%**

Agosto, 2010 – Junio 30, 2011 AGA de **0% - no se permite aumento a la renta**

Si la renta fue aumentada más que el porcentaje citado anteriormente en cualquiera de estos años, usted puede peticionar una reducción de la renta y un reembolso para cualquier renta que pagaron de más.

Por ejemplo, si su renta, incluyendo todas las tarifas por los servicios públicos, fue aumentada el 5% en septiembre del 2012 de \$900 a \$945, este aumento de la renta excede el 2.4% del AGA para el año del programa de Julio 2012 - Junio 2013, el cual permite que la renta sea aumentada a no más de \$918. En este ejemplo, el inquilino puede pedir una reducción de la renta y un reembolso de \$27 por mes por cada mes que la renta excedió la cantidad permitida. (*Note que “renta” no incluye la mitad de la tasa de registración de la renta en la ciudad de \$9.75 que puede ser pasada al inquilino cada mes después que ellos han recibido la notificación adecuada*).

Guía para Presentar la PETICIÓN A

Por la Violación del Límite de Renta de la Ciudad

¿Qué significa cuando el propietario “deposita en reserva” un AGA en vez de aumentar la renta?

Hay circunstancias cuando el propietario puede aplicar los AGAs que no fueron usados para elevar la renta en los tres años anteriores para poderla aumentar después. La Ordenanza les permite a los propietarios “depositar en reserva” los AGAs en vez de subir la renta en el año del programa para el cual ellos están autorizados, pero solamente si el propietario notifica al inquilino hasta febrero 1 de ese año del programa, que tiene la intención de depositar en reserva ese AGA para usarlo en años futuros para elevar la renta

Por ejemplo, si el propietario le notifica que en enero del 2013 no va a aumentar su renta por la cantidad permitida por el AGA de 2.4% para el año del programa de 2012-13, ellos pueden usar este AGA "depositado en reserva" para aumentar su renta en los futuros años. Entonces, ellos podrían, por ejemplo, combinar el 2.4% depositado en reserva permitido para el 2012-2013, con el 2% del AGA permitido en el 2013-14, para elevar la renta un total de 4.4 %, en cualquier momento entre julio 1 del 2013 y Junio 30 del 2014. El propietario puede depositar para uso futuro en el aumento de la renta, hasta tres AGAs durante toda la tenencia de la unidad de renta. Su renta no puede ser aumentada más que el 10% en cualquiera de los 12 meses,

¿Qué documentos debo presentar con mi petición para mostrar que el aumento de mi renta es ilegal?

Usted debe someter con su petición las notificaciones sobre cualquier aumento de alquiler que recibió que supere el incremento AGA (incluyendo los AGAs depositados en reserva de los que usted recibió el aviso de su propietario). Ejemplos de la documentación que usted puede presentar para fundamentar su petición incluyen:

- Avisos o cartas del propietario indicando el aumento de la renta
- Recibos de pago de la renta, cheques cancelados, recibos de giros postales
- Libros de contabilidad del propietario con el listado de la renta que le cobró a usted cada mes y las fechas en que usted pagó, incluyendo cualquier tarifa por servicios a la vivienda o cargos por pagos atrasados y cualquier reembolso o crédito que le proporcionó.

Usted puede comunicarse con el Programa de Estabilización de la Renta de la ciudad para pedir la Declaración de Registración presentada cada año a la Junta de Renta por el propietario sobre la renta que le cobra, los aumentos en la renta informados para su unidad, y cualquier aumento AGA que se haya informado como depositado en reserva por el propietario para solicitar futuros aumentos en el alquiler.

3) Otras Violaciones de las Ordenanza sobre los Límites al Aumento de la Renta: usted también puede presentar una petición para disputar los aumentos de su renta cuando el propietario:

- a. No cumplió con registrar correctamente cada año la unidad de renta con el Programa de Estabilización de la Renta, incluyendo el pago de cuotas de inscripción anual y la presentación de la precisa Declaración de Registro.
- b. No cumplió en ajustarse sustancialmente con la Ordenanza de Estabilización de la Renta y/o las órdenes o regulaciones emitidas bajo la Ordenanza
- c. No cumplió con ajustarse con la Garantía de Habitabilidad* implícita

Guía para Presentar la PETICIÓN A

Por la Violación del Límite de Renta de la Ciudad

- d. No cumplió con completar todas las reparaciones ordenadas por la Inspección del Edificio hecha por la ciudad y la División de Cumplimiento de Códigos*

*Además de presentar la **Petición A** para disputar un aumento de la renta basado en la falta del propietario para mantener la unidad de renta en cumplimiento con la Garantía de Habitabilidad y completar todas las reparaciones ordenadas por la ciudad, etc. usted también puede presentar la **Petición B** para asegurar una reducción de la renta y el reembolso por la pérdida de uso y disfrute de su unidad de renta, o por cualquier exposición a riesgos de seguridad y de salud causados porque el propietario no las reparó en forma oportuna.

Los siguientes son ejemplos de cada uno de los cuatro tipos de violaciones a las limitaciones de la Ordenanza sobre los aumentos en la renta y el tipo de documentación que puede presentar para demostrar que el propietario no estaba en conformidad con la Ordenanza cuando incrementó su renta:

Ejemplo de la falla de registrar correctamente la unidad de renta regulada:

Si el propietario no ha presentado una Declaración de Registro precisa a la Junta de Renta para su unidad cada año, esto puede ser una base para disputar un aumento de la renta en su petición. Para obtener documentación, usted puede 1) solicitar al Programa de Renta una copia de la Declaración de Registro presentada por el propietario a la Junta de Renta sobre su renta y el aumento a la renta, y presentar recibos de renta, copias de cheques o giros postales que muestren que lo que usted pagó era diferente; 2) pida al Administrador del Programa de Renta una declaración referente a si el propietario no registró correctamente su unidad de renta con la Junta de Renta, o si falló en pagar la cuota de inscripción requerida cada año para su unidad de renta regulada. Usted también puede solicitar al Administrador una declaración si es que ha habido un aviso de incumplimiento emitido al propietario, que esté relacionado con su unidad de alquiler.

Ejemplos de no cumplir con la ordenanza o reglamento:

- Su renta ha sido aumentada más de una vez en 12 meses, incluyendo los 12 meses después de la ocupación inicial, cuando usted se mudó a su unidad. Para documentar el aumento del alquiler, presente los avisos de aumento en el alquiler que haya recibido, contabilidad de la renta del propietario, o recibos de giros postales o cheques cancelados mostrando los aumentos en los pagos de la renta.
- Su renta fue aumentada más del 10% en cualquier período de 12 meses. Para documentar el aumento del alquiler, presente los avisos de aumento en el alquiler que haya recibido, contabilidad de la renta de su propietario, o recibos de giros postales o cheques cancelados mostrando aumentos en los pagos de la renta.
- El propietario disminuyó los servicios que fueron incluidos en su contrato de alquiler o fueron puestos a disposición cuando usted se mudó a su unidad, como por ejemplo limitar las horas de acceso a la piscina, reducir los espacios de estacionamiento para los inquilinos y visitantes, eliminar las cámaras de seguridad, iluminación o servicios, reducir el mantenimiento regular o el servicio de jardinería. La documentación de la reducción del servicio a presentar con su petición, puede incluir avisos del propietario, fotografías, y/o el testimonio de otros con conocimiento de la reducción en el servicio. Para documentar el aumento de la renta que recibió mientras que los servicios fueron reducidos, presentar los avisos de aumento en el alquiler que

Guía para Presentar la PETICIÓN A

Por la Violación del Límite de Renta de la Ciudad

haya recibido, la contabilidad de la renta de su propietario, o recibos giros postales o cheques cancelados mostrando aumentos en los pagos de alquiler.

- El propietario comenzó a cobrarle nuevas tarifas por los servicios de vivienda que no están permitidos por la Ordenanza o las regulaciones. Si, por ejemplo, el contrato de renta cuando usted se mudó a su unidad no especificó que usted está obligado a pagar por separado su uso de gas o electricidad, y después de que se mudó a su unidad, el propietario requiere que usted empiece a pagar una nueva tarifa de gas o electricidad, o para pagar directamente al proveedor del servicio, usted puede solicitar una disputa de la legalidad para cobrarle por este servicio. *(Tenga en cuenta que los propietarios pueden pasarle a los inquilinos la mitad de la tarifa de \$9.75 de Registración de la renta en la ciudad cada mes, y esto no se considera renta o un aumento de la renta).*

Como documentación, presente su contrato de renta, avisos del propietario de las nuevas tarifas que se le cobrarán y que no fueron incluidas en su contrato de renta, la contabilidad de la renta del propietario mostrando los cargos y los pagos realizados, o recibos de alquiler con el nuevo cargo por el servicio, o una boleta de pago de PG&E u otro proveedor de servicios mostrando que a usted se le está cobrando por servicios que no estaban incluidos en su primer contrato de renta cuando se mudó a su unidad.

Ejemplos del incumplimiento de un propietario de la "Garantía de Habitabilidad:"

Si usted recibió un aumento de la renta mientras existía cualquiera de los siguientes problemas, usted puede peticionar una disputa de la legalidad de que su renta sea aumentada hasta que se corrijan estos problemas;

- Su apartamento tiene pérdidas de agua, no es impermeable o tiene paredes o techos mojados o enmohecidos.
- La plomería o gas de su apartamento no está en buenas condiciones de funcionamiento.
- Su apartamento no tiene agua corriente caliente o fría, o no está conectado correctamente a un sistema de eliminación de aguas residuales.
- Su apartamento no tiene un calefactor que funcione.
- Su departamento tiene artefactos de iluminación eléctrica rotos o el cableado y aparatos eléctricos que está rotos o son peligrosos.
- Su edificio de apartamentos y áreas comunes no están limpias, higiénicas y libre de toda acumulación de escombros, desechos, basura, desperdicios, roedores y bichos, como cucarachas o ratas.
- Su apartamento no tiene suficientes contenedores para basura y desperdicios.
- Los pisos, las escaleras o barandas en su departamento o edificio están rotas, en descomposición, o faltantes.

Guía para Presentar la PETICIÓN A

Por la Violación del Límite de Renta de la Ciudad

Es importante anotar o mantener un diario o registro de cuándo empezó cada problema de mantenimiento o de habitabilidad, y cuándo usted le informó al propietario sobre cada problema. Si el problema fue corregido, es importante documentar cuándo se corrigió. Esta información se utilizará para mostrar si la renta fue incrementada durante el período que hubo violaciones a un código o garantía de habitabilidad en su unidad de renta que no fueron corregidas cuando se le incrementó la renta.

Ejemplos de la falla de un propietario para hacer las reparaciones ordenadas por la ciudad:

Si usted recibió un aumento de renta cuando el propietario no hizo las reparaciones ordenadas por la Inspección del Edificio hecha por la ciudad y la División de Cumplimiento de Códigos, usted puede peticionar una disputa de la legalidad de que se le aumente la renta antes de que se corrijan estos problemas. (Tenga en cuenta que muchas violaciones de los códigos también están incluidas en el listado anterior de las violaciones de la Garantía de Habitabilidad implícita). Ejemplos:

- Su renta fue aumentada cuando el dueño todavía no había quitado paredes que fueron construidas ilegalmente y el Inspector de Edificios ordenó que sean eliminadas de su unidad.
- Usted recibió un aumento de renta cuando el dueño no había reparado el ascensor del edificio.
- Usted recibió un aumento de renta mientras que el propietario no había instalado alarmas de incendio u otros equipos de seguridad ordenados por la ciudad.

Para hacer que sea reparado un problema grave y llevar un registro para documentar el problema, los inquilinos deben solicitar una inspección para la aplicación de código, comunicándose con la ciudad o el condado:

City of East Palo Alto Building Division:
(División de Construcción de la Ciudad de East Palo Alto)
1960 Tate Street, East Palo Alto, CA 94303 650-853- 3193

San Mateo County Environmental Health Division:
(División de Salud Ambiental del Condado de San Mateo)
2000 Alameda de las Pulgas, Suite #100, San Mateo, CA 94403 650- 599-1112

Los inquilinos también pueden presentar en la audiencia o en su petición, otras pruebas de la existencia de violaciones de la Garantía Implícita de Habitabilidad o las citaciones por las violaciones del código que fueron corregidas cuando se les incrementó sus rentas. Algunos ejemplos de los tipos de documentación que un inquilino puede presentar:

- Fotografías mostrando los daños hechos por el agua y el moho en la unidad debido a problemas de plomería o una ventana rota, etc.
- Testimonio Verbal sobre el problema y cuando le notificaron al propietario.
- Una fotografía de las cucarachas o ratas observadas en su unidad de alquiler
- Una nota por escrito que le proveyeron al propietario pidiendo las correcciones de las violaciones de los códigos o la habitabilidad

Guía para Presentar la PETICIÓN A

Por la Violación del Límite de Renta de la Ciudad

- Avisos, órdenes de trabajo y facturas de reparaciones de su propietario
- El reporte de la observación hecha por un testigo que esté firmado por otros bajo pena de perjurio de que es verdad que describe el alcance y naturaleza de los problemas en su unidad de alquiler, que ellos han observado y cuando lo observaron.

Como Presentar una Petición A

Si usted tiene preguntas sobre cuánto es la renta que el propietario está permitido cobrar por su unidad, o si su unidad de renta está debidamente registrada en la Junta de Renta, comuníquese con el Programa de Estabilización de la Renta. Para obtener copias de esta petición y más información:

- Llame al Programa de Estabilización de la Renta al (650) 853-3114
- Email: rentprogram@cityofepa.org
- Vaya a la Oficina del Programa de Estabilización de la Renta en la Casa de Gobierno de East Palo Alto en el: 2415 University Avenue, oficina en el 2do Piso; entre las 8:30a.m – 5:00p.m
- Vaya al sitio de internet de la ciudad a: www.ci.east-palo-alto.ca.us/rentprogram

Complete la petición A respondiendo a cada una de las preguntas, y proporcione la información y documentación que sea relevante a su queja. Además, complete, firme y ponga la fecha en el formulario de la Aplicación de la Petición del Inquilino y presente la solicitud junto con la Petición A y cualquier otra petición relacionada a:

City of East Palo Alto
Rent Stabilization Program
2415 University Avenue, East Palo Alto, CA 94303
Fax: 650-853-3115 Email: rentprogram@cityofepa.org

Servicios legales gratuitos están disponibles para la mayoría de los inquilinos que necesiten ayuda para presentar peticiones y para presentar su caso en audiencias. Para ayuda, comunicarse con: Servicios Legales Comunitarios en East Palo Alto: (650) 326-6440; o vaya a 1861 Bay Road, East Palo Alto