



Ciudad de East Palo Alto
Programa de Estabilización de Rentas
2415 University Avenue, 2^{do} Piso
East Palo Alto, CA. 94303
Tel: (650) 853-3114 / Fax: (650) 853-3115
rentprogram@cityofepa.org

Aviso: La Mesa de Rentas Autoriza a los Propietarios en Conformidad con la Ordenanza de Estabilización de Rentas de la Ciudad a Aumentar las Rentas hasta el 2.8% Para el Año Programa Jul. 1, 2019 – Jun. 30, 2020

Los propietarios de unidades de renta reguladas por la Ordenanza de Estabilización de Rentas y Desalojo por Causa Justa del 2010 (la “Ordenanza”) pueden aumentar la renta hasta no más del **2.8%** con base al Ajuste General Anual (“AGA”) autorizado por la Mesa de Estabilización de Rentas (“la Mesa”) para el Año Programático **Julio 1, 2019 hasta Junio 30, 2020**. Este aviso es para notificarle que los propietarios elegibles pueden aumentar la renta a un inquilino, la cual incluye todas las tarifas de servicios regulados de vivienda, hasta no más del **2.8%** sobre el nivel Renta Máxima Permitida (“MAR”), asumiendo que el nivel actual de renta del inquilino está en el MAR, y que el propietario también cumple con las otras provisiones de la Ordenanza. Su renta solo puede ser aumentada una vez cada 12 meses. Si no está seguro que la renta que ha estado pagando excede los límites del control de renta en East Palo Alto, comuníquese con el Programa de Estabilización de la Renta de la Ciudad.

Aquí hay dos ejemplos muy diferentes sobre como deben calcularse los aumentos de renta:

Ejemplo A: Si su renta actual es \$1,000, incluyendo \$25 por una tarifa de un servicio público, y su último aumento de renta fue en agosto del 2018, el propietario, si se cumplen todas las condiciones que califican, en agosto del 2019 puede aumentar su renta el 2.8%, hasta \$1,028 ($\$1,000 \times 1.028 = \$1,028$.) Su aumento pudiera ser mayor que el AGA aplicable (en este ejemplo: 2.8%) si la renta actual cobrada por el propietario está por debajo del nivel de renta permitido, o MAR, como está declarado en el Certificado de Renta Máxima Permitida para su unidad de renta. En esa instancia, un propietario puede aumentar su renta hasta el MAR, siempre y cuando el propietario cumpla con otras provisiones de la Ordenanza, pero nunca más de un 10%.

Ejemplo B: Si su renta actual es \$1,000, incluyendo \$25 por una tarifa de un servicio público, y el MAR actual es \$900, su renta excede el límite de renta y debe ser reducida. $\$1,000 - 900 = \100 que paga en exceso de la renta permitida. Usted puede presentar una petición para una reducción de \$100 de su renta y un reintegro de cada pago en exceso por cada mes desde que fue emitido el certificado MAR para su unidad. Una vez que su renta fue reducida hasta el MAR de \$900, el propietario puede, con una notificación apropiada de 30 días, aumentarle la renta el 2.8% para el Año Programa Julio 1, 2019 hasta Junio 30, 2020: $\$900 \times 1.028 = \925.20 .

Lo que sigue es el porcentaje de aumento permitido en las rentas, incluyendo todas las tarifas de los servicios regulados para la vivienda, para cada año del programa desde que la Ordenanza entró en efecto en agosto del 2010. Si su renta fue aumentada más de esta cantidad, entonces usted puede hacer una petición para una reducción de la renta y un reembolso asumiendo que su renta actual está en el MAR. Si su renta no fue aumentada en el lapso de tiempo especificado, el AGA no puede ser usado con posterioridad para aumentar su renta a menos que el propietario cumpla con las cláusulas de acumulación de los AGAs de la Ordenanza, incluyendo el proveerle a usted un aviso de acumulación del AGA (ver la siguiente página para más sobre acumulación de los AGAs):

Julio 1, 2019 – Junio 30, 2020 AGA **aumento de la renta del 2.8% permitido**

Julio 1, 2018 – Junio 30, 2019 AGA **aumento de la renta del 2.9% permitido**

Julio 1, 2017 – Junio 30, 2018 AGA **aumento de la renta del 2.7% permitido**

Julio 1, 2016 – Junio 30, 2017 AGA **aumento de la renta del 2.4% permitido**

Julio 1, 2015 – Junio 30, 2016 AGA **aumento de la renta del 2.0% permitido**

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

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

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

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

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

El propietario solo puede aumentar la renta cada año si se cumplen las siguientes condiciones:

- **Un solo aumento por año:** solo se puede hacer un aumento por cada periodo de doce meses a un inquilino ya existente en una unidad de renta regulada. No se permite aumentar la renta a inquilinos nuevos durante los primeros 12 meses de ocupación de una unidad de renta regulada.
- **Condiciones bajo las cuales no se permiten aumentos en la renta:** el propietario no puede aumentar su renta a menos que:
 1. Todas las unidades en la misma propiedad estén adecuadamente registradas con la Mesa, incluyendo las unidades rentadas a nuevos inquilinos; y
 2. El propietario sustancialmente cumple con la Ordenanza y cualquier orden o regulaciones emitidas bajo la Ordenanza, incluyendo no cobrar más de la renta permitida; y
 3. El propietario asegura que la unidad de renta cumple con la garantía de habitabilidad implícita; y completa todas las reparaciones ordenadas por la ciudad.

Si usted cree que sus derechos de inquilino han sido violados, usted puede presentar una “petición” a la Junta buscando una reducción de la renta y/o un reembolso de la renta que ya pagó.

PETICIÓN A – Para violaciones del límite de renta como:

- Aumento ilegal en la renta por encima del Ajuste General Anual.
- Renta cobrada en exceso de la Renta Máxima Permitida.
- Otras violaciones de las limitaciones de la Ordenanza para los aumentos de la renta.

PETICIÓN B – Para problemas con el mantenimiento o reducciones del servicio, o violaciones a la habitabilidad que el propietario no cumplió en corregir, por ejemplo:

- No cumple con la provisión del mantenimiento adecuado, o disminuye los servicios de vivienda.
- No cumple con los requisitos de los códigos de construcción y vivienda u otros requisitos legales
- No cumple con el requisito relacionado con la "garantía de habitabilidad implícita,"

PETICIÓN C – Para buscar la aprobación del oficial de mediación para retener la renta si su unidad de renta está regulada y no está registrada adecuadamente con la Junta.

Para más información u obtener formularios de petición y una Guía para Completar la Petición A, B o C comuníquese con el Programa de Estabilización de Rentas al:

- Tel: (650) 853-3114
- Email: rentprogram@cityofepa.org
- Sitio de Internet: www.cityofepa.org/rentprogram
- Dirección: 2415 University Avenue, 2do Piso
Horarios son: lunes a viernes de 8:30 a.m. – 5 p.m.
(Es mejor llamar primero para hacer una cita)

Servicios legales gratuitos están disponibles para la mayoría de los inquilinos en riesgo de desalojo o que necesiten ayuda para que el propietario haga las reparaciones. Para ayuda, comunicarse con Servicios Legales Comunitarios en East Palo Alto: (650) 326-6440 / 1861 Bay Road, East Palo Alto / info@clsepa.org / www.clsepa.org.