

INFÓRMESE SOBRE SUS DERECHOS



GUÍA DE ALQUILER PARA INQUILINOS Y PROPIETARIOS

PRIMAVERA 2018



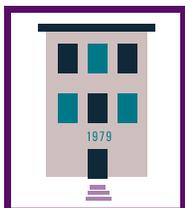
Departamento de Vivienda
Programa de Estabilización de Alquiler
200 E. Santa Clara St, 12th Piso , San José, CA 95113
408-975-4480 • www.sanjoseca.gov/rent

Sobre el Programa de Estabilización de Alquiler

La misión del Programa de Estabilización de Alquiler de la Ciudad de San José es supervisar las ordenanzas de apartamentos y casas móviles mediante la educación, participación, y colaboración para crear y mantener comunidades seguras, sostenibles, y saludables.

Esta guía es para los propietarios e inquilinos de San José cuyas propiedades están cubiertas por la ciudad mediante la Ordenanza de Apartamentos de Alquiler (ARO), la Ordenanza de Protección al Inquilino (TPO), y la ley de Ellis.

Aclaración: Esta guía es informativa y no está diseñado para proveer aviso legal o para sustituir las Ordenanzas. Para más información, por favor visite nuestra página web a www.sanjoseca.gov/rent o llame al Programa de Estabilización de Alquiler al 408-975-4480. Nuestro equipo puede ofrecer más información sobre las ordenanzas y sobre el proceso para archivar una petición. Nosotros no somos abogados y no podemos ofrecer consejo legal, pero podemos hacer referencias.



Departamento de Vivienda

Programa de Estabilización de Alquiler

200 E. Santa Clara St, 12th Floor, San José, CA 95113

408-975-4480 • www.sanjoseca.gov/rent

TABLA DE CONTENIDOS

CONOZCA LOS FUNDAMENTOS.....1

¿Qué es la Ordenanza de Apartamentos de Alquiler (ARO)?, ¿la Ordenanza de Protección al Inquilino (TPO)?, ¿y la ley de Ellis?.....2-5

CONOCE SUS DERECHOS.....6

Ordenanza de Apartamentos de Alquiler.....7-17

Ordenanza de Protección del Inquilino.....18-20

La Ley de Ellis.....21-22

RECURSOS.....23-24

CONOZCA

LOS

FUNDAMENTOS



¿QUÉ ES LA ORDENANZA DE APARTAMENTOS DE ALQUILER?

La Ordenanza de Estabilización Alquiler (ARO) se puede encontrar en el Código Municipal de la Ciudad de San José en el Capítulo 17.23, Sección 1-9. El programa (ARO) cubre la mayoría de apartamentos establecidos antes de la fecha septiembre 7, 1979, limita la aumentación de alquiler, y permite que propietarios reciban un retorno justo.

Los dúplex, condominios, adosados, vivienda secundaria, y viviendas unifamiliares no están cubiertos por el programa.

Este documento es un resumen breve del programa ARO. Por favor visite nuestro sitio web para más información www.sanjoseca.gov/rent.

¿QUÉ ES LA ORDENANZA DE PROTECCIÓN AL INQUILINO?



La Ordenanza de Protección al Inquilino (TPO) se puede encontrar en el Código Municipal de la Ciudad de San José en el Capítulo 17.23, Sección 12. La Ordenanza (TPO) especifica los requisitos para proveer noticias de terminación de arrendamiento a inquilinos que viven en apartamentos con tres edificios o más, casas huéspedes y viviendas que no son permitidas.

La Ordenanza no permite noticias sin causa al inquilino y requiere una noticia de “Causa Justa” para la terminación de arrendamiento del inquilino.

¿QUÉ ES LA LEY DE ELLIS?



La Ley de Ellis se puede encontrar en el Código Municipal de la Ciudad de San José en el Capítulo 17.23, Sección 11, y solo cubre apartamentos con cuatro edificios o más construidos antes de 1979. En mayo de 2017, la Ciudad de San José aprobó la Ordenanza del Acto de Ellis para garantizar beneficios de relocalización para inquilinos en caso de que sus apartamentos de alquiler son removidos del mercado.

COMO SABER SI SU EDIFICIO ESTÁ DEBAJO DEL PROGRAMA DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER



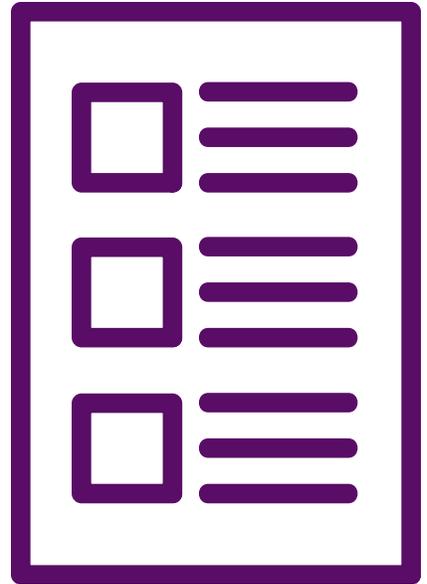
Si gusta enterarse si su edificio está cubierto por el programa de ARO, busque su dirección en el sistema web a:

www.sanjoseca.gov/rent

Si tiene alguna pregunta, llame el Programa de Estabilización Alquiler al número siguiente:

408-975-4480

**CONOCE
SUS**



DERECHOS

AUMENTOS DE ALQUILER PERMISIBLES SON DEL 5% UNA VEZ CADA 12 MESES, EXCEPTO SOSTENEDORES DE CUPONES.



Un aviso por escrito de conformidad con la Sección 827 del Código Civil debe darse antes de que se pueda implementar un aumento de la renta.

UNA NOTIFICACIÓN SOBRE SUS PROTECCIONES POR PARTE DEL ARO DEBE ESTAR PUBLICADA EN SU EDIFICIO.



Todas las propiedades cubiertas por el ARO deben de publicar una noticia, aprobada por la Cuidad, indicando que los apartamentos están cubiertos por el programa. Este aviso debe publicarse en un lugar visible dentro de cada edificio que tenga uno of más apartamentos ARO.

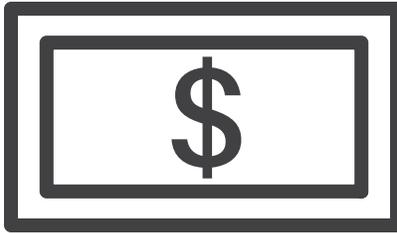
Adicionalmente, inquilinos deben de ser informados por el gerente o el propietario inicialmente al alquiler.

APARTAMENTOS DE ARO DEBEN SER REGISTRADOS.



Todas las propiedades cubiertas por el ARO deben ser registradas anualmente con el Programa de Estabilización Alquiler. Un propietario no puede aumentar legalmente el pago de alquiler (una vez dentro 12 meses al 5 %) sin ver registrado sus apartamentos de ARO y sin proveer al inquilino una copia de sus derechos debajo de ARO.

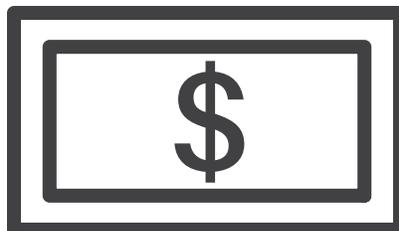
¿CUALES TARIFAS SE PUEDEN CARGAR?



El ARO permite que el propietario colecte ciertas tarifas del inquilino:

- **Tarifas asociadas con el reemplazo de una llave o carta de seguridad:** La máxima carga es el costo actual del reemplazo más \$10
- **Servicio por un cheque rebotado incluye:** Respeto al Código Civil de California Sección 1719(a)(1)
- **Pagos tarde de alquiler:** No más del 5% del pago mensual
- **Tarifas de Solicitud:** Respeto al Código Civil de California Sección 1950.6(b)

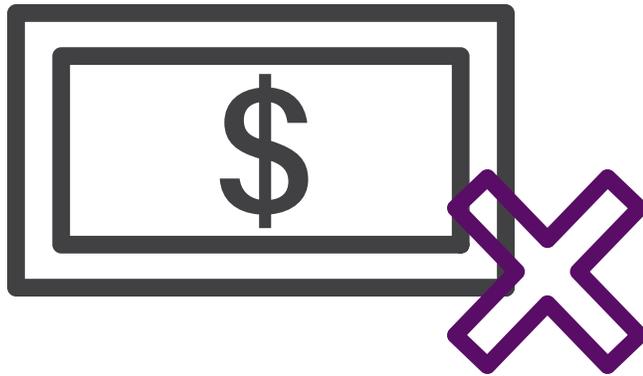
¿CUALES OTROS COBROS SON PERMISIBLES?



Cargos adicionales son permisibles por una Petición Conjunta entre el propietario y el inquilino:

- **Tarifa por un espacio de estacionamiento:** Si el contrato de arrendamiento permite un espacio de estacionamiento, un espacio adicional no puede costar más de \$50 por mes
- **Aumentación de alquiler hasta el 5% por un inquilino adicional (aparte de la pareja del Inquilino, pareja doméstica, padres, dependientes o niño adoptivo o menor debajo del cuidado del Inquilino):** Cuando el inquilino adicional desocupa de la vivienda, dicho aumento terminará.
- **Nuevos servicios o servicios adicionales:** Un pago de una vez por artículos incluyendo mascotas, almacenamiento o espacio de estacionamiento, o para aumentar el depósito de seguridad

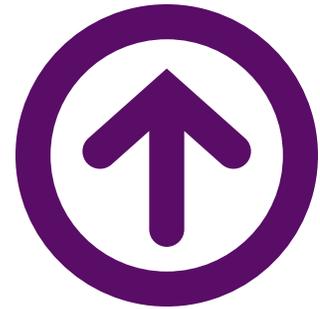
¿CUALES COBROS NO SE PUEDEN HACER?



El ARO no permite que el propietario haga los siguientes cobros:

- **Aumentos adicionales de alquiler** por los niños del inquilino, niños adoptivos, pareja, pareja doméstica, o menor debajo del cuidado del inquilino
- **Otras tarifas mensuales** tales como alquiler de mascotas o alquiler de almacenamiento
- **Servicios básicos** de vivienda como especifica en los reglamentos del ARO en el capítulo 7.03

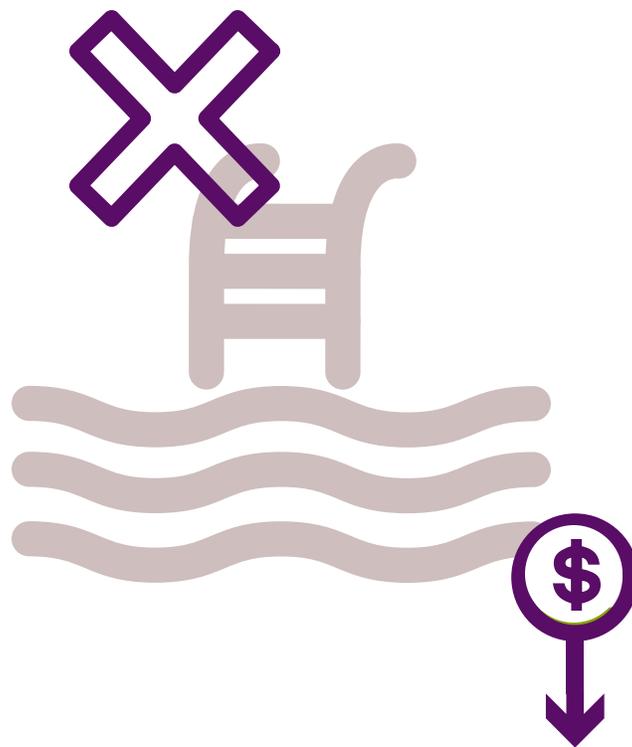
EL ALQUILER SOLAMENTE PUEDE SER AUMENTADO POR LAS SIGUIENTES RAZONES:



- **Incremento anual permisible de alquiler:** Un 5% de aumento es permisible bajo del ARO, excepto sostenedores de cupones. Un propietario puede aumentar el alquiler una vez cada 12 meses proveído que el inquilino es notificado con una notificación por escrito con respeto a el Código Civil Sección 827.
- **Control de Desocupación:** Cuando un apartamento cubierto por el ARO está desocupado voluntariamente por el inquilino o por un desalojo bajo una Causa Justa, el propietario puede establecer el alquiler a su discreción para un inquilino nuevo.
- **El Proceso de Retorno Justo:** La Ciudad puede autorizar un aumento de alquiler especial si el propietario puede documentar que durante el año actual su ingreso operativo neto fue menos del ingreso operativo neto del año base.

- **Mejoras Capitales Especificados:** La Ciudad puede autorizar que ciertas mejoras capitales sean cargados a los inquilinos. Una lista de estos mejoramientos se puede encontrar en el Aprendiz B de las Regulaciones. Los mejoramientos capitales tienen que ser completados dentro los 12 meses antes de archivar una petición.
- **Un pago de una vez por artículos** incluyendo mascotas, almacenamiento o espacio de estacionamiento, o para aumentar el depósito de seguridad
- **Peticiones Conjuntas:** Propietarios e inquilinos pueden someter una petición a el Programa de Estabilización Alquiler por las razones en la página 17.
- **Sostenedores de Cupones (Sección 8):** Inquilinos con cupones son cubiertos por el ARO. Sin embargo, aumento de alquiler es determinado por directrices de cupones.

CUANDO SERVICIOS DE VIVIENDA SON REMOVIDOS EL ALQUILER DEBE DE SER AJUSTADA



Si servicios de vivienda (ejemplo: estacionamiento, piscina, almacenamiento) incluidos en el contrato de arrendamiento son removidos o ya no son accesibles, el alquiler puede reducirse como compensación. Si no reducen el alquiler por la reducción de servicios, puede archivar una petición con el RSP.

ACUERDO DE RECOMPRO ENTRE EL INQUILINO Y EL PROPIETARIO O ACUERDO DE “DINERO POR LLAVES”



Un propietario puede ofrecer un Acuerdo de Recompro o un Acuerdo de “Dinero por Llaves.” Una copia del Acuerdo firmado debe ser archivado dentro 30 días al Programa de Estabilización Alquiler. Inquilinos tienen derecho a:

- **Aceptar** el Acuerdo de Recompro
- **Rechazar** el Acuerdo de Recompro
- **Buscar** consejo o hablar con el Programa de Estabilización de Alquiler antes de firmar
- **Cancelar** cualquier Acuerdo de Recompro dentro de 45 días de aceptar

PROCESO PARA ARCHIVAR UNA PETICIÓN

Propietarios e Inquilinos pueden archivar una petición con el Programa de Estabilización de Alquiler por las razones listadas abajo. La petición debe ser completada junto con documentación.

Inquilino

- Aumento de alquiler más de 5% o más de un aumento de alquiler dentro de 12 meses, exceptuando sostenedores de cupones
- Tarifas pasadas al Inquilino incorrectamente
- Reducción de servicios de vivienda o violaciones del código de vivienda
- Otras violaciones dentro la Ordenanza de Apartamentos de Alquiler

Propietario

- Retorno justo
- Mejoras capitales específicas

Conjunto

- Servicios de vivienda nuevos o adicionales
- Aumento de renta al 5% por un Inquilino adicional
- Tarifa por un estacionamiento

UNA NOTICIA PARA DESALOJAR DEBER DE INDICAR 1 DE 12 CAUSAS JUSTAS



Apartamentos de ARO también están cubiertos por la Ordenanza de Protección al Inquilino (TPO), que especifica 12 razones legales, o causas justas, para desalojar. Estas razones están listadas en la página 19.

TPO incluye apartamentos con 3 o más edificios construido antes y después de 1979, al igual cubre casas de huéspedes y viviendas sin permiso.

CAUSAS JUSTAS PARA DESALOJAR

'Causa Justa' razones basados en acciones del inquilino

1. Falta de pago del alquiler
2. Violación del contrato de arrendamiento de vivienda
3. Daño substancial a la vivienda
4. Rechazar un contrato de arrendamiento de vivienda nuevo o similar
5. Comportamientos fastidiosos
6. Negar acceso a la vivienda bajo una solicitud legal
7. Dejar a alguien vivir en la propiedad sin incluyendo a la persona en el contrato de arrendamiento

Razones de 'Causa Justa' basadas en la decisión del propietario o consecuencia de acción

8. Rehabilitación substancial de la vivienda
9. Ley de Ellis remoción o demolición
10. El propietario va a mudarse a la vivienda
11. Orden de la aplicación de código para desalojar
12. Convertir un departamento sin permiso para permitido





Una notificación escrita para desalojar debe de tener una de las 12 razones para ser válida y deben ser archivadas por parte del propietario con el Programa de Estabilización de Alquiler dentro de 3 días de servicio al inquilino.

LA LEY DE ELLIS

El 18 de abril 2017, el Consejo de la Ciudad recomendó la aprobación de la Ley de Ellis. Esta ordenanza establece requisitos para los propietarios que quieren remover sus apartamentos del mercado de alquiler. Los requisitos incluyen:

- **Dar Notificaciones** – Hogares deben ser notificados con un mínimo de 120 días. Poblaciones especiales deben de ser notificados con una noticia de un año
- **Dar beneficios de Relocalización** – Todos los inquilinos son elegibles para recibir beneficios de mudanza
- **El Derecho a Regresar** – Si los apartamentos son devueltos al mercado dentro de diez años, los inquilinos tienen el derecho a regresar a su apartamento. Si el apartamento está destruido y luego recreado, el derecho del inquilino a regresar no aplica.
- **Sujeto a la Ordenanza de Apartamentos de Alquiler**
 - Si un propietario destruye los apartamentos existentes, todos los apartamentos nuevos son sujetos a la Ordenanza de Apartamentos de Alquiler.



En San José, el uso más frecuente de la Ley de Ellis fuere siendo la demolición y reurbanización de un edificio existente bajo el programa de alquiler de estabilización.

SI NECESITA AYUDA NOS PUEDE CONTACTAR



CIUDAD DE SAN JOSE

Departamento de Vivienda
Programa de Estabilización de Alquiler

408-975-4480

www.sanjoseca.gov/rent

Información general, referencias, y programa de mediación bajo renta estabilizada para Inquilinos. Haga una cita, llame, o visite nuestra oficina a 200 E. Santa Clara St. Piso 12, San José, CA 95113.

Departamento de Código de Infuerzo

408-535-7770

www.sanjoseca.gov

Endorsa códigos de la ciudad e investiga por violaciones de salud y seguridad.

CONDADO DE SANTA CLARA

Autoridad de Vivienda del Condado de Santa Clara

Cupones de Elección de Vivienda (Sección 8)

408-275-8770

www.scchousingauthority.org

Supervisa el programa de asistencia de alquiler que incluye “Cupones de Elección de Vivienda,” programa de subsidio de alquiler financiado federalmente para hogares de bajos ingresos viviendo en apartamentos de propiedad privada.

Servicios Propios de la Corte Superior del Condado de Santa Clara

408-882-2926

www.scscourt.org/self_help

Asistencia a Inquilinos y propietarios con papeleo de desalojo.

PREGUNTAS Y DUDAS LEGALES

División CAA Tri del Condado

408-342-3500

www.caanet.org

Información a miembros sobre leyes nuevas y pendientes, para mantener miembros informados de las leyes y regulaciones de California.

Ayuda Legal del Área Bahía

Línea de Consejo

800-551-5554

www.baylegal.org

Representación legal gratis a inquilinos de bajos ingresos con problemas de vivienda.

Fundación Legal de Silicon Valley

● **Proyecto Legal de Vivienda Justa**

408-280-2452

● **Clínica de Asistencia de Desalojo Voluntario**

408-280-2424

www.lawfoundation.org

Consejos y representación legal por los programas

Proyecto Sentinel

408-720-9888

www.housing.org

Servicios y consejo sobre problemas sobre Propietarios-Inquilinos. Investiga reclamaciones de discriminación de vivienda.

Servicios de Referencia a Colegio de Abogados del Condado de Santa Clara

408-971-6822

www.sccbba.org

Servicios cubren residentes de San José, Milpitas, Los Gatos, Willow Glen, Cupertino, y Sunnyvale.

Asociación de Relatores del Condado de Santa Clara (SCCAOR)

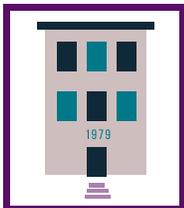
408-445-8500

www.sccaor.com

Ofrecen oportunidades de liderazgo, política, e interconexión.

Gracias por ser un propietario y inquilino informado sobre arrendamiento en San José

PRIMAVERA 2018



Departamento de Vivienda

Programa de Estabilización de Alquiler

200 E. Santa Clara St, 12th Piso , San José, CA 95113

408-975-4480 • www.sanjoseca.gov/rent