

Ordenanza de Apartamentos de Alquiler (ARO) y Regulaciones

HOJA INFORMATIVA

Sobre la Ordenanza de ARO

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 7 de septiembre de 1979, limita la aumentación de alquiler, y permite que propietarios reciban un retorno justo. Todas propiedades de ARO deben publicar un folleto aprobado por la ciudad que indica que ARO aplica a las unidades dentro de la propiedad.

Edificios Cubiertos por ARO (SJMC Sección 17.23.167 (A)):	Edificios que no están Cubiertos por ARO:
<ul style="list-style-type: none">▪ Apartamentos de tres edificios o más construidos o rentados antes o antes del 7 de septiembre de 1979▪ Unidades con renta que se paguen total o parcialmente por un subsidio del gobierno (incluyendo la sección 8), donde la unidad fue construida o alquilada en o antes del 7 de septiembre de 1979	<ul style="list-style-type: none">▪ Unidades creadas después del 7 de septiembre 1979▪ Condominios de una sola familia▪ Duplex▪ Adosados▪ Vivienda unifamiliar

Lo anterior no es una lista completa de unidades cubiertas y descubiertas de ARO. Para ver si su edificio está cubierto bajo el ARO, llame al 408-975-4480.

RESUMEN del ARO

La cantidad real pagada por el inquilino al inicio del arrendamiento es la "tarifa inicial de alquiler". El alquiler sólo puede aumentarse por las siguientes razones:

1. **Aumento Anual Permisible del Alquiler**

Se permite un aumento del 5% anual bajo el ARO. Un arrendador puede aumentar el alquiler sólo una vez cada 12 meses siempre que el inquilino se le dé una notificación por escrito de acuerdo con el código civil sección 827 (SJMC sección 17.23.310).

2. **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. (SJMC Sección 17.23.300(A))

3. **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. (SJMC Sección 17.23.320(A))

4. **Mejoras Capitales Especificados (Además del alquiler)**

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. (SJMC Sección 17.23.320(B))

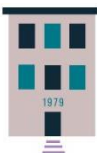
5. **Un pago de una vez por Servicios de Vivienda**

Un pago de una vez por artículos incluyendo mascotas, almacenamiento o espacio de estacionamiento, o para aumentar el depósito de seguridad. (SJMC Sección 17.23.320(C))

6. **Sostenedores de Cupones (Sección 8)**

Inquilinos con cupones son cubiertos por el ARO. Sin embargo, aumento de alquiler es determinado por directrices de cupones (SJMC Sección 17.23.310(D))

El ARO permite que al arrendador cobre ciertas tarifas. Los cargos deben figurar como una línea separada y no se alquilan:



Tarifas Permisibles	Tarifas que no son Permisibles
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cargos de Reemplazo por clave o tarjeta de seguridad: La carga máxima es el cobro real de reemplazo más \$10. (SJMC Sección 17.23.315(B)(1)) ▪ Tarifas de cheques rebotados: La cuota debe cumplir con el código civil de California sección 1719 (a)(1). (SJMC sección 17.23.315 (B)(2)). ▪ Pagos atrasados de Alquiler: No más del 5% del alquiler mensual. (SJMC Sección 17.23.315(B)(3)) ▪ Tarifas asociadas con solicitudes: La cuota debe cumplir con el código civil de California sección 1950.6(b). (SJMC Sección 17.23.315(B)(4)) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aumento adicional del alquiler para el hijo dependiente del inquilino, hijo adoptivo, cónyuge, pareja de familia, padre o menor en el cuidado del inquilino ▪ Otros cargos mensuales como almacenamiento y/o de mascotas.

ARCHIVAR UNA PETICION

Los propietarios y arrendatarios pueden presentar una petición a la oficina del programa de estabilización de renta por los siguientes motivos:

Arrendatarios (SJMC Sección 17.23.350(A))

- Aumento incorrecto del alquiler o paso incorrecto a través de una carga
Alegar un aumento de alquiler en violación del ARO o para impugnar una cuota o cargo como un pase no autorizado o excesivo.
- Reducciones del servicio de vivienda o violaciones del código de vivienda
Para solicitar una reducción en el alquiler basado en una reducción de los servicios de vivienda o una violación del código de vivienda de la ciudad.
- Violaciones del ARO
Alegar cualquier otra violación del ARO.

Propietarios (SJMC Sección 17.23.350(B), 17.23.315)

- Retorno Justo
Para solicitar un aumento del alquiler en exceso del aumento general anual para obtener un rendimiento justo.
- Mejoras capitales especificada
Solicitar la habilidad de aprobar una parte del costo de una mejora de capital especificada que esta listado en el Apéndice B del Reglamento.
- Desplazamiento de Sistema de facturación de Utilidades (RUBS)
Para solicitar un aumento de una sola vez del alquiler que alquilar para los propietarios con el paso escrito a través de los acuerdos para el agua, la alcantarilla, y/o la basura, el gas y la electricidad.

Petición Conjunta (SJMC Sección 17.23.350(C))

Cuando un contrato de arrendamiento por escrito prohíbe expresamente un servicio deseado que no se considera un nivel de servicio básico definido por la sección de regulación de ARO 7.03.1, los inquilinos pueden presentar una petición junto con su arrendador solicitando ciertos servicios de vivienda nuevos o adicionales. El arrendador puede solicitar una tarifa de una sola vez, un aumento en el depósito de seguridad o un aumento en el alquiler, dependiendo del tipo de servicio de vivienda nuevo o adicional que se solicite. A continuación, se muestra una lista de servicios de vivienda nuevos o adicionales y la tarifa correspondiente:

Solicitar servicios de vivienda nuevos o adicionales

- Pago de una sola vez: No exceder el 5% de la renta mensual o el aumento del depósito de seguridad, de acuerdo con el código civil sección 1950.5 (ARO Regulaciones Sección 10.01)
- Aumentación de alquiler hasta el 5% para el arrendatario adicional: El aumento no se aplica cuando el inquilino adicional es el cónyuge del inquilino, pareja doméstica, padre, dependiente o niño adoptivo o niño menor en el cuidado del inquilino. Tales aumentos terminarán cuando el ocupante adicional deja. (ARO Regulaciones Sección 10.02)
- Tarifa del espacio de estacionamiento: El honorario no puede exceder \$50 al mes (ARO Regulaciones Sección 10.03)

Registro de Rentas

El Registro de Rentas permite a las jurisdicciones con programas de estabilización de rentas recopilar datos sobre apartamentos con rentas estabilizadas, monitorear los cambios en la tenencia y las rentas y hacer un seguimiento de los aumentos de renta permitidos.

- **Registro de Rentas:** El arrendador deberá, anualmente, completar y enviar al Director un registro para cada unidad estabilizada de alquiler en un formulario aprobado por la ciudad, a menos que la ciudad especifique algún otro intervalo en la Ordenanza de alquiler de apartamentos (SJMC Sección 17.23. 900 (A)).
- **Falta de Registro:** El arrendador no puede servir a los aumentos de alquiler anuales si no han registrado (Sección 17.23.310 (A) de SJMC y puede estar sujeto a una citación administrativa de \$ 500 por unidad no registrada (Sección 17.23.570 (A) de SJMC).

Tenga en cuenta que este documento está destinado sólo para fines informativos, no para asesoramiento legal. La hoja informativa puede ser incompleta, ya que es un breve resumen del aro. Visite por favor nuestro sitio web en www.sanjoseca.gov/Rent para la hoja de datos más actualizada y los detalles completos del aro