



City of East Palo Alto

Office of the Assistant City Manager

Rent Stabilization Program

2415 University Avenue, 2nd floor

East Palo Alto, CA 94303

Tel: 650-853-3114 Fax: 650-853-3115

AVISO DE LOS RECIENTES REGLAMENTOS APROBADOS Y ENMENDADOS

El **25 de Marzo, 2015**, la Mesa de Estabilización de Rentas condujo una audiencia pública y aprobó, en segunda lectura, reglamentos nuevos y enmendados, que implementan la Ordenanza de Estabilización de Rentas y Causa Justa de Desalojo del 2010 ("Ordenanza del 2010") de la siguiente manera:

- 1) Modifica las Normas y Reglamentos de la Sección 1800 (DESALOJOS) a través de dos nuevos incisos (C y D); y
- 2) Adiciona Nuevas Normas y Reglamentos, Sección 1900 (SE PROHIBEN LAS REPLESALIAS Y EL HOSTIGAMIENTO)

Resumen/Efecto de los Reglamentos Nuevos y Enmendados:

Sección 1800(C): Para cualquier arrendamiento sujeto a la Sección 16 de la Ordenanza del 2010, se les pedirá a los arrendadores que archiven una copia de cualquier aviso de terminación del arrendamiento o aviso de desalojo con el Programa de Estabilización de Rentas ("Programa") dentro de los cinco (5) días de notificación al arrendatario. Si una demanda de desalojo se presenta con base en dicho aviso, se requiere que los arrendadores archiven una copia de la demanda de desalojo con el Programa dentro del mismo plazo.

Artículo 1800(D): A petición del arrendatario, se requiere que los arrendadores provean un estado de cuenta o declaración de contabilidad detallada desglosando todas las rentas y cargos facturados mensuales, incluyendo cualquier cargo por registro de la Ciudad, la cantidad y la fecha de: (a) los pagos recibidos del arrendatario, (b) los cargos adicionales por pagos atrasados y (c) los reembolsos proporcionados al arrendatario. Un arrendador o arrendatario puede requerir que estas peticiones se hagan por escrito, pero este tipo de peticiones por escrito sólo requieren contener cierta información básica del solicitante.

Sección 1900: Aclara el hostigamiento prohibido por la Sección 17(B) de la Ordenanza mediante la incorporación por referencia del significado de "hostigamiento" como se define dicho término en la Ordenanza de Protección del Inquilino de la Ciudad de East Palo Alto, la cual está codificada en la Sección 14.02.100 del Código Municipal de la Ciudad de East Palo Alto.

Texto-Completo:

Por favor, véase el texto completo de los Reglamentos 1800 y 1900 en el reverso de esta página. Para más información, contáctenos al (650) 853-3114 o visítenos en el 2415 University Ave., 2do. Piso, East Palo Alto, California.

1800. DESALOJOS

- A.** En caso de un desalojo conforme a la Sección 16.A.7 o Sección 16.A.10.d de la Ordenanza de Estabilización de Rentas y Causa Justa de Desalojo, el requisito de renta comparable únicamente se aplicará si el arrendador no tiene derecho para establecer la renta inicial y sin restricciones de la "unidad comparable", conforme a la Ley de Alquiler de Vivienda Costa-Hawkins (Código Civil §§ 1954.50-1954.535).
- B.** En el caso de un desalojo conforme a la Sección 16.A.12 de la Ordenanza de Estabilización de Rentas y Causa Justa de Desalojo, sí el desalojo es en virtud de una orden de desocupar una unidad por no ser una unidad legal y el inquilino no es responsable por la ilegalidad de la unidad, el aviso no podrá otorgar un plazo más corto de lo establecido por la Sección 1946.1 del Código Civil de California.
- C.** Arrendadores deben archivar una copia de cualquier aviso de terminación de arrendamiento, incluyendo aviso de terminación de tres, treinta, sesenta o noventa días, dentro de los cinco días calendario después de notificar a cualquier arrendatario que viva en una de las unidades reguladas por la Sección 16 de la Ordenanza. Además, sí tal aviso resulta en la presentación de una demanda de desalojo, el arrendador deberá archivar con la Mesa una copia de la citación y demanda dentro de los cinco días calendario después de la notificación al arrendatario.
- D.** A petición de un inquilino de una unidad regulada de arrendamiento, los arrendadores deben proporcionar un estado de cuenta o declaración de contabilidad detallada desglosando todas las rentas y cobros mensuales, incluyendo cualquier cargo por registro de la Ciudad, la cantidad y la fecha de los pagos recibidos del arrendatario, los cargos por pagos atrasados, y la cantidad y fecha de los reembolsos otorgados al arrendatario. Tal estado de cuenta o declaración de contabilidad deberá suministrarse dentro de un período de tiempo razonable después de la solicitud del arrendatario. Si cualquiera de las partes (arrendador o arrendatario) insiste en que la petición se haga por escrito, dicha parte deberá proporcionar los medios para documentar la solicitud y una copia de este documento dentro de/en un plazo razonable después de que la solicitud se halla hecho. Además, sólo se requerirá que el solicitante proporcione información básica con respecto a la solicitud en este documento, incluyendo el nombre del solicitante (o el nombre del arrendatario, si es diferente del solicitante) y número de teléfono, la unidad de arrendamiento asociada con la petición, y la fecha de la solicitud.

1900. SE PROHIBEN LAS REPRESALIAS Y EL HOSTIGAMIENTO

El hostigamiento prohibido por la Sección 17.B de la Ordenanza de Estabilización de Rentas y Causa Justa de Desalojo se define para incluir pero no se limita a la conducta o comportamiento que se detalla en la Sección 14.02.100 del Código Municipal.