

# **NOTICIAS DE LA MESA DE CONTROL DE RENTAS**

Enero 2003

## **Nueva Ley Estatal de Depositos de Seguridad**

La Seccion 1950.5 delCodigo Estatal, que cubre los depositos de seguridad, ha sido enmendada. Estos cambios tomaron efecto el 1 de Enero del 2003, e incluyen lo siguiente:

1. Utilizacion del Deposito De Limpieza – En tenencias que empezaron en o despues del 1 de Enero de 2003, se establecen los fondos de depositos o fianzas para limpieza que prodran ser utilizados por el casero al final de la tenancia como “la cantidad que sea necesaria para devolver la vivienda al mismo nivel de limpieza que estaba cuando primero se empezo la tenencia”.

2. Inspeccion Interina – A peticion del inquilino, el propietario esta obligado a conducir una inspeccion interina de la vivienda, antes de la inspeccion final que el casero efectuara despues de que el inquilino la desocupe. De esta manera le ofrece al inquilino la oportunidad de remediar deficiencias que habrian sido identificadas con el proposito de evitar deducciones en la devolucion del deposito. Dentro de un tiempo razonable despues de haber recibido noticia de intencion de terminar la tenencia, el propietario esta obligado a notificar al inquilino por escrito de su derecho de estar presente durante esta inspeccion interina. Cuando se solicite una inspeccion interina, el propietario y el inquilino, de comun acuerdo fijaran la fecha y hora para la inspeccion. Esta maximo de dos veces la cantidad del deposito.

Inspeccion debera de ser efectuada solamente durante las ultimas dos semanas de la tenencia. El propietario

tiene que dar noticia por escrito anunciando la fecha y la hora de la inspeccion con 48 horas de anticipacion, aunque el acuerdo de la fecha fijada fue mutuo o no. En casos en que exista un acuerdo escrito firmado por ambos, el inquilino y el propietario, este requisito de dar 48 horas de noticia podra ser anulado. El propietario esta obligado a proceder con la inspeccion interina este presente el inquilino o no, a menos que el inquilino haya previamente retirado su solicitud

3. Detalles – Basado en la inspeccion interina, el propietario debera de darle al inquilino una declaracion detallando las reparaciones o limpieza que constituira la razon para tomar deducciones del deposito, o dejarla en la vivienda si el inquilino no estuvo presente. Esta declaracion tiene que incluir el texto de subdivisiones (d) y (b) (1)-(4) de la Seccion 1950.5 delCodigo Civil. De este modo el inquilino tendra la oportunidad de remediar las deficiencias durante el periodo siguiente a la inspeccion interina.

4. Deducciones – El propietario puede usar el deposito para remediar deficiencias que el inquilino desatendio, pero solo deducciones que esten autorizadas por elCodigo Civil. El casero tambien podra deducir por cualquier otra razon autorizada que ocurriera durante el tiempo entre la inspeccion interina y la terminacion de la tenencia. Si esa no fue identificada durante la inspeccion interina por motivo de la presencia de las pertenencias del inquilino que obstaculizaron su observacion.

5. Indemnizacion – La cantidad de indemnizacion estatutaria que se

puede considerar contra un inquilino por comportamiento de mala fe de su propietario o el detenimiento de todo o parte de los fondos del deposito ha sido aumentada a un maximo de dos veces la cantidad del deposito.

### Otros Derechos de Inquilinos

La Ley Estatal, SB 1403, es una ley que provee derechos generales para inquilinos y contiene las siguientes provisiones:

- 1) 60-Dias de aviso por adelantado requerido para desalojar. En lugar de 30-dias de aviso anticipado, el propietario debera de dar 60-dias de noticia por adelantado para desalojar, a menos que:
  - a. El inquilino(a) haya vivido en la vivienda por menos de un ano, o,
  - b. La vivienda es una casa familiar o condominio donde el nuevo propietario desea vivir, y la plica (escrow) fue establecida con no mas de 120 dias de anterioridad antes de servir la orden de desalojo al inquilino.

Bajo la Ley de Rentas de Berkeley, el propietario tiene que tener causa justa para desalojar ha un inquilino.

- 2) Noticia de Inspeccion del Casero por escrito y con 24-horas de Anticipacion – Con excepcion de casos de emergencia, el propietario o manager esta obligado a dar noticia razonable, **por escrito**, de su intencion de entrar en la vivienda de un inquilino. La noticia podra ser entregada personalmente, dejandola con una persona responsable que este en la vivienda, o se podra dejar a la entrada regularmente usada para entrar y salir de la vivienda, o se podra enviar por correo.

En casos donde la noticia fue entregada personalmente o fijada en la puerta de la habitacion, se considera razonable si se dio veinticuatro horas de noticia por adelantado; en casos donde la noticia fue enviada por correo, cinco dias es considerado tambien como razonable, en estos casos se recomienda al propietario que ponga la noticia en el buzón de correo por lo menos seis dias antes de entrar. Si la razon para entrar en la vivienda es porque el dueno quiere mostrar la propiedad a un possible comprador, la noticia de 24-horas podra ser oral si el propietario ha servido una noticia por escrito durante los ultimos 120 dias informando al inquilino de que la propiedad esta a la venta y de que el inquilino podria ser contactado para poder mostrar la vivienda. Al momento de entrar, el propietario o su agente debera dejar evidencia por escrito dentro de la vivienda de su entrada en la vivienda.

- 3) La Acta de Ellis ha Sido Enmendada - Todo propietario que haya archivado una Noticia de Intencion de Retirar sus Viviendas del Mercado de Alquiler bajo la Acta Ellis (codigo del gobierno 7060.2), no podra reestablecer la renta inicial en esas viviendas durante los cinco anos siguientes a la fecha en que la noticia fue archivada con la Oficina de la Mesa, aunque mas tarde el dueno haya cancelado esa noticia. Durante los siguientes cinco anos, para cualquier nueva tenencia, la renta controlada maxima correspondiente a la tenencia anterior y los incrementos generales anuales seran aplicables.

### Interes del Deposito.

La ley en Berkeley requiere que los duenos pongan el deposito en un cuenta bancaria separado de sus propios dineros. El interes ganado en esta cuenta

pertenece a los inquilinos, y debera de ser devuelto a los inquilinos al final de cada ano, en Diciembre. Si despues de haber dado noticia por escrito al casero, el interes ganado no es devuelto al inquilino para el 10 de Enero, Regulation 704 de la Ordenanza de Rentas permite que los inquilinos deduzcan de la renta un interes calculado a 10%.

### **ACCIONES QUE LOS INQUILINOS DEBEN DE TOMAR CUANDO SE NECESITAN REPARACIONES EN LA VIVIENDA.**

1. **Pida al casero la reparacion por escrito.** Si la pidio verbalmente, mande de seguido una carta al casero repitiendo el tema y guarda una copia.
2. **Documente el problema.** Saque fotos o video del problema o llame a la Oficina de la Mesa de Control de Rentas para que le saquen un video del problema. Si Ud. archivo una petition con nuestra oficina, debera de demostrar la pasada o presente existencia del problema.
3. **Pida una inspeccion Official del Housing Department .** Para problemas estructurales o danos causados por el mal tiempo que parezcan violaciones delCodigo de la Viviendas (Housing Codes), pida una inspeccion llamando al 981-5444. El Departamento de Viviendas preparara un reportaje que servira para documentar la existencia del problema.
4. **Peticione a la Mesa de Control de Rentas**  
Si usted y el dueno no pudieron llegar a una solucion, archive una petition por reduccion de renta con la oficina de la Mesa.

### **LA MESA DE CONTROL DE RENTAS DA LA BIENVENIDA AL NUEVO DIRECTOR Y A LOS NUEVOS COMISIONADOS.**

El pasado mes de Octubre la Mesa contrato a **Mr. Jay Kelekian** como nuevo Director Ejecutivo. Mr. Kelekian tiene diez y nueve anos de experiencia analitica y directiva con la Ciudad de Berkeley. Ademas de haber trabajado en el pasado para la Mesa, tambien sirvio como Secretario de la Comision de Parques y Recreo (Parks & Recreation Commission) y de la Comision de la Costa (Waterfront Commission).

La Mesa y sus empleados quieren expresar su agradecimiento a **Ms. Marjorie Gelb**, la Director Ejecutiva saliente, que se retira despues de siete anos con La Mesa—como Jefa del Departamento Legal y Directora Ejecutiva —y de casi veinte anos de servicio publico con la Ciudad de Berkeley.

La Mesa y sus empleados tambien quieren dar las gracias a los Comisionados salientes, Stefanie Bernay, Marc Janowitz, Sharon Maldonado, y Larry Harris por su servicio y dedication.

Comisionados **Max Anderson, Judy Ann Alberti, Paul Hogarth, Matthew Siegel, y Selma Spector** dan la Bienvenida a los nuevos comisionados de la Mesa que empezaron el mes de Noviembre pasado:

**Howard Chong**, recientemente graduado de Cal Berkeley y activista en creacion y mantenimiento de de viviendas aforables;

**Robert Evans**, es y ha sido abogado y activista en favor de inquilinos por mas de treinta anos;

**Chris Kavanagh**, nativo de Berkeley, ha servido en la Comision Consejera en Asustos de Vivienda. (Housing Advisory Commission) por varios anos;

Enero 2003

**Pinkie Payne** ha servido como miembro de la Berkeley Housing Authority (B.H.A.) por los ultimos diez anos.

**LA MESA DE CONTROL DE RENTAS PATROCINA LA COMPETICION DE POESIA BAJO EL TEMA DE LOS DERECHOS DE LOS INQUILINOS**

Donde: The Starry Plough, 3101 Shattuck Ave.

Cuando: Miercoles, 26 de Febrero, 7:30 p.m.(para ser parte de la competicion or para obtener un asiento; Comienza a la 8:30 p.m. Admision \$7.00 (\$5 con ID de estudiante).

Quien: Todos son bienvenidos

PorQue: Para llamar la atencion de los problemas actuales y necesidades de viviendas en el area de la Bahia.

Premios de \$100, \$75, \$50 para los mejores poemas sobre el tema de la vivienda.

Para obtener mas informacion en ingles vea [www.daniland.com/slam](http://www.daniland.com/slam)

**CHARLAS Y PARTICIPANTES**

La Mesa de Control de Rentas ofrece charlas para inquilinos y caseros que quieran informacion acerca de como archivar petitiones con la oficina de la Mesa. Estas charlas son cada Miercoles a las 6:00 p.m. durante el mes de Febrero en 2125 Milvia St. Empleados de la Mesa estan a su disposition para charlas y presentaciones especiales. Si usted representa un grupo y quiere una presentacion, llamenos al (510) 644-6128.

**Rent Stabilization Board**

2125 Milvia Street Berkeley, CA 94704  
(510) 644-6128 phone (510) 644-7723 fax

E-mail: [rent@ci.berkeley.ca.us](mailto:rent@ci.berkeley.ca.us)

Website: [www.ci.berkeley.ca.us/rent](http://www.ci.berkeley.ca.us/rent)

Office Hours:

Mon.-Tues., Thurs.-Fri., 9:00 a.m. - 4:45

p.m. Wed. 12:00 noon - 4:45 p.m.

CITY OF BERKELEY:

Fire Prevention ..... 981-5585

Garbage Collection ..... 981-6350

Health Department ..... 644-6510

Housing Inspections .... 981-5444

Relocation Program .... 981-5413



Other:

ASUC Renters Legal Assistance ... 642-1755

Berkeley Dispute Resolution Service .....

..... 428-1811

Berkeley Black Property Owners Association..

595-3304

Berkeley Property Owners Association.....

..... 525-3666

Community Legal Aid Society ..... 451-9261

Dept. of Fair Employment and Housing...

.....800-884-2684

Dept. of Consumer Affairs... .....800-344-9940

East Bay Community Law Center 548-4040

East Bay Municipal Utility District 232-5051

Eviction Defense Center ..... 452-4541

Housing Rights, Inc ..... 548-8776

Lawyer Referral Service ..... 893-8683

Lawyers in the Library:

Claremont ..... 981-6280

North Berkeley ..... 981-6250

South Berkeley ..... 981-6260

West Berkeley ..... 981-6270

Legal Assistance for Seniors ..... 832-3040

Property Records ..... 981-7300

Sentinel Fair Housing ..... 836-2687

Small Claims Information ..... 893-7160

File

G:\rentadm\Carlos\Newsletter\Jan2003.n  
ews.doc

LA MESA DE CONTROL DE RENTAS MANDARA POR CORREO ESTE MES DE FEBRERO LAS NOTIFICACIONES CON LAS RENTAS MAXIMAS AUTORIZADAS.