

NOTICIAS DE LA MESA DE CONTROL DE RENTAS DE BERKELEY

Septiembre 2001

¿Qué Es Control de Renta?

El Control de Renta es una ley particular que tiene como proposito la estabilización de la vida de inquilinos en la Ciudad de Berkeley. Esta Ley provee 4 derechos a los inquilinos:

- Renta Estable – Inquilinos tienen el derecho de rentar un apartamento con confianza de que la renta no aumenté significativamente mientras ellos viven allí.
- Causa Justa de Desalojo – Inquilinos tienen el derecho a quedarse en su apartamento a menos que el propietario tenga una razón prevista en esta ley para poder desalojar. Para mas información visite nuestro sitio en www.ci.berkeley.ca.us/rent/.
- Interes en el Deposito – Inquilinos tienen el derecho de recuperar el interes que sus depositos de seguridad hayan acumulado durante el año. El interes sera devuelto durante el mes de diciembre.
- Servicios Estables y Condiciones de Habitabilidad Todo inquilino tiene derecho a una vivienda en buenas condiciones de habitabilidad y a los mismos servicios por los cuales pagaron cuando originalmente alquilaron el apartamento.

Si un inquilino cree que sus derechos han sido violados, o si un propietario cree que sus inquilinos se estan tratando de aprovechar de el, deben de comunicarse con los consejeros del Rent Board llamando al número (510) 644-6128.

Cuando puede el propietario aumentar la renta.

Despues de alquilar un apartamento, un propietario puede aumentar la renta solamente bajo tres condiciones:

- Ajuste General Anual .- Cada año empezando el

mes de enero, La Mesa Directiva del Control de Rentas permite un aumento en la renta para cada año, sin embargo, este aumento no es permitido si la tenencia empezó durante el año anterior (ej:2001). En este caso, el propietario tiene que esperar al mes de enero del año siguiente (ej:2003) para poder tomar el aumento.

- La Ley Estatal Costa-Hawkins permite aumentos de renta a nivel del mercado libre cuando el último de los inquilinos originales desocupa la vivienda. Por ejemplo: Dos inquilinos ocupan un apartamento por primera vez. Son inquilinos #A y #B. Después de un tiempo, inquilino #A desocupa la vivienda. Inquilino #B se puede quedar en el apartamento y hasta puede reemplazar al inquilino #A con inquilino #C sin que sufra aumento en la renta. Ahora, cuando inquilino #B desocupe la unidad, el propietario calificará para aumentar la renta al nivel del mercado libre al inquilino #C y a cualquier otro inquilino viviendo con el. En cambio, estos dos inquilinos, #C y #D, seran considerados como los nuevos inquilinos originales otra vez.
- Peticiones – Proprietarios pueden petitionar para aumentos especiales de renta por motivos si mejoran la propiedad, hacen reparaciones extensivas, y si proporcionan nuevos servicios (ej: añadir más espacio o crear estacionamiento) y cuando se permiten más ocupantes en el apartamento.

renta del primer mes. El propietario puede llamarle como quiera, deposito de pago avanzado de renta, deposito por animales, llaves, o gastos de limpieza, etc. Un propietario no puede requerir legalmente un deposito total más grande que dos veces la renta en viviendas sin muebles, o que tres veces la renta en viviendas amuebladas. ***Es ilegal poner en el contrato de alquiler que el deposito o fianza no es reembolsable.***

El propietario tiene la obligación de presentar una lista de cuentas y reembolsar el deposito dentro de los veintin días desde la fecha en que se desocupó el apartamento. Todo o parte del deposito puede ser retenido por el propietario en caso de que el inquilino haya causado daño al apartamento o no lo dejo limpio.

Ambos, propietarios e inquilinos, normalmente no se acuerdan en que condición estaba el apartamento cuando primero fue ocupado por los inquilinos. Proprietarios trataran de cobrar a los inquilinos por daños aunque los inquilinos crean que esos daños existían antes de ocupar el apartamento.

Entere del proyecto nuevo del Rent Board – *Videos de Depositos de Seguridad*. Ambos, inquilinos y propietarios pueden evitar problemas si graban en video las condiciones del apartamento al comienzo de cada alquiler. Recomendamos que documenten la condición de la unidad, asi como tomar fotos o video. El Rent Board ofrece gratis el servicio de grabación de video de apartamentos para tratar de prevenir problemas en el futuro. Llame al (510) 644-6128, ext. 118, y comuníquese con el Señor César A. Cruz, para hacer su cita o para obtener mas información.

¿Para Qué Se Puede Usar un Deposito de Seguridad?

Un deposito de seguridad es definido como cualquier cantidad que un propietario cobra cuando un inquilino originalmente ocupa un apartamento y no incluye la

PUNTOS DE SEGURIDAD PARA INQUILINOS Y PROPIETARIOS

Tres inquilinos murieron en incendios en sus apartamentos el año pasado. Como resultado, la Ciudad de Berkeley ha instituido el Programa de Inspección de Viviendas de Alquiler (favor de referirse al volante añadido).

Cuando ocupe un apartamento, asegúrese de que todo aparato de calefacción, detectores de humo, y tuberías, funcionen correctamente. Inquilinos: Usen velas con precaución y apaguen todos los aparatos cuando salgan del apartamento. Los inquilinos podrían ser responsables por los daños causados en incendios, cuando ellos fueron los causantes. ¿Preguntas? Llame a la oficina de Servicios de Emergencia al (510) 981-5605.

¡Hay que prepararse para la temporada de las lluvias!

Aun que el sol este brillante ahora y el tiempo esta calido, el tiempo del frio y la temporada de las lluvias no tardaran en llegar. Inquilinos, no se esperen hasta que se esten helando para pedirle a su propietario que repare su aparato de calefaccion, que selle goteos, o que atienda otros problemas de mantenimiento.

Que pasa cuando el inquilino necesita reparaciones en su apartamento?

Cuando un propietario no ha respondido después de que se le haya pedido que haga ciertas reparaciones, el inquilino debe mandar su solicitud por escrito y guardar su propia copia de la carta. Si el propietario no responde, el inquilino debe ponerse en contacto con el Departamento de Inspecciones de Viviendas (644-6445) para que manden un inspector a confirmar la situación y ordenen al propietario que efectue las reparaciones. Además, el inquilino también puede archivar una petición con la oficina del Rent Board pidiendo una rebaja de la renta hasta que se arreglen los problemas.

La Berkeley Housing Authority de la Ciudad de Berkeley (BHA) ofrece la oportunidad de inscribirse en la Lista de Espera para los Contratos del Programa de Seccion 8 desde el 17 de septiembre hasta el 5 de octubre.

Inquilinos de bajos ingresos podran presentar Solicitudes para obtener Contratos con el Programa de Seccion 8 durante las fechas mencionadas anteriormente. Las normas para calificar como persona de bajos ingresos son:

1 persona	\$25,050	2 p.	\$28,650
3 p.	32,300	4 p.	35,800
5 p.	38,650	6 p.	41,550

Los solicitantes deberan de ser cabezas de familia y deberan de trabajar por lo menos 20 horas semanales en la Ciudad de Berkeley. Inquilinos, llamen al 981-5406 para recibir más informacion o aplicaciones. Propietarios, llamen al 981-5407.

Fechas de las Audiencias para Determinar el Aumento Anual para el Año 2002: el lunes, 1º de octubre y el lunes, 15 de octubre, 2001

NUEVOS NIVELES DE RENTA MEDIA POR LA CIUDAD DE BERKELEY EN EL AÑO 2001 (para tenencias que empezaron entre 12/23/2000 y 6/30/2001):

ESTUDIOS - \$800.00
UNA RECAMARA - \$1050.00
DOS RECAMARAS - \$1460.00
TRES RECAMARAS - \$1910.00

Como Adquirir o Vender un Edificio Sin Tener que Desalojar ha los Inquilinos – Formación de Cooperativas. Cooperativas de viviendas de equidad limitada ofrecen a los inquilinos una manera de comprar los edificios de apartamentos donde viven, y a los propietarios una manera de poder vender los edificios de alquiler, sin tener que pagar impuestos de bienes raíces.

Propietarios que quieren vender los edificios a sus inquilinos tendrán que querer y estar dispuestos a esperar (por lo menos tres meses) hasta que los inquilinos terminen todos los arreglos financieros. Una mayoría de los inquilinos tendrían que estar interesados en la compra del edificio. Calificaciones de una transacción ideal incluirían:

- Tiene que haber por lo menos 8 unidades en la propiedad.
- Precio de venta razonable.
- La propiedad debe de estar bien mantenida y solamente necesitando reparaciones menores, a menos que el precio de venta sea bajo.
- Tienen que ser viviendas de 2 o 3 recamaras.
- Es deseable que tengan areas comunitarias.

Si la mayoría de los residentes son de bajos ingresos, es posible conseguir ayuda de fondos públicos. Sino, los inquilinos tendran que pagar por todos los gastos financieros.

Para mas información sobre este tema, por favor llame al Northern California Land Trust al (510) 548-7878.

Esta organización, una empresa no lucrativa, se especializa en ayudar a inquilinos formar cooperativas preservando viviendas para gente de ingresos módicos o bajos.

La Oficina de Control de Rentas – Si usted desea información en Español, favor de llamar y preguntar por Sandra Pardo (510) 644-6128, ext. 122, o por Carlos Rios (510) 644-6128, ext. 121.

Informacion del Rent Board – El sitio del Rent Board en la INTERNET ofrece mucha información útil, incluyendo conexiones a las leyes del Estado de California, referencia a otras ciudades que tienen programas de control de rentas, publicaciones de utilidad para inquilinos y propietarios, y mucho más. Visitenos al www.ci.berkeley.ca.us/rent/.

Rent Stabilization Board
(Oficina de Estabilización de Rentas)
 2125 Milvia Street
 Berkeley, CA 94704
 (510) 644-6128, (510) 644-7723

Horas de oficina:
Lunes, Martes, Jueves y Viernes

9:00 A. M. – 4:45 P.M.
Miércoles 12:00 P.M. - 4:45 P.M.

Correo Electronico:
<mailto:rent@ci.berkeley.ca.us>