



City of East Palo Alto
Office of the City Manager
Rent Stabilization Program
City Hall – 2nd Floor
2415 University Avenue
East Palo Alto, CA 94303-1164

**División de Edificios / División de Enfozamiento de Códigos / Programa de Rentas
Protocolo para Remisiones para Inspecciones de Unidades Residenciales**

El protocolo de la Ciudad de East Palo Alto para la resolución de quejas de vivienda y condiciones deficientes es el siguiente:

Autoridad para Enfozamineto

- La División de Servicios de Salud Ambiental del Condado de San Mateo es responsable del enfocamiento de leyes de salud estatales concernientes al mantenimiento, salubridad, sanidad y parámetros de ocupación de unidades residenciales multifamiliares. Las Divisiones de Edificio y Enfozamiento trabajan conjuntamente la División de Servicios de Salud Ambiental del Condado, como la agencia leader, el Distrito de Bomberos de Menlo Park en relación con asuntos de seguridad de vida cuando quejas son recibidas. Esto esfuerzos de colaboración son más efectivos y ha producido resultados muy positivos.

Resumen del Procedimiento

- La Ciudad promueve a los residentes a intentar primero resolver asuntos relacionados con vivienda deficiente con el propietario de la unidad y de hacer cualquier requerimiento de reparaciones por escrito.

Para la resolución de quejas de vivienda deficiente, se ha establecido el siguiente procedimiento:

1. Quejas deben presentarse por escrito.
2. Quejas pueden ser presentadas a personal de la Ciudad en la siguiente localidad:
 - a. Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico, 1960 Tate Street.
3. Residentes pueden buscar asistencia para completar el formulario de queja y obtener información en la siguiente localidad:
 - a. Programa de Control de Rentas, 2415 University Avenue, 2nd Floor
 - b. Cuando una queja es presentada, esta es remitida a las Divisiones de Edificios y Enfozamiento y a la División de Salud Ambiental del Condado de San Mateo. El quemante recibe una copia sellada al presentar la queja. El Programa de Control de Rentas recibe una copia electrónica de la queja a través de rentprogram@cityofepa.org.
4. La queja por escrito requiere que incluya la siguiente información:
 - a. Una copia firmada y fechada del aviso escrito enviado al propietario requiriendo la corrección del asunto de vivienda deficiente.
 - b. Una descripción detallada del asunto de vivienda deficiente.
 - c. Nombre, dirección, información de contacto del quejante firmada y fechada.
 - d. Cuando estos ítems son recibidos, el Oficial de Enfozamiento intentara contactar a los dos propietario y quejante para programar una fecha de inspección.
 - e. Se intenta incluir en la inspección inicial a todas las agencias con jurisdicción aplicable:

- San Mateo County Environmental Health Division
 - EPA Code Enforcement
 - EPA Building Inspection
 - Menlo Fire District Fire Marshall
- f. Coordinación, confirmación, e inspección inicial puede ocurrir en un rango de quince (15) a sesenta (60) días dependiendo del asunto y la disponibilidad de las partes para atender la inspección.
5. Cuando la fecha de la inspección es confirmada, una inspección coordinada procederá a establecer "Merito" o "No Merito" de la queja.
 - a. La inspección será documentada por escrito y fotográficamente para identificar asuntos pendientes de vivienda deficiente.
 - b. Sí la inspección no revela problemas, documentación será enviada al quejante declarando los resultados como "No Merito".
 - c. Sí la inspección revela problemas de deficiente, un caso de Enforzamiento será abierto en el sistema de permisos CRW.
 - d. Un aviso detallado de violación será enviado a propietario incluyendo las fechas para el cumplimiento, permisos, tarifas debidas, e inspecciones requeridas.
 - e. El Programa de Control de rentas recibirá una copia electrónica del reporte de inspección al rentprogram@cityofepa.org.
 6. Dependiendo de la extensión de las violaciones de vivienda deficiente y la respuesta del propietario, cumplimiento puede tomar por lo menos 30 días o más.
 - Cumplimiento es el objetivo principal.
 - Asunto de riesgo de vida podrían requerir determinación de condiciones peligrosas que requerirán que el inquilino sea reubicado.
 - Una inspección de verificación determinara cuando las condiciones de vivienda deficiente han sido resueltas y cumplen con ordenanza locales y ley estatales.

Remisiones del Programa de Control de Rentas

Cuando residentes de EPA contactan al Programa de Control de Rentas con asuntos de condiciones de vivienda deficiente, El Programa:

1. Provee a residentes la información de contacto de la División de Edificios y una copia del Formulario de Queja de Enforzamiento del Código (*Adjunto A*).
2. Provee consejería sobre los derechos y obligaciones de los arrendatarios y arrendadores in relación con los asuntos de vivienda deficiente.
3. Provee una copia del folleto de Derechos de Inquilinos a una Vivienda Saludable en español o ingles (*Adjunto B*).
4. Provee a residentes una copia de la Guía para la Presentación de una Petición B (*Adjunto C*). Esta petición puede ser presentada para un ajuste de renta por reducción en mantenimiento y servicios, problemas de habitabilidad, y/o falta en proveer mantenimiento y servicios requeridos por ley.
5. Provee a residentes con el Formulario de Petición B (*Adjunto D*).
6. Cuando la seriedad de las condiciones de vivienda deficiente así lo requieren, el Programa asistirá al residente a llenar el Formulario de Queja y remitirá una copia electrónica a las Divisiones de Edificios y Enforzamiento de Códigos. El Programa le informara al residente que someta el original al Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico, 1960 Tate St.

7. Solicitara a los residentes que provean la información de contacto y la naturaleza del asunto en una hoja de registro que mantiene la oficina.

Algunas propiedades residenciales no están bajo los requerimientos de registro del Programa, tales como las casas unifamiliares para las cuales los inquilinos no tienen derecho a iniciar un proceso de petición con el Programa. Sin embargo, estos residentes tienen el mismo acceso a presentar una queja con las Divisiones de Edificios y Enforcamiento del Código.



City of East Palo Alto
Community Development Department

Case # _____
Accepted By: _____
Dated: _____
For office us only

**FORMULARIO PARA QUEJAS DE ENFORZAMIENTO DE
CODIGOS**

Este formulario es para ser completado por el quejante o el oficial de enforzamiento de códigos

Fecha: _____

Nombre del Quejante: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

Dirección en Cuestión: _____

Por favor brevemente describa al problema: _____

Yo declare y afirmo bajo la penalidad de perjurio que las declaraciones hechas aquí son verdaderas y correctas de acurdo con mi conocimiento, información y creencia.

Nombre: _____ Fecha: _____

Firma: _____ Fecha: _____

NOTA: Si durante la inspección, el inspector de edificios determina que las condiciones exigen la clausura de la unidad – "Red Tag" (Inhabitable o unidad residencial insegura, inquilino/residente será removido inmediatamente.) Después de la investigación del oficial de enforzamiento dl códigos, usted recibirá una copia de los hechos, recomendaciones aplicables y acción tomada.

MISSION STATEMENT

"The City of East Palo Alto provides responsive, respectful, and efficient public municipal services to enhance the quality of life and safety of our multi-cultural community"

1960 Tate Street East Palo Alto, Ca 94303 (650) 853-3129 Main (650) 853-3179 Fax

REV-2013



Derechos de Inquilinos hacia Vivienda Saludable

Usted tiene el derecho de vivir en una vivienda decente, segura y saludable. La ley de California protegió a inquilinos que viven en viviendas mal mantenidas. Aunque su renta sea baja, usted tiene el derecho a una casa segura y saludable. Este paquete de información es diseñado para ayudar lo a identificar problemas de habitabilidad en su vivienda y ayudar lo tomar acción hacia mejorar las condiciones en que vive. Este paquete no contiene la información completa acerca de todos sus derechos y remedios bajo la ley, de hecho usted podrá querer buscar más consejos acerca de sus opciones, especialmente si tiene preguntas acerca de su situación específica.

The Natalie Lanam Justice Center • Sobrato Center for Nonprofits – Redwood Shores
330 Twin Dolphin Drive, Suite 123 • Redwood City, CA 94065 • 650.558.0915 • Fax 650.517.8973
Línea De Vivienda 650.517.8929 • Sin Cargo 800.381.8898

Identificando Condiciones Anormales de Habitabilidad

Habitabilidad quiere decir que un lugar esta adecuado para ser ocupado por humanos. En California, cada uno y todos los inquilinos tienen el derecho de vivir en un lugar que satisface el criterio básico de habitabilidad. Propietarios tienen la responsabilidad de reparar y mantener unidades de vivienda en condiciones habitables. Esto no quiere decir que la unidad necesita estar en perfectas condiciones. La necesidad para reparaciones menores y condiciones que no son atractivas no viola el criterio de habitabilidad. Una unidad es anormal cuando afecta la salud y seguridad del inquilino.

Bajo la ley de California, ambos el propietario y los inquilinos tienen obligaciones por habitabilidad.

Las Obligaciones del Propietario –

De conformidad al Código Civil de California §§ 1941.1, 1941.3,

Una unidad de renta deberá proveer:

- Protección contra el agua y protección contra el clima para el techo, paredes, ventanas y puertas.
- Facilidades de tubería y gas mantenidas en buen estado de funcionamiento
- Agua caliente y fría y un sistema de aguas residuales en buen estado de funcionamiento
- Instalaciones de calefacción mantenidas en buen estado de funcionamiento
- Luces y cables eléctricos mantenidos en buen estado de funcionamiento
- Edificios, pisos y áreas comunes limpias, sanitarias y libres de la acumulación de escombros, basura, ratones y bichos
- Recipientes de basura adecuados
- Los pisos, escaleras y barandillas mantenidos en buen estado
- Candados en las puertas exteriores
- Cerraduras adecuadas en las ventanas

El propietario también debe cumplir con la ley establecida en el Código de Salud y Seguridad § § 17920.3, 17920.10 (gobernando peligros deficientes del edificio y plomo)

De conformidad al código de la Salud y Seguridad de California § 17920.3, et seq.,

Un edificio es deficiente si las siguientes condiciones están presentes y que ponen en peligro la vida, la integridad física, la salud, la propiedad, la seguridad o el bienestar del público o de los ocupantes:

- El saneamiento inadecuado
(falta de o impropio facilidades de baño, fregadero, agua corriente fría y caliente, calefacción, ventilación, luz natural, iluminación eléctrica, la humedad inadecuada, e instalaciones de basura adecuadas)
- Riesgos Estructurales
(fundación inadecuada o defectuosa, soportes de piso, paredes, tabiques, techos y chimeneas)
- Molestias
- Problemas de cables/alambres
- Problemas de plomería
- Problemas en los equipos mecánicos
- Problemas de protección contra el clima
- Cualquier parte del edificio que pueden provocar un incendio, una explosión, o proporcionar combustible a un incendio o explosión
- Problemas con los materiales de construcción
- La acumulación de hierbas, basura o materiales combustibles que pueden causar un riesgo de incendio, peligros a la salud o la seguridad
- Edificios inseguros debido a un mantenimiento inadecuado
- La falta de facilidades adecuada de salidas
- Edificios que no se utilizan para lo que fueron diseñados

Las Obligaciones de los Inquilinos –

De conformidad al Código Civil de California § 1941.2, Inquilinos tiene un deber de mantener sus unidades y de notificar (por escrito) al propietario si hay una necesidad par reparación.

- El propietario no es responsable para reparar su unidad si el inquilino contribuye sustancialmente a las condiciones existiendo oh interfiere con la habilidad del propietario para ser reparaciones.
- El inquilino tiene que mantener la unidad que él o ella está ocupando limpia y sanitaria.
- El inquilino tiene que disponer de su basura en una manera limpia y sanitaria.
- Los inquilinos deben de usar y operar todo lo que es eléctrico, gas y plomería en una manera propia y mantener la limpia y sanitaria.
- El inquilino y sus invitados no deben de destruir, desfigurar, dañar, desmejorar, o remover ninguna parte del edificio o facilidades.
- El inquilino debe de usar las porciones de la unidad para el propósito designado (durmiendo, cocinando, comiendo).
- El inquilino debe de dejar que entre la persona contratada para hacer reparaciones en su unidad, con tal que el propietario de aviso razonable (usualmente 24 horas) que van hacer reparaciones.

Como Documentar Problemas y Recuestas para Reparaciones

Mantenga records de los problemas en su unidad y cualquier contacto con su propietario. Manteniendo buenos records es la mejor manera de protegerse contra posible retaliación. Records buenos también lo pueden ayudar en un futuro si usted decide tomar acción legal contra su propietario. La ley si requiere que propietarios respondan a recuestas orales para reparaciones. Pero es difícil para inquilinos de probar que hicieron tal recuesta. Si tiene duda ponga todo por escrito!

Código Civil de California sección 1942.5 hace ilegal la retaliación de un propietario contra un inquilino por hacer recuestas de reparación. Sin embargo, porque hay un riesgo de que retaliación pueda ocurrir, haga se seguro de documentar y mantener copias de todo.

Los siguientes pasos lo ayudaran a mantener buenos records, recuestas de reparo, y recuestas de inspecciones oficiales.

Paso 1: Documente los problemas de habitabilidad en su unidad.

- Tome notas. Use la lista en la página siguiente para empezar.
- Cada vez que llame a su propietario para quejarse, escriba la fecha de la llamada y lo que usted le dijo.
- Tome fotos.
- Mantenga información de contacto de testigos (amigos, vecinos, personas contratadas para reparar su unidad).
- Mantenga facturas médicas y recibos si las condiciones de su vivienda afectaron su salud o la salud de su familia.

Condiciones Deficientes violando el Código Civil de California § 1941.1 & el Código de Salud y Seguridad § 17920.3	Descripción de las Condiciones	El tiempo que tiene durando el problema	Fecha de cualquier contacto con el propietario
Techo, paredes ventanas y puertas no son impermeables y no protegen contra el mal tiempo			
Instalaciones de plomería o de gas no están en buen estado de funcionamiento			
El suministro de agua no tiene agua caliente y fría conectada a un alcantarillado			
Calefacción o estufa no se encuentran en buen estado de funcionamiento			
Aparatos eléctricos de luz no se encuentra en buen estado de funcionamiento			
Cables expuestos o enchufes peligrosos			
El edificio y piso afuera esta sucios (basura, ratas, otros animales o insectos)			
Botes de basura que faltan o botes de basura en mal estado			
Suelos, escaleras, o			

barandillas inseguras o rotas			
La falta de: Instalaciones de baño adecuadas Fregadero de la cocina Agua corriente caliente y fría Calefacción Ventilación Aparatos eléctricos de luz			
Exceso de humedad o moho en las paredes o alfombras			
Riesgos estructurales: Pobre fundación Piso deteriorado Paredes que se inclinan La casa esta generalmente descuidada o cayendo a pedazos			
Molestias por el dueño			
Problemas de plomería			
Problemas en los equipos mecánicos (por ejemplo, calefacción, aire acondicionado, calentador de agua)			
Cualquier parte del edificio podría provocar un incendio o una explosión			
Cualquier parte del			

edificio puede proporcionar el combustible para un incendio o una explosión			
La acumulación de malezas, basura o materiales combustibles que puedan causar un incendio, o ser mal para su salud o seguridad			
Edificio le falta salidas de emergencia adecuadas			
Edificio no tiene los sistemas de detección de incendios			
Puertas exteriores débiles o sin cerraduras en las puertas exteriores			
Otros problemas de salud que pone a riesgo su seguridad y/o salud			

Paso 2: Escriba una carta al propietario.

- Usted puede usar la carta muestreada en este paquete o puede escribir su propia carta.
- Quédese con una copia de la carta que valla mandar.
- Mandé la carta por correo certificado, si es posible.
- Siga con comunicar se con su propietario para discutir el tiempo para reparaciones.

Instrucciones para la carta –

- Llene la carta con fechas, el nombre de propietario y su domicilio, su nombre y su domicilio, los problemas en su residencia, y luego firme la carta con su nombre y domicilio.
- - Si usted no conoce a su propietario, usted puede mandar la carta al manejador del edificio o a la compañía que maneja a su edificio.

[VEA LA CARTA MUESTREADA EN LA SIGUIENTE PÁGINA]

- Haga por lo menos 3 copias de la carta.
- Mandé la original ha el dueño. Mandé la por correo certificado o por fax, para que pueda enseñar prueba que la mando y la recibieron.
- Usted también puede mandar una copia de la carta al manejador del edificio o a la compañía manejando su unidad.
- Asegúrese de mantener una copia de la carta para sus records. También aguarde cualquier recibo de la oficina de correo o confirmación de fax.
- Si su propietario se opone a aceptar la carta usted puede dársela personalmente. Si decide darle la carta personalmente, lleve a un testigo con usted.

EJEMPLO DE CARTA

Fecha: 27 de diciembre 2012

(ESCRIBA EL NOMBRE DEL PROPIETARIO Y DIRECCIÓN ABAJO)

Sr. Juan Propietario

123 Carril ficticio

San Mateo, California 94402

Estimado Señor Propietario,

(ESCRIBA SU DIRECCIÓN ABAJO)

Como usted saben, soy un inquilino en la siguiente dirección: 456 Calle Imaginaria, Unidad 7, Foster City, CA 94403.

El propósito de esta carta es para dar aviso formal de los problemas de esta propiedad que son riesgos de salud y seguridad. Código civil, sección 1941.1 y siguientes, y el Código de Salud y Seguridad Sección 17920.3 y siguientes, requieren que los propietarios y administradores de propiedades mantengan las unidades de alquiler en una condición que es habitable. De lo contrario, es una violación de la garantía de habitabilidad.

Las siguientes condiciones en la propiedad violan la garantía de habitabilidad:

El techo de la habitación se ha estado filtrando desde hace varios meses y mi hijo tiene que dormir en la sala, debido a la humedad. Además, el calentón no funciona. La puerta no se cierra correctamente, y esto es un riesgo de seguridad. Además, hay ratas que entren a través de los agujeros en la pared del closet. El toilette se acumula con frecuencia, y esto no es seguro para mis hijos. Mi asma es mucho peor debido a la falta de calor en mi apartamento. Por favor, envíe a alguien para hacer reparaciones lo más pronto posible.

Ni yo ni mis huéspedes han causado o creado alguno de estos problemas.

Conozco mis derechos bajo la ley para residir en condiciones seguras y habitables. La ley requiere que usted haga las reparaciones dentro de un tiempo razonable.

También sé que puedo hacer esta queja a usted, y que la Sección del Código Civil 1942.5 protege a los inquilinos cuando se levantan por su derecho a vivir en una vivienda segura y decente contra venganza o revancha de parte del propietario. Cualquier aumento en el alquiler, la reducción en los servicios, desalojo, u otra acción adversa tomada por usted en respuesta a esta carta puede ser castigable bajo esta ley.

Es necesario que me dé aviso de 24 horas antes de entrar en la propiedad para hacer las reparaciones. Voy a permitir la entrada a los reparadores sobre aviso de 24 horas, o en un momento en el que ambos estamos de acuerdo. Por favor, póngase en contacto conmigo lo antes posible para que podamos discutir las reparaciones necesarias.

Atentamente,

Joel T. Inquilino

456 Calle Imaginario, Unidad 7,

Foster City, CA 94403

(650) 765-4321

Fecha: _____

Estimado _____

Como usted sabe, soy un inquilino en la siguiente dirección: _____

El propósito de esta carta es para dar aviso formal de los problemas de esta propiedad que son riesgos de salud y seguridad. Código civil, sección 1941.1 y siguientes, y el Código de Salud y Seguridad Sección 17920.3 y siguientes, requieren que los propietarios y administradores de propiedades mantengan las unidades de alquiler en una condición que es habitable. De lo contrario, es una violación de la garantía de habitabilidad.

Las siguientes condiciones en la propiedad violan la garantía de habitabilidad:

Ni yo ni mis huéspedes han causado o creado alguno de estos problemas.

Conozco mis derechos bajo la ley para residir en condiciones seguras y habitables. La ley requiere que usted haga las reparaciones dentro de un tiempo razonable.

También sé que puedo hacer esta queja a usted, y que la Sección del Código Civil 1942.5 protege a los inquilinos cuando se levantan por su derecho a vivir en una vivienda segura y decente contra venganza o revancha de parte del propietario. Cualquier aumento en el alquiler, la reducción en los servicios, desalojo, u otra acción adversa tomada por usted en respuesta a esta carta puede ser castigable bajo esta ley.

Es necesario que me dé aviso de 24 horas antes de entrar en la propiedad para hacer las reparaciones. Voy a permitir la entrada a los reparadores sobre aviso de 24 horas, o en un momento en el que ambos estamos de acuerdo. Por favor, póngase en contacto conmigo lo antes posible para que podamos discutir las reparaciones necesarias.

Atentamente,

Paso 3: Solicite una inspección oficial.

- Llame a la agencia de inspección para su ciudad o jurisdicción para reportar los problemas en su unidad y pida una inspección oficial. Muchas agencias también tienen formularios en el internet que usted puede completar.
 - Una lista de los organismos de control se encuentra por debajo.
- Es posible que tenga que ponerse en contacto con la agencia en varias ocasiones, ya que estas agencias reciben muchas peticiones y puede tomar algún tiempo para hacer una inspección.
- Cada vez que llame, pregunte por el nombre de la persona con quien hablo y anote el nombre en caso que tenga que llamar de nuevo.
- Cuando los inspectores llegan a su casa, asegúrese de señalar les todos los problemas, denle cualquier información que tenga sobre su propietario o manejador, y pida una copia oficial del reporte de inspección.

*****RIESGO*****

Si usted está viviendo en una unidad ilegal - como un garaje convertido, o si su unidad está llena (más de dos personas duermen en cada habitación y una persona en la sala de estar) - Los inspectores de construcción pueden pedir que se mude a causa del riesgo de seguridad.

San Mateo County Health System –
<http://smchealth.org>

San Mateo County Environmental Health –
<http://smchealth.org/environ/housing>
2000 Alameda de las Pulgas, Suite 100
San Mateo, CA 94403
Office Hours: 8 a.m.-5 p.m. Mon-Fri
(650) 372-6200
envhealth@smcgov.org

Ciudad de San Mateo –
<http://www.cityofsanmateo.org/index.aspx?nid=498>
(650) 522-7150

Ciudad de San Carlos –
http://www.cityofsancarlos.org/residents/resources/code_enforcement.asp
(650) 802-4261

Ciudad de East Palo Alto Servicios De Edificio –
<http://www.ci.east-palo-alto.ca.us/index.aspx?NID=215>

Otras formas de Dirigir los Problemas de Habitabilidad

Organizar Otros Inquilinos -

- Hable y junte se con otros inquilinos, si hay problemas en su edificio o con el mismo arrendador
 - **Educe a sus vecinos** - deles copias de este paquete a sus vecinos
 - **Organice una reunión** - examine las cuestiones de habitabilidad con sus vecinos
 - **Escriba una carta de parte de los inquilinos**- componga una carta al propietario detallando las condiciones de la vivienda de ustedes que necesitan reparo
 - **Contacte inspectores de la ciudad o de los abogados de parte de los inquilinos**- organizaciones y ciertos abogados pueden estar interesados en trabajar con grupos de inquilinos

Corte de Reclamos Menores –

- Usted puede demandar al dueño en la corte de reclamos menores por daños y una orden para hacer las reparaciones. Estos daños pueden incluir: reembolso de renta para compensarle por el pago del alquiler en una unidad de calidad inferior, daño a la propiedad del resultado de las malas condiciones, los problemas de salud causados por las condiciones y costos de reubicación o para quedarse en un motel. Tales reclamos pueden ser llevados ante el Tribunal Superior si los daños superan \$10,000.
 - **RIESGO:** Los inquilinos tienen que pagar cuotas judiciales por adelantado y el arrendador pueden contra-demandar al inquilino y afirman que los daños son culpa del inquilino.

“Abandono” Solución del problema–

- El "abandono" o "desalojo constructivo" permite a un inquilino que se mueva inmediatamente de su unidad defectuosa. La unidad de alquiler debe tener condiciones deficientes graves que afectan a la salud y la seguridad de un inquilino.
 - **RIESGO:** El propietario puede reclamar que se rompió ilegalmente el contrato de arrendamiento y puede demandar por el alquiler y daños.

Remedio "Retener la Renta" -

- Un inquilino puede retener (dejar de pagar) parte o la totalidad de la renta si el propietario no repara los defectos graves que violan las normas de habitabilidad. Para que el inquilino pare de pagar la renta, los defectos o reparaciones que se necesitan deben ser extremadamente graves. Para utilizar este recurso, los defectos deben ser los que amenazan la salud y la seguridad del inquilino y el arrendador deben tener notificación real y la oportunidad de reparar estas condiciones. Sólo problemas peligrosos y

penetrantes de habitabilidad justifican la retención del alquiler, y esto es un remedio muy arriesgado.

- RIESGO: El propietario es probable que inicie una acción de desahucio por falta de pago de la renta. Si la decisión del tribunal en la acción de desalojo es que las condiciones no eran lo suficientemente graves como para justificar la retención del alquiler, o si el inquilino no tiene en realidad la renta que se debe, entonces el inquilino perderá y será desalojado rápidamente.

“Reparar y deducir” Solución del problema –

- Usted tiene el derecho de pedir al arrendador para reparar los problemas de habitabilidad graves. Si el propietario se niega, usted puede hacer las reparaciones y deducir el costo de los próximos meses de alquiler. Sin embargo, hay muchos riesgos y limitaciones a este remedio!
- Los inquilinos sólo deben utilizar la "reparación y deducción" remedio para los problemas urgentes y graves. Como se dijo anteriormente en este paquete, el propietario no tiene que mantener su lugar en perfectas condiciones, pero el propietario debe proveer:
 - Plomería y calefacción
 - Agua corriente fría y caliente
 - Electricidad y luces que funcionan y son seguras
 - Techo, paredes y ventanas en condiciones habitables
 - Arias comunes limpias
 - Mosqueteros en las ventanas que impiden la entrada de insectos
 - Suficiente lugar para tirar basura
 - Pisos, escaleras, y barandillas seguras
- Antes de que pueda hacer las reparaciones usted mismo, primero debe darle al propietario un aviso por escrito pidiendo reparaciones. Si el propietario no hace las reparaciones dentro de un tiempo razonable (generalmente 30 días), entonces usted puede hacer las reparaciones usted mismo. En el caso de emergencias, como un inodoro roto, el periodo de espera puede ser más corto. Si no permite al arrendador hacer reparaciones, usted puede perder sus derechos bajo de este remedio!
 - Usted puede utilizar el remedio de "reparar y deducir" sólo dos veces en un periodo de 12 meses.
- Sólo puede deducir de la renta el costo actual de un pago de reparación y/o materiales de un reparador que sea licenciado. No intente cobrar para su propio tiempo o por contratistas sin licencia, y siempre tenga una factura o un recibo por la cantidad deducida.
- El "Reparar y deducir" remedio es arriesgado porque el propietario puede iniciar el proceso de desalojo una vez que ya deduzca de su renta. Para evitar el riesgo de los

procedimientos de desalojo después de reparar un problema de habitabilidad grave, se puede optar por demandar al dueño en la Corte de Reclamos para sus reparaciones después de pagar el alquiler en su totalidad. Siempre mantenga copias de todas las estimaciones de gastos o recibos.

- Si usted ejercita su derecho de "reparar y deducir," el propietario no puede tomar represalias en su contra y aumentar su renta, reducir servicios o desalojarlo siempre y cuando –
 1. Usted le dio aviso por escrito al propietario que haga las reparaciones, o de lo contrario puede documentar que usted se quejó al propietario acerca de las condiciones, o
 2. después de dar aviso razonable al propietario que haga las reparaciones, usted archiva una queja con el Departamento de Salud Ambiental del Condado, tenía el lugar inspeccionado, y/o una citación fue emitida como resultado, o
 3. y usted presentó y/o ganó una acción judicial por las malas condiciones.

Recursos Adicionales

<http://www.nolo.com/legal-encyclopedia/repairs-maintenance>

<http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/catenant.pdf>

Organizaciones de servicios legales –

The Legal Aid Society of San Mateo County

650-558-0915 / 1-800-381-8898

Asistencia legal para inquilinos que afrontan desalojo o tiene otros problemas legales.

Community Legal Services of East Palo Alto

650-326-6440

Asistencia legal para inquilinos.

Stanford Community Law Clinic

650-725-9200

Asistencia legal para inquilinos.

Guía para Presentar la PETICIÓN B

Por Reducción en el Mantenimiento y Servicios, Problemas de Habitabilidad y/o Falla para Proveer el Mantenimiento y los Servicios Requeridos por la Ley

¿Qué violaciones de los límites de la renta pueden tratarse al presentar la Petición B?

Los inquilinos pueden presentar la **Petición B** para cualquiera de los siguientes tipos de problemas que el propietario no corrigió en un plazo razonable después de que fue informado o debería haber sabido sobre el problema:

1. No cumple con la "Garantía de Habitabilidad,"
2. No cumple con los códigos de construcción y vivienda u otros requisitos legales, y/o
3. Eliminación o disminución de los servicios o no provee el mantenimiento adecuado.

Abajo hay más información sobre las razones para presentar la **Petición B**, junto con ejemplos y el tipo de documentación que se puede presentar para cada asunto:

- 1) **No cumple con la "Garantía de Habitabilidad"** establecida en el Código Civil de California Sec. 1941.1. Esta ley requiere que una unidad de renta debe ser apta para que vivan seres humanos, y sustancialmente debe cumplir con los códigos de construcción y salud locales y estatales, que afectan materialmente la salud y la seguridad de los inquilinos. Los siguientes problemas son fallas de la Garantía de Habitabilidad:
 - ✓ La unidad de Renta tiene pérdidas de agua, está húmeda, no es impermeable o tiene paredes o techos mojados o enmohecidos, o tiene ventanas y puertas rotas y carece de protección eficaz contra el clima, tal como la falta de pintura.
 - ✓ La unidad de Renta tiene plomería o gas que no está en buenas condiciones de funcionamiento.
 - ✓ La unidad de Renta no tiene la provisión suficiente o segura de agua corriente, caliente o fría, a los accesorios apropiados, o no está correctamente conectada a un sistema de eliminación de aguas residuales.
 - ✓ La unidad de Renta no tiene un calefactor que funcione.
 - ✓ La unidad de Renta tiene artefactos rotos de iluminación eléctrica, o cableado y aparatos eléctricos que están rotos o son peligrosos.
 - ✓ El edificio y los espacios en común no están limpios, higiénicos y libre de toda acumulación de desechos, suciedad, desperdicios, basura, roedores y alimañas, como cucarachas o ratas.
 - ✓ No hay suficientes contenedores de basura y desperdicios en condiciones limpias y bien mantenidos
 - ✓ Los pisos no se mantienen en buenas condiciones; las escaleras y pasamanos en la unidad de renta o el edificio están rotas, degradándose o faltantes.
- 2) **No cumple con los códigos de construcción y vivienda u otros requisitos legales** para el mantenimiento y la operación de la vivienda de renta que afectan la habitabilidad y/o el valor de renta de las instalaciones.

Guía para Presentar la PETICIÓN B

Por Reducción en el Mantenimiento y Servicios, Problemas de Habitabilidad y/o Falla para Proveer el Mantenimiento y los Servicios Requeridos por la Ley

- 3) **Eliminación o disminución de los servicios o no provee el mantenimiento adecuado sin la correspondiente reducción de la renta.**

Es importante señalar que las deficiencias menores de mantenimiento o el deterioro que no afecta o no tiene un impacto significativo sobre la habitabilidad o el valor de la renta de una unidad y que no causen riesgos para la salud y la seguridad, no proveen una base para la reducción de la renta de un inquilino. Los propietarios son responsables de la reparación de los daños resultantes del descuido o abuso, y de la reparación de los daños causados por cualquier persona de quien ellos son responsables, como por ejemplo una familia, invitados o animales domésticos.

Si el propietario objeta las reclamaciones de su petición, y usted elige proceder a una audiencia, se programará una audiencia y se le notificará. Estas audiencias son menos formales que en la corte, pero se llevan a cabo de manera justa e imparcial, y ambas partes deben jurar decir la verdad. Después de la audiencia, el Oficial Mediador determinará, basado en los testimonios y las pruebas presentadas en la demanda y en la audiencia, si la renta debe reducirse por causa de estos motivos y en cuánto. El Oficial Mediador también determinará si se le adeuda un reembolso por la pérdida del uso y disfrute de las instalaciones, si se encuentra que los problemas específicos no fueron corregidos por el propietario en un plazo razonable. La decisión de la audiencia será remitida a las dos partes, y cualquiera de las partes puede apelar la decisión dentro de los 15 días de haberla recibido. Es importante que le proporcione al Programa de Renta cualquier actualización de su información de contacto, incluyendo su dirección, números de teléfono y dirección de correo electrónico, así se le puede mantener informado y se le envíen avisos de audiencias, las decisiones de la audiencia, etc.

Depende de usted, como demandante, proveer en la audiencia las pruebas de la existencia de los problemas que usted señala en su petición, incluyendo cuándo empezó cada problema, cuándo el propietario supo o debió haber sabido sobre cada problema citado y cuándo fueron corregidos, o si permanecen sin corregir en el momento de la audiencia.

¿Cuáles son los ejemplos de habitabilidad, mantenimiento y reducciones del servicio que afectan el valor de la renta?

Los siguientes son ejemplos de problemas de habitabilidad, mantenimiento y reducción de servicios por los cuales los inquilinos pueden presentar la Petición B para asegurar una reducción de la renta y el reembolso después de que el propietario no cumplió en hacer las correcciones dentro de un plazo razonable. Para cada problema citado en Petición B, el inquilino debe proporcionar una descripción de cómo le afectó el uso y disfrute de la unidad de renta.

Ejemplos de Problemas Reportados al Propietario	Ejemplos de cómo afectó el Uso y Disfrute de la Unidad de Renta
Infestación de Cucarachas	Inseguro e insalubre para los residentes e invitados; contamina los alimentos; se mete en la cama y la ropa; afecta el asma; afecta a los niños
Moho y hongos en las paredes por causa de la pérdida de agua	Insalubre; la familia está afectada; por el asma (proveer una carta del médico); requiere limpieza constante; antiestético; la unidad, los muebles y la ropa huele a moho
Se está pelando el esmalte de la bañera	Incapacidad para usar la bañera para bañarse; incómodo para sentarse o pararse sobre una superficie despereja o pelándose; más difícil para limpiar, feo y desagradable

Guía para Presentar la PETICIÓN B

Por Reducción en el Mantenimiento y Servicios, Problemas de Habitabilidad y/o Falla para Proveer el Mantenimiento y los Servicios Requeridos por la Ley

La alfombra está manchada, gastada y rasgada.	La alfombra no ha sido reemplazada por 10 años y ya no puede ser limpiada suficientemente; las costuras están rotas y es un peligro para caerse; la alfombra sucia no es sanitaria, antiestética y huele mal.
La puerta del patio está rota.	Crea problemas de seguridad; la puerta de vidrio se ha caído tres veces, apenas les pasó cerca a los niños; permite que los insectos entren en la unidad; aire frío y calor entran en la unidad.
El refrigerador está roto.	No se puede almacenar alimentos adecuadamente; aumenta el gasto por comprar más víveres y comer afuera; la pérdida de agua debe limpiarse constantemente, adentro y en el piso donde está húmedo y resbaladizo
El lavaplatos está roto.	Afecta la capacidad de cocinar y limpiar de manera oportuna.
La cerradura de la ventana está rota.	Crea un problema de seguridad; las ventanas no cierran adecuadamente y por eso se filtra el aire frío y caliente adentro de la unidad.
El inodoro está goteando	Insalubre; se debe pasar el trapeador continuamente y limpiar para evitar resbalarse.
El calefactor está roto – carece de calefacción.	Los meses fríos de invierno en especial; insalubre para los niños; mayor costo eléctrico porque necesita usar calefactores eléctricos.
Puerta de Seguridad está rota	Los intrusos pueden entrar al garaje y al área de estacionamiento; aumenta el riesgo de robos y ataques.
Ruidos del vecino adyacente que no se ha detenido	Dificultad para oír la televisión, conversaciones telefónicas, el sueño; no se puede dormir por el ruido y afecta los niveles de estrés y la habilidad para trabajar.
Ejemplos de Reducciones a los servicios	Ejemplos del Impacto en el Uso y Disfrute de la Unidad de Renta
El acceso a un espacio asignado en el estacionamiento ha sido anulado	Sin este espacio, el inquilino pasa más tiempo buscando un lugar donde estacionarse, caminar distancias más largas, aun en la oscuridad y el frío, para poder ir a y desde su casa.
Reducción de horas para el uso de la alberca; ya no se la limpia regularmente	Imposibilidad de nadar regularmente afecta la habilidad para hacer ejercicios y por lo tanto a la salud; el agua está menos sanitaria y segura.
La iluminación exterior fue eliminada cuando el propietario no pagó la cuenta de PG&E	La oscuridad hace inseguro el entrar o salir de las instalaciones; esta situación hace a los residentes más vulnerables al crimen y afecta la capacidad para recibir invitados.
Una lavandería de monedas ya no está disponible para uso de los inquilinos	Ahora necesito más tiempo y dinero para llevar la ropa a la lavandería y regresar a la unidad de renta.
El servicio de jardinería semanal ha sido discontinuado	La hierba está alta y las hojas y las malezas son abundantes, haciendo el lugar sucio y feo y pueden atraer insectos

En su petición debe especificar el porcentaje de la renta que busca que se le reduzca o ser reembolsado para reintegrarle por cada problema que usted cita. Al decidir cuánta reducción o reembolso pedir, considere el impacto de cada problema que usted cita en su salud y seguridad, o el uso y disfrute de su unidad. La reducción total en la renta que le sea otorgado por un Oficial Mediador no puede exceder el 100% de la renta.

Guía para Presentar la PETICIÓN B

Por Reducción en el Mantenimiento y Servicios, Problemas de Habitabilidad y/o Falla para Proveer el Mantenimiento y los Servicios Requeridos por la Ley

¿Qué documentación debe presentarse con la Petición B como evidencia de los problemas citados?

Es importante anotar o mantener un diario o registro de cuándo empezó cada problema y cuándo le dijo al propietario sobre cada problema. Si el problema fue corregido, es importante que documente cuándo se corrigió. Esta información se utilizará para mostrar si el propietario fue informado de cada problema y cuándo, el lapso de tiempo antes de que cada problema fuese corregido, si es que alguno fue corregido, y su impacto sobre el uso de las instalaciones.

Para lograr que un grave problema sea arreglado y llevar un registro del problema y asegurarse de que está corregido correctamente, los inquilinos deben solicitar una inspección del edificio o una inspección de la aplicación de códigos contactando a:

City of East Palo Alto Building Division:
(División de Construcción de la Ciudad de East Palo Alto)
1960 Tate Street, East Palo Alto, CA 94303 650-853- 3193

San Mateo County Environmental Health Division:
(División de Salud Ambiental del Condado de San Mateo)
2000 Alameda de las Pulgas, Suite #100, San Mateo, CA 94403 650- 599-1112

La División de Servicios de Salud Ambiental Del Condado es responsable de hacer cumplir las leyes de salud estatales y las órdenes relacionadas con la vivienda, incluyendo las normas de mantenimiento, interior y exterior, los estándares de saneamiento y ocupación. Todas las propiedades multi-unidades (4 o más) de renta están sujetas a inspecciones rutinarias de vivienda por el Condado, y los inquilinos pueden solicitar copias de cualquier reporte de inspección que pertenezca a su renta o problemas en las áreas comunes que afecten al uso de las instalaciones. Las viviendas unifamiliares, dúplex y triplex sólo son inspeccionados sobre la base de una queja. Una vez que se completa la inspección, el propietario del inmueble es notificado por escrito de los resultados de la inspección. Si las violaciones son confirmadas y documentadas, se le dará un plazo para el cumplimiento.

La División de Servicios de Construcción de la Ciudad de East Palo Alto es responsable de los problemas de cumplimiento de los códigos relacionados con la vivienda. Los residentes pueden presentar formularios de quejas en el Centro de Permisos de la Ciudad para la aplicación del código. Después de una investigación hecha por un Inspector de Edificios u Oficial de Aplicación de Códigos, usted recibirá una copia de los hallazgos de hecho, las recomendaciones aplicables, y las medidas adoptadas por la ciudad para garantizar las correcciones.

Otra evidencia para documentar problemas: los inquilinos también pueden presentar otras evidencias de las reducciones del mantenimiento y los servicios, la existencia de violaciones al código o violación de la Garantía Implícita de Habitabilidad. Los ejemplos de los registros que un inquilino puede presentar incluyen:

- Fotografías de los problemas citados en su petición, con las fechas en que fueron tomadas las fotos, para documentar que el mantenimiento no se ha realizado, por ejemplo el daño hecho por agua y moho en la unidad debido a problemas de plomería o una ventana rota, etc.
- Una fotografía de las cucarachas o ratas observadas en su unidad de alquiler.

Guía para Presentar la PETICIÓN B

Por Reducción en el Mantenimiento y Servicios, Problemas de Habitabilidad y/o Falla para Proveer el Mantenimiento y los Servicios Requeridos por la Ley

- Testimonio Verbal sobre el problema y cuando notificaron al propietario sobre cada problema.
- Avisos escritos que usted le dio al propietario buscando que se realicen correcciones o reparaciones.
- Avisos, órdenes de trabajo y facturas de reparaciones del propietario
- Documentación acerca de cuándo fue la última vez que un objeto fue reparado o reemplazado, o cuando fue la última vez que se le realizó el mantenimiento y si el problema fue arreglado o no.
- Un reporte de la observación hecha por un testigo que esté firmado por otros, bajo pena de perjurio, que sea verdadero en la descripción del alcance y la naturaleza de los problemas en su unidad de renta que ellos hayan observado y cuándo lo observaron.

Cómo presentar petición B:

Para obtener copias del formulario de petición y más información:

- Vaya al sitio de internet de la ciudad a: www.ci.east-palo-alto.ca.us/rentprogram
- Llame al Programa de Estabilización de la Renta al (650) 853-3114
- Envíenos un email con su pregunta o díganos el problema a: rentprogram@cityofepa.org
- Vaya a la Oficina entre las 8:30a.m – 5:00p.m en el: 2415 University Ave, 2do Piso;

Complete la Petición B respondiendo a cada una de las preguntas, y proporcione la información y documentación que sea relevante a su queja. Además, complete, firme y feche el formulario de Aplicación de Petición del Inquilino y presente la Aplicación y la Petición B, junto con cualquier otra petición relacionada, en:

City of East Palo Alto Rent Stabilization Program
2415 University Avenue, East Palo Alto, CA 94303
Email: rentprogram@cityofepa.org Fax: 650-853-3115

Servicios legales gratuitos están disponibles para la mayoría de los inquilinos que necesiten ayuda para presentar peticiones y para presentar su caso en audiencias. Para ayuda, comunicarse con:

**Servicios Legales Comunitarios en East Palo Alto:
(650) 326-6440; o vaya a 1861 Bay Road, East Palo Alto**

For Office Use Only
Date Received:

Ciudad de East Palo Alto
Programa de Estabilización de Renta
2415 University Avenue, East Palo Alto, CA 94303
P: 650-853-3114 F: 650-853-3115 correo electrónico: rentprogram@cityofepa.org
www.ci.east-palo-alto.ca.us/rentprogram

APLICACIÓN DEL INQUILINO — INFORMACIÓN GENERAL

Adjunte Solicitudes por Violaciones del Límite de Renta para asegurar un Ajuste de Renta Individual y/o Descuento; Reducción de Mantenimiento y Servicios; Incumplimiento de Garantía Implícita de Habitabilidad; y Aprobación de Retención del Alquiler.

Proporcione la información solicitada a continuación. Adjunte hojas adicionales si es necesario.

1. **Información de la Propiedad:**

Dirección: _____ Apt. # _____ Código Postal: _____

2. **Información del Inquilino:** Llene los datos para todos los inquilinos en la unidad rentada que están buscando un ajuste de alquiler, descuento o retención.

Fecha de Inquilinato: _____

Nombre(s)

Teléfono(s)

Correo Electrónico(s)

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Cada inquilino mencionado arriba debe firmar la certificación en la página 3 para ser considerado como una de las partes en esta aplicación.

3. **Persona u organización autorizada para representarlo/a, si existe:**

Nombre: _____ Teléfono(s): _____

Dirección: _____ Ciudad: _____

Estado: _____ Código Postal: _____ Correo Electrónico: _____

4. **Base para la Solicitud:** Marque la razón(es) de su solicitud. Marque solamente el casillero que aplica. Complete la solicitud correspondiente y proporcione la información necesaria solicitada.

- Petición A — Violación de Límite de Renta** (para reducción de renta y/o devolución por cobros de renta por encima de la renta máxima permitida)

- Petición B— Reducciones de mantenimiento, servicio, y/o habitabilidad** (cuando hay una disminución en servicios de vivienda, incluyendo mantenimiento que el propietario no ha subsanado después de dar aviso razonable, el incumplimiento del contrato de alquiler, o de los códigos de construcción y vivienda, Garantía de Habitabilidad de California y otros requisitos legales para el alquiler de vivienda)
- Petición C — Aprobación para Retener la Renta** (el propietario no registró la unidad con el Programa de Estabilización de Renta)
- Otro** — Adjunte una hoja explicando sus razones para la solicitud y las secciones pertinentes de la Ordenanza y/o regulaciones.

5. **Yo elijo mediación (Opcional):**

- a. Ambas partes deben estar de acuerdo a la mediación; si no, el asunto será referido a un Examinador de Audiencia. El proceso de mediación no es obligatorio, es decir que las partes no están obligados a llegar a un acuerdo. Si no se llega a un acuerdo a través de mediación, entonces el asunto se referirá al Examinador de Audiencia.
- b. Si el asunto se resuelve a través de la mediación, el mediador preparará una estipulación que establece los términos del acuerdo que será ejecutado por las partes. Esta disposición a partir de entonces se convertirá en una orden de la Junta de Estabilización de Alquileres. Las partes que estipulan renuncian a cualquier derecho de audiencia o apelación sobre las cuestiones contenidas en la petición que han sido cubiertas por la estipulación. Asuntos relacionados con la petición que no estén contemplados en la estipulación no se consideran resultados y cualquiera de las partes puede solicitar una audiencia sobre los asuntos no resueltos.

6. **Consolidación:** Si esta solicitud se ha presentado junto con las peticiones de los inquilinos de otras unidades en la misma propiedad, por favor liste los números de los apartamentos de las unidades en conjunto.

7. **Certificación:** *Declaro bajo pena de perjurio que la información anterior en esta aplicación, solicitud y adjuntos es verdadera y correcta en la medida de mi conocimiento. Esta declaración se ejecuta bajo las leyes del Estado de California.*

_____	_____	_____
Firma	Imprima su nombre	Fecha
_____	_____	_____
Firma	Imprima su nombre	Fecha
_____	_____	_____
Firma	Imprima su nombre	Fecha
_____	_____	_____
Firma	Imprima su nombre	Fecha

Adjunte páginas adicionales si hay más firmando esta aplicación en la misma propiedad, indique la dirección y unidad de cada inquilino firmando esta solicitud.

PETICIÓN B–Reducciones en el Mantenimiento y Servicios, Problemas de Habitabilidad, y/o Falla para Proveer Mantenimiento y Servicios Requeridos por la Ley

Dirección de la Unidad de Renta: _____

Fecha en que se mudó a esta unida de Renta: _____

1. Estoy pidiendo (Marque lo que aplique): **Una Reducción de la Renta** **Una Devolución**
2. Marque si usted tiene algunos de los siguientes problemas de habitabilidad, mantenimiento, o haga una lista de otros problemas en su unidad que el propietario falló en corregir en un lapso de tiempo razonable. (Adjunte páginas adicionales si necesita).

PROBLEMAS DE HABITABILIDAD: (Falló en cumplir con la “Garantía de Habitabilidad” establecida en el Código Civil de Sec. 1941.1.)

- Impermeabilización inefectiva para prevenir paredes húmedas o con moho.
- Protección inadecuada en contra del tiempo del techo y las paredes exteriores o el cielo raso, incluyendo ventanas rotas y puertas.
- Defectos en la plomería, drenajes, sistema cloacal o instalaciones sanitarias.
- Pérdida o insuficiencia de agua caliente o provisión de agua.
- Defectos o rotura en el calefactor o las instalaciones de gas.
- Alumbrado eléctrico, cableado o toma corrientes y otro equipamiento inseguros o inoperantes.
- El edificio, el área verde, garaje, pasillos, escaleras y áreas comunes no están limpias, higiénicas o libres de toda acumulación de desechos, suciedad, basura, desperdicios, roedores y alimañas como cucarachas o ratas.
- Receptáculos de basura inadecuados en condiciones limpias y bien reparadas.
- Pisos; escaleras o pasamanos rotos, pudriéndose o faltantes. ;

CONDICIONES RELACIONADAS AL MANTENIMIENTO:

- Cerraduras o dispositivos de seguridad rotos en las ventanas o puertas.
- Agujeros en los pisos, paredes o cielos rasos.
- Defectos en la plomería, drenajes, sistema cloacal o inodoro, lavabo, bañera o ducha.
- Alfombras u otros revestimientos del piso con agujeros, rajaduras, faltantes, material desintegrado o deshilachado.
- Armarios o cajones deteriorados / rotos.
- Mesadas deterioradas.

PETICIÓN B–Reducciones en el Mantenimiento y Servicios, Problemas de Habitabilidad, y/o Falla para Proveer Mantenimiento y Servicios Requeridos por la Ley

- Coberturas de las ventanas con manchas, agujeros, roturas o tela desintegrada, o cobertura de ventanas que han sido removidas.
- Aparato electrodoméstico defectuoso o inoperante en la unidad. .
- Pintura pelándose, cayéndose, manchada, gastada, raspada o rajada o el revestimiento de la pared pelándose, arrancado, manchado.
- Cerámicos faltantes, rajados, rotos.
- Bañera o ducha con vidriado astillado o pelándose.
- Ventiladores o ventilación rota.
- Luces exteriores que no funcionan/ faltantes.

Otro: _____

Otro: _____

VIOLACIONES DEL CÓDIGO:

- Incumplimiento del código con las violaciones que afectan materialmente a la salud y seguridad de los inquilinos, incluyendo el Código de Salud y Seguridad Sec. 17920.3 (Adjuntar copia de Notificación para Corregir del Inspector de Construcción de la Ciudad o el Oficial de Aplicación del Código, o Inspector de Salud Ambiental del Condado.)

PÉRDIDA O REDUCCIÓN DE LOS SERVICIOS DE VIVIENDA:

- Estacionamiento
- Portón de seguridad, puertas o cercado rotos o defectuosos.
- Elevador defectuoso o inoperante.
- Intercomunicador roto o defectuoso.
- Depósito.
- Instalaciones de lavandería.
- Alberca o instalaciones de recreación.
- Áreas de juego, jardín, patios, balcones.
- Servicios de cuidado del jardín y del paisaje.
- Buzones de correo roto o faltante.
- Servicios de administración de las propiedades en renta con 16 o más unidades que no vive en el lugar.

PETICIÓN B – Reducciones en el Mantenimiento y Servicios, Problemas de Habitabilidad, y/o Falla para Proveer Mantenimiento y Servicios Requeridos por la Ley

6. ¿Qué documentación tiene usted para la existencia de cada problema citado en esta petición?

Yo deseo que el Administrador del Programa de Renta o Examinador a cargo de la Audiencia determine si mi unidad fue registrada adecuadamente, y si el propietario falló en cumplir con la Ordenanza de Estabilización de la Renta, o las regulaciones adoptadas por la Junta de Renta para implementar la Ordenanza. Si se encuentra que el propietario no ha registrado adecuadamente mi unidad de renta o falló en cumplir con la Ordenanza y las regulaciones, deseo disputar cualquier aumento en mi renta hasta que se logre la conformidad.

PETICIÓN B – Reducciones en el Mantenimiento y Servicios, Problemas de Habitabilidad, y/o Falla para Proveer Mantenimiento y Servicios Requeridos por la Ley

7. Para calcular la cantidad que usted cree que su renta debería ser reducida y/o reembolsada a usted, complete la siguiente tabla con la información pedida para cada mantenimiento, servicio o problema de habitabilidad que usted reclama. Para cada problema, provea la fecha en que comenzó o la primera fecha que usted tuvo conocimiento del problema. Luego provea la fecha en que el propietario se enteró o fue notificado del problema, o debería haber sabido sobre el problema. Si un problema ya ha sido corregido, provea la fecha en que la corrección fue hecha o completada. (Adjunte hojas adicionales si es necesario.) Diga el porcentaje que usted piensa que su renta debería ser reducida por cada punto, considerando el impacto causado en su uso y disfrute de su casa rentada y el valor de la renta.

Dirección de la Unidad: _____

Lista de Cada Problema	Fecha que el Problema Primero fue Notificado	Fecha que el Dueño fue Informado (o debería haber sabido) del Problema	Fecha que el Problema fue corregido (Si no está corregido, déjelo en blanco)	Número de meses que el Problema Existió	Renta Pagada Durante el Periodo que Cada Problema Existió	Porcentaje Requerido de Reducción en la Renta
					\$	%
					\$	%
					\$	%
					\$	%
					\$	%
					\$	%
					\$	%
					\$	%

8. Si usted busca un reintegro de los gastos de bolsillo en los que usted incurrió como resultado de las reducciones mencionadas en el mantenimiento y los servicios, entre la cantidad de reembolso solicitado: \$ _____. (Presentar la documentación de cada gasto, y cómo se relaciona con el mantenimiento o la reducción en el servicio que se ha reportado.)