

HACIENDO  
PÚBLICAS LAS  
POLÍTICAS

¿POR QUÉ  
SAN FRANCISCO  
SE ESTÁ PONIENDO  
TAN CARO?

WHY IS  
SAN FRANCISCO  
GETTING SO  
EXPENSIVE?

DESCUBRA SUS DERECHOS PARA CONSERVAR SU CUARTO  
FIND OUT YOUR RIGHTS SO YOU CAN KEEP YOUR ROOM



MAKING  
POLICY  
PUBLIC

# CADA INQUILINO DE UN HOTEL RESIDENCIAL EN SAN FRANCISCO TIENE DERECHO A...

# EVERY SRO TENANT IN SAN FRANCISCO HAS THE RIGHT...

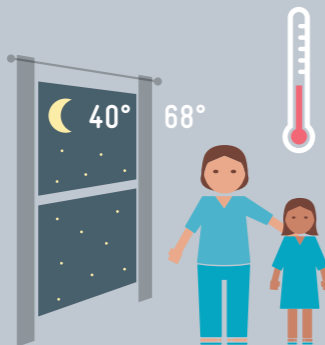
## AGUA CALIENTE TO HOT WATER

### CALEFACCIÓN

Al menos 68°F entre las 5 y las 11 AM y entre las 3 y las 10 PM

### TO HEATING

At least 68° between 5-11 AM and 3-10 PM



## QUE LAS REPARACIONES NECESARIAS SEAN HECHAS RÁPIDAMENTE

### TO HAVE REPAIRS MADE QUICKLY



## QUE VENGA UN EXTERMINADOR

### TO PEST CONTROL



## ORGANIZARSE CON OTROS INQUILINOS TO ORGANIZE WITH OTHER TENANTS



ES ILEGAL QUE SU PROPIETARIO LE NIEGUE ESTOS DERECHOS.

IT'S ILLEGAL FOR YOUR LANDLORD TO DENY YOU THESE RIGHTS!

¡USTED TIENE ESTOS DERECHOS SIN IMPORTAR CUÁL SEA SU SITUACIÓN MIGRATORIA!

YOU HAVE THESE RIGHTS REGARDLESS OF IMMIGRATION STATUS!

Si no tiene calefacción o agua caliente, informe al gerente del edificio. Si él no lo arregla, llame a 311 o a Causa Justa::Just Cause.

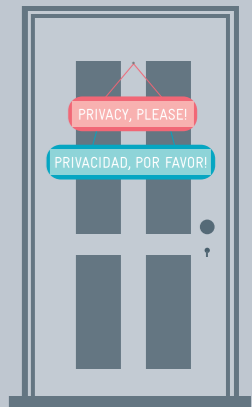
If you don't have heat or hot water, tell your building manager. If he doesn't fix it, call 311 or Causa Justa :: Just Cause.

## PRIVACIDAD

El propietario necesitará su permiso o deberá enviarle una nota escrita 24 horas antes para entrar en su cuarto (excepto en emergencia o con una orden judicial).

### TO PRIVACY

Your landlord needs your permission or 24 hours written notice to enter your room, (except in emergencies or with a court order).



## RECIBIR VISITAS EN SU CUARTO SIN CARGO

Entre las 9 AM y las 9 PM todos los días. Puede recibir 8 (o más) huéspedes para que pasen la noche cada mes.

### TO HAVE VISITORS IN YOUR ROOM FREE OF CHARGE

Between 9 AM-9 PM every day. Each tenant can have 8 (or more) overnight guests each month.



## DEMANDAR AL PROPIETARIO SI NO CUMPLE ESTAS REGLAS

### TO SUE YOUR LANDLORD IF HE BREAKS THESE RULES



# INQUILINATO Y CONTROL DE ALQUILER PARA LOS RESIDENTES SRO

## TENANCY & RENT CONTROL FOR SRO RESIDENTS

### ¿CÓMO PUEDE SABER SI USTED ES INQUILINO?

- > Si ha vivido en el mismo cuarto durante 30 días consecutivos, usted es un inquilino con derecho a la protección para inquilinos

### HOW CAN YOU TELL IF YOU HAVE TENANCY?

- > If you've lived in the same room for 30 days in a row, you are a tenant and entitled to tenant protections

### ¿ESTÁ PROTEGIDO POR EL CONTROL DE ALQUILERES?

La mayoría de los inquilinos de hoteles están protegidos. Pero usted no está protegido si:

- > Vive en un edificio construido después del 13 de junio de 1979
- > Vive en un cuarto subsidiado, como un hotel sin fines de lucro
- > Ha vivido en su cuarto por menos de 32 días

### ARE YOU COVERED BY RENT CONTROL?

Most SRO tenants are covered. But you are not covered if:

- > You live in a building built after June 13, 1979
- > You live in a subsidized room, like in a nonprofit hotel
- > You have lived in your room for fewer than 32 days

### SI VIVE EN UNA HABITACIÓN CON CONTROL DE ALQUILER, TIENE MÁS DERECHOS.

- > El propietario sólo puede aumentar el alquiler por una cantidad limitada cada año, normalmente entre el 1 y el 3%
- > Usted puede pedirle a la Junta de Alquileres que reduzca su alquiler si el propietario no proporciona los servicios acordados o requeridos por ley
- > Usted está protegido por la protección "causa justa" contra el desalojo (vea abajo)

### IF YOU LIVE IN A RENT CONTROLLED ROOM, YOU HAVE MORE RIGHTS.

- > Your landlord can only increase your rent by a limited amount each year, usually between 1 and 3%
- > You can ask the Rent Board to reduce your rent if your landlord doesn't provide agreed-upon or legally required services
- > You are covered under "Just Cause" eviction protections (see below)

### ¿QUÉ SON LAS PROTECCIONES DE CAUSA JUSTA EN CONTRA DEL DESALOJO?

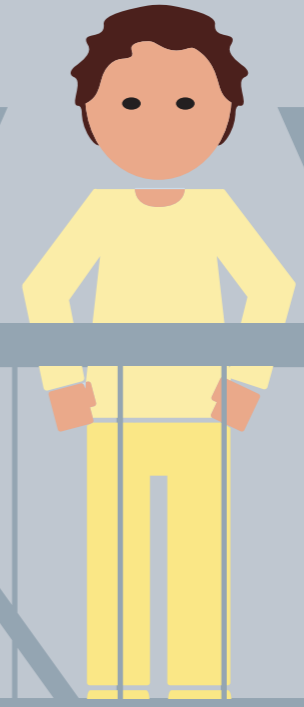
Según la ley local, los propietarios deben tener una "causa justa" para desalojar a sus inquilinos. En SRO, las razones más comunes para el desalojo son:

- > No pagar el alquiler, o pagarlo repetidamente tarde
- > Romper las reglas de su contrato de alquiler o arrendamiento
- > Crear una molestia o interferencia considerable para el propietario u otros inquilinos
- > O si el propietario necesita realizar una renovación significativa del edificio (pero tiene el derecho de regresar cuando las renovaciones estén completas)

### WHAT ARE JUST CAUSE EVICTION PROTECTIONS?

Under local law, landlords must have "just cause" to evict tenants. In SROs, the most common reasons for eviction are:

- > Not paying your rent, or repeatedly paying your rent late
- > Breaking the rules in your rental agreement or lease
- > Creating a nuisance or substantial interference with landlord or other tenants
- > Or, if the landlord needs to do a major building renovation (but you have the right to return once the renovations are done)



### ¿POR QUÉ ES IMPORTANTE EL CONTROL DE ALQUILERES?

El control de alquileres protege inquilinos SRO y familias de bajos ingresos del desplazamiento cuando los alquileres a su alrededor aumentan. Es de especial importancia en vecindarios como la Mission donde los precios se están disparando.

### WHY IS RENT CONTROL IMPORTANT?

Rent control protects SRO tenants and low-income families from displacement when rents around them go up. It's especially important in neighborhoods like the Mission, where rents are sky-rocketing.



¿QUIÉN ESTÁ A CARGO?

WHO'S IN CHARGE?

EL DEPARTAMENTO DE INSPECCIONES DE EDIFICIOS (DBI por sus siglas en Inglés) se ocupa de cosas como fugas, falta de calefacción y otros problemas de reparación. Presente un reclamo al 311 o llame al DBI al: 415.558.6220

EL DEPARTAMENTO DE SALUD se ocupa de problemas como basura, hongos, asbestos, insectos, chinches o roedores. Llame al 311 o informe condiciones insalubres directamente al: 415.252.3800

LA OFICINA DE ABOGADOS DE LA CIUDAD es responsable de hacer cumplir las leyes de salud y seguridad, vivienda, construcción e incendios en contra de dueños cuya propiedad está deteriorada. Línea directa/buzón de voz: 415.554.3977

LA COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS investiga la discriminación en vivienda y hace cumplir las disposiciones del Acta para los Americanos con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA), que requiere adaptaciones como barras para sostenerse en las bañeras y animales de servicio. 415.252.2500

JUNTA DE ALQUILERES  
Para información sobre los derechos de los inquilinos según el control de alquileres, para llenar una demanda por desalojo ilegal, incremento ilegal del alquiler, etc., llame al 415.252.4602

DEPARTMENT OF BUILDING INSPECTIONS (DBI) deals with things like leaks, lack of heat, and other repair problems. File a complaint with 311 or call DBI at: 415.558.6220

HEALTH DEPARTMENT deals with issues like garbage, mold, asbestos, insects, bed bugs, or rodents. Call 311 or report unsanitary conditions directly at: 415.252.3800

CITY ATTORNEY'S OFFICE is responsible for enforcing laws about health and safety, housing, building, and fire against owners of blighted property. Hotline / voicemail: 415.554.3977

HUMAN RIGHTS COMMISSION investigates housing discrimination and enforces the Americans with Disabilities Act (ADA), a law that requires accommodations such as grab bars in bath tubs and service animals. Call: 415.252.2500

RENT BOARD For information about tenants' rights under rent control, to file a petition against illegal eviction, illegal rent increase, etc. call: 415.252.4602

# ¿QUÉ PUEDO HACER SI EL PROPIETARIO NO QUIERE HACER REPARACIONES?

## WHAT CAN I DO IF MY LANDLORD WON'T MAKE REPAIRS?

**1 LLEVE UN REGISTRO DEL PROBLEMA.**  
**KEEP TRACK OF THE PROBLEM.**  
 Write a letter to your landlord and send via certified mail. Go to Causa Justa: Just Cause for help.  
 If you don't have heat, keep a list of the temperature in your room at different dates and times.

Tome fotografías del problema con una cámara que muestre la fecha y la hora en la que se tomaron las fotografías.  
 Take photos of the problem with a camera that shows the date and time when the photos were taken.

**2 LLAME AL 311 PARA QUE LA CIUDAD INSPECCIONE EL PROBLEMA**  
**CALL 311 TO GET THE CITY TO INSPECT THE PROBLEM**  
 Stay on the phone until you hear your language.  
 When you speak with someone, write down the reference number they give you.

Sea específico al momento de describir el problema. Puede volver a llamar al 311 para verificar el estado de su reclamo.  
 Be specific when describing the problem. You can call 311 back to check on the status of your complaint.

**3 SI ESO NO FUNCIONA, PUEDE DEMANDAR AL PROPIETARIO EN LA CORTE PARA QUE ÉL HAGA LAS REPARACIONES.**  
**IF THAT DOESN'T WORK, YOU CAN SUE YOUR LANDLORD IN COURT SO HE HAS TO MAKE REPAIRS.**

Puede buscar a una organización comunitaria, como Mission SRO Collaborative, para que le ayude con esto. Llame al 415.282.6209

La Junta de Alquileres proporciona asesoramiento gratuito sobre los derechos de los inquilinos. Llame al 415.252.4602 de las 9 AM hasta el mediodía y de 1 PM a 4 PM o visite la oficina de la Junta de 8 AM a 5 PM.

You should get a community organization, like Mission SRO Collaborative, to help you with this. Call 415.282.6209

The Rent Board provides free counseling about tenants' rights. Call 415.252.4602 9 AM-Noon and 1 PM-4 PM or visit their office 8 AM-5 PM.

Para resolver PROBLEMAS URGENTES, como una notificación de desalojo, vaya a Eviction Defense Collaborative de inmediato, en 995 Market St., de lunes a viernes de 9:30 a 11:30 AM y de 1 a 3 PM.

Lleve con usted toda la documentación pertinente.

For URGENT PROBLEMS, like an eviction notice, go to the Eviction Defense Collaborative immediately at 995 Market St. Mon-Fri 9:30-11:30 AM, and 1-3 PM. Bring all related documents.

**4 PUEDE SER MÁS EFICAZ PEDIR REPARACIONES EN GRUPO QUE POR SI MISMO.**  
**IT CAN BE MORE EFFECTIVE TO ASK FOR REPAIRS AS A GROUP, INSTEAD OF ON YOUR OWN.**

Inquilinos SRO organizados han sido extremadamente exitosos en conseguir grandes mejoras en sus edificios e incluso ganaron importantes demandas contra los propietarios.

Las organizaciones como la Mission SRO Collaborative pueden ayudarlo a unirse con otros inquilinos.

SRO tenants, when organized, have been extremely successful in winning large improvements in their buildings and even major lawsuits against their landlords.

Organizations like the Mission SRO Collaborative can help you join together with other tenants.

¿QUÉ SUCEDE CON LAS ÁREAS COMUNES DE MI EDIFICIO, COMO LA COCINA, LOS BAÑOS, O LOS CORREDORES?

El propietario debe mantener todo el edificio en buen estado según los códigos estrictos contra incendios. Todas las regaderas y extinguidores de fuego deben funcionar y las salidas y corredores no deben estar bloqueados.

WHAT ABOUT COMMON AREAS IN MY BUILDING, LIKE THE KITCHEN, BATHROOMS, OR HALLWAYS?

Your landlord has to keep the entire building in good shape according to strict fire codes. All sprinklers and fire extinguishers have to work, and exits and hallways should not be blocked.

# ¿QUÉ PASA SI EL PROPIETARIO ME HOSTIGA? WHAT IF MY LANDLORD IS HARASSING ME?

**¡EL HOSTIGAMIENTO POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS ES ILLEGAL! OBTenga MÁS INFORMACIÓN SOBRE SUS DERECHOS AQUÍ...**

**LANDLORD HARASSMENT IS ILLEGAL! FIND OUT MORE ABOUT YOUR RIGHTS HERE...**

**¡PROTÉJASE! PROTECT YOURSELF!**

- No pague el alquiler en efectivo; utilice un cheque o giro postal.**  
 Don't pay rent with cash; use a check or money order.
- Obtenga un recibo cada vez que paga el alquiler.**  
 Get a receipt every time you pay rent.
- Conserve un diario con el registro del hostigamiento. Sea específico y escriba las fechas y las horas.**  
 Keep a journal of the harassment. Be specific and write down dates and times.

**¡YO TENGO CHINCHES!**  
**I HAVE BED BUGS!**

Si tiene chinches en su cuarto, la ley dice que el propietario debe contratar a un exterminador registrado. Además, él debe proporcionarle un cobertor contra chinches para su funda de colchón cuando usted se muda a la habitación.

If you have bed bugs, the law says your landlord has to hire a licensed exterminator. He must also give you a bed bug cover for your mattress when you move in.

**¿QUÉ DICE LA LEY?**  
**WHAT DOES THE LAW SAY?**

- Los propietarios son responsables de todos los costos relacionados con la infestación de chinches.
- Los inquilinos deben recibir una lista de cómo preparar la habitación para el tratamiento.
- Los inquilinos tienen la responsabilidad de limpiar su propia ropa.
- Todos los cuartos y áreas comunes deben tratarse el mismo día.

Landlords are responsible for all costs related to bed bug infestation.

Tenants must receive a checklist on how to prepare their room for treatment.

Tenants are responsible for cleaning their own laundry.

All units and common areas must be treated on the same day.

To learn more or file a complaint, call 311 or the Mission SRO Collaborative 415.282.6209

**EL PROPIETARIO ME DICE QUE ÉL GUARDARÁ MIS COSAS PERO QUE DEBO ABANDONAR EL EDIFICIO POR UN PAR DE DÍAS. ¿QUÉ ESTÁ PASANDO?**

Es probable que el propietario esté intentando impedir que usted obtenga los derechos de protección para inquilinos. ¡Eso se llama "musical rooming" y es ilegal!

No se vaya sin sus cosas. Cuando los inquilinos regresan, con frecuencia encuentran que el propietario ha vendido o botado sus pertenencias.

La práctica conocida como musical rooming es difícil de probar; comuníquese con Mission SRO Collaborative para que lo ayuden a desarrollar su caso.

MY LANDLORD IS TELLING ME HE'LL KEEP MY STUFF BUT THAT I HAVE TO LEAVE THE BUILDING FOR A COUPLE OF DAYS. WHAT'S GOING ON?

Your landlord is probably trying to prevent you from getting tenant rights protections. It's called "musical rooming" and it's illegal!

Don't leave your things behind. Tenants often return to find that the landlord has sold or thrown out their stuff.

Musical rooming is hard to prove, so contact the Mission SRO Collaborative to help you build your case.

**EL PROPIETARIO DICE QUE MIS HUÉSPEDES DEBEN PAGAR UNA TARIFA Y MOSTRAR UNA IDENTIFICACIÓN.**

MY LANDLORD SAYS MY GUESTS HAVE TO PAY A FEE AND SHOW IDENTIFICATION.

Es ilegal cobrar "tarifas de visitantes." Los propietarios pueden solicitar ver la identificación, pero no pueden quedarse con ella.

La versión más reciente de la Política Uniforme para Visitantes debe estar colocada en un lugar visible para todos los inquilinos. Si no la ve o si el propietario está intentando cobrar por los visitantes, llame al 311.

It is illegal to charge "visitor fees." Landlords can ask to see identification, but can't keep the ID.

The most recent version of the Uniform Visitor Policy must be posted where all tenants can see it. If you don't see it, or if your landlord is trying to charge for visitors, call 311.

**¿QUÉ SUCEDE CON LAS ÁREAS COMUNES DE MI EDIFICIO, COMO LA COCINA, LOS BAÑOS, O LOS CORREDORES?**

El propietario debe mantener todo el edificio en buen estado según los códigos estrictos contra incendios. Todas las regaderas y extinguidores de fuego deben funcionar y las salidas y corredores no deben estar bloqueados.

WHAT ABOUT COMMON AREAS IN MY BUILDING, LIKE THE KITCHEN, BATHROOMS, OR HALLWAYS?

Your landlord has to keep the entire building in good shape according to strict fire codes. All sprinklers and fire extinguishers have to work, and exits and hallways should not be blocked.

**¿QUÉ SUCEDE CON LAS ÁREAS COMUNES DE MI EDIFICIO, COMO LA COCINA, LOS BAÑOS, O LOS CORREDORES?**

El propietario debe mantener todo el edificio en buen estado según los códigos estrictos contra incendios. Todas las regaderas y extinguidores de fuego deben funcionar y las salidas y corredores no deben estar bloqueados.

WHAT ABOUT COMMON AREAS IN MY BUILDING, LIKE THE KITCHEN, BATHROOMS, OR HALLWAYS?

Your landlord has to keep the entire building in good shape according to strict fire codes. All sprinklers and fire extinguishers have to work, and exits and hallways should not be blocked.

**¡EL PROPIETARIO ME DEJO AFUERA!**  
 ¡Eso es ilegal!

Primero, el propietario debe proporcionarle una notificación de desalojo. El proceso de desalojo puede durar meses, y usted puede quedarse en su cuarto durante ese tiempo.

Si lo dejaron afuera, diríjase a Eviction Defense Collaborative cuanto antes.

995 Market Street #1200  
 San Francisco, CA 94103

**MY LANDLORD LOCKED ME OUT!**  
 This is illegal!

Your landlord has to give you a notice of eviction first. The eviction process can take months, and you can stay in your room during that time.

If you're locked out, go to the Eviction Defense Collaborative ASAP.

995 Market Street #1200  
 San Francisco, CA 94103

**ÚNASE A OTROS QUE ESTÁN TRABAJANDO PARA CONSERVAR NUESTRO VECINDARIO ASEQUIBLE**  
**JOIN OTHERS WHO ARE WORKING TO KEEP OUR NEIGHBORHOOD AFFORDABLE**

**LOS VERDADEROS TRIUNFOS SON FRUTOS DE LA ORGANIZACIÓN Y LAS ACCIONES COLECTIVAS.**  
**SI ESTÁ TENIENDO ALGÚN PROBLEMA, ES PROBABLE QUE SUS VECINOS TAMBIÉN LO TENGAN. ¡NO SUFRAN SOLOS, ORGANÍCENSE!**

**REAL SUCCESSES COME FROM ORGANIZING AND COLLECTIVE ACTION.**  
**IF YOU'RE HAVING A PROBLEM, YOUR NEIGHBORS PROBABLY ARE TOO. DON'T SUFFER ALONE, GET ORGANIZED!**

**MAKING POLICY PUBLIC**

ÚNASE A OTROS EN LA COMUNIDAD QUE ESTÁN TRABAJANDO JUNTOS PARA CONSERVAR NUESTRO VECINDARIO ASEQUIBLE

JOIN OTHERS IN THE COMMUNITY WHO ARE WORKING TOGETHER TO KEEP OUR NEIGHBORHOOD AFFORDABLE

**MAKING POLICY PUBLIC**

Making Policy Public is a program of the Center for Urban Pedagogy (CUP). CUP partners with policy advocates and graphic designers to produce foldout posters that explain complicated policy issues, like this one. [makingpolicypublic.net](http://makingpolicypublic.net)

This project is an adaptation of "Rent Regulation Rights," a project created by CUP, CAAAV Organizing Asian Communities, and IntraCollaborative in 2013.

**COLLABORATORS**

CUP: Christine Gaspar, Sam Holleran, Sarah Lidgus  
Mission SRO Collaborative: Charlie Fredrick  
IntraCollaborative: Chantal Fischzang, Leigh Mignogna, David Frisco, Richard Hall, Natalie Sims



**CUP**  
The Center for Urban Pedagogy (CUP) is a nonprofit organization that uses the power of design and art to increase meaningful civic engagement. [welcometoCUP.org](http://welcometoCUP.org)



**MISSION SRO COLLABORATIVE** is a partnership with the organizations listed at right. The purpose of the program is to protect SRO housing stock, improve living conditions, and fight for housing justice.



**INTRACOLLABORATIVE**  
Their name speaks to their unique working relationship and history of mutual collaboration. They extend principles of the academic setting into real communities, working jointly to unravel complex issues, and develop communication tools aimed at social reform. They share a strong belief in design as an agent of change. [intracollaborative.org](http://intracollaborative.org)

**MISSION SRO COLLABORATIVE** incluye como agencias asociadas a: Dolores Street Community Services, Causa Justa::Just Cause, Mission Neighborhood Resource Center y a Women's Community Clinic

The Mission SRO Collaborative comprises Dolores Street Community Services, Causa Justa::Just Cause, the Mission Neighborhood Resource Center, and the Women's Community Clinic as partner agencies.

**DOLORES STREET COMMUNITY SERVICES**  
938 Valencia Street, San Francisco, CA 94110  
415.282.6209  
Horarios: L-V, 9am-5pm  
Hours: M-F, 9am-5pm

**CAUSA JUSTA::JUST CAUSE**  
2301 Mission Street, Suite 201, San Francisco, CA 94110  
415.487.9203  
Llame para los horarios de citas para asesoramiento de inquilinos  
Call for tenant counseling appointment times

**MISSION NEIGHBORHOOD RESOURCE CENTER**  
165 Capp St, San Francisco, CA 94110  
415.869.7977  
Horarios: L-V, 7am-12pm, 2-7pm / Sábados, 7am-12pm (los Jueves de 6-8pm es únicamente para damas)  
Hours: M-F, 7am-12pm, 2-7pm / Sat: 7am-12pm (Thursday 6-8pm is ladies only)

**WOMEN'S COMMUNITY CLINIC**  
1833 Fillmore St, San Francisco, CA 94115  
415.379.7800

**EVICITION DEFENSE COLLABORATIVE**  
995 Market St., Suite 1200, San Francisco, CA 94103  
415.947.0797  
Horarios: L-V, 9:30-11:30am, 1-3pm  
Hours: M-F, 9:30-11:30am, 1-3pm

Un enorme agradecimiento para:  
Big thanks to:  
CAA AV Organizing Asian Communities, Wendy Phillips, Josh Vining, Kendra Froshman, Silah Medellin, Margarita Nuñez, Valeria Mogilevich, Oscar Nuñez, Mark Torrey

Apoyo para este proyecto fue proporcionado por:  
Support for this project was provided by:  
San Francisco Department of Building Inspections; Nathan Cummings Foundation; the National Endowment for the Arts; the Surdna Foundation; A Blade of Grass.

