

COALICIÓN CONTRA EL DESALOJO DE SAN FRANCISCO

ADQUISICIONES (BUYOUTS)

¿QUÉ ES UNA ADQUISICIÓN?

Una adquisición es una oferta monetaria a cambio de que un inquilino desocupe una propiedad. Es común que los dueños de vivienda ofrezcan dinero cuando ellos no tienen una razón justa para desalojar a un inquilino legalmente, o también para evitar el proceso legal de un desalojo, el cual incluye restricciones de que se puede hacer con esta propiedad, una vez este desocupada.

¿DEBO ACEPTAR UNA OFERTA DE ADQUISICIÓN?

Adquisiciones la mayoría de las veces no son buenas para los inquilinos, especialmente porque el costo de vida en San Francisco esta demasiado alto. Preste atención al siguiente ejemplo, para darse cuenta que tan rápido puede desaparecer el dinero de una adquisición en el mercado de vivienda actual. Muchos inquilinos que han tomado dinero de adquisiciones hubieran preferido quedarse en sus viviendas pero fueron presionados o intimidados, y en algunas ocasiones hostigados y amenazados con desalojos. Adquisiciones (o Buyouts en ingles) están regulados por el gobierno de la ciudad. Un inquilino tiene 45 días para cambiar de opinión y renunciar al acuerdo de adquisición.

ALGUNAS COSAS PARA CONSIDERAR CUANDO LE HAGAN UNA OFERTA:

- Cuanto están costando las rentas en su vecindario?
- Cuanto tiempo tenia planeado quedarse en su vivienda o en su vecindario?
- Que tan fácil se le haría encontrar vivienda en San Francisco?
- Hay una razón por la cual el dueño quiere que usted se vaya? Cuesta su vivienda mucho mas en el mercado actual de lo que usted esta pagando?

INFORMACION ACERCA DE LAS LEYES DE REGULACION DE ADQUISICIONES

- El dueño debe registrar la oferta de la adquisición con la Junta de Control de Rentas a través de una forma llamada “Pre-Buyout Negotiations Disclosure form”- “Divulgación de Negociación para una Pre-Adquisición”. El dueño debe darle esta forma al inquilino y junto con una lista de grupos de derechos de inquilinos, antes de empezar las negociaciones.
- Los inquilinos no tienen que estar de acuerdo en hacer negociaciones, pero si lo hacen, ellos pueden consultar con un abogado y retirarse del acuerdo dentro de 45 días de haberlo firmado. El acuerdo final debe ser entregado a la Junta de Control de Rentas dentro de 46 a 59 días.
- Cualquier violación de esta ley puede ser impuesta a través de acción civil en una corte estatal. La habilidad del dueño de convertir su vivienda en un condominio, puede ser afectada por una adquisición si le dio a una persona de la tercera edad, con discapacidades, o con una enfermedad terminal, si dos o mas inquilinos recibieron dinero hasta 10 años antes de que la conversión fuera aprobada.

HABLE CON UN CONSEJERO DE VIVIENDA INMEDIATAMENTE SI USTED HA RECIBIDO UNA OFERTA MONETARIA DE ADQUISICION

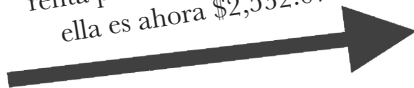
Visite www.SFADC.org para una lista completa de organizaciones de derechos de inquilinos en San Francisco.

ADQUISICIONES LA MAYORÍA DE LAS VECES NO SON BUENAS PARA LOS INQUILINOS



1

Carla se movió a su apartamento de 2 recamaras en el año 2003. Su apartamento costaba \$2,000 al mes. Con los incrementos de renta permitidos, la renta de ella es ahora \$2,532.07.

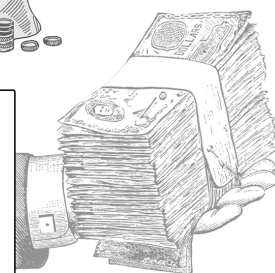


3

Ahora Carla se tiene que mover. Ella busca y busca en su vecindario, donde el promedio de renta es ahora mas de \$4,500.

2

El arrendatario de Carla le ofrece \$10,000 para que ella se salga. Ella hace una negociación, y la oferta sube a \$20,000. Carla acepta!



Ella decide que puede ajustarse a un apartamento de una recamara para que sea un poco mas económica la renta, y encuentra un lugar por \$3,500.

4



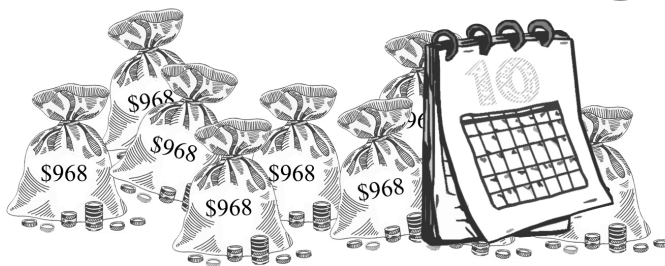
6

Ella decide contratar unos ayudantes para la mudanza con el dinero que ella recoge la venta de los muebles que no van a caber en su nuevo apartamento que es mas pequeño.



7

Le quedan ahora \$9,500 a Carla de su acuerdo de adquisición. Sin embargo, la renta de este nuevo lugar cuesta \$968 más. Esto significa que ella va a gasta lo que le queda en menos de 10 meses.



5

Antes de firmar el contrato de renta, ella se sienta a hacer un presupuesto. El nuevo arrendador quiere el primer mes de renta, mas el ultimo mes de renta y un deposito para que Carla se pueda mover. Esto suma \$10,500.

BUYOUT: \$20,000

EL PRIMER MES DE RENTA - \$3,500

EL ULTIMO MES DE RENTA - \$3,500

DEPOSITO - \$3,500

\$9,500

NUEVA RENTA = RENTA ANTIGUA
(EXTRA POR MES) = \$968

8

Carla se da cuenta que \$20,000 no era un acuerdo conveniente para ella al final. Ella tenía 45 días para anular el acuerdo de adquisición de acuerdo con la legislación de la ciudad, entonces ella le dice al dueño que ella ha cambiado de decisión, y quiere permanecer en su vivienda.