



RESUMEN

Ordenanza de asistencia para la reubicación de inquilinos

EN VIGOR EL 17 DE ENERO DE 2025

Ciudad de Hayward | Oficina de revisión de alquileres
HAYWARD-CA.GOV/HOUSING | (510) 583-4454 | HOUSING@HAYWARD-CA.GOV
Este formulario está disponible en español en nuestra oficina y en nuestro sitio web: www.hayward-ca.gov/housing 可以在我們的辦公室和網站上以西班牙語獲取此表格 : www.hayward-ca.gov/housing

I. Visión general

Esta guía es un resumen de la Ordenanza de asistencia para la reubicación de inquilinos (TRAO, por sus siglas en inglés). No pretende ser una descripción completa ni un sustituto de la Ordenanza. Este resumen se puede entregar al inquilino para cumplir con los requisitos de notificación de la TRAO. Si este resumen es diferente al de la TRAO, se aplica el lenguaje de la TRAO. Se recomienda revisar la TRAO completa. Se encuentra en la página web de Asistencia para la reubicación de inquilinos: <https://www.hayward-ca.gov/content/tenant-relocation-assistance>. La Oficina de Revisión de Alquileres de la Ciudad puede responder preguntas generales sobre la TRAO, pero no puede brindar asesoramiento legal. Una copia de la Ordenanza está codificada en el Código Municipal de Hayward en la Sección 12-2.01 y siguientes, que se puede encontrar en el siguiente enlace:

https://library.municode.com/ca/hayward/codes/municipal_code?nodeId=HAYWARD_MUNICIPAL_CODE_CH12HO_ART2TEREAS

La TRAO crea tres tipos de asistencia de reubicación:

1. La **asistencia de reubicación permanente** ayuda a los inquilinos con los costos de mudanza cuando se enfrentan a desalojos sin culpa.
2. La **asistencia de reubicación temporal debido a reparaciones importantes** brinda ayuda financiera a los inquilinos que no pueden permanecer en su unidad de alquiler por un tiempo temporal porque el propietario debe realizar reparaciones sustanciales en la unidad.
3. La **asistencia de reubicación debida a la orden de desalojo de una agencia gubernamental** brinda ayuda financiera a los inquilinos que no pueden permanecer en su unidad de alquiler debido a violaciones de salud y seguridad.

Este resumen describe cada uno de estos tipos de asistencia. Proporciona información sobre lo que se exige a los inquilinos y propietarios como parte de la nueva TRAO. Las siguientes secciones describen los requisitos de asistencia de reubicación permanente, los requisitos de asistencia de reubicación temporal, la asistencia de reubicación basada en una orden gubernamental de desalojo y los requisitos de notificación.

Además de este resumen, se alienta a los propietarios e inquilinos a revisar los reglamentos de la TRAO, que proporcionan una guía de implementación para la TRAO. Los reglamentos están disponibles en el sitio web de la división de vivienda o poniéndose en contacto con la división de vivienda para obtener una copia.

II. Asistencia de reubicación permanente

La asistencia de reubicación permanente ayuda a los inquilinos con los costos de mudanza. La asistencia de reubicación permanente solo se aplica a los desalojos sin culpa. Los desalojos sin culpa se explican a continuación.

Aplicabilidad

La asistencia de reubicación permanente se aplica a todas las unidades de alquiler en la ciudad de Hayward, **excepto**:

- Hoteles o moteles, a menos que el inquilino viva allí más de 30 días
- Hospitales sin fines de lucro, centros religiosos, hogares de cuidados prolongados u hogares de cuidado residencial autorizados para personas mayores
- Residencias universitarias
- Vivienda en la que el inquilino comparte baño o cocina con el propietario

- Viviendas unifamiliares ocupadas por el propietario en las que el propietario alquila habitaciones o unidades de vivienda accesorias en la propiedad
- Dúplex donde el propietario vive en una unidad
- Propiedades de una sola unidad con propietarios que no son fideicomisos inmobiliarios, LLC o corporaciones.
- Viviendas nuevas construidas en los últimos 15 años

Desalojos sin culpa

Los propietarios tienen derecho a terminar un arrendamiento, pero solo por ciertas razones. Estas razones se describen en la disposición de Causa Justa para el Desalojo de la Ciudad. Hay algunas razones para terminar el arrendamiento que no son causadas por el inquilino. Estos se denominan desalojos sin culpa. Cuando ocurren, el inquilino es elegible para recibir asistencia financiera del propietario. Los desalojos sin culpa incluyen:

- Demoler una unidad de alquiler después de obtener los permisos y no reconstruirla
- El propietario o la familia del propietario se mudan
- El propietario se muda según los términos del contrato de arrendamiento
- Cualquier desalojo sin culpa permitido por la ley estatal o federal

Pago de la asistencia de reubicación permanente

El propietario debe proporcionar asistencia de reubicación permanente en caso de desalojos sin culpa. El arrendador puede optar por una de las siguientes opciones:

- Pagar al inquilino un valor igual al monto de un mes de alquiler, o
- No cobrar el alquiler del último mes.

El propietario debe entregar al inquilino una notificación de reubicación para decirle que debe abandonar la unidad. En el aviso, el propietario debe explicarle el motivo por el que ya no le alquila la unidad.

Cuando hay un desalojo sin culpa, el propietario debe informarle al inquilino sobre sus derechos a recibir asistencia para la reubicación. El propietario también debe decirle al inquilino cómo se proporcionará la asistencia. Cuando el propietario decide pagar la asistencia de reubicación, debe pagarle al inquilino dentro de los 14 días calendario posteriores a la entrega del aviso de terminación al inquilino.

Incumplimiento

Cuando un propietario no brinda asistencia de reubicación para un desalojo sin culpa, el aviso de terminación deja de ser válido. Un inquilino que acepte la asistencia de reubicación y no se vaya puede ser demandado.

III. Asistencia de reubicación temporal

La asistencia de reubicación temporal ayuda a los inquilinos que deben abandonar su unidad porque necesita reparaciones sustanciales. La asistencia de reubicación temporal proporciona al inquilino dinero para cubrir algunos de los costos de vida o una vivienda alternativa a través de una unidad comparable. La asistencia de reubicación temporal garantiza que los inquilinos tengan un lugar seguro donde quedarse durante la construcción. El propietario que proporciona asistencia de reubicación temporal a un inquilino no está obligado a proporcionar asistencia de reubicación permanente al inquilino. Los inquilinos mantienen el primer derecho a negarse a volver a ocupar la unidad una vez finalizadas las reparaciones.

Aplicabilidad

La asistencia de reubicación temporal se aplica a todas las unidades, **excepto** a:

- Una casa móvil o un espacio móvil

- Hospital, centro de cuidados prolongados, hogar de convalecientes, hogar sin fines de lucro para personas mayores o residencias universitarias donde se ofrecen habitaciones junto con servicios como comidas, servicios de limpieza o programas sociales
- Moteles, hoteles, posadas, casas de turismo, pensiones y pensiones que no estén ocupados por el mismo inquilino durante más de 30 días seguidos

Pago de la asistencia de reubicación temporal

Un pago de reubicación temporal es un pago único que se otorga a los inquilinos según la cantidad de días que el inquilino está desplazado de la unidad y el tamaño de la unidad, calculado con los alquileres justos del mercado (FMR, por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para el condado de Alameda:

- Para un desplazamiento que dure 30 días naturales o más, el pago será tres veces (3 VECES) el FMR actual
- Para un desplazamiento que dure menos de 30 días calendario, el pago será tres veces (3 veces) el FMR actual, prorrateado según la cantidad de días que el inquilino esté desplazado

Tabla 1. Año fiscal 2025: alquileres justos de mercado del condado de Alameda (FMR) por unidades de habitaciones

Estudio	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
1.937 dólares	2.201 dólares	2.682 dólares	3.432 dólares	4.077 dólares

Los propietarios también pueden ofrecer una unidad de vivienda comparable en lugar de hacer un pago de reubicación temporal. La unidad debe ser similar en tamaño y comodidades. Los propietarios deben pagar los costos reales de la mudanza. El inquilino tiene la exclusiva discreción para determinar si una unidad es comparable.

El propietario debe brindar asistencia de reubicación temporal al inquilino cuando una unidad necesite reparaciones sustanciales, lo que requiere que el inquilino desaloje temporalmente la unidad para que se completen las reparaciones. Si el propietario proporciona un pago de reubicación temporal, los propietarios deben pagar de una de las siguientes maneras:

- inmediatamente después de que el inquilino acepte desalojar la unidad de alquiler si el inquilino acepta desocupar; O
- inmediatamente después de que el inquilino abandone la unidad si el inquilino no acepta desocupar

IV. Asistencia de reubicación basada en una orden de desalojo

La asistencia de reubicación (orden de desalojo) ayuda a los inquilinos que deben abandonar su unidad porque una agencia gubernamental (por ejemplo, la Agencia de Cumplimiento del Código) emite una orden de desalojo por motivos de salud y seguridad. La asistencia de reubicación proporciona al inquilino dinero para cubrir algunos de los costos de vida o una vivienda alternativa a través de una unidad comparable. El propietario que brinda asistencia de reubicación a un inquilino no está obligado a brindar asistencia de reubicación permanente al inquilino si el inquilino decide desalojar permanentemente o si no se puede volver a ocupar la unidad. Los inquilinos mantienen el primer derecho a negarse a volver a ocupar la unidad una vez finalizadas las reparaciones.

Aplicabilidad

La asistencia de reubicación se aplica a todas las unidades, **excepto** a:

- Una casa móvil o un espacio móvil
- Hospital, centro de cuidados prolongados, hogar de convalecientes, hogar sin fines de lucro para personas mayores o residencias universitarias donde se ofrecen habitaciones junto con servicios como comidas, servicios de limpieza o programas sociales
- Moteles, hoteles, posadas, casas de turismo, pensiones y pensiones que no estén ocupados por el mismo inquilino durante más de 30 días seguidos

En algunos casos, es posible que los inquilinos tengan que dejar la unidad para realizar reparaciones, pero los propietarios no están obligados a proporcionar asistencia para la reubicación. Esto sucede si una agencia gubernamental determina que:

- Los daños se debieron a un desastre natural. Los ejemplos incluyen un incendio, una inundación o un terremoto.
- El inquilino o su huésped causaron o contribuyeron sustancialmente a los daños.

Pago de la asistencia de reubicación

Los propietarios deben pagar la asistencia de reubicación de conformidad con las leyes municipales y estatales de California. El pago de asistencia de reubicación requerido por la Ciudad es igual al pago de reubicación temporal. Se trata de un pago único que se otorga a los inquilinos en función del número de días que el inquilino está desplazado de la unidad y del tamaño de la unidad, calculado con los alquileres justos del mercado (FMR, por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para el condado de Alameda:

- Para un desplazamiento que dure 30 días naturales o más, el pago será tres veces (3 VECES) el FMR actual
- Para un desplazamiento que dure menos de 30 días calendario, el pago será tres veces (3 veces) el FMR actual, prorrteado según la cantidad de días que el inquilino esté desplazado

Además de proporcionar asistencia de reubicación temporal según la Ordenanza de Hayward, los propietarios deben proporcionar la asistencia de reubicación requerida de conformidad con el Código de Salud y Seguridad (HSC, por sus siglas en inglés) de California, 17975 y siguientes. Para obtener la asistencia de reubicación requerida por HSC, el propietario debe hacer un pago al inquilino que incluya:

1. Dos veces (2 veces) el FMR actual en función del tamaño de la unidad, como se ilustra en la Tabla 2;
2. Un depósito de servicios públicos por un monto de 875 dólares; y
3. Cualquier depósito de seguridad retenido por el Propietario

La asistencia de reubicación requerida por el HSC no se prorrteea en función de la duración del desplazamiento.

Tabla 2. Año fiscal 2025: alquileres justos en el mercado del condado de Alameda (FMR) por unidades de habitaciones

Estudio	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
1.937 dólares	2.201 dólares	2.682 dólares	3.432 dólares	4.077 dólares

Si el propietario ofrece una vivienda comparable y el inquilino la acepta, el monto de la asistencia de reubicación proporcionada se reduce en función del monto del pago de reubicación temporal. La unidad debe ser similar en tamaño y comodidades. Los propietarios deben pagar los costos reales de la mudanza. El inquilino tiene la exclusiva discreción para determinar si una unidad es

comparable. Es importante destacar que si un propietario opta por proporcionar al inquilino una unidad de vivienda comparable en lugar de hacer un pago de reubicación temporal según la Ordenanza de Hayward, el propietario sigue obligado a proporcionar asistencia de reubicación según el HSC.

El propietario debe proporcionar asistencia de reubicación temporal a un inquilino cuando una unidad deba ser desocupada debido a la orden de una agencia gubernamental de desalojar por motivos de salud y seguridad. Si el propietario proporciona un pago de reubicación temporal, los propietarios deben pagar de una de las siguientes maneras:

- 10 días después de que la orden de desalojo se envíe por correo al propietario y se publique en la propiedad; O
- al menos 20 días antes de la fecha en que el inquilino deba desalojar, lo que ocurra más tarde

Proceso de apelación

Si un propietario o un inquilino no está de acuerdo con ciertas determinaciones de la Ciudad relacionadas con la asistencia de reubicación, puede presentar una apelación ante la Oficina de Revisión de Alquileres. Los motivos de la apelación incluyen:

- Si el propietario causó o contribuyó a las condiciones que condujeron a una orden de desalojo
- Si un inquilino (o huésped) provocó o contribuyó a las condiciones que condujeron a una orden de desalojo
- Si un desastre natural causó o contribuyó a las condiciones que dieron lugar a la orden de desalojo
- Si un inquilino tiene una buena causa para desalojar una unidad de alquiler comparable

V. Requisitos de notificación

El propietario es responsable de notificar al inquilino sobre sus derechos en virtud de la TRAO. También deben informar a los inquilinos cuándo son elegibles para recibir asistencia.

Aviso inicial. Los propietarios deben notificar a todos los inquilinos sus derechos en virtud de la TRAO antes del 17 de febrero de 2025. Los propietarios también deben notificar la TRAO a los nuevos inquilinos cada vez que celebren un contrato de arrendamiento con nuevos inquilinos. La TRAO describe cómo los propietarios deben dar aviso. Deberán:

- Notificar por escrito que la unidad de alquiler está sujeta a la TRAO
- Entregar una copia de este resumen o una copia de la ordenanza a sus inquilinos

Tras la recepción de una notificación de terminación. Cada vez que un arrendador le da a un inquilino un aviso de terminación, el propietario debe notificar a los inquilinos si son elegibles para recibir asistencia de reubicación. El arrendador debe enviar una copia de ese aviso a la Oficina de Revisión de Alquileres de la Ciudad.

La Oficina de Revisión de Alquileres de la Ciudad de Hayward ha creado formularios para ayudar a los propietarios a cumplir con estos requisitos de notificación:

- Este documento resumido
- Un modelo de aviso para informar a los inquilinos si viven en una unidad cubierta por la TRAO
- Un modelo de aviso para informar a los inquilinos sobre sus derechos en virtud de la TRAO