

Asistencia de Reubicación Permanente

¿Qué es la asistencia de reubicación permanente?

En ciertas circunstancias, la ley de Santa Mónica le exige al dueño pagar una cuota a esos inquilinos que se ven forzados a mudarse de sus viviendas.

¿Cuándo es que el inquilino tiene derecho a la cuota de reubicación?

Hay ocho situaciones que ponen en marcha los beneficios de reubicación permanente.

1. Cuando el dueño piensa quitar el edificio del mercado de arriendo (el Acta de Ellis);
2. Cuando el dueño o un pariente va a instalarse en la vivienda (como dueño-ocupante); o
3. Cuando el dueño intenta demoler el edificio o quitarlo del mercado de arriendo.
4. Cuando el inquilino elige renunciar su arrendamiento dentro de ciento veinte días después de la entrega de un aviso de aumento de renta que excede la suma de cualquier aumento que se hubiera permitido por el sistema de control de renta después de la concesión al dueño de una exención del sistema de control de renta.
5. Cuando el inquilino elige renunciar su arrendamiento dentro de ciento veinte días después de la entrega de un aviso de aumento de renta que excede el menor de (1) el índice de precios al consumidor – todos los consumidores urbanos, más cinco por ciento; o (2) diez por ciento.
6. Cuando el inquilino elige renunciar su arrendamiento después de reubicación temporal que haya durado al menos seis meses, pero antes de que el inquilino haya regresado a su unidad.
7. El Gerente de Cumplimiento del Código emite una orden de reubicación basada en una determinación de que el inquilino se vio obligado a desalojar como resultado del acoso del inquilino, cierre ilegal de la vivienda (desalojo sin proceso legal mandatorio, por ejemplo, por cambio de cerraduras) o del corte ilegal de servicios públicos.
8. El Oficial de Construcción emite una orden de reubicación permanente basada en una determinación de que la unidad de vivienda no es habitable (no ha cumplido las condiciones mínimas de salud y seguridad) y no puede hacerse habitable o basada a la elección del inquilino de renunciar su arrendamiento en una unidad de vivienda que no está permitido para uso residencial y que no se puede hacer permitido para uso residencial.

Esta cuota no se aplica en casos de terremotos u otros desastres naturales, o cuando la reubicación es necesaria para cumplir con los requisitos de refuerzo de la ciudad.

Para los desalojos debido al Acta de Ellis ¿el inquilino tiene que ser de bajos ingresos para recibir la cuota?

No. Todos inquilinos forzados a mudarse debido al Acta de Ellis califican para recibir la cuota de reubicación, sin considerar los ingresos.

¿Qué tipo de aviso adelantado se requiere de parte del dueño?

Si el inquilino se ve forzado a desocupar la vivienda debido a una de las razones mencionadas arriba, el dueño tiene que dar aviso adelantado por escrito. El dueño también debe dar a los inquilinos un “Aviso de Asistencia de Reubicación para el Inquilino y Declaración de Derechos.” Esto debe estar en un formulario suministrado por la Ciudad, y debe decir:

- Cuales son los derechos y las obligaciones del inquilino bajo la ley;
- Que la cuota de reubicación está ingresada en una cuenta de depósito en garantía (u otra cuenta aprobada por la ciudad), debe incluir el nombre de la compañía que tiene la cuenta de depósito, la cantidad en la cuenta de depósito en garantía, y la fecha en que se abrió la cuenta.

¿Cuánto es la cuota de reubicación?

Efectivo el 1º de julio de 2024, la cuota es lo siguiente:

Sin dormitorio	\$19,950
1 dormitorio	\$28,100
2+ dormitorios	\$39,000

- Este honorario se aumenta si cualquiera de los inquilinos desplazados tiene 62 años o más, es inválido, o tiene un niño menor de 18 años.
- El honorario es ajustado el 1º de julio por un ajuste por costo de vida.
- Para las cifras más corrientes, visite: <https://www.santamonica.gov/housing-tenant-relocation-fee>

¿A quién se le da la cuota si hay más de un inquilino en la vivienda?

La cuota en su totalidad se paga en un solo cheque. Los inquilinos deben dividirlo entre ellos mismos.

¿Qué pasa si los inquilinos no están de acuerdo de la manera que se debería dividir la cuota?

Deberían tratar de resolver la distribución entre ellos mismos. Si eso no es posible, pueden buscar ayuda en el Departamento de Asuntos Comerciales y del Consumidor <https://dcba.lacounty.gov/mediation/>, que provee servicios de mediación gratis.

¿Cuándo es que se tiene que pagar la cuota de reubicación?

Dentro de cinco días después de que el inquilino desocupe la vivienda.

¿Puede el inquilino usar la cuota de reubicación antes de mudarse de la vivienda?

Sí. Si el inquilino necesita el dinero para ayudar con los gastos de mudanza, el inquilino puede solicitar, por escrito, que el dueño pague a una tercera parte. Después el dueño tiene que dar instrucciones al encargado de la cuenta de depósito a pagar la tercera parte el total o una porción de la cuota de reubicación. La tercera parte debe recibir pago dentro de cinco días de la solicitud escrita del inquilino.

¿De qué manera recibe el inquilino la cuota de reubicación?

El inquilino recibe la cuota de una cuenta de depósito en garantía que se abrió con fondos asignados por el dueño. Antes de darle aviso al inquilino de desocupar la vivienda, el dueño tiene que poner la cuota de reubicación en una cuenta de depósito en garantía u otra cuenta aprobada por la Ciudad. Dentro de dos días del inquilino haberse mudado, el dueño tiene que dar instrucciones al encargado de la cuenta de depósito a entregarle al inquilino el resto de la cuota de reubicación de la cuenta de depósito.

¿Si el inquilino litiga el desalojo, se pierde la cuota de reubicación?

No. El inquilino no renuncia ningún derecho bajo la ley al disputar el desalojo. Si el inquilino gana en corte, puede resultar en ningún desalojo y ninguna necesidad de la cuota de reubicación. Si el inquilino pierde en corte, la cuota puede ser reducida por la cantidad del juicio de la corte.

¿El inquilino puede dejar de pagar renta después de recibir un aviso de desalojo, o puede poner la cuota hacia la renta?

No. Si el inquilino deja de pagar la renta o trata de deducir la cuota de reubicación por la renta debida, el inquilino está sujeto a una demanda por falta de pagar renta. La obligación del inquilino de pagar renta es independiente de la obligación del dueño de pagar la cuota de reubicación, y no es automático que la una compensa la otra.

¿Puede el dueño elegir no pagarle la cuota de reubicación al inquilino?

Sólo si el dueño prefiere reubicar el inquilino a una vivienda comparable. El dueño es responsable a pagar los gastos de mudanza del inquilino. La nueva vivienda debe ser comparable a la última vivienda en tamaño, precio, sitio, amenidades, proximidad a facilidades médicas y de recreación, tal como parques, centros de la comunidad, tiendas, transportación, escuelas, iglesias y sinagogas.

¿Están las casas sencillas y los condominios sujetos a los requisitos de la asistencia de reubicación?

Sí, en algunas situaciones. Comuníquese con la Oficina del Abogado de la Ciudad para obtener más información.

¿Qué pasa si el inquilino consiente renunciar los beneficios de reubicación?

El inquilino no puede renunciar estos derechos. Cualquier acuerdo entre el dueño y el inquilino el cual renuncia los derechos del inquilino a los beneficios de reubicación, es inválido y no se puede hacer cumplir.

¿Qué pasa si el dueño se niega a pagar los gastos de reubicación?

El inquilino debería llamar a la Oficina del Abogado de la Ciudad (310-458-8336). Además, el inquilino puede demandar al dueño en la corte. La corte puede conceder la cuota de reubicación al inquilino, más una multa de \$500, los honorarios del abogado y posiblemente puede fijar otros daños.

¿Cómo puedo obtener más información?

Llame a la Oficina del Abogado de la Ciudad 310-458-8336.