



## Asistencia de Reubicación Temporal

### ***¿Qué es la asistencia de reubicación temporal?***

La ley de Santa Mónica exige que dueños, bajo ciertas circunstancias, paguen los gastos del inquilino, proporcionen una vivienda comparable alternativa o un alojamiento en hotel/motel, cuando el inquilino se vea obligado a desalojar temporalmente su vivienda de alquiler.

### ***¿Cuándo está obligado un propietario a proporcionar asistencia para reubicación temporal?***

- cuando el propietario necesita realizar reparaciones para cumplir con la ley
- cuando la unidad se considera inhabitable, por ejemplo, si la unidad no tiene un baño funcional, o no hay agua caliente y fría, etc.
- cuando un funcionario o agencia gubernamental requiere que el inquilino desaloje.

### ***¿Cuáles son unos ejemplos de cuándo un propietario debe proporcionar asistencia para reubicación?***

- Fumigación de termitas o "envolvimiento" del edificio
- Reparaciones extensas o trabajos de remodelación en los que los inquilinos deben desalojar.
- Violaciones de códigos donde la ciudad ordena que los inquilinos se vayan.

### ***¿Cuánto tiempo tiene el propietario que pagar estos gastos?***

El dueño debe de proveer estos beneficios mientras que el inquilino se vea obligado desocupar su unidad. La única dos maneras en que los pagos terminan son (1) el inquilino regresa a su departamento o (2) la tenencia termina legalmente. Por ejemplo, por un desalojo o si la Ciudad aprueba un permiso de retiro seguido por notificación de terminación.

### ***¿Tienen los inquilinos el derecho de regresar a sus apartamentos una vez que se hayan hecho las reparaciones?***

Sí, sin importar cuánto tiempo tarden las reparaciones.

### ***¿Qué tipo de asistencia es requerida?***

Depende de cuánto tiempo se tarde en completar las reparaciones. El propietario tiene la opción de proporcionar:

**5 días o menos:** el inquilino puede ser colocado temporalmente en un hotel/motel seguro y en condiciones sanitarias, recibir dinero por día para alojamiento temporal y gastos, o una vivienda alternativa comparable.

**6 días o más:** el inquilino recibe dinero por día o una vivienda alternativa comparable.

### **¿Qué se considera vivienda comparable?**

El propietario tiene la opción de proporcionar una unidad de alquiler comparable para el inquilino, según lo determine el Oficial de Construcción. La vivienda debe ser comparable al apartamento actual del inquilino en los siguientes aspectos:

- Ubicación
- Tamaño
- Número de dormitorios
- Accesibilidad
- Proximidad a los servicios que el inquilino necesita
- Permitir mascotas (si el inquilino tiene mascotas)
- Otras comodidades

### **¿Cómo decidimos qué es "comparable"?**

La mejor manera es que ambas partes acuerden de antemano un apartamento en particular. No hay requisitos específicos más allá de lo que se ha mencionado anteriormente. Si ambas partes son razonables, generalmente esta decisión se puede manejar de manera informal entre las partes.

### **¿Pueden el propietario y el inquilino llegar a un acuerdo sobre cómo se alojará temporalmente al inquilino que sea diferente de lo que dice la ley?**

Sí. Siempre es en el interés de ambas partes ser flexibles y llegar a un acuerdo. Sin embargo, el propietario está obligado a informar al inquilino, por escrito, sobre lo que exige la ley antes de llegar a dicho acuerdo.

### **¿Qué sucede si el propietario y el inquilino hacen un acuerdo alternativo para la reubicación?**

El propietario y el inquilino pueden acordar mutuamente un tipo de alojamiento o beneficio de reubicación diferente al requerido por el código. Sin embargo, el propietario no puede forzar a ningún inquilino a aceptar dicho acuerdo.

### **¿Cuándo se debe realizar el pago diario de reubicación temporal?**

Se paga diariamente si la reubicación es por menos de 30 días, o semanalmente por adelantado si es por más de 30 días.

### **¿Qué montos debe pagar el propietario por el per diem?**

El Concejo Municipal ha establecido montos fijos para cubrir el hotel, las comidas, la lavandería y el alojamiento de mascotas. Estos montos se actualizan cada año. A partir del 1 de julio de 2024, los montos son los siguientes:

Hotel o motel:

\$378 por día por hogar

Gastos de comida:	\$40 por día por persona, si el alojamiento temporal no tiene instalaciones para cocinar.
Lavandería:	\$1 por día por hogar si la propiedad de alquiler incluye instalaciones de lavandería.
Alojamiento de mascotas:	\$37 por día por gato; \$68 por día por perro; y el costo real de alojamiento diario para otras mascotas. El per diem para alojamiento de mascotas es requerido para mascotas legales si el alojamiento temporal no acepta mascotas.

### **¿Qué se considera una mascota legal?**

Una mascota legal es una mascota que está incluida en el contrato de arrendamiento o alquiler.

### **¿Qué costos de mudanza están cubiertos?**

El arrendador debe pagar todos los costos razonables y reales de la mudanza, incluyendo los gastos por:

- transporte de propiedad personal
- embalaje y desembalaje
- seguro de la propiedad personal durante el traslado
- compensación por cualquier daño durante la mudanza
- almacenamiento necesario de la propiedad personal
- desconexión y reconexión de servicios públicos
- otros costos debido a las necesidades especiales del inquilino, incluidas las necesidades derivadas de una discapacidad o edad.

### **¿Cómo se decide por adelantado cuantos días el dueño debe pagar?**

Si la Ciudad emite una orden de reubicación, el personal de la Ciudad estimará el tiempo del desplazamiento (período de reubicación) y notificará por escrito a ambas partes. Si el arrendador necesita más tiempo para completar el trabajo, deberá solicitar una extensión al Oficial de Construcción. Si el arrendador reubica al inquilino por su cuenta, también deberá estimar el tiempo. El arrendador debe asegurarse de que la reubicación temporal no exceda el período de reubicación estimado.

De cualquier manera, el arrendador debe pagar al inquilino durante todo el tiempo que el inquilino esté desplazado y continuar pagando los beneficios si el tiempo de reparación excede el tiempo estimado. Si el tiempo que el inquilino está desplazado es en realidad más corto que el período por el que el arrendador ha pagado, el inquilino debe devolver cualquier cantidad pagada en exceso al arrendador dentro de los 30 días siguientes a la recepción de una notificación por escrito del arrendador sobre el sobrepago.

### **¿Qué pasa si el dueño o el inquilino no están de acuerdo con la duración estimada del desplazamiento?**

La mejor idea es tratar de solucionarlo entre ustedes. Recuerda que al pesar de todo, el propietario es responsable por los días en su totalidad. También tenga en cuenta que las reparaciones previstas pueden convertirse en reemplazos una vez que un contratista con licencia haya realizado una evaluación. Los reemplazos pueden tomar más tiempo que las reparaciones.

### **¿Qué sucede si el arrendador elige proporcionarme un hotel/motel y el tiempo estimado de reubicación excede los 5 días?**

El arrendador tiene la opción de ofrecer una estancia en hotel/motel cuando se estime que la reubicación será de cinco días o menos. Si el trabajo excede los cinco días estimados, el arrendador estará obligado a pagar el valor diario (per diem) o proporcionar una vivienda comparable, a menos que el inquilino acepte extender su estancia en el hotel/motel.

### **Si el arrendador opta por proporcionar al inquilino una vivienda comparable durante el período de reubicación y el inquilino decide quedarse en otro lugar, ¿tiene derecho el inquilino al per diem?**

Si el arrendador elige proporcionar alojamiento comparable y el inquilino rechaza la oferta y decide buscar alojamiento diferente (por ejemplo, quedarse con amigos sin costo durante el período de reubicación), el arrendador no está obligado a pagar el per diem correspondiente ni a mantener disponible la vivienda comparable para el inquilino después del rechazo. Si el arrendador acepta proporcionar el per diem, el inquilino es libre de gastarlo como desee o no gastarlo en absoluto (por ejemplo, quedarse con un amigo sin costo).

### **¿Puede el arrendador pagar el per diem al inquilino en efectivo?**

Sí. Sin embargo, se recomienda que el arrendador realice el pago del per diem de una manera que permita comprobar que se ha realizado el pago, es decir, mediante un reconocimiento por escrito del inquilino, cheque, etc.

### **¿Es el arrendador responsable de proporcionar asistencia de reubicación a los inquilinos cuyas unidades han sido declaradas inhabitables debido a las acciones de otro inquilino o los invitados de este?**

Sí.

### **¿Cuáles son algunos ejemplos de cuándo un arrendador no tiene que pagar los costos de reubicación?**

Un arrendador no está obligado a pagar los beneficios de reubicación temporal si el desplazamiento del inquilino es causado por un terremoto, desastre natural, ataque terrorista u otro incidente que ocurra o se origine principalmente fuera de la propiedad y no sea causado directamente por el arrendador (como un accidente de vehículo, actividad criminal, fallo de servicios públicos o colapso de un edificio adyacente).

Cuando un incidente que ocurre fuera de la propiedad resulta en el desplazamiento o reubicación del inquilino, la persona responsable del incidente será la que debe asumir la responsabilidad de proporcionar los beneficios de reubicación temporal.

**¿Qué sucede si un inquilino causó el problema que llevó a la reubicación, como encender un incendio que dañó su unidad, apagar el piloto de un calentador o causar que una bañera se desbordara? ¿Este inquilino recibe beneficios de reubicación?**

No. Un inquilino no tiene derecho a los beneficios si él o su invitado fueron los principales responsables de causar el problema.

**¿Qué sucede si un inquilino decide quedarse en su unidad después de una orden de reubicación?**

Si un inquilino elige quedarse en su unidad después de una orden que indica una reubicación temporal, el inquilino no tiene derecho a recibir los beneficios de reubicación.

**¿Qué sucede si un inquilino interfiere con la capacidad del arrendador para restaurar la habitabilidad de la unidad?**

Si un inquilino interfiere, obstruye o retrasa la capacidad del arrendador para realizar las reparaciones necesarias para restaurar la unidad a un estado habitable, la obligación del arrendador de proporcionar beneficios de reubicación podría ser levantada por la Ciudad.

**¿Qué pasa si el arrendador o el inquilino discrepan sobre si se requiere asistencia de reubicación?**

El arrendador y/o el inquilino pueden apelar una orden de reubicación presentando una apelación ante la División de Construcción y Seguridad dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la emisión de la orden.

**¿Puede el arrendador demoler la unidad en lugar de repararla?**

No. Dependiendo del edificio, el arrendador debe seguir el proceso para demoler un edificio residencial, lo cual puede necesitar ser revisado y aprobado tanto por la Junta de Control de Rentas como por la División de Construcción y Seguridad. Los arrendadores deben ponerse en contacto con estas divisiones para conocer más sobre los requisitos. En la mayoría de los casos, los inquilinos tendrían derecho a los beneficios de "reubicación permanente" una vez que el arrendador obtenga los permisos necesarios y termine legalmente los contratos de arrendamiento.

**¿Estoy obligado a pagar el alquiler durante el tiempo que estoy reubicado de mi unidad?**

El inquilino sigue siendo responsable de pagar al arrendador el alquiler correspondiente a la unidad original durante el período de desplazamiento.

**¿Qué pasa si el arrendador se niega a pagar los costos de reubicación?**

El inquilino debe llamar al Departamento de Cumplimiento del Código al 310-458-4984. La Ciudad puede tomar medidas de cumplimiento que incluyen, pero no se limitan a, la

emisión de una notificación de violación, citaciones administrativas y/o enjuiciamiento penal.

**¿Qué pasa si el apartamento no está bajo Control de Rentas?**

No importa. La ley de reubicación temporal se aplica a todas las unidades de alquiler en la ciudad, independientemente de si están o no bajo control de rentas.

**¿Cómo puedo obtener más información?**

Llama al Departamento de Cumplimiento del Código al 310-458-4984.