



CITY OF INGLEWOOD

HOUSING PROTECTION DEPARTMENT
Long Term Rental Division



INSTRUCCIONES PARA EL DESALOJO DE CAUSA JUSTA SIN FALTA POR LA OCUPACION DEL DUEÑO/FAMILIAR

Un propietario puede recuperar la posesión de una unidad de alquiler para la ocupación del dueño o familiar cercano del dueño para el uso como su residencia principal de acuerdo al Código Municipal de Inglewood Capítulo 8, Artículo 9, Sección 8-121(a)(11).

Elegibilidad

- ❖ **Posesión** – El dueño tiene que ser una persona real y tener el título legal de por lo menos el 50% de la propiedad o ser beneficiario con un interés en un fideicomiso que es dueño de la propiedad. Sociedades de Responsabilidad Limitada (LLC), Corporaciones o Fideicomisos de Inversiones Inmobiliarias no califican como persona real.
- ❖ **Familiar Calificado** – Incluye el esposo(a) del dueño, socio doméstico, hijos, nietos, padres, o abuelos.
- ❖ **Requisito de Residencia** – El dueño o familiar cercano debe pretender de buena fe mudarse a la unidad residencial dentro de sesenta (60) días después de que el inquilino desaloje la unidad residencial, y ocupar la unidad por lo menos veinte y cuatro (24) meses consecutivos. El dueño o familiar cercano debe mudarse a la unidad como su residencia principal.

Escogiendo la Unida de Alquiler Correcta

- ❖ **El Dueño debe asegurar lo siguiente:**
 - 1) No está disponible ninguna unidad vacante comparable en la propiedad. Esto significa que los pies cuadrados de las dos unidades no pueden variar por más del 15% y la unidad de alquiler vacante contiene el mismo número de recámaras que la unidad de alquiler a la cual se busca la rescisión.
 - 2) El dueño o familiar cercano ya no ocupa una unidad de alquiler en la misma propiedad residencial.
 - 3) Previamente no se ha entregado una terminación de Intención de Ocupar a la unidad de alquiler/arrendamiento a la cual se busca la rescisión.
 - 4) La unidad /arrendamiento deseada es la unidad de alquiler más comparable y reciente.
 - 5) Determine si el inquilino o los inquilinos objetivo han vivido en la unidad durante cinco (5) años o más Y es una persona mayor O discapacitada.
 - 6) Determinar si el inquilino de la unidad deseada está certificado como enfermo terminal por un médico tratante.



EL DUENO NO PUEDE PROSEGUIR CON LA TERMINACION DE ESA UNIDAD DE ALQUILER

- ❖ Sin embargo, si el dueño o familiar cercano que ocupará la unidad es anciano O una persona discapacitada O es certificado como enfermo terminal por un médico tratante, **el dueño puede terminar el arrendamiento con un inquilino que en otros casos calificaría para las exenciones.**
- ❖ El dueño o familiar cercano tendrá que rellenar el formulario de *Aserción de la Edad, Discapacidad, o Enfermedad Terminal del Dueño/Familia Cercano* y entregar una copia al Departamento de Protección de la Vivienda dentro de tres (3) días del calendario de entregarle(s) la Notificación de 60 Días al inquilino(s).

Asistencia de Reubicación

❖ **Asistencia de Reubicación Básica:**

Un dueño tendrá que proveer la Asistencia de Reubicación Básica al inquilino(s) desplazado tal como lo siguiente:

- 1) Tres (3) veces del monto de la renta mensual. Si la unidad es subvencionada, tres (3) veces de la porción del inquilino.
- 2) Un pago adicional de \$2,000 si uno o más menor(es) reside en la unidad de alquiler.

❖ **Asistencia de Reubicación Adicional:**

Adicionalmente, el dueño tendrá que pagar Asistencia de Reubicación Adicional para cualquier inquilino(s) cuya condición los hace elegibles por lo siguiente:

<u>Condición</u>	<u>Asistencia de Reubicación Adicional</u>
Adulto que ha residido entre 2 a 4 años antes del aviso	\$2,000
Adulto que ha residido entre 5 a 10 años antes del aviso	\$3,000
Adulto que ha residido 11 o más años antes del aviso	\$5,000
Persona Discapacitada o Persona Mayor (62+)	\$7,500

El dueño **SOLO** pagará la Asistencia de Reubicación más alta a la que califica cualquier inquilino de la unidad de alquiler.

- ❖ Si hay un desacuerdo del Monto de la Asistencia de Reubicación, un dueño o inquilino puede declarar una solicitud con el Administrador del Departamento de la Protección de la Vivienda. Después de resolver la disputa, el dueño tendrá que entregar la tarifa de reubicación entre **quince (15) días del calendario** después del día oficial de la decisión de la disputa sobre el monto de reubicación.
- ❖ **Pago de Distribución:**
Si reside más de un inquilino adulto en la unidad de alquiler, la división de la Asistencia de Reubicación total, incluyendo cualquier dinero para un menor, será determinado por los Inquilinos y comunicado al dueño por escrito completando y firmando el formulario de [Tenant's Relocation](#)

Assistance Distribution (*La Asistencia de Reubicación del Inquilino*) por todos los inquilino en el arrendamiento. Si los inquilinos no proveen Instrucciones, el dueño podrá emitir un pago a todos los arrendadores adultos en un cheque conjunto.

Un dueño puede elegir a distribuir el Pago de Asistencia de Reubicación de cualquier manera de lo siguiente: Pago Directo, depositar en una cuenta de Depósito de Garantía, o ofrecerle al inquilino(s) un Acuerdo de Compra.

Pago Directo – Un dueño puede pagarle al inquilino(s) directamente. Un dueño tendrá que pagar la Asistencia de Reubicación dentro de quince (15) días del calendario de la entrega de la Notificación de Desalojo o dentro de quince (15) días de una decisión oficial resolviendo cualquier disputa sobre el monto de la Asistencia de Reubicación, el que surja más tarde.

Cuenta de Depósito en Garantía – Un dueño puede poner el Pago de Asistencia de Reubicación en una cuenta de depósito en garantía. El depósito tiene que ocurrir **antes** de la entrega de la Notificación de terminar el arrendamiento. Todos los costos de abrir una cuenta de depósito en garantía serán pagados por el Dueño. Las instrucciones de la cuenta de depósito en garantía serán aprobados por el Departamento de la Protección de la Vivienda.

Instrucciones de la Cuenta de Depósito en Garantía – Las instrucciones de la cuenta de depósito de garantía tendrán que proveer: (1) El dinero depositado en la cuenta de depósito en garantía no más serán distribuidos al inquilino(s) desplazado de acuerdo a las instrucciones del dueño y el formulario de la Distribución de Asistencia de Reubicación de Inquilinos; (2) Pagos al inquilino(s) antes de desalojar la unidad por los siguientes gastos: la renta del primer y último mes; depósito de la seguridad; cargos de conectar los servicios públicos; costos de la mudanza; (3) Pagos de la cuenta de depósito en garantía se pagarán entre tres días de negocio de recibir una solicitud de pago; (4) El balance restante de la cuenta de depósito en garantía serán distribuidos al certificar que la unidad de alquiler está vacante; (5) Que ninguna parte del dinero depositado en la cuenta de depósito en garantía se regresarán al dueño sin la aprobación por escrito del Departamento de la Protección de la Vivienda.

Acuerdo de la Compra Total – Un dueño puede entrar en un Acuerdo de Compra Total con el inquilino(s). Un Acuerdo de Compra Total no puede pagarle al inquilino(s) menos de lo que podría recibir de la Asistencia de Reubicación bajo el Código Municipal de Inglewood Sección 8-123.

Favor de ver [Buyout Agreement Instructions](#) (*Las Instrucciones Para Una Compra Total*) del Departamento de la Protección de la Vivienda para más información referente a los Acuerdos de la Compra Total.

Requisitos de la Notificación

- ❖ El dueño tiene que entregar los siguientes 3 formularios al inquilino(s) como paquete completo:
 - 1) [Sixty \(60\) Day Notice of Termination-Owner Intent to Occupy with the Declaration of Service](#). (Aviso de Sesenta (60) Días de Terminación y el Dueño Tiene la Intención de Ocupar con el Servicio de Declaración)
 - 2) El Dueño tiene que declarar con el Departamento de la Protección de la Vivienda entre tres (3) días después de entregar la notificación al inquilino. El inquilino(s) no puede dispensar el requisito de la notificación.
 - 3) [The Instruction Sheet and Tenant Assertion of Age, Disability, or Terminal Illness form \(this is a 2 sided form\)](#) (*La Hoja de Instrucciones y Aserción de la Edad, Discapacidad, o Enfermedad Terminal del Inquilino (este es un formulario de 2 lados)*)
 - 4) [A blank Tenant's Relocation Assistance Distribution form](#). (*Un formulario en blanco de la Distribución de Asistencia de Reubicación del Inquilino*)

- ❖ Dentro de tres (3) días de la entrega de la Notificación de Sesenta (60) Días al inquilino (s), el dueño debe entregar una copia de los siguientes documentos al Departamento de la Protección de la Vivienda:
 - 1) Una copia de la Notificación de Sesenta Días.
 - 2) Una copia notariada del Afidávit del Dueño (Intención de Ocupar)
 - 3) Una copia completa del formulario de Aserción de la Edad, Discapacidad, o Enfermedad Terminal del Dueño/Familiar Cercano, si es aplicable.

- ❖ Dentro de quince (15) días del calendario de la entrega de la Notificación de Sesenta Días a los inquilinos, el dueño deberá entregar una copia de los siguientes documentos al Departamento de la Protección de la Vivienda:
 - 1) Una copia completa del formulario de la Distribución de Asistencia de Reubicación del Inquilino, si es aplicable.

 - 2) Una copia completa del formulario de la Aserción del Inquilino de Edad, Discapacidad, o Enfermedad Terminal, si es aplicable.

Responsabilidad del Inquilino

- ❖ Cualquier inquilino que afirma tener una condición protegida le avisará al dueño por escrito de su condición protegida completando el formulario de [Tenant Assertion of Age, Disability, or Terminal Illness](#) (Aserción de la Edad, Discapacidad, o Enfermedad Terminal del Inquilino) dentro de diez (10) días de recibir una Notificación de Desalojar o una solicitud por escrito del dueño para declarar la condición protegida del inquilino.

- ❖ Si más de un inquilino adulto reside en la unidad de alquiler, los inquilinos deberán rellenar y proveer el formulario (Distribución de la Asistencia de Reubicación) [Tenant's Relocation Assistance Distribution](#) y cualquier prueba de elegibilidad para la más alta condición de Asistencia de Reubicación Adicional dentro de diez (10) días de recibir la Notificación del Desalojo.

Declaración de Ocupación

- ❖ El Dueño o familiar cercano debe tener la intención de buena fe de mudarse a la unidad de alquiler dentro de sesenta (60) días después de que el inquilino desaloje, y debe ocupar la unidad de alquiler por lo menos veinte y cuatro (24) meses consecutivos.

- ❖ El dueño o familiar cercano completará el formulario de [Owner/Close Relative's Statement of Occupancy form](#) (Declaración de Ocupación del Dueño/Familiar Cercano) una vez que el dueño ha recuperado la posesión de la unidad de alquiler Y el dueño o familiar cercano están ocupando actualmente la unidad.

- ❖ El dueño o familiar cercano debe entregar el formulario de la Declaración de Ocupación del Dueño/Familiar Cercano y por lo menos dos (2) formas de documentación de apoyo para comprobar la residencia al Departamento de la Protección de la Vivienda entre quince (15) días del calendario al tomar la posesión de la unidad de alquiler.

Documentos de Apoyo

Registro de Vehículo Motorizado	Correspondencia del Seguro Social
Tarjeta de Identificación del DMV de CA/Licencia de Conducir	Póliza Actual del Seguro del Hogar/Alquiler
Registro Actual de Votar	La Declaración de los Impuesto Estatales/Federal más recientes

TODA LA DOCUMENTACIÓN DE APOYO DEBE TENER EL NOMBRE Y LA DIRECCIÓN DEL DUEÑO/FAMILIAR CERCANO OCUPANDO LA UNIDAD

El Fallar la Ocupación de la Unidad de Alquiler

- ❖ Si el dueño o familiar cercano falla en ocupar la unidad de alquiler dentro de sesenta (60) días después que se desaloje el inquilino, el dueño tendrá que ofrecer la unidad de alquiler al inquilino que lo desalojó con la misma renta que pagaba cuando el inquilino lo desalojó, y pagarle a tal inquilino todos los gastos razonables que el inquilino contrajo al mudarse de la unidad de alquiler.
- ❖ Si el inquilino previo rechaza la oferta de re-mudarse a la unidad de alquiler, el dueño tendrá que completar el *Afidávit del Dueño (Rechazo del Inquilino)* declarando que el dueño ha agotado todos los recursos para comunicarse con el inquilino previo para ofrecerle la unidad de acuerdo al Código Municipal de Inglewood, y el inquilino rechazó la oferta o no recibió el dueño una respuesta del inquilino.
- ❖ Si el dueño o familiar cercano no se muda a la unidad de alquiler entre sesenta (60) días y el inquilino previo rechaza la oferta de re-mudarse a la unidad de alquiler, cualquier inquilino nuevo que se mude a la unidad de alquiler pagará la renta base del mismo monto que pagaba el inquilino previo antes de desalojar la unidad de alquiler.
- ❖ Un dueño que ha terminado el arrendamiento para una unidad de alquiler por motivo de la ocupación del Dueño o Familiar Cercano no podrá terminar el arrendamiento para un inquilino que posteriormente reocupa una unidad de alquiler o se reubica a una unidad de alquiler comparable en la misma Propiedad Real Residencial por un periodo de cuatro (4) años comenzando de la primera fecha de la primera notificación de desalojo.