



SAN RAFAEL

THE CITY WITH A MISSION

Nueva Política en la Zona de Oportunidad del Canal: Asistencia para Reubicación Temporal y Derecho del Inquilino a Regresar a la Unidad Después de las Reparaciones

Pickleweed Park

18 de junio, 2024

Agenda

- Propósito de la nueva política
- Zona de Oportunidad del Canal
- Políticas municipales existentes sobre asistencia para desalojos y reubicación
- Descripción general de la nueva política
- Montos de pago de reubicación
- Aviso de reubicación: proceso y cronograma
- Aumento de alquiler permitido

Propósito de la nueva política

Prevenir el desplazamiento de inquilinos por rehabilitación de su vivienda de alquiler

¿Qué es una zona de oportunidad?

- Comunidad con alta concentración de pobreza
- El gobierno federal ofrece beneficios fiscales para la inversión
- Destinado a estimular el desarrollo económico y la creación de empleo.

Zona de Oportunidad del Canal



Propiedades dentro de los límites de la zona de oportunidad

	Propiedades	Unidades	Promedio de Unidades/Propiedades
Unifamiliar Independiente	32	32	1
Condominio/Casa adosada	17	265	16
Apartmento	90	1,477*	16
No-Residencial	11	-	-
TOTAL	150	1,774	

*176 unidades tienen escritura restringida debajo de la taza del mercado

Política existente de San Rafael: causa requerida para el desalojo

Regula las causales de desalojo en propiedades con más de 3 unidades de vivienda

CON CAUSA

- Falta de pago del alquiler
- Incumplimiento del contrato de alquiler
- Actividades ilegales
- Amenaza de delito violento
- Comportamiento molesto

SIN CAUSA

- Eliminación de la unidad del mercado de alquiler
- Mudanza del propietario
- **Rehabilitación sustancial para la salud y la seguridad**
- El inquilino se niega a ejecutar el contrato de arrendamiento

Política existente de San Rafael: Asistencia de reubicación permanente

- **En toda la ciudad:** los inquilinos de bajos ingresos desplazados debido a renovaciones o rehabilitación son elegibles para recibir un pago de su arrendador equivalente a dos meses de alquiler.
- **Zona de Oportunidad del Canal:** Un inquilino que ha vivido en su unidad durante al menos 30 días es elegible para recibir un pago de su arrendador si es desplazado porque:
 - El propietario retirará permanentemente la unidad del mercado de alquiler.
 - El dueño de la propiedad se mudará a la unidad.
 - El propietario rehabilitará sustancialmente la unidad por razones de salud y seguridad.

Enmienda a la causa requerida para el desalojo: solo OZ

Regula las causales de desalojo en propiedades con más de 3 unidades de vivienda

CON CAUSA

- Falta de pago del alquiler
- Incumplimiento del contrato de alquiler
- Actividades ilegales
- Amenaza de delito violento
- Comportamiento molesto

SIN CAUSA

- Eliminación de la unidad del mercado de alquiler
- Mudanza del propietario
- ~~Rehabilitación sustancial para la salud y la seguridad~~
- El inquilino se niega a ejecutar el contrato de arrendamiento

Reubicación Temporal y Derecho a Regresar

Mientras la unidad esta siendo reparada:

- **El inquilino** debe continuar pagando alquiler.
- **El propietario de la propiedad debe:**
 - a) Pagar al inquilino una cantidad diaria para cubrir los gastos de alojamiento temporal; **OR**
 - b) Proporcionar una unidad comparable en la propiedad u otra propiedad en San Rafael.

Pagos de reubicación temporal

- **Día 1 al día 29:** \$250 por día para hotel/motel/alquiler a corto plazo
- **Día 30+:** 1/30 del alquiler mensual del inquilino o el alquiler justo de mercado actual, el que sea mayor

Por ejemplo:

- El alquiler justo en el mercado de 2024 para una habitación de dos habitaciones es de \$3,359 $\$3,359 / 30 = \112 por día

El propietario de OZ

solicita un permiso de la Ciudad para completar reparaciones sustanciales e indica en el formulario requerido que el inquilino será desplazado.

El propietario indica en la Sección 1 del formulario si le ofrece al inquilino una unidad comparable O un pago diario, y luego le proporciona el formulario al inquilino.

El propietario firma el plan de reubicación y devuelve los formularios completos a la ciudad.

El propietario emite un aviso oficial de reparaciones al inquilino. El aviso debe incluir una copia del permiso de construcción.

El personal de la ciudad proporciona al propietario formularios de asistencia de reubicación para que los complete.

EL INQUILINO completa la Sección 2 del formulario **DENTRO DE LOS 21 DÍAS** para aceptar/rechazar la asistencia temporal y el derecho a regresar a la unidad, y devuelve el formulario firmado al propietario.*

EL INQUILINO completa la Sección 2 del formulario **DENTRO DE LOS 21 DÍAS** para aceptar/rechazar la asistencia temporal y el derecho a regresar a la unidad, y devuelve el formulario firmado al propietario.*

EL INQUILINO completa la Sección 2 del formulario **DENTRO DE LOS 21 DÍAS** para aceptar/rechazar la asistencia temporal y el derecho a regresar a la unidad, y devuelve el formulario firmado al propietario.*

*If displacement will last 30 days or more, tenant has the option to move out permanently and receive permanent relocation assistance payment.

Fechas en efecto

15 de Abril 2024 – Diciembre 31, 2026

Aumento de alquiler después de la rehabilitación

¿En cuánto puede aumentar el propietario el alquiler cuando el inquilino regrese a la unidad?

El alquiler del inquilino se puede aumentar hasta el monto máximo permitido según la ley estatal, que actualmente es del 8,8% en un período de 12 meses.

La capacidad del propietario para aumentar el alquiler es la misma que si el inquilino hubiera permanecido en la unidad y no hubiera sido desplazado temporalmente.



SAN RAFAEL

THE CITY WITH A MISSION

¿PREGUNTAS?
