

La Ley de Ellis

HOJA INFORMATIVA

Sobre la Ley de Ellis

La Ordenanza de la Ley de Ellis de la Ciudad describe el proceso por cual el propietario de edificios estabilizadas por la Ordenanza de Apartamentos de Alquiler (ARO) puede eliminar permanentemente esos edificios del mercado de alquiler.

La Ordenanza de la Ley Ellis de la Ciudad se aplica a edificios con **tres o más** unidades. La Ordenanza crea un proceso estandarizado para emitir avisos de retiro de la Ley Ellis a los inquilinos, registra un memorando resumido y proporciona los beneficios de reubicación requeridos, y los derechos del inquilino a regresar y el re-control de las rentas de las unidades devueltas al mercado de alquiler.

Adicionalmente, la Ordenanza de la Ley de Ellis de la Ciudad establece que cuando se construyan edificios con Alquiler Estabilizado y nuevos apartamentos de alquiler, actualmente todos los apartamentos de alquiler recientemente construidos están sujetos a la Ordenanza de Alquiler de Apartamentos de la Ciudad pero a partir del 8 de junio de 2018, ese requisito cambiará para requerir que el mayor de: el 50% de los apartamentos nuevos construidos o el mismo número de apartamentos que se retiraron del mercado están sujetos a la Ordenanza de Apartamentos de Alquiler de la Ciudad. Además, habrá una oportunidad para que un propietario solicite una exención de estos requisitos de re-control si el 20% de los apartamentos nuevos se construyen como viviendas de alquiler asequibles restringidas y construidas en el sitio de acuerdo con los requisitos de la Ordenanza de Vivienda Inclusiva de la Ciudad y adicional .5% de las nuevas unidades están restringidas voluntariamente a 100% AMI y construidas de acuerdo con los estándares de la Ordenanza de Vivienda Inclusiva.

La Ordenanza de la Ley de Ellis de la Ciudad también se extiende a apartamentos construidos después de 1979, permitiendo a los propietarios no sujetos a la Ordenanza de Apartamentos de Alquiler usar la Ordenanza de la Ley de Ellis si proporcionan una notificación de 120 días de retiro y servicios de consultoría de reubicación a inquilinos afectados. Estas propiedades no están sujetas al requisito de pagar asistencia de reubicación básica o calificada ni a otorgar el derecho de devolución.

RESUMEN DE LA RETIRADA DE LAS PROPIEDADES DEL MERCADO DE ALQUILER

La Ley Estatal de Ellis establece que todos los inquilinos pueden tener al menos 120 días para mudarse una vez que reciban una Notificación de Intención de Retirada del administrador de la propiedad. La siguiente información está destinada a proporcionar un resumen de alto nivel.

#	Línea de Tiempo	Actividad o Evento	Grupo
Retiro del Mercado			
1		Aviso de Intención de Retirar ("Aviso de Retiro" o "Aviso") proporcionado a los inquilinos (si corresponde) <ul style="list-style-type: none"> ▪ El pago de Asistencia Base se deposita en fideicomiso ▪ Se paga tarifa a la Ciudad 	Propietario
2	Dentro de 10 días de la entrega del Aviso a los inquilinos	Copia del Aviso (s) de Retiro entregado al Director	Propietario
3	Dentro de 10 días de la entrega del Aviso a la Ciudad	Registre un memorando de resumen que restringe la propiedad por 10 años	Propietario
4	120 Días desde la entrega del Aviso a la Ciudad	Fecha de vigencia más temprana de retiro de un edificio del mercado de alquiler residencial ("Retiro"); o la fecha más temprana para proporcionar al inquilino un aviso de 3 días para retirar.	Propietario
5	1 Año desde la entrega del Aviso a la Ciudad	Fecha efectiva más temprana de Retiro si el hogar del inquilino incluye una o más poblaciones vulnerables identificadas: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Personas mayores de edad (62+): un año ▪ Enfermo terminal: un año ▪ Catastróficamente enfermo: un año ▪ Personas con discapacidad: un año ▪ Familias con niños en edad escolar (K-12) inscritos: 120 días o 60 días después del final del año escolar actual, el que sea mayor 	Propietario e Inquilino
6	Después de que los inquilinos reciben una	El propietario debe enviar el Informe de actividad mensual a la ciudad e incluir la actividad de mudanza hasta que se retiren los apartamentos.	Propietario



Re-control y Regreso al Mercado

7	120 días antes de que la propiedad sea re-arrendada	El propietario debe enviar un reporte e incluir el estado de la notificación del inquilino sobre el derecho a regresar y la lista de inquilinos no encontrados / contactados.	Propietario
8	Dentro de los 5 años posteriores a la retirada	<ul style="list-style-type: none"> El propietario debe notificar a la Ciudad de la intención de devolver el apartamento al mercado de alquiler residencial. El inquilino desplazado por Retiro tiene derecho a regresar al apartamento. Apartamentos devueltos al mercado después de que Retiro queda sujeto a la Ordenanza de Alquiler de Apartamento. Cuando se demuelen las unidades retiradas y se construyan nuevos apartamentos, la Ordenanza de Alquiler de Apartamento se aplica a la mayor de entre: 1) 50% de las unidades recién construidas; o 2) el mismo número de unidades retiradas previamente demolidas. (cambio efectivo desde el 8 de junio de 2018) 	Propietario e Inquilino
9	Dentro de los 10 años de retiro	<ul style="list-style-type: none"> El propietario debe notificar a la Ciudad de la intención de devolver el apartamento al mercado de alquiler residencial. El inquilino desplazado por la retirada del apartamento tiene derecho a regresar al apartamento. 	Propietario e Inquilino

ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

Cuando el dueño de la propiedad retira un edificio que contiene una Unidad estabilizada de alquiler (hasta el 8 de junio de 2018, tres edificios de la unidad no están cubiertos) del mercado de alquiler residencial, el propietario debe pagar y el inquilino debe recibir asistencia de reubicación disponible en dos plazos, incluida una asistencia básica y, si corresponde, asistencia calificada. La lista de beneficios de reubicación está a continuación:

Ciudad de San José- NIVELES DE BENEFICIOS*				
TIPO DE BENEFICIO POR TIPO DE PROPIEDAD	ESTUDIO	1 Cuarto	2 Cuartos	3 Cuartos
Asistencia de Reubicación	\$ 6,925	\$ 8,400	\$ 10,353	\$ 12,414
Asistencia Cualificada (40% de Asistencia de Reubicación Total)	\$ 2,770	\$ 3,360	\$ 4,141	\$ 4,966
Asistencia de Reubicación Básica + Asistencia Cualificada	\$ 9,695	\$ 11,760	\$ 14,494	\$ 17,380
Asistencia Especial (Costo de Reubicación)	\$ 1,200	\$ 1,400	\$ 1,700	\$ 2,000

* Los montos establecidos por el Concejo Municipal a través de la Resolución se ajustarán cada año; un aumento sería igual a las cantidades a continuación multiplicadas por el aumento porcentual (si corresponde) en el Índice de Precios al Consumidor - Renta para todos los consumidores urbanos en el área San Francisco-Oakland-Hayward.

Propietario

Inquilino

Asistencia Básica

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Depositar en una cuenta de depósito en garantía – En el momento de la entrega del Aviso de intención de retirarse a los inquilinos ▪ Criterio para una cuenta de depósito en garantía- Un banco de San José o una compañía de fideicomiso comercial ▪ Asignación de fondos- No responsable o responsable de dividir los fondos entre los inquilinos del hogar ▪ Pago de la Tarifa – Pagar una tarifa a la Ciudad para proporcionar asesoramiento de reubicación a la familia del inquilino | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipo de Beneficio – Dependiendo en la cantidad de cuartos ▪ Retiro de Fondos – Inmediatamente del fideicomiso ▪ Servicios de especialista en reubicación – Recibir servicios que incluyen un sitio, información actual sobre vacantes locales y un plan de reubicación en un formulario aprobado por la ciudad <ul style="list-style-type: none"> ○ Incluye servicios para Residentes que no hablan inglés. |
|---|--|

Asistencia Cualificada

- | | |
|---|--|
| <p>Depositar en una cuenta de depósito en garantía – Cuando el formulario de cualificación de Inquilino es entregado por el inquilino y ha sido verificado por el especialista en reubicación y aprobado por el director</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cualificaciones – Cuando al menos un inquilino es uno de los siguientes: 1) ingresos más bajos, 2) sesenta y dos años o más, 3) tiene una discapacidad, 4) enfermedad terminal, 5) enfermedad catastrófica, o 6) tiene una custodia o familia relación con un niño menor de 18 años inscrito en escuelas K-12 ▪ Completar el formulario de Cualificación de Inquilino ▪ Retiro de fondos del Fideicomiso – Cualquiera que sea mas temprano: |
|---|--|

- Primer día de negocio después de dar un aviso de 30 días
-
- Último día de arrendamiento y el dueño ha recibido el alquiler

Asistencia Especial

Este monto de asistencia de reubicación se aplica cuando el hogar del inquilino acepta una oferta de un apartamento alternativo con Alquiler Estabilizado en lugar de una base y asistencia calificada.

Depósito de Seguro

Depósito de garantía de devolución – Reembolsar cualquier depósito de seguridad pagado por el inquilino, pero el propietario puede retener cualquier deducción debidamente detallada

Pagar Alquiler – Debe pagar el alquiler hasta el último día y prepararse para mudarse

Tenga en cuenta que este documento está destinado solo con fines informativos, no asesoramiento legal. La hoja de datos puede estar incompleta ya que es un breve resumen de la Ordenanza de la Ley Ellis. Visite nuestro sitio web en www.sanjoseca.gov/rent para obtener la hoja informativa más actualizada y los detalles completos de la Ordenanza de la Ley Ellis.

