

La Ordenanza de la Ley Ellis de la Ciudad (“Ordenanza”) describe el proceso que se exige a los propietarios que pretenden retirar del mercado de alquiler los edificios con unidades de alquiler estabilizado. Este proceso incluye, entre otros, facilitar la notificación y la asistencia para reubicación de inquilinos existentes, la notificación a la Ciudad, el registro de un memorando con el condado, el pago de un consultor en reubicación, el derecho a regresar y el nuevo control de los nuevos apartamentos construidos en los lugares donde se encontraban anteriormente los edificios de alquiler estabilizado.

FACILITACIÓN DE REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN: NOTIFICACIÓN DE LA INTENCIÓN DE RETIRADA DEL MERCADO

A LA CIUDAD. Los propietarios deben notificar a la Ciudad su intención de retirada del mercado por cada edificio de alquiler estabilizado que se retire del mercado de alquiler. Todos los formularios necesarios están disponibles en el sitio web de la Ciudad.

A LOS INQUILINOS. Se exige una notificación de 120 días para inquilinos que vivan en apartamentos construidos después de 1979 (que no tengan alquiler estabilizado). Se exige una notificación de mínimo 120 días o hasta un año si se cumplen los requisitos especiales para inquilinos que vivan en apartamentos construidos antes de 1979 (con alquiler estabilizado).

MEMORANDO DE REGISTRO COMPLETO CON EL CONDADO DE SANTA CLARA

En un plazo de diez días a partir de la entrega a la Ciudad de su notificación de intención de retirada del mercado, los propietarios deben registrar un memorando aprobado por la Ciudad

respecto a las parcelas con edificios con alquiler estabilizado en los Registros Oficiales del Condado de Santa Clara.

FACILITACIÓN DE ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN DE GRUPOS FAMILIARES INQUILINOS

En el caso de apartamentos con alquiler estabilizado construidos antes de 1979, el propietario debe pagar al grupo familiar inquilino la asistencia para reubicación en dos cuotas, la asistencia básica y, si corresponde, la asistencia calificada. En el caso de apartamentos construidos después de 1979, el propietario no tiene que pagar asistencia para reubicación, sino facilitar asistencia de asesoramiento para reubicación a los grupos familiares.

TIPO DE BENEFICIO POR APARTAMENTO CUBIERTO	APARTAMENTO DE UN SOLO AMBIENTE	Apartamento de un dormitorio	Apartamento de dos dormitorios	Apartamento de tres dormitorios
Asistencia básica para reubicación	\$ 6,925	\$ 8,400	\$ 10,353	\$ 12,414
Asistencia calificada				
40 % del total de la asistencia básica para reubicación	\$ 2,770	\$ 3,360	\$ 4,141	\$ 4,966
Total de la asistencia básica + ayuda calificada	\$ 9,695	\$ 11,760	\$ 14,494	\$ 17,380
Asistencia especial (costos de mudanza)	\$ 1,200	\$ 1,400	\$ 1,700	\$ 2,000

*Los montos fijados por el Concejo Municipal a través de la Resolución se ajustarán cada año; un aumento sería igual a los montos indicados a continuación multiplicados por el incremento porcentual (si lo hubiera) del “Índice de precios al consumidor: alquiler para todos los consumidores urbanos en el área de San Francisco-Oakland-Hayward”.

REQUISITOS DE NUEVO CONTROL PARA LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN RECIENTE

La ley Ellis de la Ciudad también exige que se vuelva a controlar una parte de los apartamentos de construcción reciente que se ofrecen en alquiler en los cinco años siguientes a la demolición de antiguos edificios con alquiler estabilizado. Nuevo control significa que los apartamentos están sujetos a la Ordenanza de Alquiler de Apartamentos (ARO). El número de apartamentos sujetos a nuevo control es la misma cantidad de unidades que fueron demolidas, o bien el 50 % de las unidades de construcción reciente, lo que sea mayor. Por ejemplo, si se demuelen 20 unidades con alquiler estabilizado para construir 200 unidades de alquiler, el 50 % de las 200 unidades (es decir, 100 unidades) están sujetas a la ARO.

EXENCIÓN DE NUEVO CONTROL SI SE FACILITAN UNIDADES ASEQUIBLES *IN SITU*. De manera alternativa, es posible que se eximan los requisitos de nuevo control si el propietario desarrolla el 20 % del total de las unidades de alquiler del proyecto como unidades de alquiler asequibles *in situ*, con sujeción a las normas y restricciones de asequibilidad de la Ordenanza de Vivienda Incluyente. La Ordenanza de Vivienda Incluyente exige que el 5 % del total de las unidades del proyecto se alquilen a precios asequibles para grupos familiares de ingresos moderados al 100 % del AMI, el 5 % de las unidades se alquilen a precios asequibles para grupos familiares de ingresos más bajos al 60 % del AMI, y el 5 % de las unidades se alquilen a precios asequibles para grupos familiares de ingresos muy bajos al 50 % del AMI durante un período no inferior a 99 años. Además, el propietario está obligado a proporcionar un 5 % adicional al 100 % del AMI para cumplir con el 20 % de unidades asequibles, en virtud de la Ordenanza de la Ley Ellis.

PARTE 1. PREPARACIÓN PARA LA RETIRADA DEL MERCADO

- **Póngase en contacto con el Programa de Estabilización de Alquileres.** El propietario se pone en contacto con el Programa de Estabilización de Alquileres para informarse sobre el proceso de la ley Ellis. Determine si el proyecto o las parcelas incluyen apartamentos con alquiler estabilizado.
- **Prepare las tarifas y los fondos de reubicación.** Prepare la tarifa básica de presentación y la tarifa por unidad si son 10 unidades o más. Con base en el número de unidades ocupadas, prepare los fondos de reubicación por grupo familiar inquilino. Pueden solicitarse fondos adicionales de reubicación si los inquilinos tienen derecho a una asistencia especial.
- **Prepare el memorando de registro.** Diligencie en un formulario aprobado por la Ciudad al menos un (1) día antes de la venta o transferencia de cualquier propiedad. El memorando declara el número de unidades que se van a retirar del mercado y las obligaciones del propietario en virtud de la ley Ellis.
- **Determine otras leyes locales y estatales aplicables.** Revise la posible aplicación de otras ordenanzas de la Ciudad (por ejemplo, la Ordenanza de Vivienda Inclusiva) y la legislación de California (por ejemplo, la Ley de Crisis Inmobiliaria de 2019).

PARTE 2. ENVÍE UNA NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN DE RETIRADA DEL MERCADO (NOTIFICACIÓN DE RETIRADA DEL MERCADO) PARA TODAS LAS UNIDADES Y FACILITE ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN POR CALIFICACIÓN POR GRUPO FAMILIAR INQUILINO

- **Pague las tarifas.** El propietario prepara la tarifa de presentación y la tarifa del consultor en reubicación ante el Departamento de Vivienda. Póngase en contacto con el personal para conocer el monto de la tarifa.
- **Deposite los fondos en una cuenta de depósito en garantía.** El propietario debe depositar la asistencia básica con el alquiler (o asistencia calificada, si procede) en una cuenta de depósito en garantía en la Ciudad de San José por ordenanza, en el momento en que se facilite la notificación de intención de retirada del mercado.
- **Facilite una copia a la Ciudad.** En un plazo de 10 días a partir de la entrega de la notificación a los inquilinos, el propietario facilita una copia de la(s) notificación(es) de retirada del mercado al Programa de Estabilización de Alquileres.
- **Prepare el memorando de registro.** Registre un memorando aprobado por la Ciudad respecto a las parcelas con edificios con alquiler estabilizado en los Registros Oficiales del Condado de Santa Clara en un plazo de diez días tras la entrega a la Ciudad de la notificación de intención de retirada del mercado.
- **Facilitación de especialistas en reubicación a los inquilinos.** El Programa de Estabilización de Alquileres, al recibir las tarifas, presentará a los especialistas en reubicación para que trabajen con los inquilinos en la elaboración de un plan de reubicación. El propietario también puede proponer un plan de reubicación alternativo si existen otras unidades disponibles en cartera en la Ciudad.
- **Los inquilinos tienen 60 días para presentar el formulario aprobado por la Ciudad para solicitar tiempo adicional o fondos de asistencia calificada.** El especialista en reubicación facilita asistencia a los inquilinos para determinar su elegibilidad. Los inquilinos que reúnan los siguientes requisitos podrán optar a un tiempo adicional: personas mayores de 62 años, enfermos terminales, enfermos catastróficos, personas discapacitadas y familias con hijos en edad escolar matriculados.
- **Los inquilinos trabajarán con especialistas en reubicación para trasladarse en un plazo de 120 días o hasta un año.** Los inquilinos tendrán 120 días o hasta un año para trabajar con especialistas en reubicación para su traslado. Los inquilinos también pueden retirar fondos de las cuentas de depósito en garantía al recibir la notificación de retirada del mercado.
- **Presente la actividad mensual.** El propietario debe presentar un informe mensual de actividades a la Ciudad e incluir la actividad de mudanza hasta que todas las unidades se retiren del mercado y queden vacantes.

PARTE 3. ALQUILER DE APARTAMENTOS DE ALQUILER ANTERIORMENTE RETIRADOS DEL MERCADO

El propietario que vuelva a poner los apartamentos en el mercado de alquiler en un plazo de 10 años desde su retirada del mercado debe hacer lo siguiente:

- Ofrecer a los antiguos inquilinos el derecho a volver a la propiedad de alquiler notificando con 120 días de antelación.
- Presentar un informe al Departamento de Vivienda al menos 120 días antes de volver a alquilar la propiedad. El informe debe incluir el estado de la notificación al inquilino del derecho a regresar.

Si las unidades de alquiler son devueltas al mercado de alquiler dentro de los 5 años siguientes a la fecha de retirada del mercado, entonces el alquiler de esas unidades no puede exceder el alquiler lícito en el momento en que fue retirada y cualquier ajuste permisible en virtud de la Ordenanza de Alquiler de Apartamentos.

PARTE 4. SI SE CONSTRUYEN NUEVAS UNIDADES DE ALQUILER, FACILITE NUEVO CONTROL O UNIDADES ASEQUIBLES *IN SITU*

Si un propietario ofrece alquilar apartamentos de construcción reciente donde existían unidades con alquiler estabilizado, debe informar a la Ciudad de cómo va a satisfacer las disposiciones de nuevo control, ya sea volviendo a controlar una parte de las unidades o facilitando un 20 % de unidades de alquiler asequible *in situ*. Si se aplica el nuevo control, el propietario debe registrar cada una de las unidades con alquiler estabilizado de construcción reciente. Las unidades asequibles *in situ* deben cumplir las normas y las restricciones de asequibilidad previstas en la Ordenanza de Vivienda Inclusiva.