



HAYWARD

REGULACIONES

*Ordenanza de asistencia para la
reubicación de inquilinos*

EN VIGOR EL 17 DE ENERO DE 2025

Ciudad de Hayward | Oficina de revisión de alquileres
HAYWARD-CA.GOV/HOUSING | (510) 583-4454 | HOUSING@HAYWARD-CA.GOV

Este formulario está disponible en español en nuestra oficina y en nuestro sitio web: www.hayward-ca.gov/housing
可以在我們的辦公室和網站上以西班牙語獲取此表格：www.hayward-ca.gov/housing

ÍNDICE

CAPÍTULO 1: RESUMEN DE LAS REGULACIONES	2
CAPÍTULO 2: ASISTENCIA DE REUBICACIÓN PERMANENTE	2
201. Aplicabilidad	2
202. Determinación del importe del pago	3
203. Distribución del pago	3
204. Comprobante de pago	3
205. Incapacidad del inquilino para desalojar	4
CAPÍTULO 3: ASISTENCIA DE REUBICACIÓN TEMPORAL DEBIDO A REPARACIONES SUSTANCIALES	4
301. Aplicabilidad	4
302. Opciones de cumplimiento de la asistencia de reubicación temporal y monto de pago.....	4
303. Plazo de pago	5
304. Comprobante de pago	5
CAPÍTULO 4: ASISTENCIA DE REUBICACIÓN DEBIDO A UNA ORDEN DE DESALOJO	5
401. Aplicabilidad	5
402. Opciones de cumplimiento de la asistencia de reubicación y monto de pago.....	6
403. Distribución del pago	7
404. Comprobante de pago	7
CAPÍTULO 5: PROCESO DE APELACIÓN	7
CAPÍTULO 6: INCUMPLIMIENTO Y RECUPERACIÓN DE LOS COSTOS.....	8
601. Recursos civiles.....	8
602. Asistencia de reubicación pagada por la ciudad	8
603. Falta de pago de la asistencia de reubicación debido a una orden gubernamental de desalojo.....	8
604. Solicitudes de pago	9
605. Audiencia administrativa de gravamen o evaluación especial	10
606. Evaluación o gravamen	10
607. Recursos adicionales.....	11
CAPÍTULO 7: DESASTRES NATURALES Y EMERGENCIAS DE SEGURIDAD PÚBLICA	11
CAPÍTULO 8: REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN	12
801. Aviso de la ordenanza y las regulaciones	12
802. Aviso de asistencia de reubicación	13
CAPÍTULO 9: PONERSE EN CONTACTO CON LA OFICINA DE REVISIÓN DE ALQUILERES ..	14
CAPÍTULO 10: PROMULGACIÓN DE LAS REGULACIONES	14

CAPÍTULO 1: RESUMEN DE LAS REGULACIONES

Las siguientes regulaciones proporcionan orientación y normas para la implementación de la Ordenanza de asistencia para la reubicación de inquilinos, la Ordenanza núm. 24-08 (TRAO), codificada en el capítulo 12, artículo 2 del Código Municipal de la Ciudad de Hayward (HMC). Estas Regulaciones se aplican a menos que la TRAO decida lo contrario.

Los componentes clave de estas regulaciones incluyen:

- Los tipos de asistencia de reubicación
- Requisitos de notificación para los propietarios
- El proceso para realizar los pagos de reubicación
- El proceso de apelación para las determinaciones de elegibilidad para la asistencia para el alquiler
- Los tipos de recursos disponibles en caso de incumplimiento de la TRAO
- Criterios para determinar si un propietario no pagó la asistencia de reubicación adeudada a un inquilino
- Pagos municipales y recuperación de costos

A menos que se especifique lo contrario, los siguientes términos en mayúscula utilizados en este reglamento tendrán los mismos significados que se les atribuyen en la Ordenanza núm. 24-08:

- Alquiler justo de mercado
- Condiciones de salud o seguridad
- Propietario
- Pago de reubicación
- Alquiler
- Oficial de revisión de alquileres
- Unidad de alquiler
- Depósito de seguridad
- Pago de reubicación temporal
- Asistencia de reubicación temporal
- Inquilino

Se alienta a los propietarios a revisar la Sección 12-2.02 del HMC para obtener una lista completa de los términos definidos en la TRAO.

CAPÍTULO 2: ASISTENCIA DE REUBICACIÓN PERMANENTE

201. Aplicabilidad

Los propietarios deben pagar los pagos de asistencia de reubicación permanente a los inquilinos cuando haya un desalojo sin culpa. Los desalojos sin culpa se basan en razones permitidas para terminar un arrendamiento que no son causadas por el inquilino. Cuando se termina el arrendamiento de uno de estos, el inquilino es elegible para recibir asistencia de reubicación del propietario. Los desalojos sin culpa incluyen la terminación del arrendamiento por las siguientes razones:

- El arrendador está demoliendo una unidad de alquiler después de obtener los permisos y no reemplazará la unidad de alquiler residencial
- El propietario o la familia del propietario se mudan a la unidad de alquiler
- El propietario se muda según los términos del contrato de arrendamiento
- Cualquier otro desalojo sin culpa que pueda estar permitido por la ley estatal o federal

Sin embargo, incluso si la terminación del arrendamiento se incluye en una de las razones descritas anteriormente, en algunos casos no se aplica la asistencia de reubicación permanente. De acuerdo con la sección 1946.2 (e) del Código Civil, los inquilinos que viven en los siguientes tipos de unidades no son elegibles para recibir asistencia de reubicación permanente:

- Hoteles o moteles no ocupados por el mismo inquilino durante 30 o más días continuos
- Hospitales sin fines de lucro, centros religiosos, hogares de cuidados prolongados u hogares de cuidado residencial autorizados para personas mayores
- Residencias universitarias
- Vivienda en la que el inquilino comparte baño o cocina con el propietario (a menos que se alquilen más de dos unidades)
- Viviendas unifamiliares ocupadas por el propietario en las que el propietario alquila no más de dos unidades o dormitorios, incluidas las unidades de vivienda accesorias en la propiedad
- Dúplex donde el propietario vive en una unidad
- Propiedades de una sola unidad con propietarios que no son fideicomisos inmobiliarios, LLC o corporaciones.
- Viviendas nuevas construidas en los últimos 15 años

Tenga en cuenta que cuando el propietario ha emitido un desalojo sin culpa pero no brinda asistencia para la reubicación, el aviso de terminación es nulo.

Para obtener más información sobre la distribución de la asistencia de reubicación permanente, consulte la sección 203 del capítulo 2 de este documento.

Para obtener más información, consulte la sección 12-2.03 del HMC.

202. Determinación del importe del pago

En el caso de una terminación del arrendamiento sin culpa, el Propietario es responsable de determinar el monto del pago adeudado al Inquilino de acuerdo con los requisitos de la TRAO. El propietario puede elegir entre dos opciones de pago:

1. Realizar un pago al inquilino equivalente a un mes de alquiler, o
2. No cobrar el alquiler del último mes.

Para obtener más información, consulte la sección 12-2.03 del HMC.

203. Distribución del pago

El propietario distribuirá el pago de la asistencia de reubicación permanente dentro de los 14 días calendario posteriores a la notificación de finalización del arrendamiento.

Para obtener más información, consulte la sección 12-2.03 del HMC.

204. Comprobante de pago

Dentro de los 7 días calendario posteriores a la entrega del pago a los inquilinos, los propietarios deben presentar un comprobante de pago al oficial de revisión de alquileres con la hora, la fecha y el monto del pago proporcionado al inquilino.

Para obtener más información, consulte la sección 12-2.03 del HMC.

205. Incapacidad del inquilino para desalojar

Si un inquilino no deja vacante después de la expiración de la notificación de terminación del arrendamiento, el monto real de cualquier asistencia de reubicación o exención de alquiler proporcionada de conformidad con la TRAO se podrá recuperar mediante el proceso de desalojo.

Para obtener más información, consulte la sección 12-2.03 del HMC.

CAPÍTULO 3: ASISTENCIA DE REUBICACIÓN TEMPORAL DEBIDO A REPARACIONES SUSTANCIALES

301. Aplicabilidad

Este capítulo describe cómo los propietarios determinarán la aplicabilidad de la asistencia de reubicación temporal, las opciones de cumplimiento, cómo calcular el monto de la asistencia de reubicación y cuándo el propietario debe realizar los pagos de reubicación temporal al inquilino.

Los propietarios deben pagar la asistencia de reubicación temporal a los inquilinos que deben dejar su unidad para que el propietario complete las reparaciones sustanciales. Los inquilinos que viven en los siguientes tipos de unidades no son elegibles para recibir asistencia de reubicación temporal:

- Una casa móvil o un espacio móvil
- Hospital, centro de cuidados prolongados, hogar de convalecientes, hogar sin fines de lucro para personas mayores o residencias universitarias donde se ofrecen habitaciones junto con servicios como comidas, servicios de limpieza o programas sociales
- Moteles, hoteles, posadas, casas de turismo, pensiones y pensiones que no estén ocupados por el mismo inquilino durante más de 30 días seguidos

Si el inquilino decide reubicarse permanentemente como resultado del desplazamiento temporal, el propietario no está obligado a proporcionar un pago de reubicación permanente al inquilino además de proporcionar asistencia de reubicación temporal.

Para obtener más información, consulte la sección HMC 12-2.04.

302. Opciones de cumplimiento de la asistencia de reubicación temporal y monto de pago

En el caso de la asistencia de reubicación temporal, el inquilino tiene la opción de elegir cómo recibirá la asistencia de reubicación temporal. El inquilino puede elegir entre las siguientes opciones de pago:

1. Recibir un pago único de reubicación temporal; o
2. Si el propietario lo ofrece, mudarse a una unidad comparable y el propietario debe pagar los costos reales de la mudanza.

Si el inquilino decide recibir un pago único de reubicación temporal, el propietario debe hacer un pago en función del número de días que el inquilino esté desplazado de la unidad y del tamaño de la unidad, calculado con los alquileres justos (FMR, por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para el condado de Alameda y:¹

¹ Para ver los niveles actuales de alquiler justo en el mercado del condado de Alameda, visite:

<https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html>

- En el caso de desplazamientos que duren 30 días naturales o más, el pago será tres veces (3 veces) el FMR actual
- Para un desplazamiento que dure menos de 30 días calendario, el pago será tres veces (3 veces) el FMR actual, prorrateado según la cantidad de días que el inquilino esté desplazado

El propietario debe completar y entregar al inquilino el «Aviso de derecho a recibir asistencia de reubicación temporal (reparaciones sustanciales)» (proporcionado por la ciudad o disponible en el sitio web de la ciudad) para informarles a los inquilinos sus opciones de recibir asistencia de reubicación, un resumen de las reparaciones que se realizarán, la duración estimada de la reubicación y el derecho del inquilino a volver a ocupar la unidad una vez que las reparaciones se hayan completado con su alquiler actual más los ajustes permitidos de conformidad con el artículo 1 del capítulo 12 del HMC.

Para obtener más información, consulte la sección 12-2.04 del HMC.

303. Plazo de pago

Si el inquilino decide recibir un pago único de reubicación temporal y acepta desalojar la unidad, el pago vence inmediatamente después de que el inquilino acepte desalojar la unidad. Si el inquilino decide recibir un pago único de reubicación temporal y no acepta desalojar la unidad, el pago vence inmediatamente después de que el inquilino desocupe la unidad.

Para obtener más información, consulte las secciones 12-2.04 del HMC.

304. Comprobante de pago

Dentro de los 7 días calendario posteriores a la entrega del pago a los inquilinos, los propietarios deben presentar un comprobante de pago con la hora, la fecha y el monto del pago realizado al oficial de revisión de alquileres.

Para obtener más información, consulte la sección 12-2.04 del HMC.

CAPÍTULO 4: ASISTENCIA DE REUBICACIÓN DEBIDO A UNA ORDEN DE DESALOJO

401. Aplicabilidad

Este capítulo describe los requisitos para la asistencia de reubicación tras la emisión de una orden gubernamental de desalojo. Cuando se emita una orden de desalojo, el oficial de revisión de alquileres revisará el caso y emitirá una carta de determinación sobre la asistencia para la reubicación. La carta de determinación incluirá información sobre las responsabilidades del propietario, los formularios pertinentes para que los propietarios los utilicen para notificar a los inquilinos sus derechos y los formularios para apelar la decisión del oficial de revisión de alquileres.

Los inquilinos que viven en los siguientes tipos de unidades no son elegibles para recibir asistencia de reubicación (orden de desalojo):²

- Una casa móvil o un espacio móvil
- Hospital, centro de cuidados prolongados, hogar de convalecientes, hogar sin fines de lucro para personas mayores o residencias universitarias donde se ofrecen habitaciones junto con servicios como comidas, servicios de limpieza o programas sociales
- Moteles, hoteles, posadas, casas de turismo, pensiones y pensiones que no estén ocupados por el mismo inquilino durante más de 30 días seguidos
- La asistencia de reubicación no se aplica cuando:

² Las unidades residenciales no permitidas aún están sujetas a los requisitos de asistencia para la reubicación.

- El daño fue causado por un desastre natural, por ejemplo: incendio, inundación o terremoto.
- El inquilino o su huésped causaron o contribuyeron sustancialmente a los daños que deben repararse.

La Ciudad considerará estos factores para determinar si la asistencia de reubicación se aplica en casos de una orden gubernamental de desalojo. Si el inquilino o el propietario no están de acuerdo con la determinación de la Ciudad, pueden apelar ante la Oficina de Revisión de Alquileres. Consulte el capítulo 5 de este documento.

Si el inquilino encuentra una vivienda alternativa y permanente, el propietario no está obligado a proporcionar un pago de reubicación permanente al inquilino además del asistente de reubicación requerido por la determinación de la ciudad.

Para obtener más información, consulte la sección HMC 12-2.05.

402. Opciones de cumplimiento de la asistencia de reubicación y monto de pago

Para la asistencia de reubicación requerida como resultado de la orden de desalojo de una agencia gubernamental, el propietario debe brindar asistencia de reubicación de conformidad con la TRAO (HMC Sec. 12-2.01 y siguientes) y el artículo 2.5 del Código de Salud y Seguridad de California (HSC, por sus siglas en inglés) (Sec. 17975-17975.10). El importe del pago es acumulable.

De conformidad con la TRAO, el inquilino tiene la opción de elegir cómo recibirá la asistencia de reubicación. El inquilino puede elegir entre las siguientes opciones de pago:

1. Recibir un pago único de reubicación; o
2. Si el propietario lo ofrece, mudarse a una unidad comparable y el propietario debe pagar los costos reales de la mudanza.³

Si el inquilino decide recibir un pago único de reubicación, el propietario debe hacer un pago en función del número de días que el inquilino esté desplazado de la unidad y del tamaño de la unidad, calculado con los alquileres justos de mercado (FMR, por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para el condado de Alameda y:⁴

- En el caso de desplazamientos que duren 30 días naturales o más, el pago será tres veces (3 veces) el FMR actual
- Para un desplazamiento que dure menos de 30 días calendario, el pago será tres veces (3 veces) el FMR actual, prorrateado según la cantidad de días que el inquilino esté desplazado

De conformidad con el artículo 2.5 del Código de Salud y Seguridad de California (HSC) (Sect. 17975-17975.10), el Propietario debe hacer un pago al Inquilino que incluya:

1. Una cantidad igual a dos veces el alquiler justo de mercado (FMR) establecido según lo determinado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD);
2. Un depósito de servicios públicos por un monto de 875 dólares; y
3. Cualquier depósito de seguridad que posea el propietario, según lo exija la ley.

El propietario es responsable del pago de la asistencia de reubicación de conformidad con el artículo 2.5

³ Si un inquilino acepta la oferta de una unidad comparable en lugar de un pago de reubicación temporal, el propietario sigue siendo responsable de proporcionarle al inquilino la asistencia estatal de reubicación.

⁴ Para ver los niveles actuales de alquiler justo en el mercado del condado de Alameda, visite: <https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html>

del Código de Salud y Seguridad de California (HSC) (Sect. 17975-17975.10) incluso si proporcionan una unidad comparable.

El propietario debe completar y entregar al inquilino el «Aviso de derecho a la asistencia de reubicación (orden de desalojo)» (proporcionado por la ciudad) para informarles a los inquilinos sus opciones de recibir asistencia de reubicación, un resumen de las reparaciones que se realizarán, la duración estimada de la reubicación y el derecho del inquilino a volver a ocupar la unidad una vez que se hayan completado las reparaciones con su alquiler actual más los ajustes permitidos de conformidad con el capítulo 12 de HMC, artículo 1.

Para obtener más información, consulte las secciones 12-2.04 y 12-2.05 del HMC.

403. Distribución del pago

Los pagos de reubicación deben hacerse 1) 10 días después de que la orden de desalojo se envíe por correo al propietario y se publique en la propiedad o 2) al menos 20 días antes de la fecha en que el inquilino deba desalojar, la que ocurra más tarde. Por ejemplo, si se publica una notificación de desocupación el 1 de junio y la fecha de desocupación es el 21 de junio, la última opción sería la opción 1, diez días después de la publicación (es decir, el 11 de junio), en lugar de 20 días antes de la orden de desocupación (es decir, el 2 de junio).

404. Comprobante de pago

Dentro de los 7 días calendario posteriores a la entrega del pago a los inquilinos, los propietarios deben presentar un comprobante de pago con la hora, la fecha y el monto del pago realizado al oficial de revisión de alquileres.

Para obtener más información, consulte las secciones 12-2.04 y 12-2.05 del HMC.

CAPÍTULO 5: PROCESO DE APELACIÓN

Este capítulo describe qué tipos de decisiones se pueden apelar y cuál es el proceso para presentar esas apelaciones. Este capítulo solo se aplica a los casos de asistencia de reubicación iniciados por una orden de desalojo de una agencia gubernamental. En determinadas circunstancias, el propietario y/o el inquilino pueden presentar una apelación ante el oficial de revisión de alquileres en relación con la asistencia para la reubicación del inquilino. Se pueden apelar los siguientes motivos controvertidos:

- Si el propietario causó o contribuyó a las condiciones que dieron lugar a la orden de desalojo de la agencia gubernamental debido a un desastre natural
- Si el inquilino o el huésped causó o contribuyó a las condiciones que condujeron a una orden de desalojo
- Si el inquilino tiene una buena causa para desalojar una unidad comparable

Los formularios de apelación están disponibles en el sitio web de la Ciudad y comunicándose con el oficial de revisión de alquileres. Las apelaciones deben presentarse dentro de los 14 días calendario siguientes a la recepción de la decisión. Tras la presentación de una apelación, el oficial de revisión de alquileres proporcionará toda la documentación relevante sobre la determinación a un oficial de audiencias, quien puede solicitar documentación adicional. Las partes deben presentar cualquier documentación que respalde su reclamación. El oficial de audiencias fijará una fecha para la audiencia de apelación no más de 30 días calendario a partir de la fecha en que se presente la solicitud de audiencia. Todas las partes tendrán la oportunidad de testificar y presentar testigos en su favor. Después de revisar el testimonio y las pruebas, y dentro de los 30 días calendario siguientes a la conclusión de la audiencia, a menos que las partes acuerden lo contrario, el oficial de audiencias emitirá una decisión final por escrito.

La Ciudad enviará la decisión por correo a las partes dentro de un plazo razonable. Si la decisión requiere

traducción, la Ciudad enviará por correo la decisión traducida a las partes a más tardar 14 días calendario después de enviar por correo la decisión original.

Para obtener más información, consulte la sección 12-2.06 del HMC.

CAPÍTULO 6: INCUMPLIMIENTO Y RECUPERACIÓN DE LOS COSTOS

En este capítulo se describen los dos tipos de recursos disponibles en virtud de la TRAO: 1) los recursos civiles disponibles para el inquilino o el propietario en los tribunales y 2) la asistencia de reubicación pagada por la ciudad está disponible en determinadas circunstancias cuando los propietarios no brindan la asistencia debido a la orden de desalojo de una agencia gubernamental. Este capítulo también establece qué constituye el incumplimiento por parte del propietario de la TRAO y los recursos del propietario en caso de que el inquilino no desaloje después de recibir la asistencia para el alquiler.

601. Recursos civiles

Los recursos civiles se refieren a las acciones que un inquilino o propietario puede emprender contra la otra parte a través del sistema judicial cuando cree que la otra parte ha infringido la TRAO. Como se describe en la Sección 12-2.09, cualquier persona que crea que se ha infringido la TRAO puede presentar una acción para obtener medidas cautelares y/o daños.

Si un inquilino no deja vacante después de la expiración de la notificación de terminación del arrendamiento, el monto real de cualquier asistencia de reubicación o exención de alquiler proporcionada de conformidad con la TRAO se podrá recuperar mediante el proceso de desalojo.

Para obtener más información, consulte la sección 12-2.09 del HMC.

602. Asistencia de reubicación pagada por la ciudad

Según lo autorizado en la TRAO y aprobado por el Consejo Municipal, el oficial de revisión de alquileres puede realizar pagos de asistencia de reubicación a los inquilinos en las siguientes circunstancias:

1. La policía emite una orden de desalojo y el propietario no paga; o
2. Hay un desastre natural y el inquilino debe reubicarse debido a condiciones de salud o seguridad (consulte el Capítulo 6 para obtener más información)

Cuando un propietario no realiza los pagos de asistencia de reubicación requeridos como resultado de la orden de desalojo de una agencia gubernamental, el oficial de revisión de alquileres puede pagar los pagos de reubicación, sujetos a la disponibilidad de fondos, en el lugar del propietario, tal como se describe en la sección 603 de este capítulo. En estos casos, el oficial de revisión de alquileres iniciará el proceso para brindar asistencia de reubicación en nombre del Propietario, tal como se describe en la Sección 604 de este Capítulo. Cualquier asistencia de reubicación que se brinde al Inquilino en nombre del Propietario, más los costos de la Ciudad, incluidos los costos de investigación, ejecución, los honorarios administrativos y los honorarios razonables de los abogados, se recuperarán mediante un gravamen o una evaluación especial, tal como se describe en las Secciones 605 y 606 de este Capítulo.

Para obtener más información, consulte la sección 12-2.10 del HMC.

603. Falta de pago de la asistencia de reubicación debido a una orden gubernamental de desalojo

La Ciudad puede iniciar el proceso para brindar asistencia de reubicación al Inquilino por falta de pago en las siguientes circunstancias:

1. El propietario le dice a la ciudad que no puede hacer el pago de asistencia de reubicación requerido

2. El propietario no emite una notificación de terminación del arrendamiento con la notificación requerida de los pagos de asistencia de reubicación
3. El propietario inicia una terminación o terminación temporal del arrendamiento debido a una orden gubernamental de desalojo, pero no notifica al inquilino el derecho al pago
4. El propietario no proporciona pagos de asistencia de reubicación dentro de los plazos requeridos por la Sección 12-2.04 de HMC
5. La ciudad recibe la documentación de que el propietario no tiene la intención de pagar la asistencia
6. El inquilino presenta una declaración jurada a la Ciudad bajo pena de perjurio en la que indique que el Propietario no ha pagado la totalidad después de que la Ciudad determine que se debe la asistencia. El propietario no ha presentado un comprobante de pago como lo exige la Sección 404 del Capítulo 4
7. El propietario no paga la asistencia de reubicación de acuerdo con la decisión emitida por el oficial de audiencias

Si no paga la asistencia de reubicación debido a la orden de desalojo de una agencia gubernamental, se impondrá una multa de \$1000.

Para obtener más información, consulte las secciones 12-2.10 del HMC.

604. Solicitudes de pago

Cuando un propietario no paga o se niega a pagar según la sección 603 de este capítulo y el oficial de revisión de alquileres determina que se requiere asistencia para la reubicación según los criterios de la sección 602 de este capítulo, el oficial de revisión de alquileres tomará las siguientes medidas para asegurarse de que se haya notificado al propietario sobre su obligación de pagar la asistencia de reubicación y para garantizar que el inquilino reciba la asistencia financiera necesaria para ayudarlo a encontrar una vivienda alternativa:

1. Dentro de los 7 días calendario siguientes a la determinación de que el Propietario no ha pagado la asistencia de reubicación requerida, tal como se describe en la Sección 603 de este capítulo, la Ciudad puede enviar por correo una notificación inicial de falta de pago para darle al Propietario una última oportunidad de pagar la asistencia de reubicación requerida al Inquilino. La notificación incluirá:
 - a. Motivos para determinar la falta de pago en función de las circunstancias enumeradas en la Sección 603 de este capítulo.
 - b. Formularios requeridos para notificar al Inquilino sobre la asistencia y determinar el monto de la asistencia que el Propietario le debe al Inquilino
 - c. Formas y plazos para subsanar la falta de pago
 - d. Explicación del derecho de la Ciudad a realizar el pago de la asistencia de reubicación en nombre del Propietario y recuperar el costo de la Ciudad mediante un gravamen o una evaluación especial sobre la propiedad
 - e. Una advertencia de que se impondrá una multa de \$1000 si el propietario no paga al inquilino
2. Si el propietario no ha subsanado la falta de pago dentro de los 7 días calendario posteriores a la notificación inicial de falta de pago por correo de la ciudad, la Ciudad desembolsará el pago al inquilino e iniciará los procesos de recuperación de costos.
3. Después de que el Inquilino apruebe y deposite el cheque en su institución financiera, la Ciudad enviará por correo una solicitud final al Propietario ordenando el reembolso de los fondos de la Ciudad antes de iniciar el proceso para registrar un gravamen o una evaluación especial (según lo exige la Sección 12-2.10 de HMC). La solicitud final incluirá:
 - a. Formas de pagar a la ciudad.

- b. Una multa de \$1000 incurrida por no pagar al Inquilino y los costos administrativos asociados con el pago al Inquilino
- c. Un aviso de advertencia de que si los pagos de reubicación pendientes no se pagan dentro de los 30 días calendario, el monto del pago adeudado más los costos de la Ciudad se incluirá en las listas de impuestos sobre bienes inmuebles del propietario.
- d. Información sobre cualquier cargo administrativo adicional que se adeudará si se registra un gravamen contra la propiedad del propietario.
- e. Tenga en cuenta que la propiedad del propietario se evaluará en la próxima declaración de impuestos a la propiedad si los pagos de reubicación siguen sin pagarse.
- f. Información sobre el derecho del propietario a solicitar una audiencia administrativa.
- g. Descripción del proceso de cobro en caso de que el Propietario no realice los pagos requeridos, incluida la función de la audiencia administrativa descrita en la Sección 605 y el registro del gravamen o la evaluación especial descrita en la Sección 606 de este capítulo.
- h. Información de contacto del oficial de revisión de alquileres.

Si el Propietario no responde a la solicitud de pago dentro de los 30 días calendario, la Ciudad iniciará el proceso de recuperación de los costos de cobro descrito en las Secciones 605 y 606 de este capítulo.

Para obtener más información, consulte la sección 12-2.10 del HMC.

605. Audiencia administrativa de gravamen o evaluación especial

Si el propietario no paga los pagos de la asistencia para la reubicación dentro de los 30 días calendario después de que el oficial de revisión de alquileres envíe por correo la solicitud final de pago, el oficial de revisión de alquileres enviará un aviso de oportunidad para una audiencia administrativa:

- a. El (los) nombre (s) del propietario
- b. La dirección de la propiedad
- c. El importe adeudado

El aviso de oportunidad se enviará por correo a todas las partes que figuran en las listas de evaluación de propiedades más recientes del tasador del condado. Se enviará por correo después de la última solicitud de pago si el propietario no ha reembolsado a la ciudad. El propietario tendrá 14 días calendario a partir de la fecha en que se emita la notificación para presentar una solicitud de gravamen o audiencia de evaluación especial. El propietario asumirá el costo de la audiencia de conformidad con el Programa Maestro de Tarifas de la Ciudad. El alcance de la audiencia se limitará al cumplimiento de los requisitos de la Sección 12-2.10 del HMC.

Un oficial de audiencias llevará a cabo la audiencia administrativa para determinar si se debe imponer una evaluación o un gravamen a la propiedad de un propietario que no haya pagado los pagos pendientes de asistencia para la reubicación. El oficial de revisión de alquileres y el propietario proporcionarán al oficial de audiencias toda la documentación relevante para informar su decisión. El propietario es responsable de proporcionar cualquier documentación que respalde su caso.

Si el oficial de audiencias determina que la ciudad ha cumplido con los requisitos para realizar una evaluación de la propiedad, el oficial de audiencias establecerá una fecha límite final para el pago de todas las cuotas y asistencia impagas. Si el propietario no paga la asistencia de reubicación dentro del plazo establecido por el oficial de audiencias, el oficial de revisión de alquileres llevará una cuenta del costo de la asistencia de reubicación y cualquier otro costo en el que incurra la ciudad.

Para obtener más información, consulte la sección 12-2.10 del HMC.

606. Evaluación o gravamen

Se proporcionará un informe anual al Consejo Municipal de Hayward que incluirá una lista de la asistencia

de reubicación no pagada con los costos y multas asociados. El Ayuntamiento de Hayward revisará y confirmará el informe y la lista de gravámenes y evaluaciones especiales mediante resolución.

El secretario municipal publicará una copia del informe y la lista de gravámenes o evaluaciones especiales en el tablón de anuncios designado para publicar las agendas de las reuniones del Consejo Municipal. Incluirá un aviso de presentación y la hora y el lugar en que se presentará el informe al Consejo Municipal para su confirmación mediante resolución. El aviso también se publicará una vez en un periódico de circulación general que se publique y circule dentro de la Ciudad. La publicación y la primera publicación del aviso se completarán al menos 10 días calendario antes de que el Consejo considere el informe.

Una vez que el Ayuntamiento confirme el informe anual y la lista de gravámenes o evaluaciones especiales, el Director de Finanzas recibirá una copia de la lista y los pagos y emitirá los recibos en cualquier momento después de que el Consejo confirme el informe y hasta que la lista se envíe anualmente al Auditor del Condado para que efectúe la recaudación en la lista de impuestos como parte del proceso tributario municipal. Todas las leyes y ordenanzas aplicables a la recaudación, recaudación de impuestos y ejecución de los impuestos municipales se aplicarán a los gravámenes o evaluaciones especiales, y el gravamen o la evaluación especial tendrán prioridad sobre los impuestos con los que se recaude.

El derecho a la revisión judicial se registrará de conformidad con la Sección 1-7.13 del HMC.

Para obtener más información, consulte las secciones 5-7.70 a 5-7.130 del HMC.

607. Recursos adicionales

Es posible que cualquier persona que infrinja la TRAO deba reembolsar a la Ciudad los costos de investigación y ejecución, y los honorarios razonables de los abogados, así como otros posibles recursos descritos en el HMC (consulte 1-3, 1-7 y 12-1).

Para obtener más información, consulte la sección 12-2.09 del HMC.

CAPÍTULO 7: DESASTRES NATURALES Y EMERGENCIAS DE SEGURIDAD PÚBLICA

La Ciudad tiene fondos limitados para brindar asistencia de reubicación por única vez a los hogares desplazados debido a un desastre natural o una emergencia de seguridad pública, según lo determine el Jefe de Policía, el Departamento de Bomberos de la Ciudad, la División de Cumplimiento del Código o el Funcionario de Construcción. Los desastres naturales incluyen incendios, inundaciones, terremotos u otros eventos que escapan al control del propietario y que dan lugar a una orden de desalojo de la ciudad de Hayward (12-2.05 (b) (1)). En caso de emergencias de seguridad pública, los inquilinos deben tener una remisión directa del jefe de policía o de la persona que ellos designen.

Los pagos únicos de asistencia de reubicación están disponibles para los hogares que cumplen con los siguientes criterios:

- Los ingresos del hogar representan el 80 % del ingreso medio del área (AMI) o más bajo.⁵
- El hogar no tiene una cobertura de seguro que prevea el pago y/o el reemplazo de una vivienda en caso de pérdida de la vivienda
- El propietario no ha proporcionado una vivienda de reemplazo

Las solicitudes se priorizarán según el nivel de ingresos, utilizando las siguientes categorías de ingresos familiares:

⁵ Para ver los límites de ingresos actuales del condado de Alameda, visite:

<https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>

- Extremadamente bajos (por debajo del 30 % del AMI)
- Ingresos muy bajos (entre el 50 y el 31 % del AMI)
- Bajos ingresos (entre el 80 y el 51 % del AMI)

Los pagos de asistencia se basarán en el tiempo estimado en que los inquilinos serán desplazados de su unidad de alquiler:

- Para desplazamientos que duren 30 días naturales o más, el pago será cuatro veces (4 veces) el FMR actual
- Para un desplazamiento que dure menos de 30 días calendario, el pago será cuatro veces (4 veces) el FMR actual, prorrateado según la cantidad de días que el inquilino esté desplazado x 2 veces⁶

La Ciudad reconoce que los propietarios, la Cruz Roja y otras entidades sin fines de lucro también pueden brindar asistencia de reubicación de emergencia para brindar apoyo inmediato con los gastos de alojamiento después de un desastre natural. Cualquier pago realizado por estas entidades de \$2000 o menos no se deducirá del pago de asistencia de la Ciudad. Cuando estas entidades realicen pagos de más de \$2000, cualquier monto mayor a \$2000 se deducirá del pago de asistencia de la Ciudad.⁷ Los inquilinos deben enumerar cualquier tipo de asistencia adicional proporcionada en su formulario de solicitud. La Ciudad se reserva el derecho de confirmar la duración del desplazamiento o la prestación de asistencia para la reubicación con el propietario.

Los hogares elegibles deben completar el formulario de solicitud que pueden solicitar a la Oficina de Revisión de Alquileres y enviarlo al Oficial de Revisión de Alquileres junto con la documentación de elegibilidad de ingresos. El hogar debe solicitar asistencia dentro de los 60 días calendario posteriores al desastre y debe realizarse una inspección policial de la ciudad de Hayward que dé como resultado una notificación de infracción con una orden de desalojo o una determinación del Departamento de Bomberos o del Funcionario de la Construcción de que la casa es inhabitable.

CAPÍTULO 8: REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN

801. Aviso de la ordenanza y las regulaciones

Para cumplir con los requisitos de notificación, los propietarios deben notificar por escrito a sus inquilinos que la unidad está sujeta a la TRAO junto con una copia de la TRAO o un resumen preparado por la Oficina de Revisión de Alquileres.

El propietario debe obtener un acuse de recibo firmado del (de los) inquilino(s). Un formulario («Aviso a los inquilinos sobre la Ordenanza de asistencia para la reubicación de inquilinos») está disponible en el sitio web de la Ciudad.

Si el Inquilino no acusa recibo en un plazo de 14 días calendario, el Propietario debe preparar una declaración bajo pena de perjurio en la que indique que la información, los documentos y los avisos requeridos por la TRAO se entregaron al inquilino, incluida la fecha en que se proporcionaron. El propietario debe conservar la declaración en caso de que se impugne la notificación de la TRAO.

Para obtener más información, consulte la sección 12-2.12 del HMC.

⁶ Para ver los niveles actuales de alquiler justo en el mercado del condado de Alameda, visite:

<https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html>

⁷ Por ejemplo, un hogar de dos dormitorios que esté desplazado durante más de 30 días tiene derecho a recibir 10.728 dólares en asistencia de la ciudad (es decir, cuatro veces el FMR de 2.682 dólares). Si el dueño de la propiedad proporciona a un hogar 2500 dólares para que se mude, la Ciudad proporcionará 10228 dólares en asistencia (10728 dólares menos 500 dólares).

802. Aviso de asistencia de reubicación

Cada vez que el propietario dé por terminado un arrendamiento por un desalojo sin culpa (sección 12-2.03 de la HMC) o para reubicar temporalmente a los inquilinos (sección 12-2.04 de la HMC), debe notificar a los inquilinos informándoles que los inquilinos tienen derecho a recibir asistencia para la reubicación. El propietario también debe proporcionar una copia de la notificación al oficial de revisión de alquileres. La presentación de la notificación a la Ciudad funciona como prueba para la Ciudad de que el Propietario tiene la intención de pagar. En los casos de asistencia para la reubicación relacionados con la orden de desalojo de una agencia gubernamental, si el propietario no presenta la notificación tanto a la ciudad como al inquilino, la ciudad notificará al propietario de la propiedad la presunta falta de pago y procederá con los pasos para recuperar el pago que figuran en el capítulo 6 de este documento.

La tabla 1 a continuación resume los formularios y plazos requeridos para que el propietario notifique los pagos de asistencia de reubicación a un inquilino.

Tabla 1. Formularios de pago de aviso de asistencia de reubicación

	Desplazamiento permanente (Sección 12-2.03)	Desplazamiento temporal (Sección 12-12.04)	Desplazamiento debido a una orden gubernamental de desalojo (Sección 12-2.0 5)⁸
<i>Título del formulario</i>	Aviso a los inquilinos sobre el derecho a la asistencia de reubicación permanente	Aviso de derecho a la asistencia de reubicación temporal	Aviso de derecho a la asistencia de reubicación
<i>Disponibilidad de formularios</i>	Sitio web de la ciudad o comuníquese con el oficial de revisión de alquileres	Sitio web de la ciudad o comuníquese con el oficial de revisión de alquileres	Proporcionado por el oficial de revisión de alquileres después de que se haya emitido el aviso de desalojo
<i>Fecha límite para notificar al inquilino</i>	Emitir al mismo tiempo que la notificación de finalización del arrendamiento	Emitir al mismo tiempo que la notificación de finalización temporal del arrendamiento	Emitir inmediatamente después de recibir la carta de determinación de Revisión de alquileres Oficina
<i>Fecha límite para presentar la solicitud ante el oficial de revisión de alquileres</i>	Dentro de los 30 días de la entrega al inquilino, con un comprobante de pago que incluya la hora, la fecha y el monto del pago	Dentro de los 30 días de la entrega al inquilino, con un comprobante de servicio que incluya la hora y la fecha del servicio	Dentro de los 30 días de la entrega al inquilino, con un comprobante de servicio que incluya la hora y la fecha del servicio

⁸ El artículo 2.5 sobre la asistencia para la reubicación de inquilinos (secciones 17975-17975.10) del Código de Salud y Seguridad de California también se aplica en casos de desplazamiento debido a una orden gubernamental de desalojo.

CAPÍTULO 9: PONERSE EN CONTACTO CON LA OFICINA DE REVISIÓN DE ALQUILERES

Si tiene preguntas generales, los propietarios e inquilinos pueden comunicarse con el oficial de revisión de alquileres de las siguientes maneras:

- Teléfono: (510) 583-4454 (inglés); (510) 583-4246 (español)
- Correo electrónico: relocation@hayward-ca.gov
- Correo: 777 B Street, Hayward, California 94541

Los propietarios pueden proporcionar copias de los avisos o comprobantes de la entrega de los pagos electrónicamente o por correo al miembro del personal asignado de la División de Vivienda.

CAPÍTULO 10: PROMULGACIÓN DE LAS REGULACIONES

Las Regulaciones de asistencia para la reubicación de inquilinos entrará en vigor el 17 de enero de 2025. Los propietarios deben notificar estas regulaciones cuando avisen de la elegibilidad para recibir asistencia de reubicación a los inquilinos elegibles.