

ASESORÍA Y OPCIONES PARA LOS INQUILINOS
ANEXO A LA NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN (PROYECTOS NO RELACIONADOS CON
EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO [DEPARTMENT OF
HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT, HUD])
De conformidad con el Código de Gobierno, sección 65863.10

¿Por qué recibí la notificación de intención de doce o seis meses?

El complejo residencial donde vive es de propiedad privada, pero recibe asistencia gubernamental. Esto significa que el propietario ha mantenido alquileres más bajos a cambio de un beneficio gubernamental, como

_____ *(inserte el nombre del programa aplicable)*. Las notificaciones que reciba significan que el propietario podrá dar por terminada la asistencia gubernamental que mantenía los alquileres bajos y cobrar alquileres más altos a partir de las fechas indicadas en la notificación.

¿Qué significa esto para mí?

Significa que su alquiler podría aumentar. Sin embargo, si recibió una notificación de intención de doce meses, su alquiler no aumentará debido a la finalización de las restricciones de alquiler durante al menos 12 meses. Si recibió una notificación de intención de seis meses, su alquiler no aumentará debido a la finalización de las restricciones de alquiler durante al menos seis meses.

¿Debo planear mudarme?

No debe mudarse ni aceptar mudarse de inmediato. Primero, debe considerar todas sus opciones y ponerse en contacto con las agencias enumeradas en la sección “cc” de la notificación de intención de doce y seis meses. Recuerde que cualquier cambio en su alquiler debido a la terminación o expiración de las restricciones de alquiler no ocurrirá antes de la fecha indicada en la notificación adjunta. También debe saber que la decisión del propietario podría cambiar.

¿Cuáles son mis opciones?

Sus opciones dependen tanto de su contrato o acuerdo de arrendamiento como de la ley estatal. Una vez finalizadas las restricciones anteriores sobre los alquileres y expire el período de notificación requerido, el propietario solo podrá aumentar el precio del alquiler o poner fin a su arrendamiento según lo permita su contrato o acuerdo de arrendamiento, cualquier restricción restante en la propiedad y siempre que se cumplan los requisitos de la ley estatal.

El propietario podría permitirle permanecer en su vivienda a cambio de un alquiler más alto o podría poner fin a su contrato de arrendamiento. **¡Debe revisar cuidadosamente los términos de su contrato o acuerdo de arrendamiento!**

Si su contrato de alquiler es mensual y no ha sido rescindido, y desea mudarse, la ley estatal (Código Civil, Sección 1946) le exige que notifique por escrito al propietario o a la administración con al menos 30 días de antelación su intención de mudarse, a menos que el propietario acuerde lo contrario.

Si tiene preguntas sobre su contrato de arrendamiento o sobre la capacidad del propietario para aumentar su alquiler o poner fin a su arrendamiento, póngase en contacto con una agencia local de asistencia jurídica para obtener ayuda. Encontrará la información de contacto en la sección “cc” al final de la notificación de intención de doce y seis meses.

¿Qué otras notificaciones debe proporcionar el propietario?

Para otros: además de las notificaciones de intención de tres años, doce y seis meses enviadas a los inquilinos, el propietario debe proporcionar una notificación de oportunidad para presentar una oferta (y contraoferta) de compra del complejo residencial a entidades calificadas (organizaciones con la capacidad de mantener restricciones de alquiler a largo plazo). Esta notificación se debe enviar a las entidades calificadas (incluidas las organizaciones de inquilinos) al menos 12 meses antes de la fecha de prepago o de terminación. Al mismo tiempo, una copia de esta notificación se debe publicar en un lugar visible de las zonas comunes de su complejo residencial.

El propietario también debe enviar una notificación pública de seis meses al gobierno local, incluida la ciudad o el condado donde se encuentra su complejo residencial. Esta notificación proporciona detalles adicionales sobre el proyecto para ayudar al gobierno local en los esfuerzos de preservación.

Para los inquilinos: además de las notificaciones de intención de tres años, doce y seis meses, el propietario o su agente deben notificar nuevamente a cada inquilino sobre cualquier cambio propuesto en la fecha de prepago o de terminación, los alquileres que se cobrarán o cualquier otro cambio que los pueda afectar en un plazo de siete días hábiles. Esta notificación se enviará al inquilino por correo de primera clase (con el franqueo pagado).

¿Dónde puedo obtener más información?

Póngase en contacto con el propietario/el agente o el administrador de su complejo residencial, con el alcalde o la junta de supervisores de la ciudad o del condado donde vive y con recursos jurídicos como Legal Aid; encontrará la información sobre estos recursos en la sección “cc” al final de la notificación de intención de doce y seis meses.

¿Qué otras opciones tengo?

Si el propietario no cumple con todos los requisitos de la ley de California con respecto a la conversión de su complejo residencial de asistencia de alquiler a alquileres a precio de mercado, tiene la opción de tomar acciones jurídicas. Póngase en contacto con la agencia local de servicios jurídicos indicada en la sección “cc” al final de la notificación de intención de doce y seis meses para ver si pueden ayudarlo.