



CIUDAD DE OAKLAND
PROGRAMA DE AJUSTES EN EL ALQUILER
 250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313 Oakland, CA 94612-0243
 (510) 238-3721
 Servicio de Retransmisión de California (CRS) 711
www.oaklandca.gov/RAP

AVISO A LOS INQUILINOS DE LOS DERECHOS DE NEGOCIACIÓN DE MUDANZA

(O.M.C. 8.22.730 Formulario de divulgación)

En Oakland, Ordenanza del Acuerdo de Mudanza del Inquilino (Código Municipal de Oakland (O.M.C.) 8.22.700 y subsig.) establece numerosos requisitos y protecciones para los inquilinos en relación con los acuerdos de mudanza y las negociaciones de mudanza entre los propietarios y los inquilinos. Si el propietario de su unidad de alquiler desea negociar un acuerdo de mudanza (es decir, un acuerdo por el que usted se compromete a desalojar permanentemente su unidad de alquiler a cambio de dinero u otra prestación), el propietario debe cumplir de manera estricta con todos los requisitos de la Ordenanza. Este aviso tiene como objetivo proporcionarle un resumen de sus derechos y de las obligaciones del propietario en el marco de los acuerdos y las negociaciones de mudanza. (O.M.C. 8.22.730)

OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO:

- **ANTES DE QUE EL PROPIETARIO PUEDA HACER CUALQUIER OFERTA O ENTRAR EN CUALQUIER DISCUSIÓN** con respecto a un posible acuerdo de mudanza, debe hacer primero lo siguiente:

- ✓ Proporcionarle una copia completa de este Aviso y
- ✓ presentar un formulario de certificación al Programa de Ajustes en el Alquiler que confirme que se le ha proporcionado este Aviso.

- Si indica por escrito que no desea entablar negociaciones de mudanza ni firmar un acuerdo de mudanza, el propietario no podrá hacer ninguna otra oferta durante al menos seis meses. Hacerlo constituye un acoso según la Ordenanza de Protección de Inquilinos (O.M.C. 8.22.640).

PARA SER LLENADO POR EL PROPIETARIO/AGENTE

<i>Las siguientes personas están autorizadas para gestionar las negociaciones de mudanza y firmar acuerdos de mudanza en nombre del propietario (enumere todos los nombres):</i>	1.	
	2.	
	3.	
Este aviso fue entregado en la siguiente fecha: _____		
X _____ Firma del propietario/agente		_____ Fecha

SUS DERECHOS COMO INQUILINO

Si el propietario de su unidad de alquiler (o su agente) intenta negociar un acuerdo de mudanza con usted y le ofrece dinero u otra prestación a cambio de que se mude de su unidad, usted tiene los siguientes derechos:

- **EL DERECHO A DECIR QUE “NO”.** NO tiene que aceptar desalojar su unidad y NO tiene que entrar en discusiones sobre la mudanza si no quiere hacerlo. Puede negarse a firmar un acuerdo de mudanza y a entablar negociaciones de mudanza en cualquier momento. Es ilegal que el propietario tome represalias contra usted por hacerlo.

Una vez que haya notificado al propietario por escrito que no desea desalojar su unidad ni recibir más ofertas de pago, es ilegal que el propietario continúe con las ofertas o intente entrar en discusiones sobre su mudanza durante al menos seis meses. Si continúa haciéndolo, constituye un acoso según la Ordenanza de Protección de Inquilinos de Oakland.

- **•EL DERECHO A CONSULTAR CON UN ABOGADO.** Firmar un acuerdo de mudanza es una decisión importante, y es posible que esté renunciando a derechos importantes. Puede optar por consultar con un abogado antes de iniciar las negociaciones o acordar algo. Comuníquese con el Programa de Ajustes en el Alquiler para que le recomienden organizaciones de servicios legales: (510) 238-3721 o RAP@oaklandca.gov.
- **EL DERECHO DE RESCINDIR.** Tiene 25 días después de firmar un acuerdo de mudanza para cambiar de opinión y cancelar el acuerdo, a menos que ambas partes hayan acordado por escrito un período de cancelación más corto de no menos de 15 días. Durante este período, puede rescindir el acuerdo siempre y cuando no se haya mudado y la decisión sea unánime entre todos los inquilinos que formen parte del acuerdo.

Si el acuerdo de mudanza no cumple con todos los requisitos de la Ordenanza del Acuerdo de Mudanza del Inquilino, el acuerdo puede ser rescindido por hasta seis meses.

- **EL DERECHO A REGRESAR A SU UNIDAD.** Por lo general, los inquilinos que son desalojados para que se realicen las reparaciones o porque la unidad se retira del mercado de alquiler (Ley Ellis) tienen el derecho a volver a la unidad cuando se completen las reparaciones o cuando se vuelva a alquilar la unidad retirada. Aceptar la renuncia a su posible derecho a regresar a su unidad puede hacer que su acuerdo de mudanza sea más valioso.
- **EL DERECHO AL PAGO DE REUBICACIÓN.** En Oakland, los propietarios están obligados a proporcionar a los inquilinos pagos de reubicación en ciertos tipos de desalojos sin culpabilidad, como cuando los inquilinos están obligados a desalojar debido a violaciones del código, para que se puedan completar las reparaciones necesarias, porque un propietario o un familiar del propietario se está mudando, y/o cuando la unidad está siendo retirada del mercado de alquiler (Ley Ellis/conversión de condominio). Si de otro modo tendría derecho al pago de reubicación en virtud de la Ordenanza de Reubicación Uniforme, su acuerdo de

mudanza debe ser por un importe superior al que le correspondería de otro modo. Los importes del pago base hasta el 30 de junio de 2022 son los siguientes:

- \$7,447.23 por estudio/vivienda de un dormitorio
- \$9,165.82 por vivienda de dos dormitorios
- \$11,314.06 por vivienda de tres o más dormitorios

+ ADEMÁS, \$2,500.00 dólares adicionales para los hogares de inquilinos que tengan ingresos bajos, inquilinos mayores o discapacitados, e/o hijos menores.

COSAS ADICIONALES A CONSIDERAR

- **Los alquileres en el mercado pueden ser mucho más altos:** Los montos de los alquileres de las nuevas unidades en la zona pueden ser bastante más elevados en comparación con lo que paga actualmente, sobre todo si ha vivido en su unidad durante mucho tiempo. Tal vez quiera revisar el monto de los alquileres de viviendas comparables antes de participar en un acuerdo de mudanza, particularmente en el caso de un acuerdo de mudanza que implique renunciar a cualquier opción o derecho a regresar a la vivienda que usted pueda tener.
- **Los pagos pueden estar sujetos a impuestos:** Los pagos realizados en virtud de un acuerdo de mudanza pueden estar sujetos a impuestos federales y/o estatales. Debe consultar a las autoridades fiscales o un profesional en impuestos para obtener más información o asesoramiento sobre el pago de impuestos.
- **Los acuerdos de mudanza y los documentos relacionados pueden ser objeto de divulgación pública:** Los propietarios están obligados a presentar copias de los acuerdos de mudanza al Programa de Ajustes en el Alquiler. Los acuerdos de mudanza y los documentos relacionados con los acuerdos de mudanza que se presentan a la Ciudad se consideran registros públicos. La Ciudad puede redactar ciertos datos personales en la medida de lo posible de acuerdo con las leyes o políticas de registros públicos de Oakland, estatales y federales. Tenga en cuenta que información que cree que es privada puede ser objeto de divulgación pública.

Los propietarios que no cumplan con los requisitos de la Ordenanza del Acuerdo de Mudanza del Inquilino de Oakland (O.M.C. 8.22.700 y subsig.) podrían estar sujetos a sanciones más importantes si el inquilino es de edad avanzada, discapacitado o está catastróficamente enfermo. Tal como se define en la Ordenanza, se considera que un inquilino es de edad avanzada cuando tiene sesenta (60) años o más. Se considera que un inquilino está discapacitado si cumple con lo dispuesto en la Sección 12926 del Código Gubernamental de California (California Government Code, Section 12926). Se considera que un inquilino está catastróficamente enfermo si cumple con lo dispuesto en la Sección 12926 del Código Gubernamental de California y sufre de una enfermedad que puede ser mortal, según lo certificado por su médico de cabecera.

¿Considera que usted es una persona de edad avanzada, discapacitada o catastróficamente enferma de acuerdo con los términos definidos anteriormente?

Sí ___ No ___ No sé ___ Prefiero no decirlo ___

Fecha de recepción del aviso: _____

X

Firma del inquilino (*opcional - los inquilinos no están obligados a firmar ni hacer nada más con este Aviso*)



Puede obtener más información sobre los derechos de los inquilinos en el sitio web de RAP o puede comunicarse con RAP para obtener ayuda llamando al (510) 238-3721 o enviando un correo electrónico a RAP@oaklandca.gov.