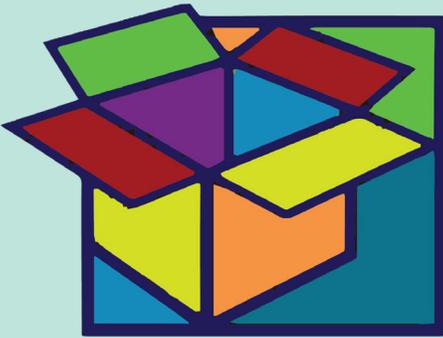


MANUAL PARA ARRENDATARIOS SOBRE ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN EN PORTLAND



Malas noticias:

- ★ ¿Ha recibido de su arrendador un Aviso de terminación sin causa justificada, un Aviso de terminación por causa justificada del arrendador o un Aviso de no renovación del contrato de arrendamiento por tres reincidencias?
- ★ ¿Ha recibido un Aviso de incremento de renta?
- ★ ¿Su arrendador no quiere renovar su contrato de arrendamiento en términos similares a los de su contrato previo?

Buenas noticias: usted podría ser elegible para recibir asistencia para la reubicación de parte de su arrendador.

Este paquete contiene información sobre cómo solicitar y obtener asistencia para la reubicación si su arrendador le está obligando a mudarse por un motivo que no le sea imputable. Si sigue los pasos descritos en este paquete y mantiene buenos registros de todos los pasos que tome, tiene grandes probabilidades de obtener asistencia para la reubicación.

Es **muy importante** que **mantenga registros de sus comunicaciones escritas** con su arrendador a lo largo del proceso.

Este paquete contiene lo siguiente:

- ★ Información sobre la ley de asistencia para la reubicación de la Ciudad de Portland.
- ★ Lineamientos sobre cómo obtener asistencia para la reubicación, incluyendo instrucciones paso a paso.
- ★ Cartas que puede usar para comunicarse con su arrendador sobre la asistencia para la reubicación.

LEY DE ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN DE PORTLAND

★ Algunos inquilinos que viven en la Ciudad de Portland pueden tener derecho a recibir asistencia para la reubicación de parte de su arrendador si este está obligando al/a la inquilino(a) a mudarse por motivos no imputables a dicho(a) inquilino(a). Código de la Ciudad de Portland (PCC, por sus siglas en inglés) 30.01.085.

★ Para poder ser elegible para la asistencia para la reubicación, usted debe reunir los requisitos en función de dos factores diferentes.

- El primer factor es una **acción del arrendador calificado**.
- El segundo factor es ser un **inquilino calificado**.

Acción del arrendador calificado

★ Para poder ser elegible para la asistencia para la reubicación, su arrendador debe haber realizado UNA de las siguientes tres cosas:

1. Haberle entregado uno de los tres siguientes avisos de terminación calificados:

- Aviso de terminación sin causa justificada,
- Aviso por causa justificada del arrendador; O
- Aviso de no renovación del contrato de arrendamiento por tres reincidencias.

2. Haberle entregado un Aviso de incremento de renta que incremente su renta en un **10 % o más** en los últimos doce meses.

■ **Nota:** La ley estatal no le permite a su arrendador incrementar su renta durante el primer año de arrendamiento. Si el edificio en donde vive tiene 15 años o más de antigüedad, la ley estatal también le pone un límite del 7 % a la cantidad en que el arrendador puede incrementar su renta después del primer año, más la cantidad de la inflación del mes de septiembre anterior. Para 2019, la tasa de inflación para septiembre de 2018 fue del 3.4 %. Esto quiere decir que su arrendador no puede incrementar su renta por más del 10.4 % (7 % + 3.4 %) en 2019.

3. No haber renovado su contrato en términos sustancialmente similares.

■ **Nota:** El vencimiento de una reducción temporal de renta (“rent concession” o “concesión de renta”) no se considera como no haber renovado un contrato en términos sustancialmente similares y, por lo tanto, no hace al/a la inquilino(a) elegible para la asistencia para la reubicación.

Inquilinos que reúnen los requisitos

■ Para poder ser elegible para la asistencia para la reubicación, usted debe cumplir con **TODOS** los siguientes requisitos:

1. Debe vivir en la Ciudad de Portland. (¿No está seguro/a? Use esta herramienta para verificarlo: <https://gis.oregonmetro.gov/metromap/>. Asegúrese de hacer clic en “City boundaries” [Límites de la ciudad] debajo de “Layers” [Capas]).
2. Su contrato de arrendamiento no puede ser semanal.
3. No puede vivir con su arrendador.

4. No puede vivir en una unidad de vivienda adicional (ADU, por sus siglas en inglés) en una propiedad en la que el arrendador también viva.
5. No puede vivir en un dúplex si el arrendador vive en la otra parte del dúplex.
6. No puede vivir en el hogar principal de su arrendador mientras este está ausente durante 3 años o menos y planea regresar.
7. No puede vivir en el hogar principal del arrendador mientras está ausente debido al servicio militar activo.
8. Su arrendador no puede estar terminando su contrato de arrendamiento para mudar a un miembro de la familia inmediata del arrendador.
9. No puede vivir en una unidad donde el arrendador haya proporcionado un contrato con plazos fijos y le haya avisado antes de que usted se mudara sobre el plan del arrendador de vender y cambiar permanentemente su unidad a un uso diferente al de una residencia (como un negocio).
10. No puede tener un contrato de arrendamiento por menos de 6 meses para una unidad donde se haya presentado un permiso de demolición antes de que usted se mudara.
11. Su unidad alquilada no puede ser inhabitable por motivos no imputables al arrendador o inquilino.
12. No puede estar viviendo en una unidad que esté siendo regulada o esté certificada como una vivienda asequible y usted recibió un Aviso de incremento de renta que:

- Incremente la parte de la renta que usted paga en un 10 por ciento o más; O

- Incremente la parte de su renta por menos de un 10 por ciento si la cantidad de renta se calcula con base en sus ingresos y el cambio es necesario debido a un requisito de elegibilidad para un programa o debido a un cambio en sus ingresos.

- Esta exención SOLO aplica a los Avisos de incremento de renta. Si un arrendador subvencionado le entrega un aviso de terminación calificado o se niega a renovar su contrato en términos sustancialmente similares, usted sigue teniendo derecho a recibir asistencia para la reubicación bajo la Ordenanza de Portland si usted fuera elegible en un caso distinto.

- Esta exención no aplica a la vivienda que usted renta con un arrendador privado que cobra el precio de renta del mercado (no una renta reducida/asequible) con la ayuda de un vale de la Sección 8.

13. La unidad no está sujeta a la Ley de Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles y Asistencia Uniforme para la Reubicación de 1970 (Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970), la cual aplica a las propiedades financiadas federalmente que hayan sido adquiridas por una entidad pública a través de una expropiación.

★ **Para los números 4-10**, su arrendador debe presentar un Formulario de exención de asistencia para la reubicación ante la Oficina de Vivienda de Portland ANTES de tomar una acción de arrendador calificado para no tener que pagar por su asistencia para la reubicación.

■ Su arrendador también debe entregarle a usted una copia de una carta de la Oficina de Vivienda de Portland en la que se confirme que el arrendador presentó el Formulario de exención de asistencia para la reubicación ANTES de entregarle a usted un Aviso de terminación sin causa, un Aviso de incremento de renta que incremente su renta en un 10 % o más en los últimos doce meses o negarse a renovar su contrato en términos sustancialmente similares.

■ Si su arrendador no le entrega una copia de la carta de la Oficina de Vivienda de Portland, usted aún tiene derecho a recibir asistencia para la reubicación si cumple con el resto de los requisitos.

★ **Para los números 6-9**, usted no es elegible para la asistencia para la reubicación SOLO si su arrendador le entrega un Aviso de terminación sin causa.

■ Si su arrendador le entrega un Aviso de incremento de renta que incremente su renta en un 10 % o más en los últimos doce meses, o si no renueva su contrato en términos sustancialmente similares, usted aún tiene derecho a recibir asistencia para la reubicación si cumple con el resto de los requisitos.

★ **Para los número 4-6**, si usted firmó un contrato de arrendamiento después del 8 de marzo de 2018, solo deja de ser elegible para la asistencia para la reubicación si su arrendador le entregó evidencia de que la Oficina de Vivienda de Portland recibió y aceptó el Formulario de exención de asistencia para la reubicación que el arrendador presentó ANTES de que usted firmara el contrato de arrendamiento.

Incluso si el arrendador solo renta UNA unidad, usted tiene derecho a recibir asistencia para la reubicación siempre que no entre dentro de una de las excepciones antes mencionadas.

Cómo solicitar asistencia para la reubicación

★ Si usted recibió un Aviso de terminación calificado o si su arrendador no renueva o no reemplaza su contrato de arrendamiento actual, la ley establece que usted no necesita hacer nada para recibir asistencia para la reubicación.

★ Si usted recibió un Aviso de incremento de renta, **debe** darle a su arrendador un aviso por escrito que le informe que usted planea terminar su arrendamiento debido al incremento de renta y que está solicitando asistencia para la reubicación. Este aviso por escrito NO es lo mismo que el Aviso de un arrendador de terminación de su arrendamiento en una fecha específica. Usted no debe incluir una fecha específica de mudanza en este primer aviso, a menos que esté listo/a para mudarse en esa fecha. Usted **debe** entregarle este aviso escrito a su arrendador en un plazo de **45 días** a partir de la fecha en la que recibió el aviso de incremento de renta o no reunirá los requisitos de la asistencia para la reubicación.

■ Si su arrendador se rehúsa a renovar su contrato de arrendamiento en términos sustancialmente similares (excepto por la cantidad de la renta o los costos asociados de vivienda, como servicios públicos y estacionamiento), usted debe entregarle a su arrendador un aviso por escrito que le informe que usted planea terminar su arrendamiento debido a los términos diferentes de arrendamiento y que está solicitando asistencia para la reubicación. Este aviso por escrito NO es lo mismo que el Aviso de un arrendador de terminación de su arrendamiento en una fecha específica. Usted no debe incluir una fecha específica de mudanza en este primer aviso, a menos que esté listo/a para mudarse en esa fecha. Usted **debe** entregarle este aviso por escrito a su arrendador en un plazo de **45 días** a partir de la fecha en que recibió la oferta del nuevo contrato de arrendamiento, de lo contrario, no reunirá los requisitos de la asistencia para la reubicación.

Pago del arrendador de la asistencia para la reubicación

★ Si recibió un Aviso de terminación calificado, su arrendador debe pagar por su asistencia para la reubicación 45 días antes de la fecha de mudanza en el Aviso de terminación sin causa.

★ **NOTA:** Si recibió un Aviso de terminación por causa justificada del arrendador, la ley estatal requiere que su arrendador le pague asistencia para la reubicación por la cantidad de un mes de renta si el arrendador tiene una participación accionaria en cinco o más unidades alquiladas. La ley estatal requiere que se le pague esta asistencia para la reubicación de un mes de renta **al momento en que el arrendador le entregue el aviso de terminación.**

★ Bajo la Ordenanza de Portland, el arrendador puede reducir la cantidad de la asistencia para la reubicación que debe bajo dicha ordenanza por el mes de renta en la reubicación de la ley estatal si le paga a usted la cantidad total al mismo tiempo.

★ Si su arrendador le paga únicamente el mes de renta al momento en que recibe el Aviso de terminación por causa justificada del arrendador, entonces su arrendador de todos modos debe pagarle la cantidad total de asistencia para la reubicación bajo la ordenanza de Portland según lo descrito a continuación en un plazo de 45 días antes de la fecha de mudanza.

■ Si su arrendador no le paga el mes de renta en asistencia para la reubicación bajo la ley estatal al momento en que usted recibe el Aviso de terminación por causa justificada del arrendador, entonces usted tiene una defensa en contra de este aviso que le impediría a su arrendador obligarlo(a) a mudarse.

■ Si recibió un Aviso de incremento de renta o la oferta de renovación del contrato de arrendamiento no incluía términos y condiciones sustancialmente similares (excepto por la cantidad de la renta o los costos asociados de vivienda), su arrendador debe pagar por su asistencia para la reubicación en un plazo de 31 días a partir de la fecha en que usted le entregó a su arrendador el aviso por escrito donde le informó que planea terminar su arrendamiento debido a un incremento en la renta.

Cantidad de la asistencia para la reubicación

■ La cantidad de la asistencia para la reubicación que su arrendador debe pagar depende de cuántas recámaras tenga su unidad de alquiler:

Número de recámaras	Cantidad de la asistencia para la reubicación
Una sola habitación o estudio	\$2,900
1 recámara	\$3,300
2 recámaras	\$4,200
3 recámaras o más	\$4,500

NOTA: Bajo la ley estatal, un inquilino tiene derecho a recibir asistencia para la reubicación por la cantidad de un mes de renta si el arrendador entrega un Aviso por causa justificada del arrendador y tiene participación accionaria en cinco o más unidades. Este mes de reubicación para la asistencia bajo la ley estatal se descuenta de la cantidad de la reubicación para la asistencia de Portland. En otras palabras, **usted no recibe un mes de renta, más la asistencia para la reubicación.**

Qué pasa si no se muda después de recibir la asistencia para la reubicación

■ Si recibió un Aviso de terminación calificado y no se muda a más tardar en la fecha de mudanza del aviso, su arrendador puede presentar un caso judicial de desalojo (llamado Entrada forzosa y retención ilegal o “FED”, por sus siglas en inglés) en su contra, independientemente de si el arrendador pagó o no por su asistencia para la reubicación.

La falta de pago de la asistencia para la reubicación por parte del arrendador bajo la ordenanza de Portland no es una defensa en un caso judicial de desalojo, lo cual quiere decir que no le permitirá ganar el caso y quedarse en su unidad alquilada. Para obtener más información sobre los casos judiciales de desalojo, visite www.oregonrentersrights.org o solicite una copia del manual sobre el desalojo de Legal Aid.

■ Si usted recibió un Aviso de incremento de renta que incremente su renta por un 10 % o más en los últimos doce meses y recibió asistencia para la reubicación después de entregarle a su arrendador un aviso sobre su intención de ponerle fin al contrato de arrendamiento, debe entregarle a su arrendador un aviso que le ponga fin a su arrendamiento en un plazo de 6 meses a partir de la fecha de entrada en vigencia del incremento de renta.

■ El aviso debe incluir la fecha en la que se mudará, la cual debe ser de al menos 30 días a partir de la fecha del aviso (33 días si va a enviar el aviso por correo postal).

■ **Si no le entrega a su arrendador un aviso para poner fin a su arrendamiento en un plazo de 6 meses a partir de la entrada en vigor del incremento de renta, ¡usted es responsable de reembolsarle la asistencia para la reubicación a su arrendador!**

■ Usted también es responsable de pagar el incremento de renta a partir de la fecha de entrada en vigor del incremento y hasta la fecha de mudanza.

★ Si su arrendador se niega a renovar su contrato de arrendamiento en términos sustancialmente similares y su contrato no incluye un término que lo convierta automáticamente en un contrato mensual, usted podría tener que mudarse en la fecha de vencimiento de su contrato.

■ Si no se muda en la fecha de vencimiento de su contrato, su arrendador puede presentar un caso judicial de desalojo, independientemente de si el arrendador pagó o no por su asistencia para la reubicación. **La falta de pago de la asistencia para la reubicación por parte del arrendador no es una defensa en un caso judicial de desalojo, lo cual quiere decir que no le permitirá ganar el caso y quedarse en su unidad alquilada.**

■ Para obtener más información sobre el desalojo judicial, visite www.oregonrentersrights.org o llame al servicio de asistencia legal Legal Aid al (503) 224-4086 y solicite una copia del manual para inquilinos sobre las terminaciones y el desalojo.

Requisitos adicionales bajo la ordenanza de asistencia para la reubicación

★ Su arrendador debe incluir una descripción de sus derechos y obligaciones bajo la ordenanza de reubicación y la cantidad elegible para la asistencia para la reubicación en cualquier aviso de terminación, aviso de incremento de renta y pago de asistencia para la reubicación.

■ Si su arrendador no incluye esta información, **usted puede interponer una demanda en contra de su arrendador para recibir asistencia para la reubicación, por hasta tres veces el monto de su renta, además de los costos del tribunal.**

★ Su arrendador debe entregarle un aviso a la Oficina de Vivienda de Portland sobre cualquier pago de asistencia para la reubicación en un plazo de 30 días después de haber realizado el pago. Si su arrendador no incluye esta información, usted puede interponer una demanda en contra de su arrendador para recibir asistencia para la reubicación, y hasta tres veces el monto de su renta.

CÓMO OBTENER ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN: PASO A PASO

Si usted es elegible para la asistencia para la reubicación, puede tomar los siguientes pasos para obtener su dinero. Los pasos que necesita seguir dependerán de la acción del arrendador calificado en su situación. Siga los pasos para el tipo de acción del arrendador calificado que correspondan a su situación.

Lo más importante que debe recordar cuando le solicite a su arrendador asistencia para la reubicación es poner toda la comunicación con su arrendador **por escrito y guardar una copia.**

SI RECIBIÓ UN AVISO DE TERMINACIÓN SIN CAUSA JUSTIFICADA, POR CAUSA JUSTIFICADA DEL ARRENDADOR O POR TRES REINCIDENCIAS:

★ Paso uno: Carta A

Después de recibir un Aviso de terminación calificado, usted no debería tener que hacer nada para recibir asistencia para la reubicación. Bajo la ley estatal, si usted recibió un Aviso por causa justificada del arrendador, su arrendador debe pagarle al menos un mes de renta cuando el arrendador le entregue el Aviso por causa justificada del arrendador. Si el arrendador no hace esto, usted puede tener una defensa en contra de un desalojo con base en dicho aviso.

Si usted recibió un Aviso por causa justificada del arrendador y el arrendador solo le entrega un mes de renta de asistencia para la reubicación cuando le entregue el aviso, el arrendador todavía tiene que pagarle la cantidad total de la asistencia para la reubicación bajo la ley de Portland en un plazo de 45 días a partir de la fecha del aviso de terminación.

Si no recibe asistencia para la reubicación 45 días antes de la fecha de mudanza en el Aviso de terminación calificado, usted debe entregarle a su arrendador **la Carta A**, la cual se encuentra al final de este manual. La Carta A le exige a su arrendador que pague la asistencia para la reubicación.

Entréguele la carta a su arrendador en persona o envíela por correo postal regular de primera clase (“first class mail”), **NO por correo certificado o registrado**, ya que estos pueden tardar mucho más en llegar. Si desea tener un comprobante de que envió la carta, puede enviarla con un certificado de envío (“certificate of mailing”). Asegúrese de **guardar una copia** de la carta.

★ Paso dos: acción legal

Si no recibe asistencia para la reubicación después de enviar la Carta A, usted puede interponer una demanda legal en contra de su arrendador. Debe interponer su demanda ante un tribunal de casos menores (“Small Claims Court”). En su demanda, puede solicitar la cantidad de la asistencia para la reubicación a la que tiene derecho, y hasta tres veces la cantidad de su renta mensual y sus costos del tribunal. Debe presentar su demanda en un plazo de un año a partir de la fecha en la que el arrendador debería haberle pagado la asistencia para la reubicación. Para obtener más información sobre el tribunal de casos menores, visite www.oregonrentersrights.org o pida una copia de nuestro Manual para inquilinos sobre el tribunal de casos menores.

■ Para obtener posible asistencia legal adicional, llame al servicio de asistencia legal Legal Aid al (503) 224-4086.

■ También hay información y ayuda disponible sobre cómo representarse a sí mismo/a en el tribunal. Para obtener más información, diríjase a la biblioteca jurídica del condado o visite: http://www.osbar.org/public/legalinfo/1061_SmallClaims.htm

SI RECIBIÓ UN AVISO DE INCREMENTO DE RENTA:

★ Paso uno: Carta B

Después de recibir un Aviso de incremento de renta que incremente su renta en un 10 % o más en los últimos doce meses, usted necesitará decidir si desea quedarse y pagar la renta más elevada o si desea mudarse y solicitar asistencia para la reubicación. Si decide mudarse y solicitar asistencia para la reubicación, necesitará entregarle a su arrendador la **Carta B** en un plazo de 45 días a partir de la fecha del Aviso de incremento de renta. (La Carta B se encuentra al final de este manual).

Entréguele la carta a su arrendador en persona o envíela por correo postal regular de primera clase ("first class mail"), **NO por correo certificado o registrado**, ya que estos pueden tardar mucho más en llegar. Si desea tener un comprobante de que envió la carta, puede enviarla con un certificado de envío ("certificate of mailing"). Asegúrese de **guardar una copia** de la carta.

Su arrendador tiene 31 días a partir de haber recibido la Carta B para pagar su asistencia para la reubicación.

★ Paso dos: Carta C

Si no recibe asistencia para la reubicación en un plazo de 31 días a partir de la fecha en que le entregó la Carta B a su arrendador, debe entregarle a su arrendador la **Carta C** (ubicada al final de este manual). La Carta C le exige a su arrendador que pague su asistencia para la reubicación. Entréguele la carta a su arrendador en persona o envíela por correo postal regular de primera clase ("first class mail"), **NO por correo certificado o registrado**, ya que estos pueden tardar mucho más en llegar. Si desea tener un comprobante de que envió la carta, puede enviarla con un certificado de envío ("certificate of mailing"). Asegúrese de **guardar una copia** de la carta.

★ Paso tres: acción legal

Si no recibe asistencia para la reubicación después de enviar la Carta C, usted puede interponer una demanda legal en contra de su arrendador. Debe interponer su demanda ante un tribunal de casos menores ("Small Claims Court"). En su demanda, puede solicitar la cantidad de la asistencia para la reubicación a la que tiene derecho, hasta tres veces la cantidad de su renta mensual y sus costos del tribunal. Debe interponer su demanda en un plazo de un año a partir de la fecha en que el arrendador debería haberle pagado la asistencia para la reubicación. Para obtener más información sobre el tribunal de casos menores, visite www.oregonrentersrights.org o llame al servicio de asistencia legal Legal Aid al (503) 224-4086 y pida una copia de nuestro Manual para inquilinos sobre el tribunal de casos menores.

■ Para obtener posible asistencia legal adicional, llame al servicio de asistencia legal Legal Aid al (503) 224-4086.

■ También hay información y ayuda disponible sobre cómo representarse a sí mismo/a en el tribunal. Para obtener más información, diríjase a la biblioteca jurídica del condado o visite: http://www.osbar.org/public/legalinfo/1061_SmallClaims.htm

SI SU ARRENDADOR NO RENUEVA SU CONTRATO:

★ Paso uno: lea su contrato

Lo primero que debe hacer es revisar su contrato para ver qué dice que ocurrirá en la fecha de vencimiento.

Algunos contratos dicen que, al momento de su vencimiento, el arrendamiento se convertirá en un contrato mensual. Si eso es lo que dice su contrato, usted no es elegible para la asistencia para la reubicación una vez que su contrato se convierta en un contrato mensual.

Algunos contratos dicen que cuando venzan, el arrendamiento terminará. Si esto es lo que dice su contrato, usted es elegible para la asistencia para la reubicación si su arrendador no le ofrece un nuevo contrato. Su arrendador debe pagar su asistencia para la reubicación **45 días antes de que venza su contrato**. Si no le han pagado la asistencia para la reubicación 45 días antes de la fecha de vencimiento de su contrato, vaya al paso dos.

★ Paso dos: Carta D

Después de que le informen que su arrendador no renovará su contrato, usted no tiene que hacer nada para recibir asistencia para la reubicación. Si no recibe asistencia para la reubicación 45 días antes de la fecha de vencimiento de su contrato, debe entregarle a su arrendador la Carta D (ubicada al final de este manual). La **Carta D** le exige a su arrendador que pague su asistencia para la reubicación.

Entréguele la carta a su arrendador en persona o envíela por correo postal regular de primera clase ("first class mail"), **NO por correo certificado o registrado**, ya que estos pueden tardar mucho más en llegar. Si desea tener un comprobante de que envió la carta, puede enviarla con un certificado de envío ("certificate of mailing"). Asegúrese de guardar una copia de la carta.

★ Paso tres: acción legal

Si no recibe asistencia para la reubicación después de enviar la Carta D, usted puede interponer una demanda legal en contra de su arrendador. Debe interponer su demanda ante un tribunal de casos menores ("Small Claims Court"). En su demanda, puede solicitar la cantidad de la asistencia para la reubicación a la que tiene derecho, además de tres

veces la cantidad de su renta mensual y sus costos del tribunal. Debe interponer su demanda en un plazo de un año a partir de la fecha en que el arrendador debería haberle pagado la asistencia para la reubicación. Para obtener más información sobre el tribunal de casos menores, visite www.oregonrentersrights.org o llame al servicio de asistencia legal Legal Aid al (503) 224-4086 y pida una copia de nuestro Manual para inquilinos sobre el tribunal de casos menores.

■ Para obtener posible asistencia legal adicional, llame al servicio de asistencia legal Legal Aid al (503) 224-4086.

■ También hay información y ayuda disponible sobre cómo representarse a sí mismo/a en el tribunal. Para obtener más información, diríjase a la biblioteca jurídica del condado o visite: http://www.osbar.org/public/legalinfo/1061_SmallClaims.htm

SI SU ARRENDADOR NO RENUEVA SU CONTRATO EN LOS MISMOS TÉRMINOS (EXCEPTO LA RENTA O LOS COSTOS ASOCIADOS CON LA VIVIENDA):

Sin importar lo que su contrato de arrendamiento diga que ocurrirá en la fecha de vencimiento, si su arrendador le ofrece un nuevo contrato o un contrato mensual con términos diferentes que cambien significativamente su arrendamiento, usted es elegible para la asistencia para la reubicación. Ejemplos de términos sustancialmente diferentes: que le cobren los servicios públicos cuando antes no lo hacían, o perder un espacio asignado de estacionamiento. Para obtener asistencia para la reubicación en estos casos, necesita escribirle una carta a su arrendador para informarle que no va a renovar su arrendamiento debido a los términos diferentes que le está ofreciendo y que está solicitando asistencia para la reubicación.

■ Paso uno: Carta E

Después de recibir un nuevo contrato o un contrato mensual con términos diferentes que cambien significativamente su arrendamiento, necesitará decidir si desea quedarse y aceptar los nuevos términos o mudarse y solicitar asistencia para la reubicación. Si decide mudarse y solicitar asistencia para la reubicación, necesitará entregarle a su arrendador la **Carta E** en un plazo de 45 días a partir de la fecha de recepción de su nuevo contrato de arrendamiento o contrato mensual con términos diferentes. (La Carta E está ubicada al final de este manual).

Entréguele la carta a su arrendador en persona o envíela por correo postal regular de primera clase ("first class mail"), **NO por correo certificado o registrado**, ya que estos pueden tardar mucho más en llegar. Si desea tener un comprobante de que envió la carta, puede enviarla con un certificado de envío ("certificate of mailing"). Asegúrese de **guardar una copia** de la carta.

Su arrendador tiene 31 días a partir de haber recibido la Carta E para pagar su asistencia para la reubicación.

★ Paso dos: Carta F

Si no recibe asistencia para la reubicación en un plazo de 31 días a partir de la fecha en que le entregó la Carta E a su arrendador, debe entregarle a su arrendador la **Carta F** (ubicada al final de este manual). La Carta F le exige a su arrendador que pague su asistencia para la reubicación. Entréguele la carta a su arrendador en persona o envíela por correo postal regular de primera clase (“first class mail”), **NO por correo certificado o registrado**, ya que estos pueden tardar mucho más en llegar. Si desea tener un comprobante de que envió la carta, puede enviarla con un certificado de envío (“certificate of mailing”). **Asegúrese de guardar una copia** de la carta.

★ Paso tres: acción legal

Si no recibe asistencia para la reubicación después de enviar la Carta F, usted puede interponer una demanda legal en contra de su arrendador. Debe interponer su demanda ante un tribunal de casos menores (“Small Claims Court”). En su demanda, puede solicitar la cantidad de la asistencia para la reubicación a la que tiene derecho, hasta tres veces la cantidad de su renta mensual y sus costos del tribunal. Debe interponer su demanda en un plazo de un año a partir de la fecha en que el arrendador debería haberle pagado la asistencia para la reubicación. Para obtener más información sobre el tribunal de casos menores, visite www.oregonrentersrights.org o llame al servicio de asistencia legal Legal Aid al (503) 224-4086 y pida una copia de nuestro Manual para inquilinos sobre el tribunal de casos menores.

■ Para obtener posible asistencia legal adicional, llame al servicio de asistencia legal Legal Aid al (503) 224-4086.

■ También hay información y ayuda disponible sobre cómo representarse a sí mismo/a en el tribunal. Para obtener más información, diríjase a la biblioteca jurídica del condado o visite: http://www.osbar.org/public/legalinfo/1061_SmallClaims.htm

Carta A

Fecha: _____

Estimado/a arrendador(a):

Soy/fui un(a) inquilino/a en [su dirección]. El _____(fecha), usted me entregó uno de los siguientes avisos de terminación (marque uno):

- Avisos de terminación sin causa justificada
- Aviso de terminación por causa justificada del arrendador
- Aviso de no renovación del contrato de arrendamiento por tres reincidencias

Bajo la Ordenanza de Portland 30.01.085, usted debía pagarme asistencia para la reubicación por la cantidad de \$_____ (cantidad de asistencia a la que tiene derecho). Como usted no pagó la asistencia para la reubicación dentro del plazo correspondiente, esto me da derecho a recibir la cantidad de la asistencia para la reubicación, además de tres veces la cantidad de mi renta mensual.

Exijo que me pague \$_____ (asistencia para la reubicación más tres veces su renta) en un plazo de diez días a partir de la fecha de hoy. Envíe el pago por correo postal a _____(dirección). Si no me paga a más tardar el _____ (10 días a partir de la fecha de la carta), interpondré una demanda ante un tribunal de casos menores.

Sé que la ORS 90.385 no permite que un arrendador tome represalias en contra de un inquilino que ejerza sus derechos bajo la ley.

Gracias, _____ (nombre del/de la arrendatario/a) _____
_____ (dirección del/de la arrendatario/a)

Carta B

Fecha: _____ Estimado/a arrendador(a):

Soy/fui un(a) inquilino/a en [su dirección]. El _____(fecha), usted me entregó un Aviso de incremento de renta. El incremento de renta en este Aviso resultará en un incremento de renta de un 10 % o más en los últimos doce meses.

El presente aviso es para informarle que tengo la intención de poner fin a mi contrato de arrendamiento como resultado de su Aviso de incremento de renta. Por lo tanto, le pido que me pague la asistencia para la reubicación correspondiente bajo la Ordenanza de Portland 30.01.085(C) en un plazo de 31 días.

Sé que la ORS 90.385 no permite que un arrendador tome represalias en contra de un inquilino que ejerza sus derechos bajo la ley.

Gracias,

_____ (nombre del/de la arrendatario/a)
_____ (dirección del/de la arrendatario/a)

Carta C

Fecha: _____

Estimado/a arrendador(a): Soy/fui un(a) inquilino/a en [su dirección]. El _____(fecha), usted me entregó un Aviso de incremento de renta. Le entregué un aviso por escrito sobre mi intención de poner fin a mi contrato de arrendamiento en un plazo de 45 días a partir de la fecha de recepción del Aviso de incremento de renta.

Bajo la Ordenanza de Portland 30.01.085, usted debía pagar la asistencia para la reubicación por la cantidad de \$_____ (cantidad de asistencia a la que tiene derecho). Como usted no me pagó la asistencia para la reubicación dentro del plazo correspondiente, esto me da derecho a recibir la cantidad de la asistencia para la reubicación, además de tres veces la cantidad de mi renta mensual.

Exijo que me pague \$_____ (asistencia para la reubicación más tres veces su renta) en un plazo de diez días a partir de la fecha de hoy. Envíe el pago por correo postal a _____(dirección). Si no me paga a más tardar el _____ (10 días a partir de la fecha de la carta), interpondré una demanda ante un tribunal de casos menores.

Sé que la ORS 90.385 no permite que un arrendador tome represalias en contra de un inquilino que ejerza sus derechos bajo la ley.

Gracias, _____ (nombre del/de la arrendatario/a)
_____ (dirección del/de la arrendatario/a)

Carta D

Fecha: _____

Estimado/a arrendador(a):

Soy/fui un(a) inquilino/a en [su dirección]. Al _____ (fecha), usted no me ha ofrecido un contrato de arrendamiento nuevo o una renovación del mismo.

Bajo la Ordenanza de Portland 30.01.085, usted debía pagarme la asistencia para la reubicación por la cantidad de \$ _____ (cantidad de asistencia a la que tiene derecho). Como usted no me pagó la asistencia para la reubicación dentro del plazo correspondiente, esto me da derecho a recibir la cantidad de la asistencia para la reubicación, además de tres veces la cantidad de mi renta mensual.

Exijo que me pague \$ _____ (asistencia para la reubicación más tres veces su renta) en un plazo de diez días a partir de la fecha de hoy. Envíe el pago por correo postal a _____ (dirección).

Si no me paga a más tardar el _____ (10 días a partir de la fecha de la carta), interpondré una demanda ante un tribunal de demandas de casos menores. Sé que la ORS 90.385 no permite que un arrendador tome represalias en contra de un inquilino que ejerza sus derechos bajo la ley.

Gracias, _____ (nombre del/de la arrendatario/a)
_____ (dirección del/de la arrendatario/a)

Carta E

Fecha: _____

Estimado/a arrendador(a):

Soy/fui un(a) inquilino/a en [su dirección]. El _____ (fecha), usted me avisó que no iba a renovar mi contrato de arrendamiento en términos sustancialmente similares.

El presente aviso es para informarle que tengo la intención de poner fin a mi contrato de arrendamiento, como resultado de su decisión de no renovar mi contrato de arrendamiento en términos sustancialmente similares. Por lo tanto, le pido que me pague la asistencia para la reubicación correspondiente bajo la Ordenanza de Portland 30.01.085(C) en un plazo de 31 días.

Sé que la ORS 90.385 no permite que un arrendador tome represalias en contra de un inquilino que ejerza sus derechos bajo la ley.

Gracias, _____ (nombre del/de la arrendatario/a)
_____ (dirección del/de la arrendatario/a)

Carta F

Fecha: _____

Estimado/a arrendador(a): Soy/fui un(a) inquilino/a en [su dirección]. El _____(fecha), usted me avisó que no iba a renovar mi contrato de arrendamiento en términos sustancialmente similares. Le entregué un aviso por escrito de mi intención de terminar el contrato de arrendamiento en un plazo de 45 días después de haber recibido el aviso de que usted no iba a renovar mi contrato en términos sustancialmente similares.

Bajo la Ordenanza de Portland 30.01.085, usted debía pagarme la asistencia para la reubicación por la cantidad de \$_____ (cantidad de asistencia a la que tiene derecho). Como usted no me pagó la asistencia para la reubicación dentro del plazo correspondiente, esto me da derecho a recibir la cantidad de la asistencia para la reubicación, además de tres veces la cantidad de mi renta mensual.

Exijo que me pague \$_____ (asistencia para la reubicación más tres veces su renta) en un plazo de diez días a partir de la fecha de hoy. Envíe el pago por correo postal a _____(dirección). Si no me paga a más tardar el _____ (10 días a partir de la fecha de la carta), interpondré una demanda ante un tribunal de casos menores.

Sé que la ORS 90.385 no permite que un arrendador tome represalias en contra de un inquilino que ejerza sus derechos bajo la ley.

Gracias, _____ (nombre del/de la arrendatario/a)
_____ (dirección del/de la arrendatario/a)