



## **Boletín de Estabilización de Alquiler**

# **ASISTENCIA DE REUBICACIÓN**

Todos los desalojos que no son causados por los inquilinos requieren un pago de asistencia monetaria de reubicación y archivar una Declaración del Arrendador de Intento de Desalojar, forma del Departamento de Viviendas de Los Ángeles (conocido por sus siglas en inglés como LAHD) antes de desalojar a los inquilinos en unidades protegidas por la Ordenanza de Estabilización de Alquiler (conocido por sus siglas en inglés como RSO) u Ordenanza de la Ciudad de Los Ángeles de Causa Justa (conocido por sus siglas en inglés como JCO). Si la declaración del Arrendador de Intento de Desalojar no es archivada con LAHD, el desalojo estará en violación del RSO o JCO.

### **Razones Legales Para Desalojos No Causados Por Los Inquilinos**

1. El arrendador desalojará para la ocupación para ella/el, su cónyuge, nietos, hijos, padres o abuelos, o un administrador residente (Código Municipal de Los Ángeles (conocido como LAMC, por sus siglas en inglés) 151.09.A.8, 165.03.H.). Los desalojos para la ocupación de un administrador residente solo se permiten si es requerido por la ley o por un convenio de vivienda asequible o por un acuerdo regulatorio. Los arrendadores deben cumplir con las restricciones y requisitos del LAMC Sección 151.30.
2. El arrendador intenta de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para demoler o remover las unidades del mercado de alquiler permanentemente (LAMC 151.09.A.10, 165.03.I). Para las unidades sujetas al RSO, estos desalojos son considerados como desalojos bajo la Ley de Ellis (Código del Gobierno de California 7060.4) y los arrendadores deben cumplir con los requisitos del LAMC 151.22- 151.28.
3. El arrendador intenta recuperar la posesión de la unidad de alquiler para completar una remodelación sustancial, siempre y cuando el arrendador haya adquirido los permisos necesarios y haya entregado una copia de ellos con un aviso de terminación por escrito que indique el motivo de la terminación, el tipo de trabajo, por qué el trabajo no puede realizarse razonablemente de una manera segura con el inquilino en la unidad y por qué el trabajo requiere que el inquilino desocupe por un periodo de al menos 30 días. "Remodelación Sustancial" tendrá el mismo significado como se define en la Sección 1946.2 del Código Civil de California. Esto es solo para unidades sujetas al JCO y no para unidades sujetas al RSO. (LAMC 165.03.I.(2))
4. El arrendador desalojará para cumplir con una Orden de una Agencia Gubernamental (LAMC 151.09.A.11, 165.03.J.). Los Arrendadores deben archivar una Declaración del Arrendador de Intento de Desalojo antes de entregar el aviso de desalojo a los inquilinos. También deben archivar una copia del aviso de terminación del inquilinato con LAHD a más tardar 3 días después de haberse entregado. Los avisos solo se pueden entregar después de que el arrendador archive la Declaración.

## BOLETÍN DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

5. La Secretaria de Vivienda y Desarrollo Urbano son ambos el arrendador y el demandante, e intenta recuperar la posesión para desocupar la propiedad antes de la venta (LAMC 151.09.A.12, 165.03.K.).
6. El desalojo es debido a una conversión o demolición de una Unidad de Hotel Residencial (LAMC 151.09.A.13, 165.03.L.).
7. El Arrendador intenta recuperar la posesión de la unidad de alquiler para convertir la propiedad en una unidad de alquiler asequible (LAMC 151.09.A14, 165.03.M.).
8. El Arrendador demuele la propiedad o convierte el uso de la propiedad a condominios, cooperativas, proyectos de apartamento de comunidad, hoteles y para cualquier uso comercial, aunque la propiedad está o no sujeta al RSO o JCO (LAMC 47.06 y 47.07).

### ¿CUAL ES LA CANTIDAD DE ASISTENCIA MONETARIA DE REUBICACIÓN REQUERIDA?

La cantidad de asistencia de reubicación requerida para los inquilinos por el arrendador depende de si el inquilino es un **inquilino elegible o calificado**, el tiempo del inquilinato y los ingresos del inquilino. La Asistencia Monetaria de Reubicación es pagada por unidad, no por inquilino. Para las cantidades de reubicación, refiérase a las tablas de Asistencia de Reubicación y a los Límites de Bajos Ingresos según el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (conocido por sus siglas en inglés como HUD) en la página 3.

- **Inquilino Calificado** Un inquilino calificado es cualquier inquilino que a la fecha de recibir el aviso escrito de desalojo tiene 62 años o más; es incapacitado, como lo define en el Código de Salud y Seguridad de California Sección 50072, o discapacitado, como lo define el Título 42 Sección 423 del Código Federal; o, que tiene uno o varios hijos menores dependientes (como está determinado para propósitos de la declaración de impuestos federales).
- **Inquilino Elegible** A menos que un inquilino sea un inquilino calificado como está explicado anteriormente, el inquilino es un inquilino elegible y tiene derecho a recibir una cantidad de asistencia monetaria de reubicación que dependerá del tiempo del inquilinato en la unidad de alquiler y de sus ingresos.
- **Inquilino de Bajos Ingresos** Un inquilino cuyo ingreso es del 80% o menos de los Límites de Bajos Ingresos según HUD, determinados por el número de personas en la familia, sin importar el tiempo del inquilinato.
- **Los arrendadores en propiedades conocidas como de "Mamá y Papá"** Podrían pagar una cantidad reducida de asistencia monetaria de reubicación a los inquilinos para desalojar de buena fe para la ocupación del arrendador o algún familiar elegible, si cumplen con los requisitos de la Sección 151.30 del LAMC. Esto aplica solamente a los desalojos por la ocupación del arrendador, un familiar, o un administrador.

## BOLETÍN DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

- **Una Casa De Vivienda De Una Familia Cuyo Propietario Son Personas Naturales** Cuando la propiedad residencial es una vivienda unifamiliar (SFD) sujeta al JCO y el propietario es una persona natural, incluidas las personas naturales que tengan propiedades en un fideicomiso o en una entidad jurídica registrada controlada por esa persona natural, que no tenga más de cuatro unidades de vivienda y una SFD en un lote separado en la Ciudad de Los Ángeles: Un mes de alquiler que estaba en efecto cuando el arrendador entregó el aviso por escrito de terminación del inquilinato, es requerido ya sea como un pago monetario o crédito. La Sección 151.30(E) del Código Municipal de Los Ángeles no aplica. (LAMC 165.06.A.(6)).

La asistencia monetaria de reubicación reducida en una propiedad de Mama y Papa aplica solamente si todas las siguientes condiciones existen:

1. El edificio donde se ubica la unidad de alquiler tiene cuatro (4) o menos unidades de alquiler;
2. El arrendador no ha utilizado esta provisión durante los tres (3) años anteriores.
3. El arrendador posee no más que cuatro unidades residenciales y una casa unifamiliar en un lote separado en la ciudad de Los Ángeles; y,
4. El familiar elegible por el cual el arrendador ha decidido recuperar posesión de la unidad de alquiler no es propietario de una propiedad residencial en la ciudad de los Ángeles.

### Cantidades de Asistencia Monetaria de Reubicación a partir del 1 de julio del 2024 al 30 de junio del 2025

Inquilinos	Inquilinatos de menos de 3 años	Inquilinatos de 3 o más años	Inquilinos de bajos ingresos como lo indica HUD (Independientemente del tiempo del inquilinato)	Desalojos por ocupación del arrendador en propiedades "Mama & Papa"	Única Vivienda Unifamiliar cuyos propietarios son personas naturales
Inquilinos Elegibles	\$10,300	\$13,500	\$13,500	\$9,900	Un mes de alquiler
Inquilinos Calificados	\$21,750	\$25,700	\$25,700	\$19,950	

### 2024 Límites de bajos ingresos para Los Ángeles según HUD (Antes conocido como el 80% del Ingreso Medio del Área (AMI, por siglas en inglés))

Tamaño de la vivienda	1 Persona	2 Personas	3 Personas	4 Personas	5 Personas	6 Personas	7 Personas	8 Personas
Límites de Ingresos	\$77,700	\$88,800	\$99,900	\$110,950	\$119,850	\$128,750	\$137,600	\$146,500

Un inquilino cuyo ingreso es del 80% o menos del Ingreso Medio del Área, según el tamaño de la familia, como lo define HUD a partir del 1 de abril del 2024.

## BOLETÍN DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

### ¿CÓMO Y CUÁNDO EL ARRENDADOR DEBE PROPORCIONAR EL PAGO?

La Ordenanza requiere que los pagos de la asistencia monetaria de reubicación sean hechos de la siguiente manera:

1. La cantidad de reubicación completa debe ser pagada a un inquilino que es el único inquilino en una unidad de alquiler.
2. Si dos o más inquilinos ocupan la unidad de alquiler, entonces se le pagará a cada inquilino una cantidad equitativa. Dicha cantidad será dividida entre el número de inquilinos de la unidad de alquiler.
3. Si más de una cantidad de asistencia monetaria de reubicación aplica a la unidad, entonces el arrendador deberá pagar la cantidad mayor de asistencia de reubicación por la unidad.

La Ordenanza requiere que los pagos de asistencia monetaria de reubicación se paguen a tiempo de la siguiente manera:

1. El pago debe de hacerse al inquilino, dentro de un periodo de quince (15) días después de que el aviso de desalojo por escrito haya sido entregado; sin embargo,
2. El arrendador puede por su propia discreción y a su propio costo, depositar la asistencia monetaria de reubicación en una cuenta de depósito. El dinero debe de ser depositado en la cuenta de depósito dentro de los 15 días requeridos. La cuenta de depósito debe proveer a los inquilinos la cantidad monetaria para los pagos que incurran debido a la reubicación y los gastos de reubicación antes de desocupar la unidad siendo estos los siguientes: primero y último mes del alquiler; depósito de seguridad; cargos para conectar las utilidades; gastos de mudanza. Los pagos de la cuenta de depósito deben realizarse dentro de tres (3) días laborales después de recibir la solicitud para el pago. El balance restante de la cuenta de depósito será entregado después de que el inquilino compruebe que desocupará la unidad de alquiler. (Refiérase al boletín como Establecer una Cuenta de Depósito para la Asistencia Monetaria de Reubicación) o a las Regulaciones de la Comisión de Ajustes de Alquiler (conocido por sus siglas en inglés como RAC, Sección 960.00.)

### EXCEPCIONES DEL PAGO DE ASISTENCIA MONETARIA DE REUBICACIÓN

Los arrendadores están exentos de pagar la asistencia monetaria de reubicación cuando:

1. Se desaloja un administrador residente para sustituirlo por otro administrador residente. Si el administrador residente es un *Inquilino*-administrador que recibe alquiler gratuito o reducido sin ninguna otra compensación; él/ella puede tener derecho a asistencia monetaria de reubicación. (Vea las Reglas RAC 920.00, *Inquilino-Administrador*).
2. Se requiere que desalojen debido a condiciones peligrosas causadas por un desastre natural y, por lo tanto, este acto no fue resultado de una negligencia por parte del arrendador.



## BOLETÍN DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

3. Compensación de reubicación: Un arrendador puede sustituir el alquiler adeudado del inquilino a cambio de la asistencia de reubicación, a menos que la asistencia de reubicación sea requerida porque la terminación del inquilino es requerida debido al cumplimiento de una orden de una agencia gubernamental de desocupar la unidad o para cumplir con una orden emitida para una vivienda que no tiene permisos. (LAMC 151.09.G,5., 165.06.J.).

### HONORARIOS ADMINISTRATIVOS RELACIONADOS CON LA ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

1. Todos los arrendadores que archivan una aplicación que requiere que un pago de asistencia monetaria de reubicación sea proporcionada a los inquilinos, pagarán una tarifa por el Servicio de Reubicación según si el inquilino es Elegible o Calificado y otra tarifa por unidad de alquiler por el Servicio de Administración.
2. Todos los propietarios que soliciten la autorización de LAHD por un permiso del Departamento de Planificación o del Departamento de Construcción y Seguridad pagarán una tarifa Administrativa de Supervisión para la Demolición.
3. Las solicitudes para una audiencia para apelar una decisión acerca de la elegibilidad de un inquilino para obtener una cantidad mayor de asistencia monetaria de reubicación basada en los ingresos del inquilino, edad, termino del inquilinato, estado de la familia y/o estado de incapacidad debe de ser archivada acompañada de la tarifa de Resolución por Disputa para la Asistencia Monetaria de Reubicación (LAMC 151.09.G, 165.06.C.).
4. Cuando la terminación del inquilinato es debido a la recuperación de la posesión de la unidad de alquiler para el uso de la ocupación como un lugar primario de residencia por el arrendador, miembro de familia calificado del arrendador, o gerente administrador, el arrendador pagará una tarifa administrativa por archivar la aplicación (LAMC 151.09.C.2, 165.06.F.).

Tarifas de Aplicación efectivas a partir del 1 de julio del 2024 al 30 de junio del 2025	TARIFA POR UNIDAD
Tarifa del Servicio de Reubicación de Inquilinos Elegibles	\$585
Tarifa del Servicio de Reubicación de Inquilinos Calificados	\$941
Tarifa del Servicio de Administración de Reubicación	\$80
Tarifa Administrativa de Supervisión para la Demolición	\$45
Tarifa de Resolución por Disputa para la Asistencia Monetaria de Reubicación	\$300
Ordenanza de Hoteles Residenciales - Solicitud de Excepción	\$205
Tarifa por archivar la Declaración de ocupación del Propietario, un Pariente Elegible, o un Inquilino Administrador	\$75

## BOLETÍN DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

### PREGUNTAS ACERCA DE LA ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

**¿Puede un inquilino solicitar el pago de asistencia de reubicación y servicios antes de recibir un Aviso de terminación del inquilinato, si un mapa de la parcela o extensión provisional para una conversión a condominio ha sido aprobado?**

Si un mapa de una parcela o extensión provisional para una conversión a condominio ha sido aprobado por el Departamento de Planificación de la Ciudad de Los Ángeles, el inquilino puede elegir mudarse sin recibir un Aviso de Terminación el Arrendamiento emitido por el arrendador (LAMC Sección 47.06.D.2). El arrendador, sin embargo, es todavía responsable del pago de la asistencia monetaria de reubicación en estos casos.

**¿Cómo y dónde establezco una cuenta de depósito si decido hacerlo?**

El arrendador puede establecer una cuenta de depósito en cualquier banco, asociación de préstamos y ahorros, unión de créditos asegurado con depósito federal, o con cualquier agente que tenga licencia con la comisión corporativa de California o cualquier cuenta de depósito con un abogado que sea el elegible para practicar leyes en California de acuerdo a los archivos de la Barra de Abogados el Estado de California y que este razonablemente accesible a los inquilinos durante horas laborales (Refiérase al boletín como Establecer una Cuenta de Depósito para la Asistencia Monetaria de Reubicación o a las Regulaciones de la sección 960.00 del RAC.)

**¿Bajo qué base puede un inquilino archivar un aqueja, y cómo?**

**Disputa de no pago** - En una acción por el arrendador para recuperar la posesión de una unidad de alquiler, el inquilino puede utilizar como una defensa afirmativa la falta del arrendador de proporcionar la asistencia monetaria de reubicación. Las formas de queja pueden ser obtenidas y archivadas con LAHD por un desalojo ilegal cuando el arrendador no ha proporcionado la asistencia monetaria de reubicación.

**Disputa de Cuenta de Depósito** - Donde hay una disputa de la cuenta de depósito, el aviso de reclamo debe ser enviado a LAHD por el titular de la cuenta de depósito. Una copia de las instrucciones de la cuenta de depósito debe de estar acompañada con dicho aviso. (Regulaciones de la sección 967.00 del RAC.)

### **ESTA INFORMACIÓN ES OFRECIDA GRATUITAMENTE AL PÚBLICO EN GENERAL.**

Si bien esta publicación está diseñada para proporcionar información precisa y actualizada sobre la ley, los lectores deben consultar con un abogado u otros expertos para obtener asesoramiento en casos particulares, y también deben leer los estatutos relevantes y las decisiones judiciales cuando se basan en el material citado. Las leyes y regulaciones son modificadas constantemente. LAHD recomienda que verifique la información en caso de que los cambios nuevos aún no estén reflejados en esta publicación. LAHD no asume y por la presente se excluye de cualquier responsabilidad ante cualquier parte, por cualquier pérdida, daño o problemas causados por errores u omisiones, ya sea que dichos errores u omisiones se deban a negligencia, accidente, o cualquier otra causa.

**AYUDA Y SERVICIOS AUXILIARES** "Como una entidad cubierta bajo el Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, la Ciudad de Los Ángeles no discrimina por motivos de discapacidad y, si se solicita, proporcionará acomodaciones razonables para garantizar la igualdad de acceso a sus programas, servicios y actividades."