

Elementos Esenciales De Control de Renta.
HomeForLARenters.org

Guía Para Arrendadores de Los Angeles

**HOGAR
PARA
Inquilinos**

*¡Saludos de
HCIDLA!*



Este folleto es específicamente para los arrendadores de L.A. cuyas propiedades están cubiertas bajo la Ordenanza de Estabilización de Alquiler de la Ciudad (RSO por sus siglas en inglés). En este folleto, usted encontrará información sobre la RSO junto con sus responsabilidades de arrendador, sus derechos, y los recursos disponibles a Usted.

*Conozca
los
Fundamentos*

¿Qué es la Estabilización de Alquiler o el Control de Renta?

La Ordenanza de Estabilización de Alquiler (RSO) es una ley en la Ciudad de Los Ángeles que cubre mas de 600,000 unidades de alquiler y protege a los inquilinos de incrementos de alquiler excesivos mientras que permite a los propietarios a recibir vueltas razonables de sus inversiones en viviendas de alquiler.

La RSO generalmente cubre unidades de alquiler construidas antes de Octubre 1978 con la excepción de una vivienda uni-familiar ubicada en una parcela. Los arrendadores son requeridos a inscribir todas las unidades de RSO anualmente y pagar una cuota para cubrir los costos del programa.

¿SABÍA
USTED?



**1 en 2 familias de LA vive en una
unidad bajo el control de renta**



¿Por qué tiene Los Ángeles Estabilización de Alquiler?

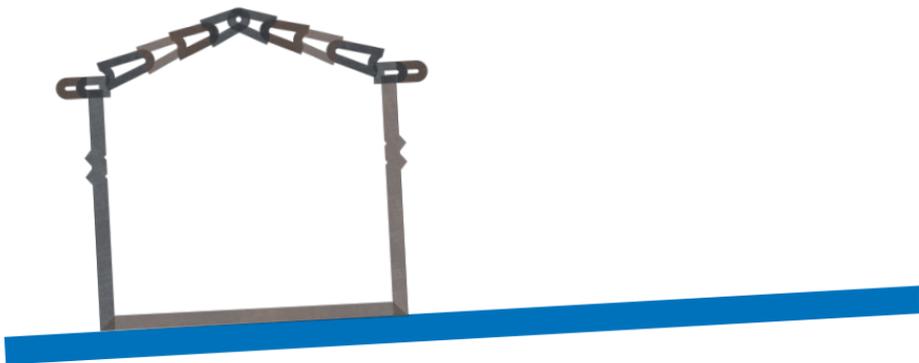
En 1978, había una escasez de viviendas aceptables, seguras e higiénicas debido a un factor gravemente bajo de unidades vacantes. Organizaciones de arrendadores e inquilinos trabajaron con la Ciudad de Los Ángeles para desarrollar un método para estabilizar y demorar los incrementos de alquiler, lo cual resultó en la adopción de la Ordenanza de Estabilización de Alquiler (RSO por sus siglas en inglés) en 1979.

***Sus
Respons-
abilidades
Básicas***

Su inversión de propiedad de alquiler es el hogar de alguien.

La RSO otorga a los arrendadores e inquilinos ciertos derechos a los cuales necesita saber para alquilar sus unidades legalmente y de forma rentable.

- I SEA UN ARRENDADOR INFORMADO** Pág. 9 - 11
- II MANTENGA A SUS INQUILINOS INFORMADOS** Pág. 12 - 15
- III SIGA LAS LEYES DE AJUSTE DE ALQUILER** Pág. 16 - 25
- IV LLEVE A CABO SÓLO DESALOJOS LEGALES** Pág. 26 - 35
- V PROGRAMA DE NOTIFICACIÓN DE COMPRA DE ARRENDATARIO** Pág. 36 - 37
- VI DISCRIMINACIÓN DE ALOJAMIENTO** Pág. 38 - 41
- VII SABIA USTED** Pág. 42 - 44



I. SEA UN ARRENDADOR INFORMADO

Sepa si su propiedad se encuentra bajo estabilización de alquiler.

La RSO cubre la mayoría de unidades de alquiler construidas antes de octubre de 1978, incluyendo unidades dúplex y condominios. En algunos casos, las unidades construidas después del 2006 también podrían estar cubiertas bajo la RSO. Llame a HCIDLA para averiguar si su edificio está cubierto bajo la RSO al:

866-557-RENT (7368).

O busque el domicilio de la propiedad en línea en: zimas.lacity.org

Todas las propiedades deben colocar un aviso sobre la RSO. Descargue el formulario de aviso en línea en: hcidla.lacity.org



I. SEA UN ARRENDADOR INFORMADO

Inscriba su propiedad RSO a tiempo con HCIDLA CADA año.

Los arrendadores deben inscribir **TODAS** las unidades bajo la RSO y completar el Registro de Alquiler con HCIDLA no más tarde del último día de febrero para evitar pagar cargos por mora. Los cargos son los siguientes:



\$38.75

1. Cuota Anual de Inscripción de Unidades de Alquiler

Una cuota de inscripción de la RSO de \$38.75 por cada unidad de alquiler. Inscríbala en línea en: HCIDLAbill.org

Llene y presente el Registro de Alquiler en el sitio web: registerLArent.org



\$43.32

2. Cuota de SCEP

Una cuota anual de \$43.32 por cada unidad de alquiler bajo el Programa Sistemático de Cumplimiento de Código (SCEP por sus siglas en inglés). La cuota de SCEP cubre los costos de las inspecciones del interior y exterior de las unidades residenciales de alquiler multi-familiares en propiedades con dos o más unidades una vez cada cuatro años para asegurar el cumplimiento con los códigos estatales y locales de salubridad y seguridad.

INSCRIPCIÓN

████████████████████

████████████████████

████████████████

██████████



II. MANTENGA A SUS INQUILINOS INFORMADOS

Entregue a sus inquilinos una copia del informe de inscripción de la propiedad antes de cobrar renta.

Bajo la RSO, todas las unidades de alquiler rentadas u ofrecidas de renta deben ser inscritas anualmente con HCIDLA. Un arrendador no puede cobrar la renta, legalmente, hasta que él/ella entregue una copia del informe de inscripción a sus inquilinos. Los informes de inscripción son expedidos a los arrendadores en el mes de abril y son vigentes desde el 1ro de julio hasta el 30 de junio del próximo año.

Si usted paga y completa su registro de alquiler en línea, puede descargar, inmediatamente, su informe de inscripción visitando: HCIDLAbill.org



II. MANTENGA A SUS INQUILINOS INFORMADOS

Coloque un aviso sobre la RSO en su edificio de alquiler.

Todas las propiedades bajo la RSO deben colocar un aviso sobre la RSO aprobado por HCIDLA con información de contacto sobre la RSO y el HCIDLA. Este aviso debe ser colocado en las áreas de uso común, tal como en el vestíbulo, cerca del buzón, o en o dentro de una entrada pública a la propiedad.



III. SIGA LAS LEYES DE AJUSTE DE ALQUILER

Usted puede ajustar la renta por las razones siguientes.

Con el fin de mantener el flujo de ingresos y beneficios rentabilidad de su inversión de la propiedad de alquiler, usted debe de entender completamente las razones legales para ajustar la renta permitida bajo la RSO. Algunos ajustes de alquiler podrían requerir aprobación por el HCIDLA antes de ajustarse el alquiler.

1. NO Requiere Aprobación del HCIDLA

LIBERACIÓN DE UNIDADES VACANTES

El control del alquiler se aplica a una unidad particular siempre y cuando esta sea alquilada al inquilino. Si un inquilino voluntariamente se sale o es desalojado por falta de pagar la renta legal, por violaciones de los términos del acuerdo de alquiler y por falta de solucionar la violación, o por falta de cumplir con los términos de un Plan de Habitabilidad de Inquilino, el arrendador puede cobrar la cantidad de la nueva renta al valor del mercado a un inquilino nuevo.

AUMENTO DE ALQUILER ANUAL PERMITIDO

Establecido anualmente por HCIDLA en conformidad con la RSO, actualmente está a 4%, más 1% para gas y/o electricidad si el arrendador paga estos costos. El arrendador sólo puede aumentar la renta por esta razón una vez cada 12 meses siempre y cuando el inquilino reciba un aviso por escrito de 30 días con anticipación. El Incremento Anual de Alquiler Permitido no puede ser cobrado de forma retroactiva.

AUMENTO POR INQUILINO ADICIONAL

Permite un aumento de 10% por cada inquilino adicional aprobado por el arrendador. Sin embargo, la renta no puede ser aumentada por el primer niño dependiente menor de edad agregado al arriendo. Múltiple nacimientos, tal como gemelos, cuentan como un inquilino adicional si es el primer niño agregado al arriendo. La aprobación de un inquilino adicional no se negará injustificadamente.

RECUPERACIÓN DE LA CUOTA DE INSCRIPCIÓN

Permite que el 50% de la cuota de inscripción sea recuperada de los inquilinos. La cuota sólo puede ser cobrada en el mes de agosto, siempre y cuando el inquilino reciba un aviso por escrito con anticipación para pagar.

RECUPERACIÓN DE LA CUOTA DEL PROGRAMA SCEP

Permite que el 100% de la cuota de SCEP (\$43.32) sea recuperada de los inquilinos. Esta cuota puede ser cobrada dentro de los 12 meses a una cuota mensual de \$3.61, siempre y cuando el inquilino reciba un aviso por escrito con anticipación para pagar.

RECUPERACIÓN DEL COSTO DE LA INSTALACIÓN DE DETECTORES DE HUMO/MONÓXIDO DE CARBONO

Los inquilinos pueden ser evaluados para un incremento de alquiler temporal hasta \$3 al mes dentro de 2 meses después de la instalación de detectores, ya sea de humo o una combinación de humo/monóxido de carbono, para cubrir los costos de compra e instalación. Para implementar este programa correctamente, favor de obtener los Reglamentos de la Comisión de Ajuste de Alquiler (RAC por sus siglas en inglés), Artículo 340 visitando el sitio web hcidla.lacity.org.

2. Requiere Aprobación del HCIDLA

MEJORAS DE CAPITAL

Las mejoras a las unidades de alquiler o a las áreas de uso común por remodelaciones que principalmente benefician a los inquilinos y que tienen un uso de vida de al menos cinco años, tal como una instalación o reemplazo de lavadoras y secadoras, puertas de seguridad, alfombras, techos, etc. Permite la recuperación de los costos hasta el 50% con un aumento de alquiler temporal máximo de \$55.

RENOVACIÓN FUNDAMENTAL

Permite hasta el 100% de recuperación del costo con un aumento de alquiler permanente con un máximo de 10% de la renta por la renovación de sistemas principales del edificio de alquiler o para reducir la exposición a materiales peligrosos. Este trabajo requiere un Plan de Habitabilidad del Inquilino (THP) y un permiso bajo el Código Municipal de Los Ángeles.

TRABAJO DE REHABILITACIÓN

El trabajo desempeñado en una unidad de alquiler o en una área de uso en común para cumplir con una orden de HCIDLA, LADBS, LAFD o del Departamento de Salubridad, debido a un cambio en el Código de Viviendas. Permite la recuperación de los costos hasta el 100% con un aumento de alquiler temporal máximo de \$75.

TRABAJO DE RETROFIT SÍSMICO*

Trabajo hecho a edificios existentes de estructura de madera, con paredes suaves, débiles, o frontales abiertas tal como lo exige la orden de reforzamiento sísmico de la Ciudad. Un edificio de piso suave con trabajo sísmico reforzado completado y exigido por la ley puede calificar para una reducción significativa en su prima de seguro. Permite la recuperación de los costos hasta el 50% con un aumento de alquiler temporal máximo de \$38.

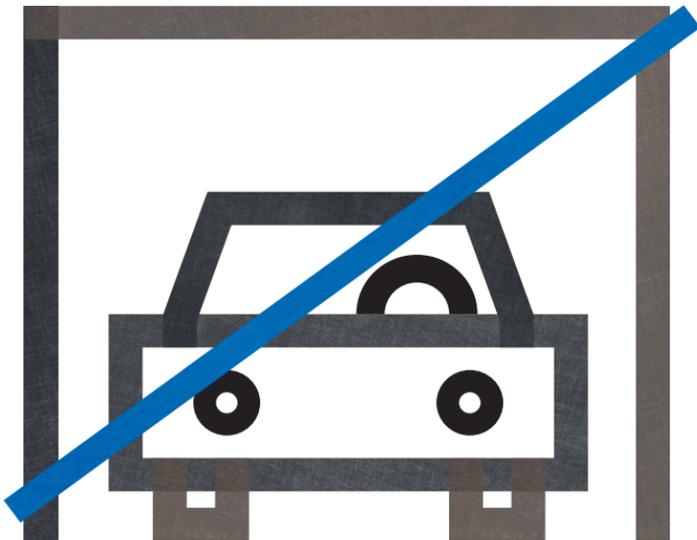
AUMENTO DE ALQUILER JUSTO Y RAZONABLE (REVISIÓN DE INGRESOS NETOS DE OPERACIÓN):

Un ajuste de alquiler especial y permanente podría ser aprobado cuando los gastos de operación sobrepasen los ingresos de operación, tal como sean ajustados por la inflación. Si Usted está comprando una propiedad bajo la estabilización de alquiler, pídale al vendedor una copia de su Formulario E del IRS para el año más antiguo que él/ella tenga disponible, especialmente si las rentas están considerablemente bajo el índice del mercado. Usted podría ser elegible para aplicar para un ajuste de alquiler permanente Justo y Razonable.

* *En el 2015, la Ciudad de L.A. adoptó requisitos obligatorios de reforzamiento sísmico para edificios con plantas suaves. Los arrendadores son permitidos a transferir una parte de los costos de este trabajo de reforzamiento a los inquilinos.*



Un cambio de dueños NO es razón legal para aumentar la renta al índice del mercado en un edificio de estabilización de alquiler.



III. SIGA LAS LEYES DE AJUSTE DE ALQUILER

Ajuste el alquiler del inquilino cuando los servicios de vivienda son eliminados.

Si un servicio de vivienda (ej.: estacionamiento, lavandería, piscina) proveídos a inquilinos al comienzo de su arrendamiento necesita ser eliminado o ya no está accesible, la renta del inquilino debe ser reducida como compensación.

A lo contrario, el inquilino puede presentar una queja con HCIDLA por un incremento ilegal al alquiler.



III. SIGA LAS LEYES DE AJUSTE DE ALQUILER

Provee métodos alternativos de pago para la renta y cuotas aparte de transferencias en línea o electrónicas.

La ley estatal y la RSO prohíben a arrendadores a exigir o requerir pagos a través del Internet o transferencia de fondos electrónicamente como el ÚNICO método aceptado para el pago de alquiler, depósitos de seguridad, recargos u otras cuotas de servicio de vivienda.



IV. LLEVE A CABO SÓLO DESALOJOS LEGALES

Usted sólo puede desalojar a un inquilino por catorce razones legales.

La RSO permite desalojos cuando el inquilino tiene la culpa, tanto como ciertos desalojos sin culpa del inquilino.



La venta de una propiedad o el cambio de propietario no es razón legal para desalojar a los inquilinos en una propiedad según la RSO.

Desalojos por Culpa del Inquilino



- 1 EL NO PAGAR RENTA**
El inquilino no pagó el alquiler en la fecha límite especificada en el contrato de arrendamiento.
- 2 INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**
El inquilino incumplió los términos del arrendamiento y recibió un aviso por escrito de usted para que solucionará la violación.
- 3 MOLESTIAS**
El inquilino está causando daños a la unidad de alquiler o está creando una interferencia irrazonable y dañando a los otros residentes del mismo edificio o de los edificios adyacentes.
- 4 PROPÓSITO ILEGAL**
El inquilino está usando la unidad de alquiler para un propósito además de uso residencial. Esto incluye actividad pandilleril y de drogas.
- 5 FALTA DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**
El arrendamiento o contrato de alquiler por escrito se venció y el inquilino se rehúsa a firmar un nuevo arrendamiento o contrato de alquiler con duración y estipulaciones similares.
- 6 NEGACIÓN A ACCESO**
El inquilino se rehúsa a proveerle a usted o a su agente acceso razonable a la unidad para reparaciones/mejoras, inspecciones, o para el propósito de permitir que se muestre la unidad de alquiler a posibles compradores o a acreedores hipotecarios.
- 7 SUBARRENDATARIO NO APROBADO**
La persona en posesión de la unidad de alquiler al terminarse el arrendamiento es un subarrendatario no aprobado por usted.
- 8 VIOLACIONES DEL PLAN DE HABITABILIDAD DEL INQUILINO**
El inquilino está injustificadamente interfiriendo con la habilidad de desempeñar remodelación principal o trabajo de reforzamiento sísmico a su unidad o al edificio.

Desalojos Que No Son Culpa del Inquilino



** La Ley Ellis es la ley estatal que permite a los arrendadores a desalojar legalmente a inquilinos cuando las unidades son eliminadas del mercado de alquiler.*

Usted necesitará presentar una Declaración de Arrendador con HCIDLA y el inquilino podría tener derecho a recibir ayuda monetaria de reubicación pagada por usted para un desalojo por las siguientes razones:

- 1 OCUPACIÓN POR EL ADMINISTRADOR PROPIETARIO/ RESIDENTE**
Usted, un miembro de su familia, o un administrador residente necesita ocupar la unidad del inquilino. Miembros de la familia elegibles incluyen los hijos, padres, cónyuges o abuelos del arrendador.
- 2 ELIMINACIÓN PERMANENTE DEL MERCADO DE VIVIENDAS DE ALQUILER O DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO (LA LEY ELLIS*)**
Las unidades de alquiler ya no serán rentadas y podrían ser transformadas o demolidas para crear un nuevo edificio residencial o comercial.
- 3 CUMPLIMIENTO CON UNA ORDEN GUBERNAMENTAL**
Usted recibió una infracción por un organismo gubernamental requiriendo que la unidad sea desalojada.
- 4 EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE HUD**
La propiedad le pertenece al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD por sus siglas en inglés) y es requerida que esté vacante.
- 5 TRANSFORMACIÓN Y DEMOLICIÓN DE UN HOTEL DE UNIDADES RESIDENCIALES**
La propiedad es un hotel residencial que ha sido aprobado para ser transformado o demolido.
- 6 TRANSFORMACIÓN A VIVIENDAS ASEQUIBLES**
La propiedad será transformada a alojamientos de viviendas asequibles con un acuerdo regulatorio registrado gubernamental impuesto.



V. LLEVE A CABO SOLO DESALOJOS LEGALES

Usted debe pagar Ayuda Monetaria de Reubicación en el caso de un Desalojo Sin Culpa del Inquilino.

En la mayoría de los casos, ayuda monetaria para reubicación debe ser pagada a los inquilinos que son desalojados por razones que no sean de su culpa. La ayuda monetaria de reubicación es pagada por cada unidad, no por cada inquilino.

La cantidad de ayuda monetaria para reubicación depende en si el inquilino es un Inquilino Calificado o un Inquilino Elegible, la duración del arrendamiento, y los ingresos familiares.

INQUILINO CALIFICADO

Un inquilino de 62 años de edad o más, discapacitado, o quien tiene uno o más de un niño menor de edad como dependiente viviendo en la unidad de alquiler.

INQUILINO ELEGIBLE

Todos los otros inquilinos son Inquilinos Elegibles y tienen derecho a recibir ayuda monetaria para reubicación que depende en el tiempo en la unidad y en los ingresos del hogar.



El arrendador puede pagar ayuda de reubicación reducida para desalojos para la ocupación de la unidad por el dueño si es calificado como negocio familiar de “Mom & Pop”.



La venta de una propiedad o el cambio de dueño no es una razón legal para desalojar inquilinos en una propiedad según la RSO.

Ver el índice de reubicación de este año visitando: **HomeForLARenters.org**

¿SABÍA
USTED?



43% de unidades familiares proporcionados ayuda de reubicación desde 2007 incluyen mayores, niños dependientes, personas con discapacidades y los de bajos recursos.



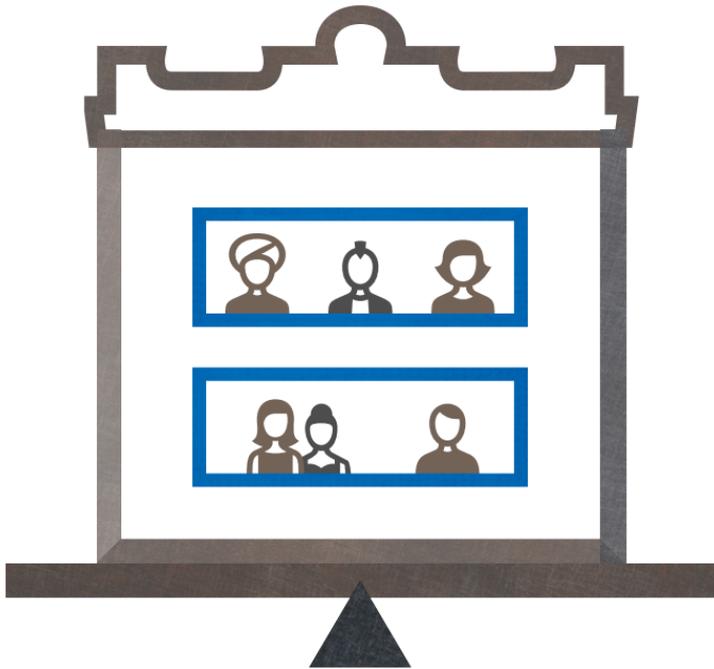


V. PROGRAMA DE NOTIFICACIÓN DE COMPRA DE
ARRENDATARIO

Antes de ofrecer “Pago por Llaves” o un Acuerdo de Compra de Tenencia a un inquilino para que se mude voluntariamente de la unidad de alquiler, primero debe darle un Aviso de Derechos del Inquilino según el RSO.

Los arrendadores deben proveer a sus inquilinos un Aviso de Derechos según el RSO. Usted puede obtener este Aviso de HCIDLA.

El Acuerdo de Compra y el Aviso de Derechos debe ser firmado por el arrendador e inquilino y archivado con HCIDLA.



VI. DISCRIMINACIÓN DE ALOJAMIENTO

Es ilegal discriminar contra un inquilino basado en su estado legal de Inmigración o Ciudadanía.

Es también ilegal discriminar en el alojamiento debido a origen nacional, raza, color, religión, sexo, orientación sexual, identidad sexual, la discapacidad física/mental, la presencia de niños, el estado civil, la edad, fuente de ingresos, que los inquilinos son estudiantes, u otras características protegidas según la ley.

Aquí están unos ejemplos de cosas que el arrendador no puede hacer debido al estado de inmigración de una persona:

- **No puede desalojar.**
- **No puede enfocar las reglas injustamente a inmigrantes o familias con niños.**
- **No puede negar de proveer alojamiento de venta o alquiler.**
- **No puede requerir extra formas de identificación para alquilar una unidad como una tarjeta carta verde, pasaporte o tarjeta de seguridad social.**

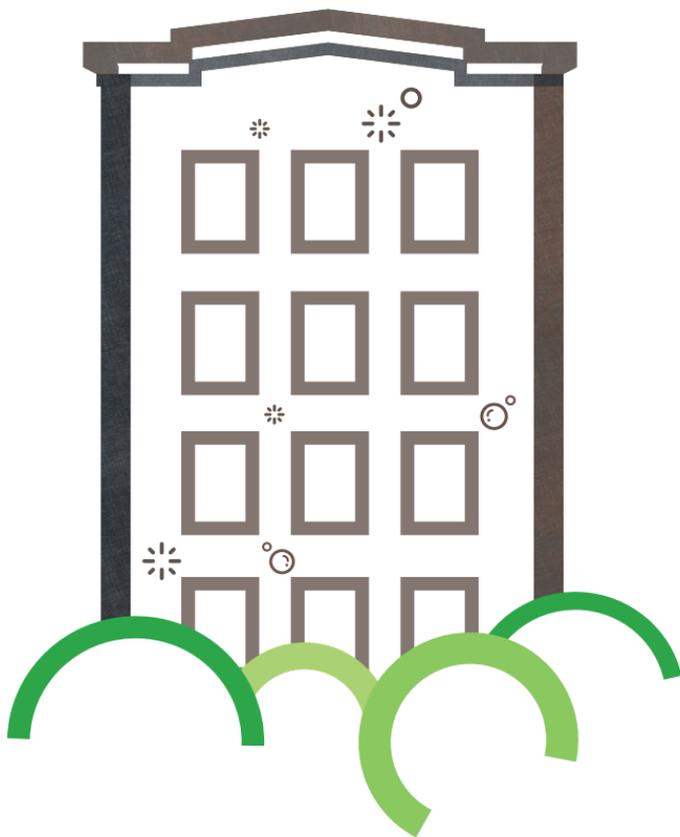
¿SABÍA
USTED?



**Las reglas y las protecciones
del RSO se aplican a todos los
inquilinos, sin tener en cuenta
el estado de inmigración.**

**BIENVENIDOS
INMIGRANTES**





VII. SABIA USTED?

Todas las unidades de alquiler deben ser adecuadas para vivir en ellas, o ser habitables.

La ley estatal y federal requiere que los arrendadores mantengan lo siguiente:

- Servicio funcional de lavabos, ducha o bañera, incluyendo agua caliente y fría.
- Gas e instalaciones calentadores en buena condición.
- Detectores de humo, ventanas y puertas en buenas condiciones.
- Suelos, escaleras y rieles en reparación buena.

Otras leyes de alojamiento requeridas conforme a la ley estatal incluyen:

- Emitir un recibo de pago de alquiler.
- Proveer un aviso escrito de 24 horas por adelante para entrar en una unidad de alquiler, a menos que esto sea una urgencia.
- Proveer aviso escrito por adelante según la ley estatal para un aumento de alquiler.

HCIDLA provee varias formas para mantenerse conectado y tener acceso a información para ayudarle a usted a mejorar e invertir en su propiedad mientras que a la vez cumpla con las normas de la RSO.

SITIO WEB DE HCIDLA

Visite **hcidla.lacity.org**, donde encontrará información valiosa sobre el hecho de ser un arrendador de L.A.

TALLERES MENSUALES GRATUITOS

Asista a talleres mensuales gratuitos bajo la RSO de Arrendadores-Inquilinos patrocinados por el Departamento de Estabilización de Alquiler de HCIDLA. El horario de los talleres se encuentra visitando: **hcidla.lacity.org/rent-stabilization-workshop-calendar**

¿SABÍA
USTED?



Usted puede tener acceso a recursos que están disponibles para Usted como arrendador de L.A.

LLAME A LA LÍNEA DIRECTA DE HCIDLA

Reciba respuestas a sus preguntas: Llame a nuestra línea directa al **866-557-7368** o **visite uno de nuestros 7 mostradores públicos.**

LLEGUE CON CITA PREVIA A UNA SESION INDIVIDUAL

El HCIDLA ofrece sesiones de persona-a-persona “con cita previa” el primer martes del mes para proveer ayuda con las solicitudes de recuperación de costos y con otros formularios o procedimientos del HCIDLA.

Llame al 213-928-9075 para obtener una cita con un consejero sobre el asunto por el cual usted necesita ayuda.



***¡Gracias por
proveer viviendas
a Los Angelinos!***

actualizado en enero de 2018



ESTA CAMPAÑA ES PRESENTADA POR EL PROGRAMA DE ESTABILIZACIÓN DE RENTA DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA E INVERSIÓN COMUNITARIA DE LA CIUDAD DE LOS ÁNGELES.

