

# PREGUNTAS MAS FRECUENTES

## Departamento de Vivienda de la Ciudad de Los Angeles

### La Ordenanza de Estabilización de Alquiler (RSO) y el Programa Sistemático de Cumplimiento del Código (SCEP)

La Ordenanza de Estabilización de Alquiler (RSO) y el Programa Sistemático de Cumplimiento del Código (SCEP) se aplican a las unidades residenciales de alquiler en toda la Ciudad de Los Ángeles (LAMC 151.02). Unidades residenciales de alquiler incluyen: apartamentos, condominios townhomes, dúplex, viviendas unifamiliares donde hay dos o más unidades de vivienda en el mismo lote, casas móviles, habitaciones en un hotel, motel, pensión o casa de pensión ocupadas por el mismo inquilino por treinta (30) o más días consecutivos. RSO se aplica a propiedades de alquiler con un certificado de habitabilidad expedido en o antes del 1 de Octubre de 1978. SCEP a través de inspecciones asegura que todo el espacio residencial con dos (2) o más unidades en un terreno dentro de la Ciudad sea seguro y habitable (Ordenanza No.172,109, efectiva 7/15/98).

A menos que la propiedad es específicamente exenta de las provisiones del RSO, un propietario no puede legalmente cobrar el alquiler al inquilino a menos que se haya pagado la cuota anual del registro de alquiler y haya entregado una copia del Certificado de Registro de renta al inquilino(s). El inquilino puede utilizar la falta de pago de la cuota del registro del RSO y/o del SCEP como una defensa legal afirmativa en contra del desalojo del inquilino.

### Preguntas de la Factura Anual

**P. ¿Por qué recibo una factura?**

R. Recibió una factura porque su propiedad está dentro de la definición de una unidad de alquiler (LAMC Sec. 151.02). Sin embargo, si la unidad califica para una exención temporal usted puede solicitar una exención anual. Usted puede solicitar su exención en línea en nuestra página del internet o completar el formulario adjunto Temporary Exemption Application/Contact Information Update (forma EC) y enviarlo o llevarlo personalmente a uno de los mostradores públicos del LAHD. (Vea el reverso de su factura para las diferentes oficinas). Por favor guarde una copia de su forma para su archivo.

**P. ¿Cual es la tarifa por unidad?**

R. El pago de la cuota anual de RSO es \$ 38.75 por unidad y permite al propietario cobrar legalmente alquiler de un inquilino y les proporciona una copia de una declaración de registro válido. La cuota de SCEP es \$67.94 por unidad y cubre la inspección de habitabilidad de la vivienda alquilada, que incluye una re-inspección si el propietario ha recibido un Aviso para Cumplir. Si el propietario es referido al Gerente General por falta de cumplimiento, la cuota también cubre los costos de la audiencia.

**P. ¿Qué puede pasar si no pago la cantidad debida? Mis inquilinos no han pagado el alquiler.**

R. Incumplimiento de pago de la cantidad debida o falta de presentar una solicitud de exención antes del último día de febrero resultará en cargos adicionales a las cuotas básicas. Si los cobros siguen sin ser pagados, su cuenta podría ser enviada a una agencia de cobranza la cual reporta información a las oficinas que mantienen su historial de crédito y/o la Ciudad entablará una acción legal en contra del propietario.

**P. ¿Qué año me están cobrando?**

R. La factura Anual es para el año corriente (enero – diciembre). Las cuotas no son prorrateadas.

**P. ¿Cuáles son mis opciones para pagar mi cuenta?**

R. **En Línea:** Una manera simple y rápida para manejar su cuenta o múltiples cuentas, efectuar su pago usando su cheque, tarjeta de crédito/débito, recibir su confirmación automática e imprimir inmediatamente su Certificado de Registración (pago total es requisito). Usuarios pueden ver nuestros videos para guiarse paso a paso. Simplemente visítenos en [LAHDbill.org](http://LAHDbill.org) para instrucciones en video sobre como registrarse en línea y haga clic en "Exemption/Payment Tutorial."

**Correo:** Someta el cupón de pago en el sobre marcado "PAYMENT" incluido en la factura. Simplemente escriba la cantidad de su pago en la caja indicada como "paid amount" en el cupón. Por favor someta el pago a nombre de "City of Los Angeles – LAHD" en forma de cheque, giro postal o proporcione la información de tarjeta de crédito y el cupón de pago.

**Visítenos:** Debido a COVID-19 y para la protección de nuestros constituyentes y personal durante este momento difícil, los mostradores públicos de LAHD están cerrados en este momento.

**P. ¿Qué debo hacer si no soy dueño de la propiedad?**

R. No tiene que responder.

Favor de notar que la factura es obligación de el propietario. Si usted esta considerando o esta negociando la venta de la propiedad usted es responsable de la factura anual. LAHD no reembolsara su pago en caso que usted venta la propiedad. No se removera el recargo(s) de la factura si la propiedad no se vendió y no se pagó la factura antes de la fecha de vencimiento.

## **Exenciones Temporales y RSO/SCEP**

Si va a renovar las exenciones temporales, por favor asegúrese de revisar las exenciones del año pasado en el formulario EC, hacer cambios si es necesario, firmar el formulario y regresarlo en el sobre marcado con la palabra "EXEMPTION".

**P. ¿Por qué tengo que solicitar una exención anual, T1/ocupada por dueño, cuando jamás he alquilado y no pienso alquilar nunca mi unidad?**

R. El Departamento de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles (LAHD) confía en un sistema anual donde el dueño reporta el estado de la unidad. El estado de las unidades en ocasiones cambia conforme el paso de tiempo. Si el estado de las unidades previamente exentas cambia, el propietario debe notificar a LAHD y pagar la cuota debida dentro de los primeros diez (10) días.

**P. Mi familia vive en la casa trasera y ellos me ayudan solamente con los cobros de utilidades. ¿Debo pagar el cobro sobre esta unidad?**

R. No. Si usted no recibe alquiler regular, usted puede aplicar para una exención temporal, T3/No rent collected (No se demanda renta), por la casa trasera. Complete y regrese el formulario EC para solicitar esta exención.

**P. ¿Cómo puedo aplicar para una exención?**

R. Hay dos tipos de exenciones que un dueño puede elegir:

**(1) Exenciones Temporales** (código T1) se usan para unidades ocupadas por los dueños y (código T3) para unidades en cual no se cobra el alquiler. Ambos códigos requieren reportarse anualmente y pueden ser solicitados o renovados anualmente. Por favor someta el formulario EC en el sobre incluido con la factura.

**(2) Exenciones de la Ordenanza de Estabilización de Alquiler (RSO) / Programa Sistemático De Cumplimiento del Código (SCEP)** cubren tipos de exenciones basadas en el estatus de la propiedad. Una lista más completa de los tipos de exenciones condicionales está incluida detrás del **Formulario RSO/SCEP**.

**P. ¿Cómo reclamo una exención Vacante?**

R. Una exención vacante requiere un "Aviso de Unidad Vacante"/"Notice of Vacant Unit(s)", notarizada y registrada en la Oficina del Registrador de Los Ángeles/Los Angeles County Recorder's Office y tal copia necesita ser presentada a LAHD para solicitar una exención **\$5**.

**P. Si reclamo una exención por una unidad(es) al principio del año y decido alquilarla durante el año, ¿qué tengo que hacer?**

R. Usted debe pagar la cuota de registración anual dentro de los 10 días siguientes a la firma del contrato de alquiler y proporcionar al Departamento una copia del contrato entre usted y su inquilino. La falta de cumplimiento de los requisitos puede resultar en multas adicionales.

**P. ¿Cómo puedo saber que mi exención anual fue aceptada? ¿Recibiré una factura ajustada?**

R. Para saber si una exención temporal ha sido aceptada, visítenos en línea en <https://LAHDbill.org>, acceda su cuenta y verifique. También puede escribirnos a nuestro correo electrónico [LAHD.billing@lacity.org](mailto:LAHD.billing@lacity.org) o llame a nuestra línea directa de Facturación y Cobranza al 877-614-6873.

Ayuda adicional está disponible en YOUTUBE

- 1) Accese YouTUBE
- 2) Ingrese "LAHD" en el buscador
- 3) Elija LAHD Billing Information Videos
- 4) Elija cualquier de los cuatro videos disponibles para asistencia