

¿A QUIÉN PUEDO CONTACTAR?

LA PÁGINA WEB DE LAHD

housing.lacity.gov

DIRECCIÓN POSTAL DE LA SECCIÓN REAP + LÍNEA DE ASISTENCIA

PO Box 17460

Los Ángeles, CA 90017

(844) 864-REAP (7327) o (213) 275-3492

(lunes - viernes, 9 AM - 4 PM)

Correo Electrónico: lahd.reap@lacity.org

Para preguntas acerca del estado de la propiedad en REAP, pagos de alquiler a la cuenta de depósito, solicitud para retirar fondos de la cuenta de depósito, remover la propiedad de REAP.

Para estados de balance o pagos a la cuenta de depósito por

favor contacte: lahd.reap.accounting@lacity.org

SECCIÓN DE CONTABILIDAD FINAL DE REAP

(213) 808-8884 (lunes - viernes, 9 AM a 4 PM)

Correo Electrónico: lahd.demandrequest@lacity.org

Para preguntas sobre el estatus de la contabilidad final, cargos adeudados a LAHD, presentar un Formulario de Solicitud de Demanda/Pago.

SECCIÓN DE AUDIENCIAS

(213) 808-8600 (lunes - viernes, 9 AM a 4 PM)

Correo Electrónico: lahd.gmhearings@lacity.org

Para preguntas sobre la Audiencia del Gerente General o apelación en contra de la Decisión del Gerente al Comité de Apelaciones.

PROVEEDORES DE SERVICIOS DE ASISTENCIA PARA INQUILINOS

Coalición para la Supervivencia Económica

(213) 252-4411

<https://www.cesinaction.org/es>

info@cesinaction.org

Inner City Law Center

(213) 891-2880

<https://innercitylaw.org/es/>

fsoto@innercitylaw.org

Inquilinos Unidos

(213) 483-7497

<https://www.inquilinosunidos.org/>

info@inquilinosunidos.org

Acciones Estratégicas para una Economía Justa

(213) 745-9961

<https://espanol.saje.net/>

info@saje.net

PROVEEDOR DE SERVICIOS DE ASISTENCIA PARA PROPIETARIOS

The Eberly Company

(323) 937-6468

<https://eberlyco.com/>

deena@eberlyco.com

¿CÓMO PUEDO OBTENER INFORMACIÓN GENERAL?

SECCIÓN DE SERVICIO AL CLIENTE

Para información general sobre los derechos de los inquilinos/ propietarios bajo el (1) Código de Vivienda de Los Ángeles (2) La Ordenanza de Cuentas de Renta en Depósito [REAP], (3) La Ordenanza de Estabilización de Alquileres [RSO, siglas en inglés], (4) La Ordenanza contra el Acoso de Inquilinos [TAHO, siglas en inglés] o para obtener la Orden de Cumplimiento, reportar violaciones de código o **presentar una queja de acoso contra los inquilinos**, puede contactar LAHD al

- Línea Directa: 1-866-557-7368 (número gratuito)
- Envíe una consulta a través de: housing.lacity.gov/ask-housing
- Presente una queja en línea en housing.lacity.gov
- Para obtener información acerca de sus protecciones o **recibir ayuda legal**, visite la página: stayhousedla.org

TTY: Si necesita TTY, utilice los Servicios de retransmisión de telecomunicaciones (TRS) o marque 711.

También puede visitar los mostradores públicos de LAHD de lunes a viernes, de las 9:00 AM hasta las 4:00 PM. Las citas se pueden programar para hacerse en persona o virtualmente (en línea). Las visitas sin cita estarán disponibles de forma limitada. Por favor haga una cita para garantizar que será atendido.

MOSTRADORES PÚBLICOS DE LAHD



OFICINA CENTRAL/ SUNSET

1910 Sunset Boulevard, Suite 300 Los
Ángeles, CA 90026



OFICINA REGIONAL DEL ESTE

2130 E. 1ST Street, Suite 2600 Los
Ángeles, CA 90033



OFICINA REGIONAL DEL NORTE/VALLE

6400 Laurel Canyon Boulevard, Suite 610 North
Hollywood, CA 91606



OFICINA REGIONAL DEL SUR

CENTRO DE SERVICIO AL CONSTITUYENTE

8475 S. Vermont Avenue, 2do Piso
Los Ángeles, CA 90044



LAHD

LOS ANGELES HOUSING DEPARTMENT

Programa de Cuentas de Renta en Depósito ¿Cómo le afectará?



¿QUÉ ES EL PROGRAMA DE CUENTAS DE RENTA EN DEPÓSITO (REAP)?

El Programa de Cuentas de Renta en Depósito (REAP, siglas en inglés), Código Municipal de Los Ángeles [LAMC, siglas en inglés] 162.00, et seq., es un programa establecido por la Ciudad de Los Ángeles para asegurarse que:

- Los edificios residenciales se le den mantenimiento y se reparen.
- Las viviendas de alquiler sean seguras, habitables y libre de deterioro.

¿CÓMO SE COLOCA UNA PROPIEDAD EN REAP?

El Departamento de Vivienda de Los Ángeles (LAHD, siglas en inglés) acepta una propiedad en REAP cuando:

- La propiedad recibe una orden por falla de cumplimiento con el código de salud, seguridad, habitabilidad u otras violaciones; y
- El propietario fallo en arreglar las violaciones antes de la fecha límite en la orden de cumplimiento.
- Cuando un Aviso de Aceptación a REAP se manda al propietario, el propietario puede disputar la decisión en una Audiencia del Gerente General (LAMC 162.06). Después de examinar todas las pruebas y testimonio en la audiencia, el Gerente General puede afirmar, modificar o revertir la decisión del Departamento de aceptar la propiedad en REAP. La Decisión del Gerente General puede ser apelada al Comité de Apelaciones de la Comisión de Ajuste del Alquiler (RAC, siglas en inglés) dentro de 15 días de la decisión. Si se presenta una apelación, el Comité de Apelaciones tendrá una audiencia y emitirá una decisión final. Si no se recibe una apelación, la Decisión del Gerente General es la decisión final.

¿QUÉ PASA SI UNA PROPIEDAD ES COLOCADA EN REAP?

Una vez que la decisión de aceptar a la propiedad en REAP es finalizada:

- Los inquilinos en las unidades afectadas tienen derecho a una reducción de renta.
- LAHD emite un aviso de REAP informando al propietario y a los inquilinos que una cuenta de renta en depósito está disponible.
- Se les sugiere a los inquilinos en REAP que depositen el pago mensual de renta a la cuenta de depósito del Departamento de Vivienda (LAHD).
- Instrucciones para pagar la renta a la cuenta de depósito y los cupones de pago se enviarán a los inquilinos cada mes que la propiedad esté en REAP.
- Un cargo de \$50.00 cada mes por cada unidad en REAP se cobra al propietario mientras la propiedad esté en REAP.
- LAHD archiva y registra que la propiedad está en el programa de REAP con el Registrador del Condado de Los Ángeles.
- El propietario debe asistir a un taller de REAP entre seis meses después de que se aceptó la propiedad en REAP.
- Los Proveedores de Servicios de Asistencia para inquilinos y propietarios son asignados. Ellos ayudan y educan a los inquilinos y a los propietarios sobre sus derechos y sus responsabilidades bajo el programa de REAP.

¿QUÉ ES LA DETERMINACIÓN DE REDUCCIÓN DE RENTA Y CÓMO FUNCIONA?

Basado en la naturaleza y la gravedad de las violaciones (baja, mediana o alta) y el historial de violaciones anteriores, cada unidad afectada recibirá una Determinación de Reducción de Renta entre 10% a 50%. LAHD mandará un aviso por correo al propietario y a los inquilinos afectados de la fecha cuando las reducciones de renta toman efecto y el porcentaje de reducción de renta. Las reducciones de renta permanecen vigentes 30 días después de que el Concejo Municipal apruebe remover la propiedad de REAP.

Se les sugiere a los inquilinos en REAP que depositen el pago mensual de la renta al Departamento de Vivienda (LAHD) para que los fondos disponibles en la cuenta se puedan usar para hacer reparaciones, pagar cuentas pendientes de servicios públicos o para reubicarse voluntariamente.

LAHD provee un recibo a los inquilinos de los pagos de renta a la cuenta de REAP. Se pueden hacer los pagos de renta en los mostradores públicos de LAHD y por correo con un cheque personal, giro postal, o un cheque certificado. En cualquier momento, el propietario puede pedir por escrito un reporte de las rentas depositadas a la cuenta de REAP.

¿QUIÉN PUEDE TENER ACCESO A LOS FONDOS EN LA CUENTA DE DEPÓSITO?

Propietarios, inquilinos y todas partes interesadas pueden presentar una solicitud para retirar fondos de la cuenta de depósito por las siguientes razones:

- Prevenir el corte/mantenimiento de los servicios públicos y los servicios esenciales.
- Para futuras reparaciones o reembolsos de reparaciones completadas.
- Si un inquilino quiere reubicarse voluntariamente de la unidad.
- Para satisfacer un juicio o una orden judicial.

Para saber más sobre retirar fondos de la cuenta de depósito, por favor comuníquese con la Sección de REAP al (844) 864-7327 o visite nuestro sitio web: housing.lacity.gov/rental-property-owners/requesting-funds-from-reap

¿QUÉ SON CARGOS ADMINISTRATIVOS DE REAP?

Mientras la propiedad esté en REAP, LAHD colectará un cargo administrativo, no reembolsable, de \$50.00 por unidad cada mes, incluyendo meses incompletos, en que las unidades estén en REAP y estén habitadas por inquilinos. Si un inquilino paga su renta a la cuenta de depósito, el cargo de \$50.00 por unidad será deducido del pago de alquiler por ese mes.

Si LAHD no puede cobrar el cargo administrativo de la renta del inquilino, el propietario es responsable por el cargo. Cuando la propiedad ha sido removida de REAP y se cierre la cuenta de depósito, los cargos no pagados pueden ser deducidos de los fondos disponibles de la cuenta de depósito.

¿CÓMO SE REMUEVE LA PROPIEDAD DE REAP?

Para remover la propiedad de REAP, el propietario debe:

- Corregir todas las violaciones en las órdenes de cumplimiento.
- Hacer una visita final de la propiedad con el Proveedor de Servicios de Asistencia asignado y obtener una opinión consultiva.
- Hacer una cita de Inspección Final con el Inspector de LAHD asignado para verificar el cumplimiento de la orden y obtenga cumplimiento en todas las órdenes pendientes.

En cuanto estos pasos se completen, REAP verificará si no existen órdenes pendientes con las siguientes agencias:

- El Departamento de Construcción y Seguridad (LADBS, siglas en inglés)
- El Departamento de Bomberos (LAFD, siglas en inglés)
- El Departamento de Salubridad del Condado de Los Ángeles (LACDPH, siglas en inglés)
- No existe un saldo pendiente con El Departamento de Agua y Luz (LADWP, siglas en inglés)

Si existe una orden o un saldo pendiente, REAP notificará al propietario por correo sobre cuál agencia necesita contactar para resolver el asunto.

En cuanto la propiedad cumpla con todos los requisitos, LAHD recomendará al Concejo Municipal, que remueva la propiedad de REAP. Al ser aprobado por el Concilio, LAHD va a:

- Emitir un aviso de remoción de REAP y la restauración de rentas (30 días después de la aprobación del Concejo Municipal, la cuenta de depósito se cierra y se terminan las reducciones de renta).
- Retirar la grabación de registro de REAP en el título de la propiedad con el Registrador del Condado de Los Ángeles.

¿QUÉ SUCEDE CON LA CUENTA DE DEPÓSITO CUANDO SE REMUEVE LA PROPIEDAD DE REAP?

Después de cerrar la cuenta de depósito, la Sección de Contabilidad Final de REAP evalúa los cargos que se deben al Departamento de Vivienda. Estos cargos serán deducidos de los fondos disponibles en la cuenta de depósito en el siguiente orden:

- Cualquier cargo pendiente no colectado de REAP.
- Cualquier multa y penalidades pendientes impuestas bajo el Código de Vivienda de Los Ángeles (LAMC 161.101 et seq.)
- Cualquier cargo de registro y multas pendientes para las propiedades bajo la Ordenanza de Estabilización de Alquiler (RSO, siglas en inglés) o Control de Renta.
- Pagar por adelantado dos inspecciones anuales.

Cualquier fondo que quede después de deducir las multas pendientes (si existen) se darán al dueño que poseía la propiedad en el momento en que el Concejo Municipal autorizó remover la propiedad de REAP.