



RENT *Stabilization*

ANTONIO R. VILLARAIGOSA, MAYOR
MERCEDES M. MÁRQUEZ, GENERAL MANAGER

Los Angeles Housing Department ☐ Rent Stabilization - Customer Service and Information

3550 Wilshire Blvd., 15th Floor
Los Angeles, CA 90010

3415 S. Sepulveda Blvd., #150
Los Angeles, CA 90034

6640 Van Nuys Blvd.
Van Nuys, CA 91405

8475 South Vermont Avenue, 2nd Floor
Los Angeles, CA 90044-3424

690 Knox Street, #125
Los Angeles, CA 90502-1305

P.O. Box 17280, Los Angeles, CA 90017-0280
866-557- RENT ☐ 866-557-7368
www.lacity.org/lahd

INFORMACIÓN GENERAL

El 1 de mayo de 1979, el Consejo de la Ciudad de Los Ángeles, aprobó la Ordenanza para la Estabilización de Alquileres. Dicha ley fue formulada con el propósito de proteger a los inquilinos de aumentos de alquiler excesivos y a la vez permitir a los arrendadores y dueños de apartamentos recibir ganancias justas por su inversión. Las unidades de vivienda sujetas a la Ordenanza y por cual deben ser registradas con el Departamento de Vivienda, incluyen: apartamentos, condominios, casa para dos familias (dúplex), dos o más unidades de viviendas en el mismo lote, comunidades de casas móviles y cuartos en un hotel, motel, casa de huéspedes ocupadas por el mismo inquilino por thirty (30) o más días consecutivos.

La Ordenanza para la Estabilización de Alquileres se dirige al aumento de renta permisible, registración de unidades alquiladas, las doce (12) razones para desalojar al inquilino, y las causas la cual requieren asistencia de reubicación para el desalojo de tal inquilino. Dentro de estas áreas tópicas, estan los derechos para ambos propietarios e inquilinos.

DUEÑOS TIENEN EL DERECHO DE:

◆ Aumentar la renta una vez cada doce meses por el porcentaje permitido. (La cantidad permitida desde 7/1/05-6/30/06 es el 3%, **la cantidad permitida desde 7/1/06-6/30/07 es el 4%.**)

◆ Aumentar la renta 1% adicional si el dueño paga por todo el gas dentro de la unidad y otro 1% si paga por toda la electricidad que se usa dentro de la unidad para el inquilino.

INQUILINOS TIENEN EL DERECHO DE:

◆ Ver prueba de que el dueño ha recibido el certificado de registro de sus alquileres dado por el Departamento de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles, División de Estabilización de Alquileres.

◆ Recibir aumento de renta no más de una vez cada doce meses o sea al año como lo establece la Ordenanza de Estabilización de Alquileres.

◆Aumentar el depósito de seguridad y la renta del último mes por el mismo porcentaje permitido por ley a la misma vez que se le aumente la renta.

◆Aumentar la renta un diez por ciento (10%) por cada inquilino adicional.

◆Colectar de los inquilinos (**solo en el mes de Junio**), el 50% de la cuota pagada por el dueño al municipio Departamento de Vivienda por el registro de vivienda.

◆ Pedir el desalojo de inquilinos por violación de alguna de las doce razones legales de desalojo establecidas en el código de Estabilización de Renta.

◆Solicitar un aumento de rentas especiales basadas en trabajo de Renovación Primaria o mejoramientos capitales o basadas en una solicitud aprobada por el Departamento de Vivienda que permite al dueño aumentar rentas por razones que se determinen son “razonables y justas.”

◆Cuando el propietario haya pagado la

cuota de \$35.52 por unidad al Programa Sistemático de Ejecución del Código y no está atrasado en sus pagos de las cuotas, el propietario puede cobrarle \$2.96 mensualmente, comenzando el 1 de enero de 2005, para recuperar los \$35.52 una vez que le de una notificación por escrita de treinta días.

◆Recibir **interés simple** de 5% cada año en los depósitos de seguridad desde el primer día de Noviembre de 1990 hasta el 31 de Diciembre de 2000. Recibir interés de 2% en los depósitos de seguridad desde el primer día de Enero de 2001 hasta el 31 de Diciembre de 2001. (**Por medio de la Ordenanza No. 175020, vigente el primero de Febrero del 2003**), el interés anual de los depósitos de seguridad del primero de Enero del 2002 hasta el 31 de Diciembre del 2002, sera renunciado. Recibir interés de 0.26% en los depositos de seguridad desde el primer día de Enero de 2004 hasta el 31 de Diciembre de 2004, lo cual debe ser pagado mensual o anualmente (Ord. 174,017 desde el 7 de Junio, 2001). Recibir interés de 1.21% en los depositos de seguridad desde el primer día de Enero de 2005 hasta el 31 de Diciembre de 2005. Recibir interés de 1.74% en los depositos de seguridad desde el primer día de Enero de 2006 hasta el 31 de Diciembre de 2006.

◆Presentar una queja con la División de Estabilización de Alquileres si acaso el dueño aumenta la renta ilegalmente.

◆Presentar una queja con la División de Estabilización de Alquileres en caso de que el dueño no haya registrado la unidad como requiere la Ordenanza de la cuidad.

◆Recibir asistencia de reubicación en ciertos casos de desalojos sin culpa.

◆Presentar una queja con la División de Estabilización de Renta si la notificación del intento de desalojo carece de una razón legal o de razones falsas.

◆Recibir cualquier notificación de intento o amenaza de desalojo por una de las doce razones legales de acuerdo a la Ordenanza por la cual se le está pidiendo la mudanza.

◆Presentar una queja con las oficinas de La División de Estabilización de Rentas si el dueño rehusa pagar la cuota de asistencia de reubicación requerida por la Ordenanza de Estabilización de Alquileres.

◆ Presentar una queja con la División del Código de Ejecución si se sospecha que hay infracciones del código de habitación.

LA LEY ESTATAL:

Unidades y edificios que no están bajo la ordenanza de Estabilización de Rentas están reguladas por la ley Estatal (California Civil Code). La ley estatal también se refiere a otros derechos y responsabilidades de los dueños e inquilinos que no están mencionados en la Ordenanza de Estabilización de Rentas. Algunos de los temas bajo la ley Estatal son: contratos de alquiler; condiciones de vivienda, responsabilidad de reparos, depósitos, privacidad, discriminación, procedimientos para desalojar y desalojos retaliatorios. Preguntas acerca de leyes estatales pueden ser dirigidas al Departamento de Asuntos del Consumidor; 500 W. Temple Street, Cuarto B-96; Los Ángeles, California 90012; (213) 974-1452.

EL PROGRAMA DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES:

- Regula los **aumentos** de alquiler de edificios de apartamentos, condominios, apartamentos dobles, casas móviles, y cuando hay dos o más unidades en el mismo lote.
- Requiere que toda propiedad afectada por la Ley de la Estabilización de Alquileres sea registrada con la División de la Estabilización de Alquileres de la Ciudad de Los Ángeles. El período marcado por la ley para registrar una propiedad de alquiler es **del primer día de enero hasta el último día de febrero de cada año.**
- Fija el costo de registro por unidad de alquiler a la cantidad de \$18.71 (catorce dólares) **de los cuales el arrendador podrá cobrar \$9.35 (nueve dólares y treinta y cinco centavos) del inquilino (solo durante el mes de Junio)** después de darle al inquilino un aviso de 30 días. El arrendador debe proveer una copia del certificado de registro a cada inquilino.
- Permite al arrendador aumentar el alquiler a cualquier nivel si el inquilino desocupa la unidad de alquiler voluntariamente.
- Permite al arrendador pedir al inquilino que desocupe la unidad de alquiler con el propósito de cederla para ser ocupada por el dueño o sus familiares directos (esposa/o, hijos y padres).
- Acepta solicitudes del arrendador para hacer mejoramientos capitales y trabajos de rehabilitación y reparaciones, asimismo aprueba cambios en el precio del alquiler

por estas razones. Las solicitudes deben ser recibidas por el Departamento de Vivienda no más de doce meses después de completar los mejoramientos.

- Conduce audiencias solicitadas por inquilinos y arrendadores apelando las decisiones de la División de la Estabilización de Alquileres sobre aumentos y reajustes de renta.
- Investiga quejas acerca de supuestas violaciones de la Ley de la Estabilización de Alquileres.

EL PROGRAMA DE ESTABILIZACION DE ALQUILERES NO:

- Regula unidades de alquiler fuera de los límites de la Ciudad de Los Ángeles.
- Regula casas de una sola familia, únicas en un solo lote.
- Regula edificios comerciales o industriales.
- Provee servicios legales o dar consejos legales sobre desalojamientos o expulsiones. Llame a la Fundación de Ayuda Legal (The Legal Aid Foundation) al número de teléfono: (213) 487-7609 o a la barra de abogados del condado de Los Ángeles, teléfono: (800) 499-1162.
- Resuelve disputas sobre la devolución de depósitos, o asuntos de ley estatal, llame al Condado de Los Ángeles departamento de Asuntos del Consumidor (Los Angeles County Consumer Affairs) al número de teléfono (213) 974-1452.
- Resuelve disputas sobre unidades de alquiler fuera de los límites de la Ciudad de Los Ángeles. Si usted tiene preguntas sobre este tema diríjalo al Condado de Los Ángeles departamento de Asuntos del Consumidor (Los Angeles County Consumer Affairs) al número de teléfono (213) 974-1452.
- Resuelve disputas sobre infestación de insectos dañinos (cucarachas, roedores) llame al Departamento de Salubridad (Health Department), teléfono: (800) 427-8700.
- Resuelve disputas sobre la estructura de la unidad de alquiler o el sistema eléctrico de la misma, para esto llame al Departamento de Viviendas (Code Enforcement), teléfono: (866) 557-7368.
- Resuelve quejas sobre cualquier discriminación. Si usted tiene preguntas sobre este tema diríjalo al Centro de Vivienda Justa (Housing Rights Center) al (800)477-5977.