

# MANUAL DEL PROPIETARIO E INQUILINOS

Para Viviendas de Alquiler  
Sujetas a la Ordenanza de  
Estabilización del Alquiler



CIUDAD DE LOS ANGELES  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA  
SERVICIO E INFORMACIÓN AL CLIENTE



# EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DE LOS ANGELES

**ANTONIO R. VILLARAIGOSA, ALCALDE**

**MERCEDES M. MÁRQUEZ, GERENTE GENERAL**

**Línea Abierta: (213) 808-8888  
(866) 557-RENT fuera del código (213)  
(213) 978-3231 TTY**

**Página en el Internet: [www.lacity.org/lahd](http://www.lacity.org/lahd)**

**Los horarios de la línea abierta y del mostrador de información al público son de las  
9:00 am a las 4:00 pm, de Lunes a Viernes.**

El Concejo Municipal es el grupo gobernante de la Ciudad de Los Angeles y celebra sus reuniones en sesiones regulares los Martes, Miércoles y Viernes de cada semana a las 10:00 a.m. en la Sala del Concejo, Oficina 340, Ayuntamiento, 200 N. Spring Street, Los Angeles, California 90012-3710.

Los que no puedan asistir a las reuniones regulares del Concejo pueden conectarse por teléfono llamando a uno de los siguientes números para escuchar cobertura en vivo de las reuniones.

Sí llama desde:	el Centro de L.A.....	(213) 621-2489
	West Los Angeles.....	(310) 471-2489
	San Pedro.....	(310) 547-2489
	el Valle de San Fernando.....	(818) 904-9450

Domicilios de las Oficinas: 3550 Wilshire Boulevard #1500  
Los Angeles, California 90010-2314

6640 Van Nuys Boulevard  
Van Nuys, California 91405-4617

3415 South Sepulveda Boulevard #150  
Los Angeles, California 90034-6060

8475 South Vermont Avenue, 2<sup>nd</sup> Floor  
Los Angeles, California 90044-3424

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

638 S. Beacon Street #601  
San Pedro, California 90731

2215 North Broadway  
Los Angeles, California 90031

Este Manual es ofrecido sin costo alguno al público en general.

Ya que las leyes y guías son enmendadas ocasionalmente, se recomienda que Usted verifique cualquier información reciente que no pueda estar reflejada en este manual.

# TABLA DE CONTENIDO

<b>I. ORDENANZA DE ESTABILIZACIÓN DEL ALQUILER (RSO)</b>	1
A. Propósito	1
B. Alcance de la Ordenanza	1
C. Criterios de Calificación	1
D. Exenciones	1
E. Comisión de Ajuste del Alquiler	2
<b>II. PROGRAMA DE ESTABILIZACIÓN DEL ALQUILER</b>	3
A. Servicio de Información y de Servicio al Cliente	3
B. Sección de Facturas	4
C. Sección de Investigaciones del Alquiler	4
D. Sección de Análisis de Casos	4
E. Sección de Declaración del Propietario	4
F. Sección de Audiencias	4
G. Comisión de Ajuste del Alquiler (RAC)(LAMC 151.03)	5
H. Programa de Cuenta de Depósito del Alquiler (REAP)	5
<b>III. REGISTRO DE UNIDADES DE ALQUILER</b>	6
(LAMC 151.05, 151.15)	
A. Unidades de Alquiler Sujetas al RSO	6
B. Exenciones (LAMC 151.02)	6
C. Procedimiento de Registro	7
D. Registro por Correo de las Unidades de Alquiler	8
E. Petición de una Exención de las Cuotas del Registro y/o del S CEP de la RSO	9
<b>IV. AUMENTOS DE ALQUILER PERMITIDOS</b>	12
A. Aumentos que Requieren la Aprobación/Declaración Previa del LAHD	12
1. Mejora del Capital (LAMC 151.07 A1a)	12
2. Trabajo de Renovación Principal (LAMV 151.07 A 1d)	15
3. Trabajo de Rehabilitación (Por Orden)(LAMC 151.02)	19
4. Aumentos Justos y Razonables (LAMC 151.07 B1)	20
B. Aumentos que no Requieren Aprobación del LAHD	21
1. Aumento Anual Permitido del Alquiler (LAMC 151.06 A)	21
2. Recuperación de la Cuota de Registro (LAMC 151.05 B)	23
3. Recuperación de la Cuota del Programa Sistemático de Cumplimiento del Código (S CEP)	24
4. Inquilino Adicional (LAMC 151.06 G)	24
5. Detectores de Humo (LAMC 151.06.1)	25
6. Gerentes como Inquilinos (LAMC 151.08 E)	25
7. Contrato de Servicios Adicionales (LAMC 151.18)	26
C. Nivel del Alquiler Después de Quedar Desocupada la Vivienda (LAMC 151.06 C)	27

<b>V. PAGO DE INTERESES SOBRE LOS DEPÓSITOS DE SEGURIDAD (Ord. 166368)</b>	29
<b>VI. DESALOJOS (LAMC 151.09)</b>	32
A. Doce Razones Legales para los Desalojos (LAMC 151.09A)	32
B. Desalojos que Requieren la Presentación de una Declaración	34
C. Desalojos que No Requieren una Aprobación Previa de una Declaración	35
D. Preguntas Acerca de Los Desalojos	35
<b>VII. ASISTENCIA DE REUBICACIÓN (LAMC 151.09G)</b>	42
A. ¿Cuándo se Requiere de la Asistencia de Reubicación?	42
B. ¿Cuánto Dinero se Requiere?	42
C. Cómo y Cuando Efectúan el Pago los Propietarios	43
D. Exenciones (LAMC 151.09G4)	44
E. Preguntas Acerca de la Asistencia de Reubicación	44
<b>VIII. LÍMITES DE HABITABILIDAD (LAMC 151.05H)</b>	47
<b>IX. PARQUES DE CASAS MÓVILES</b>	48
<b>X. PROCESOS DE LA PRESENTACIÓN DE QUEJAS DE LOS INQUILINOS</b>	50
A. Procedimientos de Presentación	50
B. La Investigación	51
C. Reducción de los Servicios de Vivienda	52
<b>XI. PROGRAMA SISTEMÁTICO DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO (SCEP)</b>	54
A. ¿Qué es el Programa Sistemático de Cumplimiento del Código?	54
B. Como Funciona el Programa	54
C. Preguntas Acerca del SCEP	54
<b>XII. PROGRAMA DE CUENTA DE DEPÓSITO DEL ALQUILER (REAP)</b>	58
A. ¿Qué es el Programa de Cuenta de Depósito del Alquiler?	58
B. ¿Qué es lo que Determina la Reducción del Alquiler?	59
C. ¿Cómo Funciona el REAP?	59
D. ¿Cómo Funciona la Reducción del Alquiler?	59
E. ¿Cómo es Removida la Propiedad del REAP?	59
F. Derechos y Responsabilidades de los Propietarios y Los Inquilinos en REAP	60
<b>XIII. APELACIONES Y AUDIENCIAS</b>	62
<b>XIV. AGENCIAS DE REFERENCIA</b>	64
<b>XV. ÍNDICE</b>	75

# I. ORDENANZA DE ESTABILIZACIÓN DEL ALQUILER (RSO)

## A. PROPÓSITO

La Ordenanza de Estabilización del Alquiler (RSO –*por sus siglas en inglés*), Capítulo XV del Código Municipal de Los Angeles (LAMC – *por sus siglas en inglés*) fue promulgada por el Concejo de la Ciudad a través de la Ordenanza #152120 de 1978 y entró en efecto el 1 de Mayo de 1979. El propósito de la RSO es permitir a los propietarios de vivienda un retorno razonable de sus inversiones mientras se protege a los inquilinos de los incrementos excesivos del alquiler. El Concejo Municipal es el cuerpo legislativo con la autoridad para cambiar o enmendar la RSO.

El Departamento de Vivienda de Los Angeles (LAHD – *por sus siglas en inglés*) es la entidad responsable por la labor de administrar la RSO de la Ciudad. Esta labor está cubierta en su totalidad por los fondos recibidos de las cuotas anuales de registro de las unidades de alquiler. Como resultado de estos fondos, la administración del RSO no incrementa la base de impuestos de la Ciudad.

## B. ALCANCE DE LA ORDENANZA

La Ordenanza cubre cuatro categorías generales:

1. Registro de las unidades de alquiler (LAMC 151.05);
2. Incrementos permisibles del alquiler (LAMC 151.06);
3. Razones legales para el desalojo (LAMC 151.09);
4. Asistencia de reubicación pagable a los inquilinos por ciertas clases de desalojos (LAMC 151.09 G).

## C. CRITERIOS DE CALIFICACIÓN

Para ser cubierto por la RSO de la Ciudad de Los Angeles, una propiedad **debe** cumplir con los siguientes tres criterios:

1. La propiedad debe estar ubicada en la Ciudad de Los Angeles;
2. Debe de haber dos (2) o más unidades en el lote;
3. El edificio debió haber recibido un Certificado de Habitabilidad expedido en o antes del 1 de Octubre de 1978.

## **D. EXENCIONES**

Las propiedades exentas de la RSO son las siguientes:

1. Propiedades localizadas en otras municipalidades o áreas no incorporadas dentro del Condado de Los Angeles;
2. Viviendas unifamiliares, habitadas como tales;
3. Propiedades con un Certificado de Habitabilidad expedido después del 1 de Octubre de 1978 (construcción nueva);
4. Propiedades del Gobierno;
5. Unidades habitadas por un propietario o familiar donde no se colecta el alquiler;
6. Unidades desocupadas (el propietario tiene 10 días para registrar la unidad cuando esta sea rentada);
7. Propiedades removidas permanentemente del mercado de alquiler;
8. Viviendas de Alojamiento de Lujo con un Certificado expedido por el Departamento;
9. Propiedades bajo la RSO demolidas;
10. Escuelas/Hospitales;
11. Hoteles/Moteles – con menos de 30 días de alquiler;
12. Unidades que le pertenecen a entidades sin fin de lucro, con ciertos requisitos.

## **COMISIÓN DE AJUSTE DEL ALQUILER (RAC-*por sus siglas en inglés*)**

La RAC consiste de siete miembros quienes no son propietarios ni inquilinos de propiedades residenciales de alquiler y quienes están autorizados por la RSO (Sección 151.03 y 151.08) para expedir órdenes y para promulgar normas, reglas y reglamentos para cumplir con el propósito de la Ordenanza y otras provisiones del Código Municipal de Los Angeles, hasta el punto que tales provisiones impactan los alquileres.

La RAC ha preparado guías y reglamentos para la implementación de: Rehabilitaciones Mayores, Mejoras de Capital, Aumentos de Alquiler Justos y Razonables, y el establecer Cuentas de Depósito de Reubicación, sólo para mencionar unas cuantas. Existen copias disponibles al público de las guías y de los reglamentos cuando sean solicitadas y son sin costo alguno. También estas pueden ser obtenidas visitando el sitio Web del Departamento de Viviendas en el [www.lacity.org/lahd](http://www.lacity.org/lahd).

## II. PROGRAMA DE ESTABILIZACIÓN DEL ALQUILER

### A. SECCIÓN DE INFORMACIÓN Y DE SERVICIO AL CLIENTE

La Sección de Información al Público y de Promoción a la Comunidad provee información para los propietarios de unidades de alquiler, inquilinos y ciudadanos interesados sobre todos los aspectos de la Ordenanza de Estabilización del Alquiler y sus respectivos derechos adquiridos, requerimientos y programas de habitabilidad. Esta información está disponible llamando a la Línea Abierta del LAHD, visitando los mostradores públicos mencionados a continuación, o entrando a la página en el Internet del Departamento al [www.lacity.org/lahd](http://www.lacity.org/lahd). La información también puede ser pedida por correo electrónico al [rso@lahd.lacity.org](mailto:rso@lahd.lacity.org).

**Línea Abierta Telefónica** – Existe personal disponible para este servicio de información telefónico todos los días hábiles de las 9:00 a.m. a las 4:00 p.m. Después de las horas hábiles, un sistema de correo de voz aceptará mensajes y peticiones sobre información que serán contestadas después. Los números de la Línea Abierta para Información son los siguientes:

**(213) 808-8888**  
**(866) 557-RENT fuera del código de área (213)**  
**(213) 978-3231 TTY**

**Los Mostradores de Información para el Público** – Los ciudadanos pueden visitar estos mostradores para registrar propiedades, presentar declaraciones de propietarios, verificar unidades de alquiler registradas, pagar las cuotas de registros y del Programa Sistemático de Cumplimiento del Código (SCEP - *por sus siglas en inglés*), presentar quejas de alquiler y habitabilidad, y recibir folletos y solicitudes sobre los programas actuales del LAHD. Las horas hábiles del mostrador para información al público son de 9:00 a.m. a 4:00 p.m., de lunes a viernes. También existe personal disponible de la Sección de Información y de Servicio al Cliente para hacer presentaciones a las escuelas, las empresas, y a los grupos comunitarios, cuando se envíe una petición por escrito.

Las oficinas del LAHD están ubicadas en los siguientes lugares:

**3550 Wilshire Boulevard, #1500**  
**Los Angeles, CA 90010-2314**

**6640 Van Nuys Boulevard**  
**Van Nuys, CA 91405-4617**

**3415 South Sepulveda Boulevard, #150**  
**Los Angeles, CA 90034-6060**

**8475 South Vermont Avenue, 2<sup>do</sup> Piso**  
**Los Angeles, CA 90044-3424**

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

**2215 North Broadway Street  
Los Angeles, CA 90031**

## **B. SECCIÓN DE FACTURAS**

La Sección de Facturas y Cobros se encarga del registro de las unidades de alquiler y de cobrar las cuotas del programa sistemático de cumplimiento del código y de la estabilización del alquiler, incluyendo cuotas por registro atrasado; cuotas por mora; verificación del estado de registro; y procesa las solicitudes de exención permanente.

## **C. SECCIÓN DE INVESTIGACIONES DEL ALQUILER**

La Sección de Investigaciones del Alquiler recibe y procesa las quejas de los inquilinos sobre los incumplimientos de la Ordenanza de Estabilización del Alquiler. Estas quejas pueden cubrir las cinco categorías siguientes:

1. Unidad(es) no registrada(s);
2. Aviso de renuncia basado en fundaciones falsas y engaño;
3. Falta de pago de las cuotas de asistencia de reubicación;
4. Aumentos ilegales del alquiler; y
5. Reducción ilegal de los servicios.

## **D. SECCIÓN DE ANÁLISIS DE CASOS**

La Sección de Análisis de Casos recibe y procesa las solicitudes del propietario para los recargos por Mejora de Capital, aumentos del alquiler por Trabajo de Rehabilitación (ordenados), aumentos de alquiler Justos y Razonables, Exenciones para Viviendas de Lujo, certificaciones para propiedades que le pertenecen a entidades sin-fin-de lucro, Declaraciones del Propietario de Intención de Desalojo, y solicitudes para Certificados de Re-alquiler.

## **E. SECCIÓN DE DECLARACIÓN DEL PROPIETARIO**

La Sección de Declaración del Propietario recibe y procesa las Declaraciones de Intención de Desalojo presentadas por el propietario y las solicitudes para exenciones de entidades sin-fin-de lucro.

## **F. SECCIÓN DE AUDIENCIAS**

La Sección de Audiencias coordina las audiencias del Gerente General por incumplimientos del código y las quejas de habitabilidad. Esta sección también coordina las audiencias en respuesta a las apelaciones de los propietarios y de los inquilinos sobre las decisiones tomadas por el Departamento acerca del ajuste del alquiler y de las solicitudes para certificados de exención.

**G. COMISIÓN DE AJUSTE DEL ALQUILER (RAC -por sus siglas en inglés)  
(LAMC 151.03 A)**

La Comisión de Ajuste del Alquiler adopta y revisa los reglamentos que cumplen con los propósitos de la Ordenanza de Estabilización del Alquiler y toma bajo consideración las apelaciones de las decisiones del Gerente General sobre ciertos casos de habitabilidad y aumento del alquiler.

**H. PROGRAMA DE CUENTA DE DEPÓSITO DEL ALQUILER (REAP - por sus siglas en inglés)**

Este programa permite la reducción del alquiler y coloca la cantidad reducida del alquiler en Cuentas de Depósito del Alquiler para aquellas propiedades de alquiler con deficiencias de habitabilidad e incumplimientos del Código de Vivienda de Los Angeles cuando los propietarios no han cumplido con los avisos y/u órdenes del organismo de cumplimiento. Los inquilinos pueden depositar la cantidad reducida de sus alquileres con el Departamento de Vivienda de Los Angeles hasta que el propietario corrija las deficiencias ordenadas.

### III. REGISTRO DE UNIDADES DE ALQUILER (LAMC 151.05)

#### A. UNIDADES DE ALQUILER SUJETAS AL RSO (LAMC 151.02)

La RSO aplica a toda la Ciudad de Los Angeles, incluyendo San Pedro y el Valle de San Fernando. Las unidades residenciales de alquiler cubiertas por la RSO incluyen: apartamentos, condominios, town houses, viviendas dúplex, dos o más unidades en el mismo lote, casas móviles, terrenos para casas móviles y habitaciones en un hotel, motel, pensión o casa de huéspedes habitadas por el mismo inquilino durante treinta (30) o más días consecutivos (LAMC 151.02).

A menos que específicamente haya sido exento de registrarse bajo la RSO, un propietario no puede legalmente cobrarle el alquiler al inquilino a menos que el propietario haya pagado la cuota anual del registro de alquiler y haya entregado una copia del documento de registro vigente al inquilino. Los inquilinos pueden utilizar la falta de pago del propietario de la cuota del registro de la RSO y/o del Programa Sistemático de Cumplimiento del Código como una defensa legal afirmativa en contra del desalojo del inquilino.

#### B. EXENCIONES (LAMC 151.02)

Las unidades de alquiler que están **exentas** de las provisiones de la RSO incluyen:

- Alojamiento de viviendas ubicados en una estructura para el cual el primer Certificado de Habitabilidad fue expedido después del 1<sup>ro</sup> de Octubre, de 1978;
- Viviendas residenciales unifamiliares donde sólo una unidad existe en el lote (la exención no aplicará a dúplex ni a condominios);
- Viviendas de propiedad del gobierno;
- Alojamiento de viviendas sin-fin-de lucro que específicamente han recibido una exención por el LAHD;
- Unidades donde residen artistas para las cuales el propietario obtuvo un permiso de uso condicional del Departamento de Construcción y Seguridad para un cambio en el Certificado de Habitabilidad y que cumple con los requisitos especificados en la *Sección 91.8501 del Código Municipal de Los Angeles*;
- Viviendas de Lujo para las cuales el LAHD ha expedido un certificado de Exención;
- Unidades sustancialmente renovadas que han recibido un certificado expedido por el Departamento de Viviendas de Los Angeles. (A partir del 4 de Octubre de 1989, esta exención ya no es otorgada).
- Unidades habitadas por el propietario o familiares donde no se colecta el alquiler. **Esta exención se debe pedir anualmente.**

**Exención para Viviendas de Lujo** – Las exenciones para viviendas de lujo requieren que se presente una solicitud ante la Sección de Análisis de Casos y que el LAHD expida un certificado antes de que el propietario pueda clasificar una unidad como exenta. Para más información, los posibles solicitantes deben obtener y revisar los Reglamentos de Exención de Viviendas de Lujo que están disponibles en los Mostradores de Información al Público del LAHD, por correo electrónico al [rso@lahd.lacity.org](mailto:rso@lahd.lacity.org), o llamando a la Línea Abierta para el Público del LAHD al (213) 808-8888 o al (866) 557-RENT.

**Renovación Sustancial** – La exención de Renovación Sustancial fue eliminada a partir del 4 Octubre de 1989. La exención aplica sólo a esas unidades de alquiler para las cuales el propietario presentó una solicitud para un certificado de exención en o antes del 4 de Octubre de 1989 y a los cuales el LAHD les expidió un certificado.

### **C. PROCEDIMIENTOS DE REGISTRO**

Bajo la RSO de la Ciudad, los propietarios no pueden exigir ni aceptar alquiler sin primero obtener un certificado de registro valido para una unidad de alquiler del LAHD. El registro de las unidades de alquiler requiere un pago de las cuotas anuales (\$18.71 por unidad) y un número telefónico de emergencia.

Sólo el dueño de la propiedad o el agente asignado por el/ella puede registrar las unidades de alquilar sujetas a la Ordenanza de Estabilización del Alquiler. En casos de nuevos propietarios o de los que se registren por primera vez, se debe establecer que son propietarios legales a través de la presentación de una copia de uno de los siguientes documentos:

- Escritura de Fideicomiso Registrada;
- Escritura de Transferencia de Propiedad Registrada;
- Escritura de Renuncia Registrada;
- Escritura de Corporación Registrada;
- Documentos de Administración Judicial; o
- Estado Contable Final de Plica.

**Nuevos Propietarios** – Los nuevos propietarios tienen cuarenta-y-cinco (45) días desde el cierre de plica o el registro de cambio de propietario con la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Condado de Los Angeles para registrar las unidades de alquiler. No incurrirá en sanciones por la falta de registro de parte del propietario previo; sin embargo, no puede legalmente cobrar el alquiler si las unidades no están registradas actualmente. Si las cuotas de registro están al corriente, el nuevo propietario no tendrá que pagar cuotas adicionales para el año calendario, pero debe cambiar el nombre del propietario legal en los expedientes de registro.

**Renovaciones Anuales de Registro** – Se requiere que los propietarios renueven su registro anualmente **no más tarde del último día de Febrero.** Las solicitudes de renovación son enviadas por correo en la última semana de Diciembre a todos los propietarios cuya propiedad tiene un expediente de registro con el LAHD. **Sí un propietario no recibe una solicitud de renovación, es la responsabilidad del propietario el asegurarse que la cuota del registro anual sea pagada entre el 1 de Enero y el último día de Febrero para evitar alguna sanción.**

**Certificados de Registro** – Los certificados son expedidos en Abril de cada año. Los certificados de registro están vigentes desde el 30 de Abril del año de registro hasta el 30 de Abril del siguiente año.

**Fecha límite del Pago y Sanciones por Registro Atrasado** – **Las cuotas del Programa Sistemático de Cumplimiento del Código y del Registro del Alquiler se deben pagar anualmente, y los pagos pueden hacerse entre el 1º de Enero y el último día de Febrero.**

Empezando el 1º de Marzo, la Ciudad fija cargos por pagos atrasados de \$14.00 por unidad de alquiler para el registro de la RSO y \$17.76 por unidad de alquiler para el SCEP, los cuales son agregados a las cuotas básicas pagables. Después del 1º de Julio, La Ciudad envía facturas por morosidad a los propietarios que no han pagado las cuotas anuales y fija sanciones adicionales de \$14.00 por el registro de la RSO y \$35.52 por el SCEP los cuales son agregados a las cuotas básicas y al recargo previo por pago atrasado. La falta de pago de las cuotas requeridas podría resultar en esfuerzos adicionales de cobro, incluyendo el ser referido a un organismo de cobros particular el cual da informe a las oficinas que mantienen su historial de crédito y/o la Ciudad entablará una acción legal en contra del propietario.

#### **D. REGISTRO POR CORREO DE LAS UNIDADES DE ALQUILER**

Se recomienda a los propietarios que reciben un formulario anual de la Solicitud de Registro de Unidad de Alquiler que efectúen su registro por correo. Cada solicitud contiene una hoja de instrucciones y un sobre de retorno con el destinatario impreso. El propietario debe completar el formulario de la solicitud sí existen algunos cambios. Cualquier cambio sobre el nombre del propietario, su domicilio, número telefónico e información relacionada debe efectuarse en la información pre-impresa que está en el formulario.

Las exenciones del año previo no se “revalidan” automáticamente. Sí alguna de las exenciones enumeradas en el formulario de la solicitud aplican, la información requerida debe ser proporcionada y la cantidad de unidades que serán registradas debe ser modificada tal como corresponda. Los propietarios que no reciban un formulario de solicitud pueden registrar su propiedad de alquiler por correo. El propietario debe incluir la siguiente información cuando se registre *sin* un aviso de solicitud pre-impreso:

1. Domicilio exacto de la propiedad (utilice el número de la casa que sea menor en el lote – los registros de la Ordenanza de Estabilización de Alquiler están organizados de acuerdo al número menor en los registros del condado);
2. Nombre y domicilio de correo del propietario o de su agente ( incluya el número de teléfono sí está disponible);
3. Cantidad de unidades en el lote (cantidad total de unidades antes de las exenciones);
4. Cantidad de unidades que se registrarán (pueden ser menos que la cantidad total de unidades en la propiedad debido a las exenciones);
5. Las unidades específicas que serán exentas y la razón por la exención;
6. Fechas exactas de adquisición de la propiedad. Sí la propiedad fue comprada dentro de los 45 días, Usted debe presentar una copia del documento que refleje la titularidad legal de la propiedad; y un cheque o un giro postal pagable a: City of Los Angeles-LAHD
7. El registro no está completo si no se proporciona un número telefónico de emergencia tal como se requiere en la Sección 151.05B de la RSO. Por favor incluya esta información en su factura cuando presente su pago.

#### **E. PETICIÓN DE UNA EXENCIÓN DE LAS CUOTAS DEL REGISTRO Y/O DEL SCEP DE LA RSO**

Las facturas anuales reflejan cualquier exención permanente tal como está archivada en el Departamento de Vivienda de Los Angeles, junto con una exención provisional para viviendas habitadas por el propietario sí la Exención del Propietario está archivada en la Oficina de Tasación Predial del Condado. Sin embargo, otras exenciones deben ser revalidadas anualmente. Para pedir una exención la cual no está incluida en la factura anual, el propietario debe seguir las instrucciones incluidas en la factura anual.

#### **Preguntas Acerca del Registro**

- ***¿Cuáles son las cuotas y sanciones del registro por unidad?***
  - **Cuota Regular de Registro:** \$18.71 por unidad
  - **Sanción por pago atrasado:** \$14.00 por unidad más la cuota regular de \$18.71 por unidad sí paga en o después del 1º de Marzo (\$14.00 + \$18.71 = \$32.71)
  - **Sanción por morosidad:** \$28.00 por unidad más la cuota regular de \$18.71 por unidad, debe pagarse al recibir el aviso del LAHD(\$28.00+ \$18.71=\$46.71)

- ***¿Por qué los propietarios deben registrar las unidades?***

El Código Municipal de Los Angeles requiere que todos los propietarios de unidades de alquiler que estén sujetos a la Ordenanza de Estabilización del Alquiler registren las unidades anualmente **antes** de que los propietarios puedan legalmente exigir o aceptar el alquiler (LAMC 151.05).

- ***¿Paga el propietario una cuota de registro por cada unidad alquilada?***

No. Existen exenciones sí la unidad califica y sí se presentan pruebas para comprobarlo. Las exenciones están numeradas en la página 6.

- ***¿Cómo puedo averiguar si una unidad está registrada?***

Comuníquese con la Sección de Facturas y Cobros llamando al (877) 614-6873 o (213) 808-8900, o por correo electrónico a [Billing@lahd.lacity.org](mailto:Billing@lahd.lacity.org).

- ***¿Está permitido que el propietario le cobre parte de la cuota de registro al inquilino?***

Si, el propietario le(s) puede cobrar hasta \$9.35 de los \$18.71 de la cuota anual de registro de la unidad de alquilar al/los inquilino(s), como un recargo de la cifra total pagable durante el mes de Junio, siempre y cuando el propietario haya pagado la cuota y dado un aviso por escrito de 30 días.

- ***¿Son las cuotas de registro las únicas cuotas que tengo que pagar por mis unidades bajo la estabilización del alquiler?***

No. La cuota anual del Programa Sistemático de Cumplimiento del Código (SCEP) también está incluida en la factura anual del mismo cobro de las cuotas anuales del registro de unidades de alquiler. (Ver la página 54). Otras cuotas que se pueden cobrar incluyen: cuotas adicionales de inspección, cuotas sub-estándares, cuotas del Programa de Cuenta de Depósito del Alquiler, y cuotas por servicios legales. Usted puede llamar al número previamente mencionado sí tiene alguna pregunta sobre su factura.

- ***¿Qué cantidad de la cuota del Programa Sistemático del Cumplimiento del Código puede el propietario cobrarle(s) al/los inquilino(s)?***

Un propietario puede cobrar hasta el 100% de la cuota anual de \$35.52 del SCEP por unidad de alquiler en la forma de un recargo mensual de \$2.96, siempre y cuando el propietario haya pagado la cuota del SCEP y le haya dado al inquilino un aviso de treinta días.

- ***Yo no recibí una factura. ¿Esto significa que no tengo que pagar?***

Las facturas anuales son proporcionadas como una cortesía. Sin embargo, el dueño de la propiedad es responsable por hacer sus pagos a tiempo aunque haya o no recibido una factura.

- ***¿Qué debo hacer si no recibo una factura anual de registro de unidad de alquiler/SCEP expedida por el Departamento de Vivienda de Los Angeles?***

- 

Sí Usted es dueño de propiedad de alquiler en la Ciudad de Los Angeles y no recibió una factura anual, llame al Departamento de Vivienda al (213) 808-8900.

- ***¿Qué debo hacer si la información en la factura anual está incorrecta?***

La información sobre el dueño de la propiedad y la cantidad de unidades es obtenida de la Oficina de Tasación Predial del Condado. Sí la información en la factura anual está incorrecta, o sí Usted desea usar en el futuro un domicilio diferente al de la factura, por favor proporcione la información actualizada en la parte del frente del cupón de pago. El Departamento le recomienda que se asegure que la información archivada en la Oficina de Tasación Predial del Condado para su propiedad sea la más reciente.

## **IV. AUMENTOS DE ALQUILER PERMITIDOS (LAMC 151.07)**

### **A. AUMENTOS QUE REQUIEREN LA APROBACIÓN/DECLARACIÓN PREVIA DEL LAHD**

Existen cuatro tipos de aumentos del alquiler que requieren que una solicitud sea aprobada por o un formulario de declaración sea presentado ante la División de Estabilización del Alquiler del LAHD. Se requiere la aprobación del Departamento antes de que el propietario pueda cobrar cualquiera de estos tipos de aumento del alquiler al inquilino. Se recomienda enfáticamente que los propietarios que solicitan aumentos de alquiler debido a Mejora del Capital, Renovación Principal, Rehabilitación o aumentos Justos y Razonables obtengan y lean las guías correspondientes antes de presentar su solicitud. Las solicitudes incompletas o incorrectas se devolverán al propietario.

La información puede ser obtenida visitando un Mostrador de Información Pública del LAHD, llamando a la Línea Abierta de Información al Público al (866) 557-RENT o al (213) 808-8888, o por correo electrónico al [rso@lahd.lacity.org](mailto:rso@lahd.lacity.org), y solicite que esta información sea enviada por correo.

**NOTA** – Una vez que el LAHD apruebe el aumento del alquiler, el propietario debe entregar un aviso por escrito de treinta (30) días a los inquilinos, tal como lo requiere la Ley de California (Sección 827(2)(3) del Código Civil). Sí se aumenta el alquiler por más de un 10% en un período de doce (12) meses, el propietario debe entregar un aviso por escrito de sesenta (60) días.

#### **1. MEJORA DEL CAPITAL**

Un Mejoramiento del Capital es la adición o reemplazo de un elemento en la unidad de alquiler o en las áreas comunes del complejo de viviendas donde se encuentran las unidades de alquiler. Una Mejora del Capital debe cumplir con los siguientes criterios mínimos: La mejora debe beneficiar principalmente al inquilino en vez de al propietario;

- a. La mejora debe tener una expectativa de duración de cinco años o más;
- b. La mejora debe estar permanentemente fija en el lugar o estar relativamente inmóvil;
- c. La solicitud debe ser presentada dentro de los 12 meses de la finalización del trabajo;
- d. El mantenimiento rutinario no es una Mejoras de Capital.

Dentro de los Ejemplos de Mejora del Capital están los siguientes: techos; alfombras; estuco o pintura del exterior del edificio; trituradores de basura; calentadores de agua; conversiones de medidores; detectores de humo; etc. (Refiérase al Capítulo XV, Sección 151.02, Definiciones, del LAMC).

## **Recargo por Mejoras del Capital**

Las siguientes provisiones de Mejora del Capital han estado en vigencia desde el 1º de Octubre de 1989 (LAMC 151.07 A1a):

- Un aumento de Mejora del Capital es un recargo mensual provisional, el cual debe ser removido del alquiler después del período de tiempo permitido, normalmente de 72 meses.
- El recargo de alquiler por Mejoras del Capital equivale a 1/60 del cincuenta por ciento (50%) del costo promedio por unidad.
- Salvo a lo indicado más adelante, los recargos por Mejora del Capital finalizan después de 72 meses o seis (6) años.
- **Recargo máximo de \$55 por mes.** El recargo mensual provisional por Mejoras de Capital está limitado a \$55 por unidad a menos que el inquilino y el propietario llegaron a un acuerdo mutuo por escrito. Si el recargo tal como fue calculado (1/60 del 50%) excede los \$55 por mes, entonces el período de recargo de seis (6) años puede prolongarse hasta que se hayan recuperado los gastos permitidos por Mejora del Capital.
- El recargo puede ser eliminado si la Mejora del Capital no se logró. El recargo provisional se eliminará si el Departamento determina que ha ocurrido un fracaso completo de una Mejora de Capital.
- Un recargo por Mejoras de Capital debido a la pintura exterior total es elegible solamente una vez cada diez (10) años (LAMC 151.02 Definiciones).
- No hay costo por la primera solicitud para una propiedad en un año calendario. Las solicitudes subsecuentes para la misma propiedad en el mismo año calendario tienen que incluir un pago de \$25, como cuota por la presentación de la solicitud (LAMC 151.07 A2a).

## **Preguntas Acerca de Mejoras del Capital**

- ***¿Necesita el propietario permiso del inquilino para hacer Mejoras del Capital?***

No. El propietario es requerido entregar un aviso de 24-horas al inquilino donde indique que el o ella tiene la intención de entrar a la unidad para hacer mejoras. Si el inquilino no le permite al propietario acceso razonable a la unidad, el inquilino corre el riesgo de ser desalojado bajo la Sección 151.09 A6 de la Ordenanza. (Refiérase a la Sección VI – Desalojos.)

- ***¿Puede un inquilino protestar a un aumento propuesto del alquiler?***

Si. Después que el propietario presente una solicitud ante el Departamento, un “Aviso de Aumento Propuesto del Alquiler” es enviado por correo a los inquilinos. Los inquilinos tienen diez (10) días (desde la fecha de franquicia en el sobre) para presentar una carta de protesta por escrito (LAMC 151.07A2b). La propuesta no puede estar basada en el hecho que el inquilino no desea que se realice la mejora. Las propuestas pueden presentarse sí la mejora no fue completada, sí los hechos no son ciertos, sí el inquilino empezó a vivir después que el trabajo fue completado, o sí a pasado más de un año desde que se completó el trabajo (LAMC 151.07 A1a).

- ***Qué puede hacer el propietario sí el inquilino se rehúsa a pagar el recargo mensual aprobado?***

El propietario puede desalojar al inquilino por falta de pago del recargo mensual aprobado además del alquiler tal conforme a la Sección 151.09 A1 de la Ordenanza. (Ver Sección VI – Desalojos).

- ***¿Puede el recargo aprobado agregarse al depósito de seguridad?***

No.

- ***¿Existe un proceso de apelación?***

Si. (Por favor de referirse a la Sección XIII – Audiencias y Apelaciones).

- ***¿Cuánto tiempo después de terminado el trabajo tiene el propietario para solicitar el aumento del alquiler?***

El propietario debe presentar la solicitud dentro de un (1) año (doce meses) después de que se completó todo el trabajo (LAMC 151.07A2a).

## **2. TRABAJO DE RENOVACIÓN PRINCIPAL**

La Ciudad de Los Angeles adoptó el Programa de Renovación Principal para incentivar a los propietarios a que reinviertan en la infraestructura de sus propiedades a través del trabajo de renovación principal. Al mismo tiempo, el programa representa una medida de protección para los inquilinos de vivir en condiciones inseguras mientras se asumen los trabajos de renovación y de aumentos extremos del alquiler después de que se complete dicho trabajo de renovación.

La enmienda a la RSO implementando el Programa de Renovación

Principal entró en vigencia el 2 de Mayo del 2005, y reemplazó las provisiones de rehabilitaciones mayores de la RSO.

El Programa de Renovación Principal:

- elimina rehabilitaciones mayores como motivo de desalojo;
- crea un nuevo programa de recuperación de costos permitiendo a los propietarios incrementar el alquiler para pagar por las mejoras efectuadas al sistema principal del edificio y reducir los materiales peligrosos, tales como la pintura a base de plomo y asbestos; e
- impone a los inquilinos requisitos de habitabilidad, incluyendo reubicación provisional, cuando las mejoras al sistema principal del edificio o la reducción de los materiales peligrosos estén en la probabilidad de afectar temporalmente la habitabilidad de las unidades ocupadas.

Antes que un propietario obtenga un permiso para efectuar el trabajo de renovación primaria que afecte a una unidad de alquiler ocupada, el propietario debe presentar un Plan de Habitabilidad para el Inquilino con el Departamento de Vivienda. Este plan debe mitigar las condiciones relacionadas con el trabajo de renovación principal que podrían hacer temporalmente inhabitables las unidades de alquiler, cualquiera que sean las precauciones para asegurar la reubicación temporal de los inquilinos para sustituir la vivienda. La Comisión de Ajuste del Alquiler ha adoptado normas con requerimientos específicos para los planes de habitabilidad del inquilino.

Una vez que el Departamento de Vivienda acepte un Plan de Habitabilidad para el Inquilino, el propietario debe notificar a los inquilinos afectados acerca del trabajo que se realizará y las opciones disponibles que tienen los inquilinos.

### **Preguntas Acerca de la Renovación Principal**

- ***¿Qué es el trabajo de renovación principal?***

La renovación principal es el trabajo de construcción que involucra la reparación o reemplazo del sistema principal del edificio, tales como unidad central de aire y calefacción, tuberías de agua y alcantarillado, cableado dentro de las paredes, elevadores, o reforzamiento de la estructura del edificio. Esto también incluye el trabajo que se emprende para reducir los materiales peligrosos, tales como la pintura a base de plomo o asbestos.

- ***¿Qué es un Plan de Habitabilidad para el Inquilino?***

Este es un plan que describe el tipo de trabajo que el propietario está

planeando realizar, como el trabajo afectará a los inquilinos y sus unidades, y cuanto tiempo durará el trabajo. El plan debe describir las prácticas seguras de trabajo que el propietario utilizará. Por ejemplo, prácticas seguras para el manejo del plomo deben ser utilizadas para minimizar la dispersión del polvo con plomo, pedazos de pintura, suelo, y escombros durante la construcción. El propietario debe presentar este plan al Departamento de Vivienda antes de iniciar cualquier trabajo.

- ***¿Qué sucede si el Inquilino no está de acuerdo con el plan?***

Sí el inquilino no está de acuerdo con los planes temporales de la vivienda presentados por el propietario, el inquilino tiene quince (15) días desde el recibo de los 60 días del Aviso del Trabajo de Renovación Principal para presentar una apelación acerca del Plan ante el Departamento de Vivienda.

- ***¿Qué tan pronto puede iniciarse los trabajos de renovación?***

El trabajo no puede iniciarse antes de lo sesenta (60) días después que el propietario le haya entregado al/los inquilino(s) con: (1) una copia del Plan; (2) un Aviso del Trabajo de Renovación Principal; (3) un resumen de las provisiones del Programa de Habitabilidad para el Inquilino; y (4) un formulario de reubicación permanente sí el trabajo se demorará treinta (30) días o más.

- ***¿Puede el inquilino permanecer en su unidad de alquiler mientras que se realiza el trabajo de renovación?***

Si, sí el trabajo no hace que la unidad de alquiler sea inhabitable fuera de las horas hábiles de construcción y sí los inquilinos no son expuestos a materiales peligrosos o tóxicos.

- ***¿Hay restricciones sobre las horas de trabajo?***

Se le permite al propietario hacer trabajos de construcción desde el Lunes a Viernes entre las horas de 8:00 a.m. y 5:00 p.m. y debe reestablecer todos los servicios tales como servicios públicos para las 5:00 de la tarde.

- ***¿Cuándo puede el inquilino escoger reubicación permanente?***

Sí el trabajo va a tomar treinta (30) días o más, el inquilino puede escoger reubicación permanente. El inquilino puede también escoger reubicación permanente sí el trabajo continúa más de 30 días después de la fecha de terminación establecida en el Plan, o 30 días más que cualquier modificación posterior al Plan aprobada por el Departamento de Vivienda.

- ***Sí el inquilino escoge la reubicación permanente, ¿Cuál es la cantidad de asistencia requerida?***

Un inquilino calificado puede recibir \$8,550 por familia. Todos los otros recibirán \$3,450 por familia. Un “inquilino calificado” es alguien que tiene 62 o más años de edad; es discapacitado; o tiene al menos un niño dependiente menor de 18 años. Sí usted escoge la reubicación permanente y recibe dinero, Usted debe mudarse de la vivienda. Sí Usted no lo hace, se iniciarán procedimientos de desalojo en su contra.

- ***¿Cuándo requiere un inquilino reubicación temporal?***

Cuando la unidad no es habitable fuera de las horas hábiles de construcción o sí los inquilinos se expondrán a materiales peligrosos en cualquier momento.

- ***¿Cuáles son las opciones para la reubicación temporal sí la reubicación tarda menos de treinta (30) días?***

Sí la reubicación temporal tarda menos de treinta (30) días, el propietario podrá:

- Ubicar al/(a los) inquilino(s) a otra unidad “habitabile” en el mismo edificio o a otro edificio, o
- Ubicar a al/(a los) inquilino(s) a un motel o a otra vivienda; o
- Ofrecer al inquilino una cantidad diaria en dólares para que encuentre una vivienda temporal.

- ***¿Cuáles son las opciones si la reubicación temporal tarda treinta (30) días o más?***

Si la reubicación temporal tarda treinta 30 días o más, el propietario podrá:

- Ubicar al inquilino a otra unidad “comparable” en el mismo edificio o en otro edificio; o
- Ofrecer al inquilino un cantidad diaria en dólares para que encuentre una vivienda temporal; o
- El inquilino puede escoger desocupar la unidad y obtener dinero para reubicación permanente.

- ***¿Qué sucede si el inquilino se rehúsa a la reubicación temporal?***

Sí el inquilino rehúsa ser reubicado de acuerdo con un Plan de Habitabilidad para el Inquilino aprobado, se podría iniciar el procedimiento de desalojo contra el inquilino.

- ***¿Qué sucede si el inquilino se rehúsa a pagar el alquiler mientras que ellos están viviendo en una vivienda temporal?***

Mientras que vivan en una vivienda temporal, los inquilinos deben continuar pagando el alquiler a su propietario como usualmente lo hacen. De lo contrario, e podría iniciar el procedimiento de desalojo contra el inquilino.

- ***¿Quién es el responsable por los costos de la vivienda temporal?***

El propietario debe pagar por todos los costos de la vivienda temporal.

- ***¿Qué pasa con los objetos personales del inquilino mientras que ellos son temporalmente reubicados?***

El propietario deberá tomar medidas para asegurar y proteger las pertenencias de los inquilinos de daño o pérdida, y el Plan de Habitabilidad para el Inquilino deberá describir que precauciones se tomarán para asegurar las pertenencias de los inquilinos. El propietario e inquilino pueden llegar a un acuerdo de pago para permitir al inquilino mudarse o almacenar sus pertenencias personales.

- ***¿Pueden los propietarios aumentar el alquiler de las unidades después de hacer el trabajo de renovación principal?***

Quizás. Dentro de los doce (12) meses después de terminado el trabajo, el propietario puede presentar una solicitud para aumentar el alquiler ante el Departamento de Vivienda.

- ***¿Cuánto se puede aumentar la renta por el trabajo de renovación principal?***

Sí la solicitud del propietario para el aumento del alquiler es aprobada, la cantidad del alquiler se puede incrementar por un 10% dividido en partes iguales durante dos años. Este aumento es adicional a cualquier ajuste regular anual de la renta (ej. 3%-5% al año).

- ***¿Cuánto se puede incrementar el alquiler para un inquilino de escasos recursos?***

Un 10% de aumento por el trabajo de renovación principal puede ser agregado no más de una vez durante el tiempo de alquiler del inquilino de escasos recursos cuya familia recibe ingresos anuales de o menos del 80% de la media de ingresos del HUD para el área de Los Angeles.

- ***¿Qué sucede si el propietario no sigue el Plan de Habitabilidad para el Inquilino?***

Sí el propietario no cumple con el Plan, el Departamento de Vivienda negará la solicitud para el aumento del alquiler del propietario. Sí el propietario no provee asistencia de reubicación permanente, el inquilino puede demandar al propietario por los daños, en la cantidad que no fue pagada para la asistencia de reubicación, los honorarios y gastos del abogado. Sí el propietario falla en el cumplimiento de sus obligaciones del plan de reubicación temporal, el inquilino puede demandar al propietario por todos los daños reales, los daños especiales (el doble de los daños reales o \$5,000, cualquiera que sea mayor), daños punibles (sí la falta fue intencional), los honorarios de abogado y los costos del tribunal.

- ***¿Dónde puedo encontrar información adicional, formularios y los reglamentos de Habitabilidad del Inquilino?***

La Ordenanza del Programa de Renovación Principal y los Reglamentos del Programa de Habitabilidad para los Inquilinos de la Comisión de Ajuste del Alquiler se pueden encontrar en la página en el Internet del Departamento de Vivienda: <http://www.lacity.org/lahd/> .

### **3. TRABAJOS DE REHABILITACIÓN (POR ORDEN)**

Se permiten recargos temporales al alquiler por los trabajos de rehabilitación requeridos por orden de acuerdo a la Ordenanza Dorothy Mae (la cual requiere que todos los edificios residenciales construidos antes de 1943 o de habitabilidad R-1, de tres o más niveles de altura, que cumplan retroactivamente con ciertos requerimientos específicos de seguridad contra incendios. Ordenanza No. 158,963, en rigor a partir del 6/20/84), que impacta el uso de sustancias peligrosas que causan nubosidad y cualquier otro requisito aprobado después del 1º de Enero de 1979 (LAMC 151.02), así como el trabajo realizado para reparar los daños causados pro incendio, terremoto, o cualquier desastre natural. Sin embargo, si el propietario ha obtenido un préstamo para rehabilitación, el propietario solamente tendrá derecho a un aumento del alquiler mensual temporal amortizado durante el plazo del préstamo, el cual se calcula basándose solamente en el valor principal del préstamo.

Este recargo temporal mensual no excederá los \$75.00 por mes o un 10% del Máximo Ajuste del Alquiler; cualquiera que sea menor, para cada unidad de alquiler a menos que se llegue a un acuerdo por escrito entre el propietario y el inquilino. Sí el recargo tal como se calculó con la formula descrita arriba, excediera los \$75.00 por mes o el 10% del Máximo Ajuste del Alquiler, cualquiera que sea menor, entonces el período de recargo de cinco años podrá extenderse hasta que se cubran los gastos de rehabilitación permisibles.

El total del costo permitido es amortizado durante un período de cinco años. El total del costo permitido es dividido entre 60, y luego se divide entre el número de unidades beneficiadas por el trabajo.

El propietario tiene un (1) año desde la fecha en que se terminó el trabajo para presentar la solicitud con el LAHD. La primera solicitud para el edificio en un año calendario es gratis. Una cuota de \$25 por presentar los documentos debe ir junto con las solicitudes subsecuentes para el mismo edificio presentadas en el mismo año calendario (LAMC 151.07 A2a).

#### **4. AUMENTOS JUSTOS Y RAZONABLES (LAMC 151.07 B & RAC Regs. 240.00)**

Un Aumento Justo y Razonable del alquiler es un aumento el cual puede ser autorizado por un oficial de audiencias en situaciones donde el propietario ha pueda haber incurrido en gastos razonables operativos que han excedido el incremento del alquiler permitidos por la Ordenanza (RAC Reglamentos 240.03). Los propietarios deberían mantener el mismo nivel neto de ingresos de operación tal como el que experimentaron en 1977, antes de la adopción de la Ordenanza de Estabilización de la Renta, con un ajuste porcentual del nivel de los precios. Se requiere que el propietario presente una solicitud completa junto con una copia de todos los documentos de soporte y una cuota de \$25 por presentarla (LAMC 151.07 B3). El personal del LAHD revisa la solicitud y los documentos y prepara un análisis para el oficial de audiencias. Una audiencia pública se lleva a cabo después de la cual el oficial de audiencias presenta una decisión para otorgar, modificar o denegar una solicitud de incremento del alquiler (RAC Reglamentos 240.02).

#### **Preguntas Acerca del Aumento Justo y Razonable**

***¿Qué tipo de elementos son considerados en una solicitud para un aumento del alquiler Justo y Razonable?***

- Ingresos reales por el alquiler (RAC Reglamentos 241.03)
- Gastos de gestión y administración (RAC Reglamentos 241.09A)
- Servicios prestados por el propietario (RAC Reglamentos 241.09 B)
- Gastos operativos (tales como electricidad, agua y alcantarillado, gas y otros servicios del edificio) (RAC Reglamentos 241.09C)
- Gastos de mantenimiento (tales como seguridad, mantenimiento del terreno, mantenimiento del edificio y reparaciones y pintura) (RAC Reglamentos 241.09 D)
- Impuestos y gastos de seguro (incluye los impuestos de bienes raíces) (RAC Reglamentos 241.09 E).

**Ejemplo de Elementos No Considerados:**

- Multas y Cargos por pago atrasado impuestos por la Ordenanza (RAC Reglamentos 241.13B1).
  - Servicio a la deuda (hipoteca y pago de interés)
  - Depreciación
  - Aumento de los costos que están prohibidos ser pasados a los inquilinos según lo establecido por la Ciudad o el Estado (RAC Reglamentos 241.13B3)
  - Costos para los cuales un propietario ya ha recibido un aumento del alquiler basado en los Reglamentos de Mejora del Capital u otro reglamento del RAC (RAC Reglamentos 241.13B5)
  - Gastos de reembolso.
- ***¿Existe un proceso de apelación sí el propietario y/o el inquilino protestan contra la decisión del oficial de audiencias?***

Si, la decisión del Oficial de Audiencias puede ser apelada ante la Comisión de Ajuste del Alquiler. Ver Sección XIII, Audiencias y Apelaciones (LAMC 151.07 B4a).

**B. AUMENTOS QUE NO REQUIEREN APROBACIÓN DEL LAHD**

**1. AUMENTO ANUAL PERMITIDO DEL ALQUILER**

El aumento anual permitido esta basado en el promedio del Índice de Precios al Consumidor (CPI) para las área de Los Angeles – Long Beach – Anaheim para un período de doce (12) meses terminando el 30 de Septiembre de cada año (LAMC 151.07 A6). Bajo la RSO, el porcentaje no puede ser menor que el tres por ciento (3%) y ni mayor que el ocho por ciento (8%). El porcentaje es publicado en o antes del 30 de Mayo de cada año para el período siguiente de doce meses que se inicia a partir del 1º de Julio y termina el 30 de Junio. La tabla a continuación indica la cronología del aumento permitido del alquiler:

<b><u>FECHA</u></b>	<b><u>PORCENTAJE PERMITIDO</u></b>
5/1/79 - 6/30/85	7%
7/1/85 - 6/30/86	4%
7/1/86 - 6/30/87	5%
7/1/87 - 6/30/88	4%
7/1/88 - 6/30/89	4%
7/1/89 - 6/30/90	5%
7/1/90 - 6/30/91	5%
7/1/91 - 6/30/92	5%
7/1/92 - 6/30/93	5%
7/1/93 - 6/30/94	3%

7/1/94 - 6/30/95	3%
7/1/95 - 6/30/96	3%
7/1/96 - 6/30/97	3%
7/1/97 - 6/30/98	3%
7/1/98 - 6/30/99	3%
7/1/99 - 6/30/00	3%
7/1/00 - 6/30/01	3%
7/1/01 - 6/30/02	3%
7/1/02 - 6/30/03	3%
7/1/03 - 6/30/04	3%
7/1/04 - 6/30/05	3%
7/1/05- 6/30/06	3 %
7/1/06- 6/30/07	4 %
7/1/07- 6/30/08	5 %

El aumento anual se impondrá solo si han transcurrido doce (12) o más meses desde el último aumento de dicho tipo. El aumento no es acumulativo ni retroactivo. Se requiere que los propietarios entreguen un aviso de 30 días por escrito a los inquilinos antes que el incremento se colecte (RAC Reglamentos 360.00 y Código Civil del Estado de California).

### **Preguntas Acerca del Aumento Permitido Anual del Alquiler**

- ***¿Puede el propietario cobrar por los servicios públicos?***

Si. El propietario puede incrementar el porcentaje anual en el uno por ciento (1%) para el gas y/u otro uno por ciento (1%) por el servicio eléctrico que está disponible en la unidad cuando el propietario paga por tale servicio (LAMC 151.06 D).

- ***¿Aplica el uno (1%) del incremento por el agua caliente o el gas utilizado para calentar el agua en un calentador de agua comunal?***

No. Ninguno de estos costos puede pasarse al inquilino.

- ***¿Cuándo el incremento porcentual puede exceder el incremento permitido anual?***

Sí la unidad alquilada no ha tenido aumento desde el 31 de Mayo de 1976, entonces el propietario puede aumentar el alquiler en una cantidad que no exceda el diecinueve por ciento (19%) (LAMC 151.06 A), o sí la unidad no ha tenido un aumento desde el 31 de Mayo de 1977, entonces el incremento puede ser de trece por ciento (13%) (LAMC 151.06 B). También aplica el uno por ciento (1%) por cada servicio público. (También, Ver Gerentes como Inquilinos, Sección IV B5.)

- ***¿Existen algunas excepciones para el aumento anual?***

Si, un aumento anual no se puede imponer a una unidad de vivienda sub-estándar para la cual un aviso de incumplimiento ha sido enviado al Departamento de Impuestos Estatales (*State Franchise Tax Board*), sí los incumplimientos, por los cuales se expidió el aviso, no han sido corregidos (LAMC 151.06 D Excepción). Tampoco se permiten aumentos del alquiler para las unidades en REAP o en el programa de reducción de alquiler.

- ***¿Puede incrementarse el depósito de seguridad, la cantidad que se paga el último mes de alquiler, etc.?***

Si, solamente por el porcentaje permitido anual y solamente al mismo tiempo que el porcentaje es aplicado. Un nuevo propietario no puede pedir un depósito de seguridad adicional. Los Depósitos de Seguridad están definidos bajo el **Código Civil de California 1950.5** (LAMC 151.02 Definiciones – Alquiler).

- ***¿Puede el propietario solicitar un incremento permitido anual si el inquilino tiene un contrato por dos años?***

Esto depende si el aumento contraviene o no con los términos del contrato de arrendamiento. Todo aumento debe ser incluido en los términos del contrato acordado.

- ***Se puede cobrar un cargo por pago atrasado si un inquilino está tarde con la renta?***

Si, pero sólo si la cantidad del cargo por pago atrasado está incluido en el contrato/acuerdo original de alquiler (Código Civil del Estado de California Sección 1812.626). De lo contrario, la adición de una cantidad por pago atrasado incumplirá con la máxima renta permitida bajo el RSO.

- ***¿Cuándo se considera atrasado el pago del alquiler?***

El alquiler se debe pagar el día especificado por el propietario o por el contrato de alquiler. La Ordenanza no provee un período de gracia. Un período de gracia y su duración específica existe solamente si está es parte del contrato/acuerdo original de alquiler.

## **2. RECUPERACIÓN DE LA CUOTA DE REGISTRO (LAMC 151.05 F)**

Los propietarios de las unidades de alquiler pueden recuperar del inquilino \$9.35 de los \$18.71 de la cuota de Registro **solamente durante el mes de**

**Junio** del año en que la cuota de registro fue pagada. El propietario de la vivienda debe dar aviso de 30 días por escrito antes de coleccionar este sobrecargo anual.

### **3. RECUPERACIÓN DE LA CUOTA DEL PROGRAMA SISTEMÁTICO DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO (SCEP)**

Los propietarios de las unidades de alquiler pueden recuperar el 100% de la cuota anual de \$35.52 del SCEP por cada unidad alquilada en forma de un sobrecargo mensual de \$2.96, siempre que el propietario haya pagado la cuota del SCEP y haya dado un aviso de 30 días al inquilino sobre el aumento antes de cobrar la cantidad de sobrecargo mensual.

### **4. INQUILINO ADICIONAL (LAMC 151.06 G)**

El alquiler máximo o el alquiler máximo ajustado podrá aumentarse en una cantidad que no exceda el diez por ciento (10%) por cada inquilino adicional que se traslade a vivir con los ocupantes de la unidad de alquiler. **Sin embargo, no se podrá aumentar el alquiler por el primer niño dependiente menor de edad que se agregue al número de inquilinos.** Cuando el inquilino(s) adicional(es) desocupen la unidad, el inquilino(s) que se quede(n) debe dar aviso por escrito al propietario, y la renta deberá reducirse en la cantidad de dólares equivalente al aumento.

#### **Preguntas Acerca del Inquilino Adicional**

- ***¿Puede el propietario aumentar el alquiler por el nacimiento de un nuevo bebé?***

No sí el bebé es el primer niño menor dependiente agregado al número de inquilinos de la vivienda después del 8 de Diciembre de 1990. Múltiples nacimientos (gemelos, etc.) deben ser considerados como un niño agregado al número de inquilinos existentes.

- ***¿Está sujeta la cantidad adicional de inquilinos al incremento anual?***

Si. Sin embargo, se debe considerar que una vez que el inquilino adicional se haya mudado de la unidad o lo haya removida de la unidad, el diez por ciento (10%) del aumento debe ser eliminado de la cantidad del alquiler. El aumento anual permitido permanecerá como parte del alquiler.

- ***¿Es considerado un compañero suplente de habitación como un inquilino adicional?***

No. Por ejemplo, cuando dos (2) inquilinos ocupan una unidad y uno de los inquilinos desocupa la unidad y el inquilino que queda consigue un compañero suplente de habitación, el compañero suplente no constituye un inquilino adicional. Sin embargo, el propietario tiene el derecho de aprobar el nuevo inquilino. La aprobación no puede negarse por motivos irrazonables.

## **5. DETECTORES DE HUMO (RAC Reglamentos 340.00)**

La ley requiere que todos los propietarios hayan instalados permanentemente detectores de humo en todas las unidades de vivienda de la Ciudad de Los Angeles para el 1º de Agosto de 1983 (LAMC 151.06.1).

El propietario puede imponer un recargo de \$3 mensuales por detector hasta recuperar el costo de los detectores, incluyendo la instalación. Sí el propietario agrega un recargo automático, entonces el propietario puede agregar un cargo interés al costo real de los materiales y de la mano de obra para compensar al propietario por el uso del dinero en el proceso de la instalación. El cargo de interés que puede ser agregado al costo es de 19.6%. El propietario debe entregar al inquilino un aviso por escrito de 30 días, dentro de los dos (2) meses después de la instalación, mostrando el costo real de compra y de la instalación y el mes y el año en los cuales el recargo terminará. Los costos elegibles están detallados en las Guías de Detectores de Humo (RAC Reglamentos 343.02).

### **Preguntas Acerca de los Detectores de Humo**

- ***¿Cuándo se puede recuperar el costo de un detector de humo?,  
¿Puede el costo ser recuperado sí el propietario no notificó al  
inquilino dentro del límite de los dos (2) meses?***

Si. El propietario puede solicitar un aumento del alquiler por Mejora del Capital dentro de los 12 meses después de la instalación de los nuevos detectores de humo (LAMC 151.07A).

## **6. GERENTES COMO INQUILINOS**

La relación entre el propietario y el gerente es una relación de negocios entre empleador y empleado (RAC Reglamentos 920.00). Se aconseja a los gerentes interesados en conocer sobre los procedimientos de terminación de sus servicios que obtengan asesoramiento legal.

### **Nivel del Alquiler Después de la Finalización de los Servicios del Gerente**

El establecimiento del nivel de alquiler y del aumento aplicable del alquiler cuando los servicios del gerente se terminen depende de una variedad de situaciones:

- a. Sí el gerente recibió sueldo como compensación por su trabajo además de vivienda.
- b. Sí el gerente fue inquilino y se hizo gerente antes o después del 31 de Mayo de 1978.

### **Preguntas Acerca de los Gerentes como Inquilinos**

- ***¿Qué guía proporciona información sobre el tema de gerentes de apartamentos?***

Las Guías del RAC (Sección 920.00) y el boletín titulado “Gerentes como Inquilinos”, que se pueden obtener en un Mostrador Público del LAHD o llamando a la Línea Abierta de Información al Público del LAHD al (213) 808-8888 o al (866) 557-RENT.

- ***¿Qué organismo administra la ley de la Ciudad que requiere que un gerente esté en las instalaciones de un edificio con 16 o más unidades?***

El Departamento de Bomberos de la Ciudad de Los Angeles administra la Ley de Responsabilidad que Requiere un Residente (LAMC 57.112.04, enmendada por la Ordenanza 170954, en rigor a partir del 4/16/96). Para preguntas referentes a esta Ordenanza, contacte el Programa de Seguridad y Educación contra Incendios al (213) 978-3600 o al (818) 756-9675. Las estaciones de bomberos locales se encargan de hacer cumplir esta Ordenanza. El dueño de la propiedad necesita registrarse en la estación de bomberos más cercana a su propiedad o visitando la página en el Internet <http://www.lafd.org/>.

## **7. CONTRATO DE SERVICIOS ADICIONALES (LAMC 151.18)**

Un propietario y un inquilino pueden firmar un contrato para un servicio de vivienda que no fue parte de los términos originales del alquiler. Un contrato válido de servicios adicionales debe:

- a. Ser por escrito;
- b. Describir el/los servicio(s) adicional(es);
- c. Especificar la duración del servicio(s);
- d. Especificar el cargo mensual por el servicio(s).

El dinero pagado por un servicio adicional no se considera como pago por el alquiler. Los contratos por servicios adicionales son voluntarios, y ni la negación de un inquilino de participar en el contrato o sí el inquilino no cumple con el contrato serán motivos para un desalojo.

### C. NIVEL DEL ALQUILER DESPUÉS DE QUEDAR DESOCUPADA LA VIVIENDA

El nivel de renta permitido después que la vivienda quede desocupada depende en las razones por las cuales quedo desocupada. La Ordenanza de Estabilización de Alquiler provee que los niveles de renta no se controlen sí la vivienda quedó desocupada por alguna de las siguientes razones:

- El inquilino voluntariamente desocupó la unidad.
- El inquilino fue desalojado por la falta de pago del alquiler legal.
- El inquilino fue desalojado por no cumplir con los términos del contrato de alquiler y por no remediar dicho incumplimiento.

La Ordenanza requiere que el alquiler para un nuevo inquilino se mantenga igual sí la vivienda quedó desocupada por cualquier otra razón.

#### **Ejemplos de circunstancias bajo las cuales el propietario NO puede aumentar el alquiler si se vuelve a rentar la unidad:**

- El propietario desalojó al inquilino previo para recuperar la unidad para ocuparla el/ella o su cónyuge, padre(s) o hijos.
- Tras un desalojo para ocupar la vivienda por parte del propietario o un miembro de su familia inmediata, y el propietario o el miembro de su familia subsecuentemente desocupan la unidad de alquiler.
- El inquilino fue desalojado por usar o permitir el uso de la unidad de alquiler para propósitos ilegales.
- El inquilino fue desalojado por rehusarse a entablar un nuevo contrato por escrito con términos similares y duración.
- El inquilino fue desalojado por rehusarse a dar acceso razonable al propietario para entrar a la unidad de alquiler.
- El propietario desalojó al inquilino con el propósito de desarrollar trabajos de rehabilitaciones mayores y no se realizó el trabajo.
- La asistencia de alquiler fue terminada cuando el propietario canceló o no renovó el contrato de Asistencia de Pagos de Vivienda de la Sección 8. (La Ordenanza Municipal 174,501 que entró en rigor el 9 de Abril del 2002, estipula que “es ilegal que un propietario de por terminado o no renueve el contrato de asistencia de alquiler con la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Los Angeles (HACLA – *por sus siglas en inglés*), y luego exija que el inquilino pague el alquiler

que exceda la porción del alquiler correspondiente al inquilino conforme al contrato de asistencia de alquiler”. La intención de esta ordenanza es de prohibir que los propietarios den por terminados los pagos de asistencia de alquiler de la Sección 8 como una medida para obligar a un inquilino, quien de otra manera no puede ser desalojado, para que voluntariamente desocupe la unidad o sea desalojado por motivo de falta de pago del alquiler.

## V. PAGO DE INTERESES SOBRE LOS DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

El Concejo de la Ciudad de Los Angeles enmendó la Ordenanza de Estabilización del Alquiler y entró en rigor a partir del 6 de Diciembre de 1990, está requiere que los dueños de propiedades de alquiler sujetos a las provisiones de la Sección 1950 del Código Civil de California, paguen intereses sobre los depósitos de seguridad. La Ordenanza también fue enmendada el 7 de Junio del 2001 (Ordenanza Número 174017), donde revisó la tasa de interés acumulada sobre los depósitos de seguridad.

- ***¿Qué es un depósito de seguridad?***

Un depósito de seguridad es esencialmente cualquier cantidad de dinero pagada por el inquilino al propietario, la cual es subsecuentemente retenida por el propietario para los propósitos de proveer una indemnización por la falta de pago del alquiler por parte del inquilino. Además, el depósito puede ser usado para la reparación de daños de la unidad (excepto los ocasionados por el uso y desgaste normales) causados por el inquilino o visitantes autorizados por el inquilino; para la limpieza de la unidad cuando se termine el período de alquiler; y para remediar cualquier incumplimiento futuro del inquilino en cumplimiento con cualquier término bajo el acuerdo del alquiler para restaurar, remplazar o devolver bienes personales o pertenencias, excluye los debidos al uso y desgaste normales, sí el contrato de alquilar autorizar el depósito de seguridad para este uso. Para una explicación más amplia acerca de que es un depósito de seguridad, por favor refiérase a la Sub-sección (b) de la Sección 1950.5 del Código Civil de California.

- ***¿Bajo cuales condiciones deben los propietarios pagar interés sobre el depósito de seguridad?***

Los propietarios de unidades de renta cubiertas por la RSO de La Ciudad de Los Angeles, entre las que se incluyen unidades de viviendas, suites, condominios, dúplex, habitaciones de huéspedes y habitaciones en un hotel, motel, pensión o casa de huéspedes ocupada por el mismo inquilino por más de 30 días consecutivos, que tengan un certificado de habitabilidad emitido originalmente antes del 1 de Octubre de 1978, para unidades que están sujetas a las disposiciones de la Sección 1950.5 del Código Civil de California, deben pagar intereses anuales sobre todo depósito de seguridad retenido por al menos un (1) año para sus inquilinos. Esta disposición no cubre los parques de casas móviles.

- ***Cual es el interés que debe ser pagado sobre el depósito de seguridad de los inquilinos?***

Bajo las disposiciones actuales de la Ordenanza de Estabilización del Alquiler, los propietarios deben pagar cualquiera que sea la tasa actual de

interés ganado o por el porcentaje establecido cada año por la Comisión de Ajuste del Alquiler. Las siguientes son las tasas de interés adoptadas por la Comisión:

- 1º de Noviembre de 1990 al 31 de Diciembre del 2000: 5%
- 1º de Enero del 2001 al 31 de Diciembre del 2001: 2%
- 1º de Enero del 2002 al 31 de Diciembre del 2002: 0%\*
- 1º de Enero del 2003 al 31 de Diciembre del 2003: 1%.
- 1º de Enero del 2004 al 31 de Diciembre del 2004: 0.26%
- 1º de Enero del 2005 al 31 de Diciembre del 2005: 1.21%.
- 1º de Enero del 2006 al 31 de Diciembre del 2006: 1.74%
- 1º de Enero de 2007 al 31 de Diciembre del 2007: 2.39%

\*No se requiere intereses sobre los depósitos de seguridad para el período del 1º de Enero del 2002 al 31 de Diciembre del 2002 por una acción de Concejo (Ordenanza 175020).

- ***¿Cómo y cuando se paga el interés sobre los depósitos de seguridad?***

- a. Durante el Alquiler – Un inquilino debe recibir el interés acumulado no pagado sobre el depósito de seguridad en forma de un pago directo o como crédito sobre el alquiler. El propietario debe elegir entre los dos métodos de pago y debe notificar al inquilino por escrito acerca de su decisión. El propietario podrá escoger si paga el interés acumulado de forma mensual o anual.
- b. Al Término del Alquiler – El pago de cualquier interés acumulado no pagado sobre el depósito de seguridad del inquilino debe ser hecho al mismo tiempo y de la misma manera tal como se requiere para la devolución de los depósitos de seguridad en el Código Civil de California Sección 1950.5(f).
- c. Al Término del Interés de un Propietario en una Propiedad – Todo el interés acumulado sobre los depósitos de seguridad deben ser dispuesto de la misma manera tal como se requiere para los depósitos de seguridad por Código Civil de California Secciones 1950.5(g) y 1950.5(h).

- ***¿Aún pueden los propietarios invertir los depósitos de seguridad ejerciendo su discreción?***

Si. Nada en la Ordenanza impide que los propietarios ejerzan los derechos a su propia discreción en invertir los depósitos (LAMC No. 151.06 .02F).

- ***¿Qué sucede si un inquilino quien tiene el derecho a recibir el interés sobre un depósito de seguridad, tal como lo dispone la Ordenanza No. 174017, no se le paga el interés? y ¿Qué acción puede el inquilino tomar para recuperar la cantidad que se le debe?***

El inquilino puede presentar una acción en un Tribunal de su jurisdicción competente incluyendo, pero no limitado a, el Tribunal de Reclamos de Pequeñas Cuantías para recuperar la cantidad que se le debe, tal como se estipula en el LAMC 151.06.02G.

La División de Estabilización del Alquiler de la Ciudad de Los Angeles no investigará los reclamos concernientes al no pago de los intereses de los depósitos de seguridad ya que la Ordenanza sólo provee un remedio civil. Para mayor información sobre la Sección 1950.5 del Código Civil de California, Usted puede contactar a:

1. Condado de Los Angeles, Departamento de Asuntos al Consumidor  
500 W. Temple Street, Room B-96, Los Angeles, CA 90012  
(213) 974-1452      <http://consumer-affairs.co.la.ca.us>
2. Departamento de Asuntos al Consumidor de California Website:  
<http://www.dca.ca.gov>

## VI. DESALOJOS (LAMC 151.09)

### A. DOCE RAZONES LEGALES PARA LOS DESALOJOS

**Un propietario puede presentar una acción legal para recuperar la posesión de una unidad de alquiler solamente por uno de los siguientes motivos (LAMC 151.09):**

1. El inquilino ha faltado en su obligación de pagar el alquiler el cual el propietario tiene derecho a recibir incluyendo las cantidades pagables bajo la Sub-sección D de la Sección 151.06.
2. El inquilino ha quebrantado una obligación legal o un convenio del contrato de alquiler aparte de la obligación de ceder la posesión de la unidad tras recibir el aviso adecuado, y no ha remediado dicho incumplimiento después de haber recibido un aviso por escrito de esto de parte del propietario.
3. El inquilino está cometiendo o permitiendo que exista una situación *perjudicial* en, o esta causando daños a la unidad de alquiler, o a los bienes inmuebles de la misma, o a las áreas comunes del complejo de viviendas del cual forma parte la unidad de alquiler, o esta creando una interferencia irrazonable con la comodidad, seguridad, o con el derecho que tiene cualquier otro residente de disfrutar el complejo de alquiler o dentro de un radio de 1,000 pies extendido desde la línea límite del complejo de alquiler.
4. El inquilino esta usando, o permitiendo que una unidad de alquiler, las áreas comunes del complejo de alquiler de la cual forma parte la unidad de alquiler, o una área dentro de un radio de 1,000 pies desde la línea límite del complejo de alquiler que sea utilizada para cualquier *propósito ilícito*.
5. El Inquilino, el cual tenia un contrato de alquiler o de arrendamiento por escrito que finalizaba en o después de la fecha de cuando este Capítulo entró en rigor, se ha rehusado, después de una solicitud o exigencia por escrito de parte del propietario para ejecutar un extensión o renovación por escrito **para un período adicional de igual duración con disposiciones similares** y en tales términos como no sean inconsistentes con o el incumplimiento de cualquier disposición del este Capítulo o con cualquier otra disposición legal.
6. El inquilino ha negado al propietario el acceso razonable a la unidad para propósitos de hacer reparaciones o mejoras, o para el propósito de una inspección tal como lo es permitido o requerido por el contrato de alquiler o por la ley, o para el propósito de mostrar la unidad de alquiler a algún posible comprador o acreedor hipotecario.

7. La persona en posesión de una unidad de alquiler al final de los términos del contrato de alquiler es un sub-inquilino no aprobado por el propietario.
8. El propietario busca en buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para uso y habitabilidad por:
  - a. El propietario, o su conyugue, hijos, o padres, siempre y cuando el propietario sea una persona natural (no una corporación o sociedad). Sin embargo, un propietario puede usar este motivo para recuperar la posesión para uso y habitabilidad por el propietario, su conyugue, hijo(a) o padre/madre solamente una vez para esa persona en cada complejo de vivienda de alquiler del propietario; o
  - b. Un gerente residente, siempre y cuando no este disponible una unidad vacía como alternativa para que sea habitada por el gerente residente; excepto donde un edificio tenga un gerente residente existente, el propietario solo puede desalojar al gerente residente existente con el fin de reemplazar lo(a) con un nuevo gerente.
9. El propietario, habiendo cumplido con todos los avisos y anuncios que corresponden tal como lo requiere la ley, busca en buena fe recuperar la posesión para desempeñar un Trabajo de Renovación Principal de la unidad de alquiler o del edificio de vivienda del cual forma parte la unidad de alquiler, de acuerdo con un Plan de Habitabilidad del Inquilino aceptado por el Departamento, y el inquilino esta interfiriendo irrazonablemente con la capacidad del propietario de implementar los requisitos del Plan de Habitabilidad del Inquilino a través de su participación en cualquiera de las siguientes acciones:
  - a. El inquilino no se ha reubicado temporalmente tal como es requerido por el Plan de Habitabilidad del Inquilino aceptado; o
  - b. El Inquilino no ha cumplido con un acuerdo de reubicación permanente con el propietario tal como lo prescribe la Sección 152.05 de la RSO.  
(Enmendada por la Ordenanza no. 176544, la cual entró en rigor el 2 de Mayo del 2005).
10. El propietario busca en buena fe recuperar la posesión de las unidades de alquiler bajo cualquiera de las siguientes circunstancias:
  - a. para demoler la unidad de alquiler o
  - b. para remover la unidad de alquiler permanentemente del uso de vivienda de alquiler.  
(Enmendada por la Ordenanza no. 176544, la cual entró en rigor el 2 de Mayo del 2005.)

11. El propietario busca en buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler con el fin de cumplir con una orden de un organismo gubernamental para desocupar el edificio de viviendas de la cual forma parte la unidad de alquiler como consecuencia de un quebrantamiento del Código Municipal de Los Angeles o de cualquier otra disposición de la Ley.
12. La Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano es el propietario y demandante que busca recuperar la posesión con el fin de desocupar la propiedad antes de la venta y ha cumplido con todos los requisitos de notificación al inquilino bajo la ley federal y con los reglamentos administrativos. (Enmendada por la Ordenanza No. 173224, la cual entró en rigor el 11 de Mayo del 2000.)

## **B. DESALOJOS QUE REQUIEREN LA PRESENTACIÓN DE UNA DECLARACIÓN**

Las siguientes razones de desalojo requieren que el propietario presente ante el LAHD una *“Declaración de Desalojo por parte del Propietario”*:

- #3 - Acto ilegal, relacionado con drogas ilegales o actividad con pandillas.
- #4 - Propósito ilegal, relacionado con drogas ilegales o actividad con pandillas.
- #8 - Habitabilidad por el propietario, miembros familiares del propietario, o gerente residente.
- #10 - Retirada permanente y Demolición.
- #11 - Cumplir con una orden gubernamental.
- #12 - Desalojo del HUD.

El propietario debe adjuntar una copia de la declaración procesada junto con el formulario escrito para el desalojo.

Para desalojos por la razón # 8 (habitabilidad por el propietario, miembros familiares del propietario, o para la instalación de un gerente residente), se debe entregar al inquilino una copia de la Declaración presentada cuando se entregue el Aviso de renuncia de Treinta (30) días al inquilino tal como lo requiere la ley del Estado. A partir del 1º de Enero del 2007, el tiempo requerido del aviso es de 60 días.

Para desalojos por la razón #10, Retirada permanente o Demolición, se debe entregar al inquilino una copia de la Declaración presentada cuando se entregue un aviso por escrito al inquilino de 120-días, y

- a. Los inquilinos que son por lo menos de 62 años de edad o estén

discapacitados y hayan vivido en la propiedad por un año o más cuando las unidades vayan a ser retiradas del mercado de alquiler (enmendado por la Ordenanza Número 173868), tienen derecho a una prórroga hasta de un año desde la fecha cuando fueron notificados. El propietario debe dejar saber este derecho en el aviso original de 120-días.

- b. Los inquilinos que califiquen tienen los primeros 60 días del aviso de 120-días para responder por escrito al propietario solicitando su derecho de hasta un año.

Para desalojos por la razón #11, cumplir con una orden gubernamental, una copia de la orden gubernamental debe ser anexada a la declaración y debe ser entregada al inquilino de la manera prescrita por la Sección 1162 del Código de Procedimiento Civil de California en lugar de simplemente adjuntar el aviso estándar por escrito de renuncia.

Todos estos desalojos (#8, 9, 10, 11 y 12) requieren que la Asistencia de Reubicación (definida en la Sección VII) sea pagada por el propietario dentro de los primeros (15) días de haber sido entregado el Aviso de Renuncia. Este puede ser hecho con pago directo al inquilino o a través de una cuenta de depósito. Sin embargo, cuando se utilice la undécima (11<sup>o</sup>) razón legal para el desalojo, si las condiciones peligrosas resultantes de la orden del organismo gubernamental para desalojar la vivienda debido a un desastre natural o acto de fuerza mayor, no se requiere asistencia para la reubicación tal como es requerido (LAMC 151.09G).

#### **C. DESALOJOS QUE NO REQUIEREN UNA APROBACIÓN PREVIA DE UNA DECLARACIÓN**

Los propietarios deben presentar una Declaración del Propietario de Intención de Desalojo para las razones #3 y #4 cuando el desalojo sea por actividad ilegal por drogas, pero este desalojo no requiere la aprobación previa del LAHD. No se requiere asistencia de reubicación.

Los desalojos numerados 1, 2, 5, 6, y 7 de la Sección A descrita anteriormente no requieren una Declaración o la presentación adicional de algún formulario ante el LAHD.

#### **D. PREGUNTAS ACERCA DE LOS DESALOJOS**

- a. ***¿Qué pasos siguen a un Aviso de Tres (3) Días de Pagar o Renunciar?***

Sí la obligación exigida (ej. pago de la renta) no ha sido satisfecha dentro de los tres (3) días siguientes de la entrega del Aviso, entonces el propietario puede entablar una demanda en el Tribunal Municipal para hacer desalojar al Inquilino. Este documento es conocido legalmente como Retención Ilegal. El propósito de este proceso es que el propietario recupere la posesión de la unidad de alquiler la cual tiene el inquilino.

- ***¿Cómo puedo aprender más acerca del proceso de Retención Ilegal?***

La ley del Estado regula los procesos de Retención Ilegal. Para más preguntas debe dirigirse a:

Departamento de Asuntos del Consumidor del Condado de Los Angeles al:  
(213) 974-1452

Línea telefónica de Información General del Tribunal Superior de Los Angeles al:  
(213) 974-6135  
<http://www.lasuperiorcourt.org>

Tribunal Superior de Los Angeles –Sección de Retención Ilegal al:  
(213) 974-6140 o (213) 974-7802

Ver también los Servicios Legales en la Sección de Referencia en la página 71.

- ***¿Qué sucede si el inquilino paga parte de su alquiler?***

El propietario está en su derecho legal de recibir la cantidad total del alquiler cuando esta se le debe al propietario. Sí solamente una parte del alquiler es pagado, el propietario está en su derecho de presentar un Aviso de 3 Días de Pago o Renuncia.

- ***¿Qué sucede si el propietario se rehúsa a aceptar un pago del alquiler a tiempo?***

*Es ilegal que el propietario se rehusé a aceptar el pago del alquiler cuando este se tiene que pagar. Sin embargo tal rechazo no esta cubierto bajo la Ordenanza de Estabilización del Alquiler. Por favor llamar al Departamento de Asuntos del Consumidor del Condado de Los Angeles, al (213) 974-1452 para obtener información sobre leyes del Estado pertinentes. El inquilino si lo desea puede enviar el pago del alquiler al propietario por Correo Certificado o Registrado con una solicitud de acuse de recibo.*

- ***¿Existe un período de gracia para el pago de la renta atrasada?***

El alquiler se debe pagar el día establecido en el contrato de alquiler. Sí

se ha pasado de esta fecha, el propietario está en el derecho de presentar un Aviso de 3 Días para Pagar o Renunciar. El propietario puede permitir un período de gracia en un contrato de alquiler por escrito, el cual puede incluir cargos por pago atrasado. **La ley no exige un período de gracia.**

- ***¿Cuánto tiempo puede permanecer un inquilino en la unidad sin pagar el alquiler si el va a mudarse o esta siendo desalojado?***

El inquilino es responsable del pago del alquiler por cada día que el permanezca en la unidad. El propietario podrá demandar al inquilino ante el tribunal por cualquier falta de pago del alquiler.

- ***¿Puede un depósito de seguridad ser usado para el pago del último mes de alquiler?***

No. Si el inquilino no ha pagado específicamente el último mes de alquiler cuando entró a vivir en la unidad, el debe pagar su alquiler regular durante su ultimo mes de habitabilidad. Sin embargo, un propietario puede usar el depósito de seguridad si el inquilino incumple con el contrato y no paga la totalidad del alquiler antes de dejar la unidad de alquiler. (Código Civil Sección 1950.5 (b)(1). *(Ver la Ley de California para mayor información acerca del cobro y uso del depósito de seguridad)*).

- ***¿Puede un inquilino ser desalojado por tener un perro cuando su contrato tiene una cláusula que prohíbe las mascotas?***

Si. Tener una mascota cuando el contrato de alquiler lo prohíbe específicamente se considera un incumplimiento al contrato por escrito de alquiler. El propietario puede dar al inquilino un Aviso de 3 Días o un Aviso de 30 Días de Rectificar o Renunciar para solucionar la situación. Si no se “Rectifica” el problema puede resultar en la presentación de una acción legal por Retención Ilegal contra el inquilino. (Ver Sección de Desalojo, Razón #2).

- ***¿Puede un propietario cambiar los términos del contrato para prohibir una mascota con el fin de desalojar al inquilino?***

No. Un propietario no puede cambiar los términos de un contrato para prohibir una mascota o mascotas con el fin de desalojar al inquilino que tiene una mascota, la cual tenía y estaba permitida antes del cambio, a menos que el propietario pueda establecer que la mascota constituye una molestia y que esta no ha sido remediada una vez el inquilino haya sido notificado adecuadamente.

- ***¿Puede ser desalojado un inquilino por incumplir con el contrato de alquiler?***

Si. El incumplimiento de un contrato de alquiler es un de las doce razones legales para desalojo. El propietario debe entregar al inquilino un **Aviso de 3 Días para Rectificar o Renunciar**. Este aviso da al inquilino una declaración por escrito de lo que se debe “rectificar” para estar en cumplimiento con el Contrato de Alquiler. (Ver Sección de Desalojo, Razón #2).

- ***¿Puede ser desalojado un inquilino por escuchar música a alto volumen durante la noche y sí otros inquilinos se quejan?***

La música a alto volumen se encuentra cubierta bajo la Ordenanza de Ruido (Código Municipal de Los Angeles 112.01 Sección C). Sí el nivel de ruido es excesivo, *sin importar la hora*, el propietario o los inquilinos deben llamar al Departamento de Policía. Los inquilinos que se comporten *perjudicialmente* pueden estar sujetos a un desalojo. (Ver Sección de Desalojo, Razón #3).

- ***¿Puede ser desalojado un inquilino por vender drogas ilícitas?***

Si. Permitir que la unidad de alquiler sea usada para cualquier propósito ilícito es un motivo legal para el desalojo. (Ver Sección de Desalojo, Razón #4).

- ***¿Esta el inquilino en el derecho de recibir aviso antes que el propietario pueda entrar al apartamento?***

Generalmente, se requiere un aviso de 24 horas. Este Aviso puede ser verbal o por escrito. Los avisos escritos protegen a todas las partes interesadas, pero no se requiere. Sin embargo, en caso de una emergencia, se puede prescindir del aviso.

- ***¿Puede un inquilino ser desalojado por no permitir el acceso razonable al propietario?***

Si. El rehusarse a conceder el *acceso razonable* al propietario a la unidad de alquiler (después de recibir un aviso de 24 horas o en caso de una emergencia) para hacer reparaciones o mejoras; inspeccionar la unidad tal como es permitido o requerido por el contrato de alquiler o por la ley; o para mostrar la unidad a algún posible comprador o acreedor hipotecario es un motivo de desalojo. (Ver Sección de Desalojo, Razón #6).

- ***¿Cuál es el procedimiento para este tipo de desalojo?***

El propietario puede entregar al inquilino un **Aviso de 3 Días para Rectificar o Renunciar**. Sí el inquilino no ha permitido el acceso razonable del propietario dentro de tres (3) días después de recibir la Notificación, el propietario está en el derecho de iniciar un proceso de Retención Ilegal a través del Tribunal Municipal.

- ***¿Puede ser desalojado el inquilino por tener un inquilino no autorizado en la unidad?***

A partir del 8 de Diciembre de 1990, un propietario no puede irrazonablemente negar la autorización de un inquilino adulto adicional. En la ausencia de un contrato escrito, *sí un propietario acepta la renta de un inquilino no autorizado, el tribunal puede decidir que el propietario ha autorizado implícitamente al inquilino a residir en la unidad.*

- ***Sí un inquilino desocupa un apartamento y entrega las llaves a un amigo quién está actualmente residiendo en la unidad, ¿qué puede hacer el propietario?***

El propietario puede desalojar al inquilino autorizado tal como al amigo quien es un sub-inquilino no aprobado por el propietario.

- ***¿Qué es una persona natural?***

Una persona natural es cualquier persona, pero no un fideicomiso, corporación o una sociedad.

- ***¿Cuál es el procedimiento de desalojo cuando el propietario o un familiar va a ocupar la vivienda?***

Se debe primero presentar y procesar ante el LAHD una Declaración de Intención de Desalojo por parte del Propietario. Una copia de la Declaración con un Aviso Escrito de 60 días (siempre que el inquilino ha vivido en la unidad por lo menos un año) citando la Razón #8(a) de Desalojo de la RSO debe ser entregada al inquilino(s). **Por Favor tome nota: A partir del 1° de Enero del 2007, el tiempo requerido de un aviso para el inquilino que ha vivido en la unidad de alquiler por un año o más es de 60 días.** La asistencia de reubicación se requiere que sea pagada por el propietario dentro de los 15 días siguientes al aviso de 30 o 60 Días. (Ver Sección VI – Asistencia de Reubicación.)

- ***¿Puede un propietario desalojar al inquilino porque el/ella va a vender la propiedad?***

No. Vender la propiedad no es una causa legal de desalojo.

- ***¿Puede ser desalojado un inquilino para instalar un gerente residente?***

Si, siempre que no exista una unidad desocupada como alternativa para que sea ocupada por el gerente residente; excepto cuando un edificio ya tenga un gerente residente, el propietario puede solamente desalojar al gerente residente existente con el fin de reemplazarlo(a) por un gerente nuevo.

- ***¿Cuál es el procedimiento para retirar una unidad del mercado de alquiler para instalar un gerente residente (Razón de Desalojo #8(b))?***

Se debe presentar ante el LAHD una Declaración de Intención de Desalojo por parte del Propietario. Una copia de la Declaración presentada debe ser anexada con un Aviso Escrito de 30 días para Renunciar basado en la Razón #8(b). Se entregará al inquilino la Declaración y el Aviso Escrito de 60 Días para Renunciar. El inquilino esta en el derecho de recibir asistencia de reubicación, la cual debe ser estar disponible en su totalidad para el día quince (15) después del Aviso de 60 Días. La falta de la disponibilidad de los fondos de reubicación para el inquilino en los primeros quince (15) días del aviso hace nulo el aviso. **Por Favor tome nota: A partir del 1º de Enero del 2007, el tiempo requerido de un aviso para el inquilino que ha vivido en la unidad de renta por un año o más es de 60 días.**

- ***¿Cuál es el procedimiento para retirar una unidad del mercado de alquiler?***

La remoción permanente de una unidad del mercado de viviendas de alquiler requiere el cumplimiento con la "Ley Ellis"; la cual requiere que el Propietario Registre ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Condado de Los Angeles, un formulario titulado "Memorando no Confidencial y de Extensión de la fecha del Retiro del Uso de Vivienda de Alquiler" (este formulario se adjunta a la Declaración de Intención de Desalojo por parte del Propietario para el formulario de la Remoción Permanente proporcionada por el LAHD). Una copia del Memorando registrado junto con la Declaración de Intención de Desalojo por parte del Propietario debe ser presentada concurrentemente al LAHD. Dentro de los cinco (5) días de presentar el Memorando y la Declaración a la Ciudad, el Propietario debe proveer al inquilino(s) un Aviso de Desalojo de 120 Días y una copia de la Declaración.

Los inquilinos calificados quienes son mayores de 62 años de edad o discapacitados y han vivido en sus viviendas por lo menos durante un año antes de la entrega del formulario de la Declaración del Propietario a la

Ciudad, pueden solicitar una extensión de hasta un (1) año para desocupar la vivienda. Se requiere que los inquilinos calificados\* respondan, en forma escrita, dentro de los primeros 60 días del Aviso de 120 días, solicitando un año de extensión. Un pago por Asistencia de Reubicación es requerido que sea pagado al inquilino dentro de los primeros 15 días del Aviso de Desalojo, sin importar el plazo del aviso. (\*Un Inquilino Calificado se define como una persona de 62 años de edad o mayor, o personas con niños menores de edad dependientes que pueden ser reclamados en sus impuestos Federales, o quienes están inválidos o discapacitados. Refiérase a la Sección 151.02 de la Ordenanza de Estabilización del Alquiler).

- ***¿Se debe notificar al LAHD sí la unidad se vuelve a alquilar?***

Si. Esta es la responsabilidad del propietario de registrar un formulario de "Aviso de Re-alquiler" con el LAHD.

## VII. ASISTENCIA DE REUBICACIÓN (LAMC 151.09G)

### A. ¿CUÁNDO SE REQUIERE DE LA ASISTENCIA DE REUBICACIÓN?

Se requiere asistencia de reubicación cuando se desaloja a un inquilino por las siguientes razones:

- El propietario o familiar habitará la unidad (LAMC 151.09 A8a)
- El desalojo de un inquilino por que un gerente residente habitará la unidad (151.09 A8b)
- Demolición (151.09 A9a)
- Remoción Permanente del Mercado de Viviendas de Alquiler (151.09 A10)
- Cumplimiento con una Orden Gubernamental (151.09 A11)
- Restitución de la propiedad al HUD (151.09 A12).

Nota: Sí el edificio no está en cumplimiento con un organismo gubernamental debido a condiciones peligrosas causadas por un desastre natural o por un acto de fuerza mayor, entonces no es requerida la asistencia de reubicación.

Cualquier desalojo que requiera que se pague la asistencia de reubicación requiere la presentación ante el LAHD de un formulario de **“Declaración del Propietario de Intención de Desalojo”**. Sí no se presenta una Declaración del Propietario ante el LAHD entonces el desalojo no será válido.

### B. ¿CUÁNTO DINERO SE REQUIERE?

La asistencia de reubicación monetaria esta disponible para inquilinos **elegibles** y **calificados**. Este se paga por unidad, no por inquilino.

- **Inquilino Elegible** – A menos que el inquilino sea un inquilino calificado tal como se explica más abajo, entonces el inquilino es un inquilino elegible y tiene derecho a recibir \$3,450 en asistencia de reubicación por unidad. A partir del 1º de Julio del 2007, la asistencia de reubicación será de \$3,600.
- **Inquilino Calificado** – Un inquilino calificado es cualquier inquilino que en la fecha de la entrega del aviso de terminación por escrito tiene la edad de 62 años o más, es minusválido, tal como se define en la sección 50072 del Código de Salubridad y Seguridad de California, o discapacitado, tal como se define en el Título 42 del Código de Los Estados Unidos, Sección 423; o tiene uno o más hijos menores de edad dependientes (tal como se determina para propósitos de los impuestos federales de ingresos). Los inquilinos calificados tienen derecho a recibir \$8,550 por unidad. A partir del 1º de Julio del 2007, la asistencia de reubicación será de \$8,950.

## **C. COMO Y CUANDO EFECTÚAN EL PAGO LOS PROPIETARIOS**

1. La Ordenanza requiere que los pagos de asistencia de reubicación se efectúen de la siguiente manera:
  - a. Se le deberá pagar la cantidad total al inquilino que sea el único inquilino habitando en la unidad de alquiler.
  - b. Sí dos o más inquilinos habitan una unidad de alquiler, y cualquiera de ellos es un inquilino calificado, entonces cada inquilino de la unidad deberá recibir una parte proporcional del pago de \$8,550 (a partir del 1º de Julio del 2007 la cantidad será \$8,950).
  - c. Sí dos o más inquilinos habitan una unidad de alquiler, y ninguno de ellos es un inquilino calificado, entonces cada inquilino de la unidad deberá recibir una parte proporcional del pago de \$3,450 (a partir del 1º de Julio del 2007 la cantidad será \$3,600).
  - d. En ningún caso el propietario será responsable en pagar más de \$8,550 (a partir del 1º de Julio del 2007 la cantidad será \$8,950) a todos los inquilinos residiendo en una unidad en la cual al menos un inquilino es inquilino calificado, o pagar más de \$3,450 (a partir del 1º de Julio del 2007 la cantidad será \$3,600) a todos los inquilinos residiendo en la unidad en la cual ninguno de los inquilinos es un inquilino calificado.
2. La Ordenanza requiere que los pagos de la Asistencia de Reubicación se efectúen puntualmente de la siguiente manera:
  - a. El pago deberá estar disponible dentro de los quince (15) días de la entrega de la notificación de desalojo por escrito; sin embargo,
  - b. El propietario puede, a su exclusiva discreción y a costo propio, establecer una cuenta de depósito para el inquilino(s) en lugar de efectuar el pago de la manera descrita en el numeral 2.a. antes mencionado. Sin embargo, el dinero debe estar en la cuenta de depósito dentro del plazo requerido de 15 días. La cuenta de depósito debe estar disponible para los pagos a los inquilinos por gastos reales de mudanza incurridos por el inquilino antes de desocupar la unidad para los siguientes gastos de reubicación: el primer y el último mes del alquiler; el depósito de seguridad; los cargos de conexión de los servicios públicos, los gastos de la mudanza. Los pagos de la cuenta de depósito deberán pagarse dentro de tres (3) días hábiles de cuando se reciba la solicitud para el pago. (Consulte el folleto "Como Establecer Cuentas de Depósito para Reubicación, o la Sección 960.00 de los Reglamentos del RAC).

## D. EXENCIONES

Los propietarios están exentos de pagar asistencia de reubicación cuando desalojen un gerente residente para remplazarlo(a) con otro gerente residente. Sin embargo, sí el gerente residente es un “Inquilino-Residente” que recibe alquiler gratuito o deducido sin ninguna otra remuneración, el/ella podría tener derecho a la asistencia de reubicación. (Consulte los Reglamentos del RAC 920.00 Gerentes como Inquilinos). También los propietarios están exentos cuando el inquilino recibió un aviso real por escrito, de que una solicitud para subdividir la propiedad o convertir el edificio en condominios, a cooperativa de acciones, o a un proyecto de apartamentos comunitarios, había sido presentada o aprobada por la Ciudad, antes de comprometerse a un contrato de alquiler oral o por escrito. Además, los propietarios son exentos de pagar asistencia de reubicación sí ellos son requeridos a utilizar la onceava (11<sup>o</sup>) razón legal de desalojo debido a condiciones peligrosas causadas por un desastre natural o acto de fuerza mayor y, por lo tanto, no fue causada por alguna negligencia de parte del propietario.

## E. PREGUNTAS ACERCA DE LA ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

- ***¿Cuánto aviso debe darse en caso de demolición para la construcción de condominios o la conversión a condominios?***

La demolición para construir un condominio y remover la unidad del mercado de alquiler requiere el cumplir con la “Ley Ellis” (Código del Gobierno de California 7060.4); presentar ante el LAHD una Declaración del Propietario de una de Intención de Desalojo; y anexar una copia de la Declaración procesada al aviso de desalojo. Se requiere un aviso al inquilino(s) de un mínimo de 120 días. Un inquilino que tiene la edad de 62 años o que esta discapacitado puede solicitar una extensión de hasta un (1) año. El inquilino podría tener derecho a la Asistencia de Reubicación.

Cada inquilino de una unidad dentro de un conjunto habitacional debe recibir un aviso de 180-días antes de la conversión real a condominio [Código del Gobierno de California 66452.50(a)]. Por favor consulte la página 34 con respecto a la “remoción de una unidad del mercado de alquiler” para más detalles.

Para más información sobre estos requisitos llame al Departamento de Planeación al (213) 485-6171.

- ***¿Cómo establezco una cuenta de depósito si decido hacerlo? (Guías del RAC 960.00)***

El propietario podrá abrir la cuenta de depósito en cualquier banco, entidad de préstamos y ahorros, o unión de crédito con seguro federal de depósito, o con cualquier agente con licencia de la Comisión de Bienes Raíces de California, o con cualquier servicio de cuentas de depósito con licencia por la Comisión de Corporaciones de California a la cual el inquilino(s) tenga acceso razonable durante las horas hábiles normales.

**Las instrucciones de la cuenta de depósito deben incluir lo siguiente:**

1. Para los pagos a los inquilinos con el fin de ayudarlos en la reubicación a otra unidad de vivienda:
  - a. Primer y último mes del alquiler;
  - b. Depósitos de seguridad;
  - c. Cargos y depósitos de la conexión de los servicios públicos;
  - d. Gastos de mudanza.
2. Para el libramiento del balance de los fondos cuando el inquilino desocupe la unidad;
3. Para el proceso de resolución de disputas.

El propietario esta en derecho de recibir una copia de todos los documentos de la cuenta de depósito.

**Todos los pagos de una cuenta de depósito deben hacerse dentro de los tres días (3) hábiles a partir de la fecha en la que se recibió una solicitud de pago por escrito enviada por el inquilino.**

Los pagos pueden efectuarse directamente al inquilino(s) tras la presentación de un recibo y/o la persona que haya hecho el gasto de parte del inquilino.

- ***¿Por qué motivo y cómo puede un inquilino presentar una queja?***

**Disputa por falta de pago** – En una acción legal presentada por el propietario para recuperar la posesión de una unidad de alquiler, el inquilino puede utilizar como defensa afirmativa la falta del pago de asistencia de reubicación por parte el propietario. Los formularios de Reclamo pueden ser obtenidos y presentados ante el LAHD por desalojo ilegal cuando el propietario no haya proveído la asistencia de reubicación.

**Disputa por la cuenta de depósito** – Sí existe una disputa por la cuenta de depósito, se deberá enviar por correo certificado un aviso por la disputa o este deberá ser entregado al Departamento de Vivienda de

Los Angeles, en cualquiera de los Mostradores de Información para el Público mencionados en la página 3, en el segundo día hábil después de la fecha que se presentó el aviso de disputa a la parte contraria. Una copia de las instrucciones de la cuenta de depósito debe ser enviada con el aviso.

## VIII. LÍMITES DE HABITABILIDAD

El contrato escrito entre el propietario y el inquilino determinará cuantas personas están permitidas habitar en una unidad de vivienda. **Este contrato tiene validez legal.** (Los Códigos referentes a los límites de habitabilidad 91.1207 y 91.1208 del LAMC han sido anulados por la Enmienda a la Ordenanza 172,592 en rigor a partir del 28 de Junio de 1999).

El incumplimiento de tal acuerdo referente al límite de habitabilidad se encuentra dentro de las doce razones legales permitidas para un desalojo legal (Ver Sección de Desalojos).

Sí un inquilino adicional se muda a la unidad, el propietario puede incrementar la renta hasta en un diez por ciento (10%) por cada inquilino adicional por el tiempo que el inquilino adicional permanezca en la unidad. Este incremento requiere de un Aviso de 30 Días por escrito. Sin embargo, sí la cantidad incrementada es mayor del 10% (basado en el inquilino adicional), se requiere de un Aviso Escrito de 60 Días. [Ver Código Civil del Estado de California Sección 827 (B)(2)(3).]

- ***¿Puede ser desalojado un inquilino sí la unidad está sobre-ocupada?***

Sí, sí el número de inquilinos excede a los establecidos en el contrato de arrendamiento/alquiler (LAMC 151.09 A2 y Reglamento del RAC 954.01).

## IX. PARQUES DE CASAS MÓVILES

***Aunque la RSO ha incluido el pago de asistencia de reubicación y de alquiler, se aplica a casas móviles y a los parques de casas móviles, el procedimiento para el aumento de la renta, la cantidad aumentada de la renta bajo ciertas circunstancias, y el procedimiento para cerrar un parque de casas móviles difiere de estos procedimientos los cuales aplica para inquilinos en otros tipos de unidades de vivienda.***

### **Preguntas Acerca de las Casas Móviles**

- ***¿Por qué son diferentes los procedimientos para las casas móviles y los parques de casas móviles?***

Existen muchas leyes del Estado que regulan las casas móviles y los parques de casas móviles.

- ***¿Cuáles son algunos ejemplos de cómo difieren los procedimientos?***

a. La ley Estatal requiere un aviso por escrito de 90 Días para el aumento de la renta.

b. Sí el propietario del parque desea cerrar el parque y pretende destinar el terreno a un fin que no requiere re-zonificación ni permisos especiales, los inquilinos deben recibir del propietario un aviso de un año de la intención de cerrar el parque.

- ***¿No está controlado el alquiler de una casa móvil ubicada dentro de un parque de casas móviles cuando el inquilino vende la casa móvil, la cual aun permanece en el mismo sitio?***

No. De acuerdo con la Sección 151.06F2 de la RSO, sí el sitio de una casa móvil es voluntariamente desocupado por todos los inquilinos como el resultado de una venta de la casa móvil, y donde la casa móvil no es removida de su sitio, entonces el máximo valor del alquiler no podría ser aumentado para exceder el alquiler sobre cualquier sitio comparable en el parque, o el diez por ciento (10%), cualquiera que sea menor.

- ***¿Hay aumentos adicionales al alquiler que podrían pasarse cuando un nuevo inquilino toma posesión de una casa móvil?***

Si. Un propietario puede pasar a los inquilino un aumento anual del alquiler sí dicho incremento no ha sido pasado a la vivienda móvil durante los previos doce meses o más.

- ***¿Deja de estar controlado el alquiler del sitio de una casa móvil situada en un parque de casas móviles cuando se retira una casa móvil del sitio?***

Si, excepto cuando una casa móvil es temporalmente removida de su sitio para reparaciones, o cuando un casa móvil esta siendo remplazada con una nueva casa móvil, que será ocupada por lo menos por uno de los inquilinos originales.

- ***¿Bajo que otras circunstancias deja de estar controlado el alquiler del sitio de una casa móvil?***

Después de desocupar la casa móvil voluntariamente (excepto cuando se desocupó como resultado de una venta de la casa móvil que permanece en el mismo sitio del parque de casas móviles), y cuando el inquilino es desalojado por falta de pago del alquiler o por el incumplimiento de los términos del contrato de alquiler.

- ***¿A quién puedo yo contactar para información referente a la ley del Estado sobre casas móviles?***

Al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado al (909) 782-4420 o al Departamento de Vivienda del Estado al (800) 952-5275.

- ***¿Qué es el GSMOL?***

El GSMOL es la Liga de Propietarios de Casas Móviles del Estado Dorado (*por sus siglas en inglés*). Esta organización provee información y servicios legales a sus miembros. Para comunicarse con ellos llame al (800) 888-1727 o por escrito al P.O. Box 876, Garden Grove, CA 92842.

- ***¿Existe información adicional acerca de los parques de casas móviles?***

Si. Para mayor información sobre los parques de casas móviles, por favor consulte la Guía de Referencia de Parques de Casas Móviles. Una copia de la guía se puede obtener en el mostrador de Información al Público del LAHD, o llamando a la Línea Abierta de Información al (866) 557-RENT o (213) 808-8888, o en el sitio del Internet del LAHD en [www.lacity.org/lahd](http://www.lacity.org/lahd).

## **X. PROCESOS DE LA PRESENTACIÓN DE QUEJAS DE LOS INQUILINOS SOBRE LA RSO**

### **A. PROCEDIMIENTOS DE PRESENTACIÓN**

#### **1. *¿Cuál sección recibe y procesa las quejas?***

La Sección de Investigación del Alquiler de la División de Estabilización del Alquiler, del Departamento de Vivienda de Los Angeles, recibe y procesa todas las Quejas de Estabilización del Alquiler. Los temas concernientes a la habitabilidad deben ser dirigidos a la Sección de Cumplimiento del Código y pueden ser contactados llamando a la Línea Abierta de Información al Público al (866) 557-RENT.

#### **2. *¿Cuáles son las causas para presentar una queja?***

Hay cinco (5) áreas bajo las cuales el inquilino puede presentar una Queja de Estabilización del Alquiler. Ellas son: a) unidad de alquiler no registrada; b) aviso de desalojo basado en motivos falsos y fraudulentos; c) no recibir asistencia de reubicación cuando esta es requerida; d) aumento ilegal del alquiler; y e) reducción ilegal de los servicios de vivienda.

#### **3. *¿Cómo se presenta la queja?***

El inquilino puede presentar una queja utilizando cuatro diferentes opciones: conectándose al sitio web del LAHD al [www.cityofla.org/lahd](http://www.cityofla.org/lahd) y completando y presentando el formulario en-línea; pidiendo el formulario del personal de la Línea Abierta al Público o completando por teléfono el formulario con el personal de la Línea Abierta; o dirigiéndose en persona a cualquier Mostrador de Información al Público del LAHD y presentando la queja junto con cualquier evidencia requerida para respaldar su caso.

#### **4. *¿Qué evidencias de respaldo deben acompañar el formulario de quejas?***

La queja debe ser presentada con fotocopias (no originales) de los recibos de alquiler, cheques cancelados, contrato de alquiler o arrendamiento, contratos de servicios adicionales, avisos de desalojo, correspondencia pertinente, y/o cualquier otro documento de respaldo relacionado con la queja. La falta de proveer la documentación necesaria puede impedir que la queja sea procesada e investigada dentro de un tiempo razonable. También, el investigador asignado a la queja puede pedir información adicional. La falta de entregar cualquier información solicitada podría resultar en el cierre del caso.

**5. ¿Cuáles son los pasos del proceso de una queja?**

El proceso completo de una queja involucra los siguientes pasos:

- a. El inquilino presenta una queja de la RSO ante el LAHD.
- b. Después de presentar la queja con el LAHD, el inquilino recibirá una carta o una llamada telefónica de la Sección de Investigación del Alquiler estableciendo el número del caso y el nombre del investigador asignado al caso.
- c. El investigador asignado al caso contactará al inquilino. Si se cree que existe un incumplimiento a la RSO, el investigador entonces contactará al propietario.
- d. El investigador tratará de resolver el asunto entre el inquilino y el propietario.
- e. Si se resuelve, el caso se cerrará.
- f. Si no se resuelve, el caso se referirá a la Oficina del Fiscal Municipal.

**6. ¿Cuándo debe visitar el inquilino al investigador?**

Solamente cuando exista una cita fijada con anticipo por el investigador o el inquilino.

**B. LA INVESTIGACIÓN**

**1. ¿Habla el investigador con el propietario?**

*Si. El investigador habla con el propietario sólo después de hablar primero con el inquilino, y esto ocurre sí parece que se ha incumplido con la RSO.*

**2. ¿Deberán los inquilinos pagar un aumento ilegal del alquiler durante el proceso de queja?**

Si. Por que el tiempo establecido variará, dependiendo de la gravedad de la queja, el inquilino deberá pagar el alquiler para prevenir los procedimientos de desalojo contra ellos y para establecer que la cantidad del alquiler es ilegal (el inquilino deberá proveer los recibos al investigador de la cantidad pagada antes y después del aumento). Si el caso es referido al Fiscal Municipal, el tiempo para resolver la queja será más largo.

**3. *¿Pueden los inquilinos obtener de regreso un incremento ilegal del alquiler que ha sido pagado al propietario?***

El investigador tratará de hacer los arreglos necesarios para la devolución por parte del propietario. Si resultara infructuoso, el caso será referido al Fiscal Municipal por incumplimiento al RSO.

**4. *¿Presentar una queja detiene el proceso de desalojo?***

No. El investigador trata de asistir tanto al propietario como al inquilino en resolver los incumplimientos de la RSO antes de que un desalojo se lleve al tribunal. ***Los Desalojos que reciben un fallo final del Tribunal predominan sobre el proceso de presentación de quejas.*** El inquilino o el propietario debe entonces ejecutar sus derechos de apelación a través del sistema judicial.

**5. *¿Cuándo el investigador refiere el caso al Fiscal Municipal?***

Cuando los incumplimientos de la RSO no son resueltos a través del LAHD y existe suficiente documentación y pruebas claras que la RSO ha sido incumplida.

**6. *¿Qué hace la Fiscalía Municipal?***

El Fiscal Municipal revisa los casos referidos por el LAHD y fija audiencias donde el inquilino y el propietario están presentes para resolver los incumplimientos a la RSO. Si los incumplimientos no son resueltos, el Fiscal de la Ciudad puede entablar cargos criminales para enjuiciar al propietario.

**C. REDUCCIÓN EN LOS SERVICIOS DE VIVIENDA**

**1. *¿Puede el propietario reducir la cantidad de servicios cuando se mantiene la misma cantidad del alquiler?***

No. Si los servicios se reducen o remueven, el alquiler debe reducirse proporcionalmente a la reducción del servicio.

**2. *¿Cómo se calcula la correspondiente reducción de la renta?***

La Comisión de Ajuste del Alquiler ha adoptado los Reglamentos 410.00 para proveer una guía para determinar la reducción razonable correspondiente del alquiler.

**3. *¿Qué sucede si se remueve un artículo tal como un refrigerador?***

Sí el propietario ha proveído el refrigerador al comienzo del alquiler, su remoción constituirá una reducción en los servicios de la vivienda.

**4. *¿La falta de agua caliente constituye una reducción de los servicios?***

Si. Este tipo de pérdida de servicio impacta la habitabilidad de una unidad de alquiler y se constituye en un incumplimiento a los códigos de vivienda. Los inquilinos también podrían desear contactar al Departamento de Salubridad del Condado de Los Angeles al (626) 430-5100. También pueden presentar una queja de habitabilidad ante la Línea Abierta de Atención al Público del LAHD llamando al (213) 808-8888 o al (866) 557-RENT.

**5. *¿Qué tipo de aviso se requiere para incrementar o remover un servicio?***

*Bajo el Código Civil de California (Ley del Estado), se requiere de un Aviso por escrito de 30 Días.*

**6. *¿Puede un inquilino presentar una queja bajo las disposiciones de la RSO por hostigamiento, el no reembolso del depósito de seguridad o los aumentos del alquiler sin haber recibido un aviso de 30 días?***

No. Estos asunto están cubiertos por el Código Civil de California, y el inquilino debe contactar al Departamento de Asuntos del Consumidor del Condado de Los Angeles y/o a los Concejos de Vivienda Digna para mayor información. (Ver La Sección de Referencias, página 65).

## **XI. PROGRAMA SISTEMÁTICO DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO**

### **A. ¿QUÉ ES EL PROGRAMA SISTEMÁTICO DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO?**

El Programa Sistemático de Cumplimiento del Código (SCEP) fue establecido por el Concejo de La Ciudad de Los Angeles (Ordenanza No. 172,109, que entró en rigor el 15 de Julio de 1998), para garantizar que todo espacio residencial habitable con dos (2) o más unidades en un terreno dentro de la Ciudad sea seguro y habitable. Este programa, a través de inspecciones sistemáticas, garantiza que aquellos quienes vivan en una unidad de alquiler en Los Angeles tengan un espacio seguro, habitable, que cumpla con los códigos de habitabilidad de la Ciudad y del Estado.

### **B. COMO FUNCIONA EL PROGRAMA**

Todas las propiedades de alquiler residencial con dos (2) o más unidades son inspeccionadas una vez cada tres años. Los inspectores del Departamento de Vivienda de Los Angeles programan todas las propiedades para una inspección a fondo, y cualquier propiedad que no cumpla con los requerimientos de los códigos de la Ciudad y del Estado reciben una orden de cumplimiento. En los 5 días siguientes se entrega al propietario un aviso para cumplir y se le da una fecha límite de 30 días para completar las reparaciones necesarias. Una re-inspección se llevará a cabo para verificar que el trabajo correctivo se ha realizado. Un período de 30 días adicionales puede ser solicitado, sin embargo, la extensión esta sujeta al porcentaje del trabajo realizado en el momento de hacer la solicitud.

El Programa Sistemático de Cumplimiento del Código identifica áreas problemáticas con las propiedades de alquiler y recomienda el cumplimiento. La meta del programa de la Ciudad es la de asegurar que todos los residentes en la Ciudad tengan la garantía de que sus unidades están ajustadas al código y que son seguras. Los dueños de las propiedades tienen la responsabilidad de asegurar que los inquilinos tengan un ambiente seguro para vivir.

### **C. PREGUNTAS ACERCA DEL SCEP**

- ***¿Cuál es la cuota para una inspección de habitabilidad?***

La cuota del Programa Sistemático de Cumplimiento del Código es de \$2.96 por mes (o \$35.52 anualmente). (Ver Guías del RAC 370.00 Recuperación de la Cuota del Programa Sistemático de Cumplimiento del Código).

- ***¿Qué cubre esta cuota?***

Esta cuota cubre la inspección de habitabilidad de la vivienda alquilada, que incluye una re-inspección sí el propietario ha recibido un Aviso para Cumplir. Sí el propietario es referido al Gerente General por la falta de cumplimiento, la cuota también cubre los costos de la audiencia.

- ***¿Qué sucede sí las deficiencias no son corregidas en el tiempo especificado?***

Sí las deficiencias no son corregidas dentro del tiempo especificado, la propiedad puede estar sujeta a otras acciones del departamento, incluyendo recomendaciones para que la propiedad sea ubicada bajo el Programa de Cuenta de Depósito del Alquiler, o se iniciará un proceso civil o de enjuiciamiento criminal.

Con el fin de de hacer cumplir los requerimientos de habitabilidad en las unidades residenciales de alquiler sujetas a los Códigos de Vivienda de Los Angeles, el Programa Sistemático de Cumplimiento del Código ahora incluye el Programa de Cuenta de Depósito del Alquiler (REAP) (LAMC 162.00) y el Programa de Reducción del Alquiler establecido por la Ordenanza de Estabilización del Alquiler.

- ***¿Qué condiciones pueden ser consideradas deficientes?***

Las condiciones deficientes incluyen, pero no están limitadas a:

1. Falta de un apropiado mantenimiento o condiciones no sanitarias en un edificio o sus instalaciones, incluyendo alguna infestación de termitas, cucarachas, roedores u otras condiciones indeseables;
2. Deterioro o defecto de las paredes interiores, cielo rasos, pisos o acabado de los pisos;
3. Deterioro o defecto de las paredes exteriores o cobertura de los techos, los terminados de madera o fascia o falta de impermeabilización;
4. Ventanas quebradas, falta de ventanas, de protectores (screens) de ventanas o de los protectores de ventilación en la cimentación.
5. Falta de un mecanismo de rápida apertura en las barras de seguridad en las ventanas de la habitaciones;
6. Defectuoso, falta o instalación impropia de los detectores de humo u otros artículos para salvaguardar la vida;

7. Falta de la luz requerida, ventilación, mínimo espacio abierto requerido, o de la altura del cielo raso requerida en un cuarto habitable;
8. Defecto o falta de los requisitos de lámparas, de tomas corrientes, de interruptores, etc., o la exposición/falta de protección de los cables eléctricos;
9. Deterioro, filtración, falta o instalación impropia de la plomería, de grifos, válvulas, aparatos u otros elementos;
10. Falta del requisito de agua caliente, aseguramiento del tanque de agua caliente, conexiones de la ventilación positiva, aire de combustión/o instalación adecuada de la válvula de liberación de presión, con su drenaje extendido a un lugar aprobado;
11. Falta de la requerida calefacción debido a la ausencia, defecto o instalación inapropiada de la unidad de calefacción;
12. Cualquier uso no aprobado, habitabilidad no aprobada, una adición, alteración o mejoras efectuadas sin los permisos y aprobaciones del Departamento de Construcción y Seguridad de la Ciudad de Los Angeles.

- ***¿Cuándo se realizarán las inspecciones?***

Las inspecciones se realizarán una vez cada tres años a menos que una queja sea recibida sobre una propiedad. A todo propietario se le dará un aviso de 30 días por teléfono o por escrito antes de que la inspección sea realizada.

**Para mayor información por favor contacte la Línea Abierta del Alquiler al (866) 557-RENT.**

- ***¿Cómo puede cumplir con la orden?***

Los inspectores expedirán un aviso escrito para cualquier deficiencia encontrada y se le permitirá al propietario hasta 30 días (dependiendo de la severidad de las deficiencias) para hacer las reparaciones.

- ***¿Qué es una Audiencia del Gerente General?***

Sí las reparaciones no se realizan dentro del tiempo especificado, el propietario será convocado a una audiencia administrativa para determinar la razón del incumplimiento. Basados en la determinación, una orden subestándar puede ser registrada contra la propiedad. Después de la audiencia, se requiere que el propietario pague por todas las inspecciones subsecuentes para determinar el cumplimiento. El propietario puede presentar una apelación a la decisión del Gerente General 10 días después de que el aviso de la decisión ha sido enviado.

## **XII. PROGRAMA DE CUENTA DE DEPÓSITO DEL ALQUILER (REAP)**

### **A. ¿QUÉ ES EL PROGRAMA DE CUENTA DE DEPÓSITO DEL ALQUILER (REAP)?**

El Programa de Cuenta de Depósito del Alquiler (REAP) fue establecido por el Concejo de Los Angeles (LAMC 162.00, et seq.) para garantizar que los estándares mínimos de las viviendas sean mantenidos en los edificios de alquiler y para fomentar el mantenimiento y la reparación de los edificios de residencias. Cuando una propiedad recibe una orden de cumplimiento por salubridad, seguridad, privación de servicios de vivienda, y o incumplimiento de la habitabilidad, y el tiempo para el cumplimiento permitido, incluyendo alguna extensión, ha expirado sin cumplimiento de la orden, entonces la propiedad será colocada en REAP, y se determina una reducción correspondiente del alquiler para los inquilinos de las unidades afectadas.

Sí el propietario **no** presenta una apelación a la decisión de la colocación de la propiedad en REAP (LAMC 162.06A), el LAHD notificará a los inquilinos que ellos pueden hacer su depósito del alquiler reducido en una cuenta de depósito establecido y administrado por el LAHD como una alternativa para pagar su alquiler al propietario. El propósito de la cuenta de depósito del alquiler es el de motivar el cumplimiento del propietario con el mantenimiento y reparación de los edificios de viviendas, estructuras, las instalaciones y parte de sus edificios, estructuras y locales. Durante cualquier momento de la participación del edificio en REAP, un propietario, cualquier inquilino, organismo de cumplimiento, y/o cualquier acreedor puede solicitar al Gerente General que libere los fondos de la cuenta de depósito REAP (Ver LAMC Sección 162.07B) para las siguientes razones y cualquier otra adoptada por los reglamentos:

- a. Cuando sea necesario para prevenir una disminución significativa de un servicio esencial para el edificio, incluyendo servicios públicos;
- b. Cuando sea necesario para la corrección de las deficiencias, incluyendo pero no limitadas a aquellas que causaron la aceptación en REAP;
- c. Cuando, sea solicitado por un inquilino quien ha desempeñado o desea reparar las condiciones que afectan la salud y seguridad del inquilino que resultan en la privación de los servicios de vivienda.
- d. Cuando sea solicitado por un inquilino el cual tiene la intención de o ha sido reubicado de su unidad o edificio;
- e. Cuando sea solicitado por un inquilino el cual ha incurrido en gastos debido a las condiciones de in-habitabilidad.;

- f. Cuando sea ordenado por un Tribunal.

Para compensar el costo administrativo de la cuenta de depósito, una cuota no reembolsable de \$50 por cada unidad que haya recibido una orden de incumplimiento será deducida de las cuentas cobradas por la Ciudad.

Solamente una cuota debe ser deducida de cada unidad residencial cada mes. El dinero del alquiler depositado en REAP no será regresado al propietario del edificio hasta que todo el edificio sea habitable como resultado de que la orden de cumplimiento ha sido aprobada por el organismo que la expidió.

## **B. ¿QUÉ ES LO QUE DETERMINA LA REDUCCIÓN DEL ALQUILER?**

Se permite legalmente que los inquilinos afectados reduzcan temporalmente su alquiler por el porcentaje determinado por el LAHD, tal como lo indica la Determinación de Reducción del Alquiler. La cantidad de reducción del alquiler varía de 10 al 50 por ciento y es determinada de acuerdo a la naturaleza del incumplimiento, la severidad del incumplimiento, y la historia y la duración de las condiciones de in-habitabilidad. La reducción del alquiler continúa vigente hasta que el propietario corrija las condiciones sub-estándares y el organismo que expidió la orden de cumplimiento verifique que las correcciones han sido efectuadas.

## **C. ¿CÓMO FUNCIONA REAP?**

La decisión del LAHD para colocar una propiedad en REAP es definitiva si el propietario no apela la decisión o si la apelación no es aceptada. En cuanto la decisión sea definitiva, el LAHD registra con la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Condado de Los Angeles que la propiedad ha sido colocada en REAP. Los inquilinos pueden depositar sus alquileres en una cuenta de depósito como una alternativa para pagar la renta a sus propietarios. Las cuentas de REAP incluyen una reducción en el alquiler. (Para mayor información, ver las Guías del RAC 970.00 y la Sección 162.00 del LAMC sobre el Programa de Cuenta de Depósito del Alquiler.)

## **D. ¿COMO FUNCIONA LA REDUCCIÓN DEL ALQUILER?**

Una vez que la Determinación de la Reducción del Alquiler sea definitiva, el Departamento avisa al propietario y a los inquilinos afectados sobre la fecha de inicio de la reducción del alquiler.

## **E. ¿COMO ES REMOVIDA LA PROPIEDAD DE REAP?**

Cuando el organismo de cumplimiento verifique que se ha cumplido con la orden, el LAHD recomendará al Concejo de la Ciudad que remueva la

propiedad de REAP/Reducción del Alquiler. El Concejo de la Ciudad vota sobre el asunto para cerrar la cuenta de depósito y terminar con la reducción del alquiler. Subsecuentemente, todos los pagos de los alquileres serán hechos directamente al propietario, y el alquiler se restaurará a su nivel original 30 días después de la fecha del aviso enviado por correo a los inquilinos por parte del LAHD donde se les informa de la restauración. Una vez que la unidad sea removida de REAP y por un año después, el propietario y cualquier posterior propietario no podrán aumentar el alquiler para los actuales o cualquier inquilino posterior. Sí la unidad está cubierta por la RSO, después del período de expiración, no se deberán permitir incrementos del alquiler por mejoras de capital o por trabajo de rehabilitación ordenado por el trabajo relacionado a la orden que resultó en que la propiedad fuera colocada en REAP o cualquier orden adicional expedida mientras la propiedad esta en REAP.

## **F. DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS Y LOS INQUILINOS EN REAP**

1. Un inquilino **no puede** ser desalojado por la falta de pago del alquiler sí el o ella escoge pagar el alquiler reducido y/o sí el o ella escoge pagar el alquiler en la cuenta de depósito en vez de hacerlo directamente al propietario.
2. Legalmente, la cantidad del alquiler pagado por un inquilino a REAP es la misma que sí el inquilino hubiera pagado directamente al propietario o al agente del propietario (LAMC 162.09 A1).
3. Mientras que la unidad del inquilino este en REAP, el propietario no puede tratar de desalojar al inquilino por falta de pago del alquiler, a menos que el propietario haya verificado por escrito, con el LAHD, que el inquilino no ha pagado su alquiler al LAHD (LAMC 162.09 A2).
4. No obstante, sí la unidad del inquilino esta cubierta por la RSO, hasta que la unidad sea removida de REAP y por 180 días después, o hasta el período de expiración descrito en el LAMC 161.806, sí aplica, cualquiera que sea el último, el propietario puede tomar una acción para recuperar la posesión de la unidad sólo sobre los motivos establecidos en la RSO LAMC 151.09 A (LAMC 162.09 A3).
5. No obstante sí la razón principal del propietario para tratar de desalojar al inquilino es una retaliación por REAP, y sí el inquilino ha pagado el alquiler, entonces el propietario no puede desalojar al inquilino o causar que el inquilino se retire voluntariamente. Hasta que la unidad sea removida de REAP y por un año después, el propietario tendrá que comprobar que cualquier intento de desalojar al inquilino, por razones que no sean por falta de pago, no se debe a una retaliación (LAMC 162.09 A4).

6. En cualquier intento por el propietario de desalojo, el inquilino puede utilizar para su defensa cualquiera de las razones listadas arriba. Sí el inquilino prevalece, el o ella deberá estar en el derecho de recuperar los honorarios y gastos razonables de un abogado (LAMC 162.09 A5).
7. Hasta que la unidad sea removida de REAP y un año después, o hasta la expiración del período descrito en la Sección 161.807 del LAMC, sí aplica, cualquiera que sea el último, el propietario o cualquier propietario posterior no debe aumentar el alquiler del inquilino actual o de cualquier inquilino posterior.

Sí la unidad esta cubierta por la RSO, después de la expiración de este período, no se permitirá el incremento del alquiler para el reembolso de las mejoras del capital o del trabajo de rehabilitación de cualquier corrección necesaria hechas para cumplir con la orden que resultó en que la propiedad fuera colocada en REAP o cualquier orden adicional que se expidió mientras estaba en REAP (LAMC 162.09 B).

8. Cualquier propietario que incumpla con cualquiera de las provisiones listadas arriba o quien tome retaliación contra el inquilino en conexión con REAP deberá ser responsable en una acción civil por daños y multado con \$1,000 por incumplimiento, junto con los honorarios y gastos razonables de un abogado. Cualquier fallo de indemnización a raíz de tal acción debe ser pagada de la cuenta de depósito (LAMC 162.09 C).
9. El propietario no esta excluido de desalojar a los inquilinos por cualquiera de las doce (12) razones legales de desalojo (LAMC 151.09 A).

Información adicional referente a REAP y/o a la Determinación de Reducción del Alquiler puede ser obtenida llamando a la Sección de Cumplimiento del Código al (213) 808-8500 de Lunes a Viernes, de 8:00 a.m. a 4:30 p.m.

### XIII. APELACIONES Y AUDIENCIAS

#### AUDIENCIAS DEL GERENTE GENERAL

La Sección de Audiencias es responsable por la operación de las funciones de audiencia del LAHD de acuerdo con las disposiciones de la Ordenanza de Estabilización del Alquiler (RSO), los reglamentos de la Comisión de Ajuste de Alquiler (RAC), el Código de Vivienda de Los Angeles, y de la Ordenanza del Programa de Cuenta de Depósito del Alquiler (REAP). La tabla de información presentada más adelante delinea los diferentes niveles de revisión, y la tabla de información siguiente incluye una lista de cualquier cuota que aplica por los diferentes tipos de audiencias públicas administrativas y de las apelaciones ante RAC y ante la Junta Directiva de Apelaciones.

Las audiencias, celebradas por oficiales independientes de audiencias, se llevan a cabo en respuesta a apelaciones presentadas por propietarios, inquilinos, y/o partes que tengan interés en las decisiones o recomendaciones del LAHD relacionadas a aumentos del alquiler, certificados de exención, y a las solicitudes para un certificado de re-alquiler; para ser aceptados al Programa de Depósito de Cuenta del Alquiler (REAP) y a su correspondiente reducción del alquiler; para ser referidos por el Departamento de Agua y Energía para la inclusión al Programa de Mantenimiento de Servicios Públicos (UMP)/REAP; para establecer una cuenta de depósito para los casos bajo el Programa de Reparaciones Urgentes (URP), y el Programa de Asistencia de Reubicación del Inquilino (TRIP); para considerar la solicitud de liberación de fondos en la cuenta de depósito; y varias otras determinaciones y disputas.

Todas las peticiones para audiencias y apelaciones primero son revisadas para asegurar que los requerimientos de presentación y de las fechas límites han sido cumplidas y que existe documentación para apoyar la apelación. Las razones para solicitar una audiencia pueden incluir si existe o no una nueva información relevante la cual no estaba disponible en el momento cuando el Departamento expidió la determinación inicial o si el apelante cree que el Departamento cometió un error o abuso de discreción en la determinación del caso.

La Sección de Audiencias efectúa todas las actividades relacionadas con la determinación de elegibilidad, señalamiento de fechas, avisos, coordinación, emisión de decisiones y asistencia técnica.

TIPO DE CUOTA	TIPO DE CASO	CUOTA
Solicitud para una Audiencia	Mejora del Capital Obras de Rehabilitación Obras de Rehabilitación Sísmica Rehabilitación Mayor	\$35 por caso
	Programa de Mantenimiento de Servicios Públicos (UMP)	\$50 por caso
Solicitud ante la Junta de Apelación/RCA	Decisiones del Gerente General (sobre casos criminales, de REAP, de TRIP, liberación de los fondos de la cuenta de depósito)	\$150 por caso
	Programa de Mantenimiento de los Servicios Públicos (UMP) Justo y Razonable	\$50 por caso

TIPO DE CASO	NIVEL DE REVISIÓN			
	DEPARTAMENTO	GERENTE GENERAL/ OFICIAL DE LAS AUDIENCIAS	APELACIÓN DE RAC/ JUNTA DE APELACIONES	CONCEJO MUNICIPAL
Mejora del Capital Obras de Rehabilitación Exención por Lujo Obras de Rehabilitación Sísmica	Decisión para aprobar, modificar, o no aprobar la solicitud del propietario	Decisión para ratificar, modificar, o revocar la determinación del Departamento	Sin apelación	Sin apelación
Justo y Razonable	Preparación de un análisis por el personal sobre la solicitud del propietario	Decisión de aprobar, modificar, o de no aprobar la solicitud de aumento del alquiler	Decisión de afirmar, modificar o revocar la decisión del oficial de audiencias	
Determinación del Programa de la Cuenta de Depósito del Alquiler y de la Reducción del	Decisión para aceptar la unidad/propiedad a REAP con una reducción del alquiler correspondiente	Decisión de afirmar, modificar o revocar la decisión del Departamento tras una apelación por el propietario	Como Junta de Apelaciones, resolución de afirmar, modificar, o revocar la determinación del Gerente General	Decisión de remover una unidad/propiedad de REAP y devolver los fondos en la cuenta
Certificación de Re- Alquiler Después de un Desalojo por Rehabilitación Mayor	Decisión de aprobar, modificar, o de no aprobar la solicitud del propietario	Decisión para ratificar, modificar, o revocar la determinación del Departamento	Sin apelación	Sin apelación
Cuentas de Depósito para la Asistencia de Reubicación	Decisión para ordenar que los fondos en disputa sean pagados o permanezcan en la cuenta de depósito	Decisión para ordenar que los fondos en disputa sean pagados o permanezcan en la cuenta de depósito	Sin apelación	
Programa de Mantenimiento de Servicios Públicos (UMP)	Determinación de expedir un Aviso de Elegibilidad para incluir el edificio en REAP. La determinación es apelable ante la Junta de Apelaciones.	Determinación de incluir el edificio en REAP. La determinación es apelable ante la Junta de Apelaciones.	Como Junta de Apelaciones, la resolución de afirmar, modificar, o revocar la determinación del NOA expedida por el Gerente General o el Departamento	
Programa de Reparaciones Urgentes (URP)	Sin decisión	Decisión de incluir la propiedad en REAP para recuperar los gastos si la Ciudad realiza las reparaciones necesarias	Sin apelación	
Referencias Criminales para el Cumplimiento de Código	Departamento decide si un caso debe ser referido para una Audiencia del Gerente General por falta de incumplimiento de una Orden de Cumplir	Determinación sobre una referencia a la Fiscalía Municipal para enjuiciamiento, y otras ordenes según sean apropiadas	Como Junta de Apelación, resolución de afirmar, modificar, o revocar la determinación del Gerente General	
Liberación de los fondos en la Cuenta de Depósito	Departamento revisa la elegibilidad de la solicitud para liberar los fondos en la cuenta de depósito	Determinación sobre la solicitud para liberar los fondos en la cuenta de depósito	Como Junta de Apelación, resolución de ratificar, modificar, o revocar la determinación del Gerente General	
Programa de Asistencia de Reubicación para el Inquilino (TRIP)	Departamento expide una Notificación de Desocupar y determina la elegibilidad del pago para los beneficios de reubicación	Determinación sobre la orden para pagar asistencia de reubicación tras una apelación del propietario  Determinación sobre el informe de contabilidad tras una apelación del dueño	Como Junta de Apelación, resolución de afirmar, modificar, o  revocar la determinación del Gerente General	
Cualquier caso	Sin decisión	Decisión de negar la solicitud según RSP 151.14D	Decisión de ratificar, modificar, o revocar la decisión del oficial de audiencias	

Nota: Cualquier parte puede solicitar una orden judicial de mandamus del Tribunal Superior

## **XIV. AGENCIAS DE REFERENCIA**

La siguiente información y números telefónicos son de organismos dentro de la Ciudad y del Condado de Los Angeles que proporcionan asistencia sobre asuntos y cuestiones relacionados al alquiler. Por favor recuerde que cuando se escribió este folleto sólo la Ciudad de Los Angeles, West Hollywood, Beverly Hills y la Ciudad de Santa Monica tienen Ordenanzas de Estabilización del Alquiler existentes. Todas las otras jurisdicciones están bajo las provisiones de los Procedimientos Civiles del Estado de California que se encarga de asuntos relacionados al Propietario/Inquilino.

### **AGENCIAS DE LA CIUDAD DE LOS ANGELES**

#### **PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN/DEMOLICIÓN**

##### **DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y SEGURIDAD**

201 N. Figueroa St., 4<sup>to</sup> piso, Los Angeles, CA 90012 .....(888) 524-2845  
TDD (PARA PERSONAS CON PROBLEMAS AUDITIVOS).....(888) 833-8389

**WEBSITE: [www.lacity.org/ladbs](http://www.lacity.org/ladbs)**

Este departamento expide permisos de demolición y construcción y Certificados de Habitabilidad. También expide órdenes por incumplimiento de código de construcción para residencias unifamiliares y para edificios comerciales que no se alquilan.

#### **ORDENANZAS DE LA CIUDAD**

##### **SECRETARIO MUNICIPAL**

200 N. Spring Street, Oficina 395, Los Angeles, CA 90012.....(213) 978-1133

**WEBSITE: [www.lacity.org/clk](http://www.lacity.org/clk)**

Proporciona copias de las ordenanzas de la Ciudad, códigos municipales, agendas del Concejo y horarios de las reuniones del Concejo Municipal

##### **PROCURADOR MUNICIPAL**

200 N. Main Street, Oficina 1800.....(213) 978-8100

City Hall East, Los Angeles, CA 90012

**WEBSITE: [www.lacity.org/atty](http://www.lacity.org/atty)**

INFORMACIÓN CIVIL.....(213) 485-0733

INFORMACIÓN CRIMINAL.....(213) 978-7840

CUMPLIMIENTO DE LOS CÓDIGOS DE VIVIENDA.....(213) 485-4544

#### **CONVERSIONES A CONDOMINIOS**

**DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN.....(213) 482-7077**

201 N. Figueroa St., 3<sup>er</sup> Piso

Los Angeles, CA 90012

**WEBSITE: [www.lacity.org/PLN/](http://www.lacity.org/PLN/)**

Provee asistencia para las siguientes áreas: conversiones a condominios, nuevos condominios, conversiones a comercios, zonificación, falta de pago de la asistencia de reubicación por conversiones a condominios, y demoliciones por construcción de condominios y cierre de casas móviles.

### **PROGRAMA DE RESOLUCIÓN DE DISPUTAS**

Oficina del Fiscal Municipal de Los Angeles .....(213) 485-8324  
200 N. Main Street, 1600 City Hall East, Los Angeles, CA 90012  
Servicios gratuitos de mediación están disponibles para resolver quejas entre el propietario e inquilinos.

### **SERVICIOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES**

**DEPARTAMENTO DE DISCAPACIDAD DE LA CIUDAD.....(213) 485-6334**  
333 S. Spring Street, Los Angeles, CA 90013      **WEBSITE: [www.lacity.org/dod](http://www.lacity.org/dod)**  
Provee servicios de mediación a personas con discapacidades o a aquellas personas que tienen conflictos que involucra a persona(as) con discapacidades.

**AUTORIDAD DE VIVIENDAS DE LA CIUDAD DE LOS ANGELES (HACLA)**  
Programas de Asistencia de Vivienda de la Sección. . . . . (213) 252-2500 o  
2600 Wilshire Blvd., Los Angeles, CA 90057      (213) 252-6199  
**WEBSITE: [www.hacla.org](http://www.hacla.org)**  
Ofrece subsidios para familias de escasos recursos, personas de la tercera edad, personas minusválidas y discapacitadas.

### **DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DE LOS ANGELES**

**LÍNEA DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO Y QUEJAS DE HABITABILIDAD  
(CUMPLIMIENTO DE LOS CÓDIGOS).....(213) 808-8888**  
**LÍNEA ABIERTA GRATUITA .....(866) 557-RENT**  
**WEBSITE: [www.cityofla.org/lahd](http://www.cityofla.org/lahd)**

**PROGRAMA DE CONSERVACIÓN DE LA COMUNIDAD.....(213) 808-8802**  
Existen préstamos a bajo-interés para rehabilitar viviendas unifamiliares y multifamiliares existentes.

**PROGRAMA DE HANDYWORKER.....(213) 808-8803**  
Este programa provee servicios gratuitos de pintura y de reparaciones menores a casas de propietarios de escasos recursos a través de varias organizaciones de base comunitaria en toda la ciudad.

**DESARROLLO DE VIVIENDAS.....(213) 808-8957**  
Se proporcionan fondos para los preparativos de desarrollo, adquisición, y financiamiento complementario para la construcción de nuevas unidades de viviendas asequibles.

**PROGRAMAS DE ASISTENCIA PARA COMPRAR CASA..... ..(213) 808-8800**

Se proporciona financiamiento hipotecario para la compra de una casa habitada por el propietario a familias que ganan hasta un 80% de la media de ingresos del área.

**PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES DE ALQUILER ASEQUIBLES CON FINANCIAMIENTO MEDIANTE BONOS.....(213) 808-8947**

Se proporciona financiamiento a través de la venta de bonos exentos de impuestos para la construcción de unidades de alquiler asequibles.

**BONIFICACIÓN POR DENSIDAD..... ..(213) 808-8941**

**SUPERVISIÓN DE UNIDADES ASEQUIBLES..... ..(213)808-8943**

Se supervisan y ejecutan varios acuerdos y convenios reglamentarios que requieren apartar unidades de alquiler asequibles como condición para recibir asistencia en la construcción de viviendas.

**COMISIÓN DE AJUSTE DEL ALQUILER.....(213) 808-8641**

**AUDIENCIAS.....(213) 808-8681**

**FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS.....(213) 808-8887**

Construcción y financiamiento permanente a tasas de bajo interés para apartamentos. Programas de asistencia de préstamos a constructoras sin fin-de-lucro. Listas de unidades de alquiler asequibles para familias de escasos/moderados recursos.

**OPORTUNIDADES DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON SIDA (HOPWA)..... .. (213) 808-8805**

Para personas con el VIH/SIDA y sus familias: Cupones de Emergencia para Hotel/Motel, Servicios de Apoyo en Vivienda de Emergencia & de Transición, Alquiler a Corto Plazo, Programa de Asistencia para las Hipotecas & los Servicios Públicos.

**PROGRAMA SISTEMÁTICO DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO (SCEP) .....(213) 808-8888**

Este programa, a través de inspecciones sistemáticas, garantiza que las personas que residen en las unidades de alquiler en Los Angeles tengan un lugar seguro y habitable, lo cual cumple con los Códigos de habitabilidad de la Ciudad y del Estado. El Cumplimiento del Código ayuda con los problemas de plomería, seguridad de electricidad, y defectos estructurales. Esta sección expide órdenes por incumplimientos de: los Códigos de Construcción y Seguridad de la Ciudad de Los Angeles; Sección 1941.1 del código Civil de California; y el Código Uniforme de Viviendas del Estado de California.

### **SERVICIOS PARA LA COMUNIDAD**

**LÍNEA INFORMATIVA EN EL CONDADO DE LOS ANGELES.....(626) 350-1841**

**WEBSITE: [www.infoline-la.org](http://www.infoline-la.org)**

**o (800) 339-6993**

Una conexión las 24-horas del día de servicios para la comunidad de: comida, albergue, servicio legal, para personas de la tercera edad, para mujeres golpeadas, y para la salud mental.

LOS ANGELES..... **(323) 686-0950**  
ÁREA DEL VALLE DE SAN GABRIEL..... **(626) 350-6833**  
ÁREA DEL VALLE DE SAN FERNANDO ..... **(818) 501-4447**  
ÁREAS DE BURBANK/GLENDALE..... **(818) 501-4447**  
ÁREA DE WEST LOS ANGELES..... **(310) 551-2929**  
ÁREAS DE SOUTH BAY/LONG BEACH..... **(310) 603-8962**  
ÁREA DEL AEROPUERTO..... **(310) 671-7464**  
DE TODOS LOS CÓDIGOS DE ÁREA..... **(800) 339-6993**  
TDD (PARA LAS PERSONAS CON PROBLEMAS AUDITIVOS)... **(800) 660-4026**

### **CONDICIONES DE VIDA Y DE SALUBRIDAD AMBIENTAL**

#### **INFORMACIÓN Y REFERENCIAS DEL CONDADO DE LOS ANGELES**

..... **(800) 427-8700**

5050 Commerce Drive, Baldwin Park, CA 91706

#### **SALUBRIDAD AMBIENTAL DEL CONDADO DE LOS ANGELES**

**WEBSITE: [www.lapublichealth.org](http://www.lapublichealth.org).....(626) 430-5100**

El Departamento de Salubridad del Condado ayuda con los problemas de mantenimiento, roedores, ratones, falta de agua caliente, calefacción, cucarachas, saneamiento, habitabilidad (condiciones de vida), y desconexión ilegal de los servicios públicos.

**CONTROL DE ROEDORES..... (626) 430-5461**

**DESCONEXIÓN ILEGAL DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS ..... (626) 430-5200**

#### **DEPARTAMENTO DE SALUBRIDAD RESIDENCIAL DEL CONDADO DE LOS ANGELES.....**

**(818) 902-4470**

3530 Wilshire Blvd., 9<sup>no</sup> Piso, Los Angeles, CA 90010

#### **OFICINAS DEL DISTRITO DEL DEPARTAMENTO DE SALUBRIDAD AMBIENTAL**

NORESTE..... **(213) 351-7892**

ESTE DE LOS ANGELES..... **(323) 780-2272**

HARBOR..... **(310) 519-6050**

HOLLYWOOD..... **(213) 351-7893**

INGLEWOOD..... **(310) 419-5353**

CULVER CITY ..... **(310) 665-8484**

MID-WILSHIRE..... **(213) 351-7895**

NORESTE..... (213) 351-7896

**ASUNTOS DE VIVIENDA Y DEL TRIBUNAL**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE LOS ANGELES.....(213) 974-6135**

110 N. Grand Ave., Los Angeles 90012 de las 8:30 a.m. a las 4:30 p.m.

**WEBSITE: [www.lasuperiorcourt.org/](http://www.lasuperiorcourt.org/)**

**RETENCIÓN ILEGAL (Oficina 426.....(213) 974-6140 o 974-7802**

(Para que los Propietarios fijen Audiencias).

**TRIBUNAL DE RECLAMOS MENORES (Oficina 429).....(213) 974-6131**

**ASESORES PARA PEQUEÑOS RECLAMOS (Condado de LA)**

..... (213) 974-9759

500 W. Temple St., Oficina B-96, Los Angeles 90012

Un mensaje informativo grabado las 24-horas al día. Provee sólo consejos de procedimiento sin costo alguno, no provee servicios legales.

**TRIBUNAL DEL CENTRÓ DE LOS ANGELES**

**PROYECTO DE LEY DE VIVIENDAS DE LOS ANGELES (Oficina 526)**

.....(213) 613-2760

**(Sólo para Inquilinos)** Llame para hacer una cita. Ayuda disponible a bajo costo o gratuitamente para inquilinos de escasos recursos en el tribunal del Centro de L.A. Pago basado en ingresos. Requiere comprobante de ingresos. Prepararán respuestas y mociones, responden a restricción ilegal de entrada o desconexión de servicios públicos, abogan para corregir incumplimientos del código de salubridad, y proveen representación en el tribunal (coso adicional).

**COLEGIO DE ADOGADOS DEL CONDADO DE LOS ANGELES.....213) 627-2727**

**DISCRIMINACIÓN POR ASUNTOS DE VIVIENDAS**

**CENTRO DE DERECHOS DE VIVIENDA**

520 S. VIRGIL AVE., OFICINA 400, Los Angeles, CA 90020.....(800) 477-5977

**WEBSITE: [www.hrc-la.org](http://www.hrc-la.org)**

**CONCEJOS LOCALES DE VIVIENDAS DIGNAS**

HOLLYWOOD/MIDWILSHIRE/CENTRÓ DE L.A./NORESTE.....(213) 387-8400

SUR LOS ANGELES/HARBOR . .....(323) 295-3302

VALLE DE SAN FERNANDO .....(818) 373-1185

VALLE DE SAN GABRIEL.....(626) 791-0211

OESTE DE LOS ANGELES.....(310) 572-9234

Investigaciones de quejas por discriminación de alquiler y de ventas, referencias y asesoramiento sobre préstamos de usura y sobre viviendas equitativa, capacitación sobre vivienda equitativa para dueños de propiedades, gerentes y agentes de bienes raíces, servicios de divulgación y educación para personas que desean

comprar casas, inquilinos, organismos comunitarios y servicios sociales.

**DEPARTAMENTO DE EMPLEO Y VIVIENDA EQUITATIVOS DEL ESTADO DE CALIFORNIA/SECCIÓN DE QUEJAS SOBRE VIVIENDAS.....(800) 233-3212**

**WEBSITE: [www.dfeh.ca.gov](http://www.dfeh.ca.gov)**

Investiga y resuelve quejas de hostigamiento de discriminación de viviendas

**DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LOS ESTADOS UNIDOS (HUD) OFICINA DEL ÁREA DE L.A.....(213) 894-8000**

611 W. 6<sup>th</sup> Street, Los Angeles, CA 90017

**WEBSITE: [WWW.HUD.GOV](http://WWW.HUD.GOV)**

HUD aplica la Ley Federal de Vivienda Equitativa, realiza investigaciones de ciertas quejas de discriminación de vivienda, y recomienda casos que meritan enjuiciamiento al Departamento de Justicia.

**CENTRO DE DERECHOS DE VIVIENDAS.....(213) 387-8400 o 1-800-477-5977**

520 S. Virgil Ave. Oficina 400, Los Angeles, CA 90020

**WEBSITE: [www.hrc-la.org](http://www.hrc-la.org).....Lunes – Viernes 8:30 a.m. – 5:00 p.m.**

Línea abierta gratuita para quejas de discriminación de vivienda e información sobre préstamos de usura. Investigaciones, consejería, y asistencia legal para los casos de quejas por discriminación. Consejería y referencias sobre asuntos de préstamos de usura. Todos los servicios son gratuitos, no existen límites de ingresos. Las personas que llamen serán referidas a la oficina más cercana en Los Angeles, el Valle de San Fernando, Sur L.A., Harbor, Pasadera, Long Beach, y el Valle de San Gabriel.

**SERVICIOS PARA LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS**

**ASOCIACIÓN DE APARTAMENTOS DEL ÁREA METROPOLITANA DE LOS ANGELES**

12012 Wilshire Blvd., #104, Los Angeles, CA 90025 ..... **(310) 820-7651**

621 S. Westmoreland, Los Angeles, CA 90005 ..... **(213) 384-4131**

**WEBSITE: [www.aagla.org](http://www.aagla.org)**

Servicios de referencia de abogados, formularios y asesoramiento gratuito sólo para miembros. Contáctenos para obtener información de membresía.

**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE APARTAMENTOS DEL SUR DE CALIFORNIA**

6060 Sepulveda Blvd., Oficina 202, Van Nuys, CA 91411.....**(818) 988-9200**

5455 Wilshire Blvd., Oficina 1009, Los Angeles, CA 90036..... **(323) 937-8811**

4611 E. Anaheim, Oficina A; Long Beach, CA 90804 .....**(562) 597-2422**

**WEBSITE: [www.aoausa.com](http://www.aoausa.com)**

Formularios, consultas gratis, referencias legales, informes de crédito y de desalojo, revista mensual, fuera del Condado de L.A..... **(800) 827-4262**

**ASOCIACIÓN DE APARTAMENTOS DEL VALLE DE SAN FERNANDO/VENTURA**

14550 Archwood St., Van Nuys, CA 91405 ..... **(818) 374-3240**

**WEBSITE:** <http://www.aasfv-vc.com>

Publica revistas y ayuda con la revisión del historial de crédito.

(Abierto Lunes a Jueves de las 8:30 a las 5:00, los Viernes de las 8:30 a las 4:30)

No está relacionada con la Asociación de Apartamentos del Área Metropolitana de Los Angeles.

**LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS MINORITARIOS DE APARTAMENTOS**

11215 S. Western Ave., Los Angeles, CA 90047 ..... **(323) 754-4334**

Provee servicios de abogados, formularios y asesoramiento gratuito sólo para miembros. Asiste con la revisión de historial de crédito.

**SERVICIOS LEGALES**

Estas referencias se proporcionan para la información del público. Toda persona que busca estos servicios debe verificar el costo y tipo de servicios.

**SERVICIOS LEGALES BET TZEDEK.....(323) 939-0506**

145 S. Fairfax Ave.; Oficina 200; Los Angeles, CA 90036....(9:00 a.m. 5:00 p.m.)

**WEBSITE:** [www.bettzedek.org](http://www.bettzedek.org)

**Oficina del Valle..... (818) 769-0136**

12821 Victory Blvd., 2<sup>o</sup> piso, North Hollywood, CA 91606 (M-F 9:00 – 5:00 p.m.)

Llame para hacer una cita. No se atenderán a clientes sin cita previa. Asistencia legal disponible para personas de escasos recursos, incluyendo personas de la tercera edad y personas discapacitadas. Se provee consejería o representación legal, dependiendo del caso. Trata con asuntos de vivienda y con otra gran variedad de necesidades legales.

**ABOGADOS DE CALIFORNIA PARA LAS ARTES.....(310) 998-5590**

1641 18<sup>th</sup> Street, Santa Monica, CA 90404.....(10:00 a.m. - 5:00 p.m.)

**WEBSITE:** [www.calawyersforthearts.org](http://www.calawyersforthearts.org)

Servicio de referencia legal para las artes: mediación, arbitraje, talleres y seminarios. Abogados de planta.

**PROGRAMA DE MEDIACIÓN PARA LA COMUNIDAD.....(213) 896-6533**

261 S. Figueroa St., Oficina 310, Los Angeles, CA 90012

**WEBSITE:** [www.nafcm.org](http://www.nafcm.org)

Provee un tercero como parte neutral para asistir y establecer acuerdos de disputas entre propietario/inquilinos – Sin abogados.

**SERVICIO DE RESOLUCIÓN DE DISPUTAS (BAJO EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR DEL CONDADO DE L.A.).....(213) 974-0825**  
500 West Temple Street, Oficina B-96, Los Angeles, CA 90012-2706  
Servicios gratuitos de mediación para disputas entre vendedores y consumidores, dos o más negocios, propietarios e inquilinos, y vecinos.

**EVICION DEFENSE NETWORK (RED DE DEFENSA DE DESALOJO)**  
1930 Wilshire Boulevard, Suite 208. .... (213) 385-8112  
Los Angeles, CA 90057 Fax: (213) 385-8181

**CENTRÓ LEGAL INNER CITY.....(213) 891-2880**  
1309 East Seventh Street, Los Angeles, CA 90021  
Servicios legales gratuitos para residentes de escasos recursos de la Ciudad de L.A. Llame para más información sobre los servicios. Abierto a las 9:00 a.m.

**CENTRÓ DE AYUDA LEGAL PARA LA DEFENSA CONTRA LOS DESALOJOS).....(213) 487-7609**  
**FUNDACIÓN DE AYUDA LEGAL DE LOS ANGELES.....(213) 640-3881**  
**WEBSITE: [www.lafla.org](http://www.lafla.org) o (800) 399-4LAW**

1550 W. 8th St.; Los Angeles, CA 90017  
Desalojos, desconexión de servicios públicos, restricción de eentrada y otros asuntos de vivienda  
Lun-Mar-Mier-Vie..... 9:00 a.m. - 4:45 p.m. Jue.....9:00 a.m. - 2:45 p.m.  
Ayuda legal gratuita. Proveerá asesoramiento legal, asistencia breve para completar documentos, y representación legal dependiendo del caso.

**CENTRÓ DE LEY Y JUSTICIA DE LOS ANGELES.....(323) 980-3500**  
1241 S. Soto St. #102, Los Angeles, CA 90023  
**WEBSITE: <http://www.laclj.org>**

Provee asistencia legal gratuita a residentes de escasos recursos que residen al Este y Noreste de Los Angeles, Commerce, y Montebello. En casos de desalojo, prepararán respuestas para la presentación y en algunos casos proveerán representación legal dependiendo de los hechos.

**PROYECTO DE LEY DE VIVIENDAS DE L.A.....(213) 481-0134**  
1125 W 6th St., Oficina 300, Los Angeles, CA 90017 (9:00 a.m. – 5:00 p.m.)  
Llame para hacer una cita. Provee ayuda a bajo costo o gratuitamente para inquilinos de escasos recursos. Pago basado en ingresos. Se requiere comprobante de ingresos. Prepararán respuestas y mociones, responden a restricción ilegal de entrada o desconexión de servicios públicos, abogan para corregir incumplimientos del código de salubridad, y proveen representación en el tribunal (coso adicional).

**UBICACIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR.....(213) 974-6135**  
110 N. Grand Ave. Los Angeles, CA 90012 .....(8:30 a.m. – 4:30 p.m.)  
Provee asistencia para Retenciones Ilegales. Costo basado en ingresos.

**REFERENCIAS Y SERVICIOS DE INFORMACION DE LOS ANGELES.... (213) 243-1525**  
Referencias a abogados privados para cualquier nivel de ingresos.

**SERVICIOS DE ABOGACÍA DE LA SALUD MENTAL.....(213) 484-1628**  
1336 Wilshire Blvd., Oficina 102, Los Angeles, CA 90017  
Servicios legales gratuitos para personas con discapacidades mentales y del desarrollo de escasos recursos.

**VALLE DE SAN FERNANDO (818) 896-5211**  
**SERVICIOS LEGALES DE LA COMUNIDAD.....(800) 433-6251**  
**13327 Van Nuys Blvd., Pacoima CA 91331**  
**WEBSITE: [www.nls-la.org](http://www.nls-la.org).....**Llame para asesoramiento o para una cita  
Ayuda legal gratuita para personas de escasos recursos residiendo en los Valles de San Fernando, Santa Clarita, y Antelope, Glendale, y Burbank. También si su caso fue entablado en el Tribunal de Van Nuys. Asesoramiento, ayuda breve para completar documentos, y representación legal dependiendo en el caso. Lunes – Viernes 9:00 a.m. – 5:00 p.m.

**REFERENCIA DE ABOGADOS DEL VALLE DE SAN GABRIEL.....(877)48REFER**  
1175 E. Garvey, Suite 105; Covina, CA 91724 **(877) 487-3337**  
**WEBSITE: [www.sqvlawyer.org](http://www.sqvlawyer.org) (9:00 a.m. - 5:00 p.m.)**  
Un servicio legal no costoso. Ellos programarán una entrevista con un abogado por un costo de \$35 por la primera consulta.

**Otras Oficinas de Servicios Legales** que proveen asistencia legal gratuita a personas de escasos recursos. Llame para más información.

**Centró Legal Asian Pacific.....(213) 977-7500**  
**Compton (Servicios Legales de la Comunidad).....(310) 638-5524**  
**Long Beach (Fundación de Ayuda Legal de LA.....(562) 435-3501**  
**Norwalk.....(562) 864-9935**  
**Clínica Gratuita de LA .....(323) 653-1990**

**OTRAS CIUDADES BAJO CONTROL DEL ALQUILER**

**CIUDAD DE SANTA MONICA.....(310) 458-8751**  
1685 Main Street, Oficina #202, Santa Monica, CA 90401  
**WEBSITE: [www.santa-monica.org/rentcontrol](http://www.santa-monica.org/rentcontrol)**

**CIUDAD DE BEVERLY HILLS.....(310) 285-1031**  
455 N. Rexford, Beverly Hills, CA 90210  
**WEBSITE: [www.ci.beverly-hills.ca.us](http://www.ci.beverly-hills.ca.us)**

**CIUDAD DE WEST HOLLYWOOD.....(323) 848-6450**  
8300 Santa Monica Blvd., West Hollywood, CA 90069  
**WEBSITE: [www.weho.org](http://www.weho.org)**

**LEY ESTATAL**

Ley Estatal – Código Civil de California – cubre depósitos de seguridad, aviso de entrada de 24-horas, desalojos, condiciones de habitabilidad, acuerdos de alquiler/arrendamiento, abandono de propiedad, privacidad, reparación y deducción, procedimiento de mudanza, y método de entrega de avisos de 3-días y de 30-días. Para ciudades y jurisdicciones que no están bajo las Ordenanzas de Estabilización del Alquiler (*Control de Alquiler*), asuntos y quejas del propietario inquilino pueden dirigirse a:

**DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR DEL ESTADO DE CALIFORNIA**.....(800) 344-9940  
**WEBSITE:** [www.dca.ca.gov/cic](http://www.dca.ca.gov/cic)

**ASUNTOS DEL CONSUMIDOR DEL CONDADO DE LOS ANGELES**  
500 W. Temple St., Oficina B-96, Los Angeles.....(213) 974-1452  
**WEBSITE:** <http://consumer-affairs.co.la.ca.us/>

OFICINA DE VAN NUYS (abierto Mar, Mier, Vier).....(818) 901-3829  
OFICINA DEL ESTE DE L.A. (abierto Lun, Mier, Jue).....(323) 260-2893  
OFICINA DE SAN GABRIEL (abierto Lun, Jue, Vie).....626) 575-5426  
OFICINA DE SOUTH BAY (abierto Lun, Mar, Jue).....(310) 325-1035  
OFICINA DE LA FLORENCE/FIRESTONE (Lun, Mier, Vie) .....(323) 586-6508

**REEMBOLSOS A INQUILINOS**

**DEPARTAMENTO DE IMPUESTOS ESTATALES**.....(800) 852-5711  
300 S. Spring St., Oficina 5704, Los Angeles 90013-1204  
**WEBSITE:** [www.ftb.ca.gov](http://www.ftb.ca.gov)

Los reembolsos de alquiler son para personas de 62 años de edad o mayor, ciegas o discapacitadas. Para obtener el reembolso presente su solicitud entre las fechas del 16 de mayo y el 2 de septiembre cada año.

**RETENCIONES ILEGALES**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE LOS ANGELES, OFICINA CIVIL**  
110 N. Grand Ave., Oficina 426, Los Angeles 90012.....(213) 974-6135  
(8:30 a.m. – 4:30 p.m.)

## **SERVICIOS PARA INQUILINOS**

### **COALICIÓN PARA SUPERVIVENCIA ECONÓMICA.....(213) 252-4411**

514 Shatto Place, Oficina 270, Los Angeles, CA 90020; fax (213) 252-4422

Edificio de la Comunidad en el Parque Plummer -Mier.7:00 p.m. Sab.10:00 a.m.

Se piden donaciones. A nadie se le negará servicio por falta de dinero. Se atenderá a las personas en el orden que lleguen. No necesita cita previa. No existen límites de ingresos. Se consideran todos los problemas de vivienda. Asesoría y consejo, asistencia para el desalojo. (No se provee asesoramiento por teléfono).

### **INQUILINOS UNIDOS.....(213) 483-7497**

660 So. Bonnie Brae, Los Angeles, CA 90057.....Martes 6:00 p.m.

Se piden donaciones. A nadie se le negará servicio por falta de dinero. Se atenderá a las personas en el orden que lleguen. No necesita cita previa. No existen límites de ingresos. Se consideran todos los problemas de vivienda. Asesoría y consejo, sólo servicios breves. No se proveen respuestas a las causas legales de desalojo.

### **NAACP.....(323) 296-2630**

3910 Martin Luther King Jr. Blvd.; Oficina 202; Los Angeles, CA 90008

**WEBSITE: [www.naacp-losangeles.org](http://www.naacp-losangeles.org)**

Sólo se provee servicios a los residentes del Sur Centró de L.A. –inmigración, desalojos ilegales.

### **CENTRÓ DE ACCIÓN DEL INQUILINO DE VENICE.....(310) 399-9255**

318 Lincoln Blvd. Oficina 255 Venice, CA 90291

Se piden donaciones. A nadie se le negará servicio por falta de dinero. Se atenderá a las personas en el orden que lleguen. No necesita cita previa. No existen límites de ingresos. Se consideran todos los problemas de vivienda. Asesoría y consejo, sólo servicios breves.

## XV. ÍNDICE

### Página

Abandono.....	75
Acceso Razonable .....	14,32,38
Agua Caliente .....	23,53,56
Alcance de la Ordenanza.....	12
Alfombra .....	63
Alquiler del Último mes .....	23,37,43
Asistencia de Reubicación .....	1-,4,19,35,42
Audiencias .....	4,20,62
Audiencias del Gerente General.....	62
Audiencias y Apelaciones .....	62
Aumento del Alquiler Anual Permitidos.....	12
Aumentos de Alquileres .....	21,26
Aumentos de Alquileres Durante el Período del Contrato.....	18
Aumentos para los Servicios Públicos .....	22
Aumentos Justos y Razonables.....	20
Aviso de 120 Días.....	35,41,44
Aviso de 180 Días.....	44-60
Aviso de 24 Horas.....	13,38
Aviso de 3 Días.....	37
Aviso de 3 Días para Pagar o Renunciar.....	36,38
Aviso de 30 Días.....	10,17,22,24,37,40,47,53
Aviso de 60 Días.....	16,35,40
Aviso de Entrada.....	69,71
Beverly Hills .....	74,65
Calefacción .....	16,56,68
Casas Móviles.....	6,29,48
Casas Móviles – Ley Estatal.....	48
Casas Móviles – Organización de Propietarios .....	49
Certificado de Habitabilidad .....	29
Comisión de Ajuste del Alquiler (RAC) .....	2,5,67
Condominios.....	6,44
Contrato de Alquiler o Arrendamiento.....	50
Contrato de Arrendamiento.....	32,34,37
Contrato de Servicios Adicionales .....	27,50
Conversión de Condominios.....	13
Conversión de Medidores .....	55,68
Cucarachas.....	24
Cuenta de Depósito .....	5,10,35,43
Cuenta del Programa SCEP .....	3,8,24,54
Cuotas de Registro y Sanciones.....	8
Daños a la Unidad .....	19,29,32,61
Declaración del Propietario.....	4,35,41,42,44
Demolición .....	66

Demolición para Condominios .....	66
Depósito de Seguridad .....	23,29,31,37,53
Desalojos .....	1,14,32
Desconexión Ilegal de Servicios Públicos.....	68
Detector de Humo.....	26
Determinación de la Reducción del Alquiler .....	59
Discriminación.....	69
Doce Razones Legales para Efectuar Desalojos.....	32
Dúplex.....	6,29
Exención para Unidad de Lujo.....	7
Exenciones de las Disposiciones del RSO .....	1,6
Familia del Propietario .....	28,34,39,42
Gerente Residente.....	40-41
Gerente como Inquilinos .....	26,40
Habitabilidad .....	1,5,16,19
Hostigamiento.....	53,70
Hotel .....	2,6,29,67
HUD.....	19,34,42,70
Incumplimiento del Contrato de Alquiler .....	20,24,32,37
Inquilino Adicional .....	24,47
Inquilino Calificado.....	42
Inquilino Elegible.....	42
Inquilino no Autorizado .....	39
Inspecciones - SCEP.....	54,56
Ley Estatal .....	36,49,53
Límites de Habitabilidad.....	47
Llaves .....	39
Mantenimiento .....	12,21,55,58,62
Mascotas .....	37,38
Mejora del Capital .....	12
Motel .....	2,6,17,29,67
Música a Alto Volumen.....	38
Nivel de Alquiler después de una Desocupación.....	27
No Pago de la Asistencia para el Traslado a Otra Vivienda.....	42,50
No pago del Alquiler.....	27,49
Obras de Rehabilitación (por denuncia).....	19
Ocupación del Propietario.....	33
Agencias de Referencia.....	65
Pago Atrasado del Alquiler .....	24
Pensión, Casa de Huéspedes .....	6,9,29
Período de Gracia.....	24,37
Pintura .....	12,15
Plomería - Problemas .....	56
Préstamo para la Rehabilitación de Viviendas.....	19,66
Problemas con la Electricidad.....	67
Proceso de Presentación de Quejas del Inquilino sobre el RSO .....	50

Programa de Cuentas de Depósito de Alquiler (REAP).....	58
Programa Sistemático de Cumplimiento del Código.....	54
Programas de Asistencia para Adquisición de Viviendas .....	66
Quejas - RSO .....	50
Recuperación de la Cuota de Registro .....	24
Reducción de los Servicios de Vivienda .....	52
Reembolso de Inquilinos.....	53,75
Registro de Unidades de Alquiler.....	6
Rehabilitación Mayor .....	12,15
Reparaciones.....	32
Resolución de Disputas .....	45,66
Retención Ilegal ( <i>Unlawful Detainer</i> ).....	36
Roedores .....	55,68
Sanción Por Pago Atrasado ( <i>Late Fee</i> ).....	9
Sanción por Pago de mora ( <i>Delinquent Fee</i> ).....	9
Santa Monica .....	65,75
Sección 8 .....	28,67
Servicios Legales.....	10,41,71
Servicios para Inquilinos .....	76
Servicios para Personas con Problemas Auditivos (TTD) .....	65
Situación Perjudicial.....	32,38
Solicitud de Información.....	3,80
Tribunal de Reclamos de Pequeña Cuantía .....	31,69
Unidades de Alquiler no Registradas.....	4,50
Unidad Ocupada por Familiares .....	28,34,39,42
Venta de Drogas.....	34,38
Venta de una Propiedad .....	44
Viviendas Unifamiliares.....	2,6,65
West Hollywood.....	65,74

## PETICIÓN PARA INFORMACIÓN

El Departamento de Vivienda de Los Angeles dispone de numerosas publicaciones para el público **SIN COSTO ALGUNO**. Si Usted está interesado en recibir publicaciones adicionales, por favor marque un círculo en el número al lado de la información solicitada a continuación.

1.	Ordenanza	20-b	Boletín para Inquilinos Adicionales		
2.	Información General	21.	Transferencia de Pago de los Servicios Públicos a los inquilinos	41.	
3.	Aumento Permitido del Alquiler	22.	Introducción de la Declaración de la Política de RAC	42.	Transferencia de los Recargos del SCEP (370.00)
4.	Registracion	23.	Ajuste del Alquiler por Temporada	43.	Lista de Aumento del Alquiler
5.	Boletín del Programa de Cuentas de Depósito del Alquiler	24.	Reducción en los Servicios de Vivienda	44.	Boletín de Depósito de Seguridad
6.	Reglamentos del Programa de Cuentas de Depósito del Alquiler	25.	Transferencia de los Recargos		
7.	Formulario de presentación de Quejas	26.	Boletín de los Parques de las Casas Móviles	45.	Reglamentos del Programa de la Reducción del Alquiler
8.	Desalojo por el propietario, Familia o gerente residente	27.	Combustible, Servicios Públicos & Transporte del Parque de Casas Móviles	46.	¿Qué Debo Saber Antes de Alquilar?
9.	Declaración del Propietario (Desalojo)	28.	Certificado de Exención por Lujo	47.	Estándares de habitabilidad
10.	Boletín de Detectores de Humo	29.	Requisitos de Desalojo efectuados en Buena Fe	48.	Manual del Propietario/Inquilino
11.	Recargo por el Reglamento de Detectores de Humo	30.	Gerentes como Inquilinos Reglamentos-Desalojos	49.	Ordenanza del SCEP
12.	Reglamento de Mejora del Capital	31.	Reglamentos de Ayuda de Vivienda Sub-estándar	50.	Guía de Casas Móviles
13.	Boletín de Mejora del Capital	32.	Información de Referencias	51.	Ejemplo de contrato de renta
14.	Aplicación de Mejora Capital Reglamentos de Mejora Capital	33.	Asistencia de Reubicación	52.	Ordenanza de la Sección 8
		34.	Ajuste del Alquiler para los Residentes de Parque de Casas Móviles con Contadores Fijos	53.	Ordenanza #174721de Rehabilitación Principal
15.	Trabajo de Rehabilitación	35.		A	Programa para los que Compran Casa por Primera Vez
16.	Solicitud de Rehabilitación	36.	Desalojos-12 Razones Legales/Retención Ilegal	B	Folleto del Programa de Handy Worker
17.	Paquete de Renovación primaria	37.	Vivienda de Emergencia	C	Boletín de Fraude de Plusvalías de Vivienda
18.	Reglamentos de Aumentos Justos & Razonables	38.	Declaración del Propietario – Acta ELLIS -	D	Boletín del HOPWA
19.	Solicitud y Nivel de Precio Justo & Razonable	39.	Guías y Reglamentos de RAC	E	Lista de Edificios de Alquiler para Bajos recursos
20.	Regulaciones de inquilinos adicionales	40.	Cuenta de Depósito de la Asistencia de Reubicación	F	Información sobre el Plomo

## PETICIÓN PARA INFORMACIÓN

**Marque con un círculo la información que Usted desea recibir por correo:**

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28  
29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52

A B C D E F

Por favor de enviarlo a: \_\_\_\_\_

Devuelva esta petición al:

**Departamento de Vivienda de Los Angeles P. O. Box 17280 Los Angeles, California 90017-0280**

Revisado 1/07