



Sepa Sus Derechos de Alojamiento
HomeForLARenters.org

Guía Para Inquilinos de Los Angeles

**HOGAR
PARA
Inquilinos**

***¡Saludos de
HCIDLA!***

Vivir en Los Angeles es más fácil cuando Usted sabe sus derechos y todo lo que está disponible para Usted como inquilino. El Departamento de Vivienda e Inversión Comunitaria de Los Angeles (HCIDLA por sus siglas en inglés) cree en la importancia de mantenerlos informados—a los inquilinos, sobre sus derechos y protegerlos contra aumentos excesivos de renta y desalojos ilegales.

Este folleto es específicamente para los inquilinos de L.A. quienes están cubiertos bajo la Ordenanza de Estabilización de Alquiler de la Ciudad (RSO por sus siglas en inglés).

Con esta información, esperamos hacer que su unidad de alquiler sea un hogar de bienvenida para Usted y su familia.

*Conozca
los
Fundamentos*

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

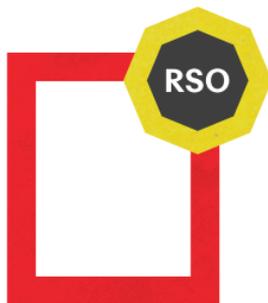
La Ordenanza de Estabilización de Alquiler (RSO) es una ley en la Ciudad de Los Ángeles que cubre aproximadamente 624,000 unidades de alquiler y protege a los inquilinos de incrementos de alquiler excesivos mientras que permite a los arrendadores a recibir una renta razonable.

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

¿SABÍA
USTED?



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



¿Por qué tiene Los Angeles Estabilización de Alquiler?

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



SEPA COMO LA RSO LE AFECTA A USTED

¿Está Su Alquiler Estabilizado?

La RSO cubre la mayoría de unidades construidas antes de 1979, incluyendo unidades dúplex y condominios. En ciertos casos, las unidades construidas después del 2006 también podrían estar cubiertas bajo la RSO.

Llame a HCIDLA para averiguar si su edificio está cubierto bajo la RSO al:

866-557-RENT (7368).

O busque el domicilio de la propiedad en el sistema en línea al:

zimas.lacity.org

* Después de escribir/teclear su domicilio, haga clic en la lengüilla 'Planning and Zoning' y vea si su unidad está cubierta bajo la RSO.



¿Qué Cuotas le Puede Pasar el Arrendador?

La RSO le permite a su arrendador a cobrar dos cuotas de la Ciudad en la forma de recargos de alquiler. Tome nota que su contrato de arrendamiento también puede incluir otras cuotas por las cuales Usted sea responsable. Estas pueden ser exclusivas a la propiedad de su apartamento.

\$38.75

1. Cuota de Inscripción Anual de la Unidad de Alquiler

Los arrendadores deben registrar todas las unidades bajo el RSO con la Ciudad. El cincuenta por ciento de esta cuota puede ser cobrarse al inquilino, siempre y cuando que el inquilino reciba un aviso por escrito con anticipación para pagar. La cuota sólo puede ser cobrada en sobrecargos mensuales de \$1.61.

\$43.32

2. Cuota del Program SCEP

La cuota del Programa Sistemático de Cumplimiento del Código (SCEP por sus siglas en inglés) cubre los costos de inspecciones del interior y exterior de las residencias de unidades de alquiler multi-familiares en propiedades con dos o más unidades una vez cada cuatro años para asegurar el cumplimiento con los códigos de Salubridad y Seguridad Estatales y Locales.

Sepa
Sus
Derechos

A continuación encontrará una lista de sus derechos como un inquilino en una unidad bajo la estabilización de alquiler en la Ciudad de Los Angeles:

- I DERECHO A INFORMACIÓN ACCESIBLE** Pág.12 - 13
- II DERECHO A ALQUILER LEGAL Y ESTABILIZADA** Pág.14 - 21
- III DERECHO A AYUDA LEGAL DE DESALOJOS Y REUBICACIÓN** Pág.22 - 31
- IV DERECHO DE NO ACEPTAR “EFECTIVO PARA LLAVES”** Pág. 32 - 33
- V CONOZCA SUS DERECHOS DE ALOJAMIENTO** Pág. 34 - 39

Si usted cree que sus derechos están siendo violados, es mejor que Usted hable con el arrendador primero para tratar de llegar a una resolución ya que quizás su arrendador no este familiarizado con todas las leyes. Si usted no puede resolver la cuestión directamente con su arrendador, llame HCIDLA en:

866-557-RENT (7368).



I. DERECHO A INFORMACIÓN ACCESIBLE

***Una Notificación de RSO
DEBE ser colocada
públicamente en su
edificio de alquiler.***

Todas las propiedades bajo la RSO deben colocar públicamente una Notificación sobre la RSO aprobada por HCIDLA con información sobre los datos de contacto de la RSO y el HCIDLA. Esta notificación debe ser colocada públicamente en áreas comunes, tal como en el vestíbulo, cerca a un buzón, o en o cerca a una entrada pública a la propiedad.



II. DERECHO A ALQUILER LEGAL & ESTABILIZADO

Usted está protegido contra los aumentos excesivos anuales de alquiler.

El aumento permitido de alquiler anual bajo la RSO es el de 4% más 1% para gas y/o electricidad si el arrendador paga esos gastos. Generalmente, el arrendador sólo puede aumentar la renta una vez cada 12 meses. El arrendador debe darle un aviso escrito 30 días antes que el incremento sea colectado.

Existen dos tipos de incrementos de alquiler permitidos bajo la RSO: esos que requieren la aprobación del HCIDLA y esos que NO requieren la aprobación del HCIDLA.

1. NO Requiere la Aprobación del HCIDLA:

- La renta puede ser aumentada una vez cada 12 meses por el porcentaje anual de incremento de alquiler permitido. Su depósito de seguridad puede simultáneamente ser incrementado por el mismo porcentaje.
- Un incremento de 10% por cada inquilino adicional que sea aprobado por el arrendador. Sin embargo, la renta no puede ser aumentada por el primer dependiente menor de edad agregado al arrendamiento.

2. Requiere Aprobación del HCIDLA:

- **MEJORAS DE CAPITAL:** Mejoras a las unidades de alquiler o a las áreas de uso común que tiene una vida útil de al menos 5 años, tal como instalación o reemplazo de lavadoras y secadoras, puertas de seguridad, alfombras, techos, etc.
- **RENOVACIÓN FUNDAMENTAL:** La renovación de sistemas mayores del edificio o para reducir la exposición a materiales peligrosos. Este trabajo requiere un permiso bajo el Código Municipal y el Plan de Habitabilidad para Inquilinos (THP, por sus siglas en inglés).
- **TRABAJO DE REHABILITACIÓN:** Cualquier trabajo hecho en o dentro de una unidad de alquiler o en el área de uso común con una orden de HCIDLA, LADBS, LAFD, o el Departamento de Salubridad, debido a un cambio en el Código de Viviendas.
- **TRABAJO DE REFORZAMIENTO SÍSMICO:** Trabajo de reforzamiento sísmico hecho en edificios de alquiler con pisos blandos en cumplimiento con una orden obligatoria de la Ciudad.
- **AUMENTO DE ALQUILER JUSTO Y RAZONABLE:** Un ajuste especial permanente de alquiler aprobado por la Ciudad cuando el arrendador ofrece evidencia que sus gastos de operación exceden los ingresos tal como sean ajustados por la inflación.



Usted podría tener derecho a recibir ayuda monetaria por una reubicación por un desalojo que no sea culpa suya.

Vea la página 27 para aprender más.





II. DERECHO A ALQUILER LEGAL & ESTABILIZADO

Usted debe de recibir un ajuste de reducción de alquiler cuando los servicios de vivienda sean eliminados.

Si un servicio de vivienda (ej.: lavandería, piscina, estacionamiento) proporcionado a usted al comienzo de su alquiler es eliminado o ya no está accesible, su alquiler debe ser reducido como compensación.



II. DERECHO A ALQUILER LEGAL & ESTABILIZADO

Usted no es requerido pagar renta ni cuotas solamente a través de transferencias en línea/electrónicas.

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



III. EL DERECHO A AYUDA LEGAL DEL DESALOJO Y REUBICACIÓN

Usted puede ser desalojado SÓLO por las siguientes razones legales.

Existen sólo 14 razones para ser desalojados de su unidad de alquiler: 8 razones de desalojo por su culpa; y 6 razones de desalojo que no son su culpa. Estas razones se encuentran en las páginas de la lista a continuación.

Si usted recibe un aviso de desalojo del arrendador, es importante que Usted responda INMEDIATAMENTE.

Es mejor que usted hable primero con el arrendador y trate de solucionar el asunto. Si el problema no puede ser solucionado, llame rápidamente a HCIDLA para presentar una queja. Si usted tiene que cambiarse de domicilio debido a un desalojo que no es su culpa, HCIDLA podría ayudarle a obtener ayuda monetaria para su reubicación.

Desalojos por su Culpa



**** Este es un acuerdo entre el arrendador, inquilino y HCIDLA para asegurar que la unidad permanezca 'habitable' cuando el arrendador esté haciendo las reparaciones a los sistemas principales del edificio (ej.: plomería, sistemas de electricidad, trabajo de cemento, etc.).***

- 1 EL NO PAGAR RENTA**
Usted no pagó su alquiler en la fecha límite especificada en su contrato de arrendamiento.
- 2 INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**
Usted incumplió con los términos de arrendamiento y ha recibido un aviso por escrito del arrendador para que solucione la violación del contrato.
- 3 MOLESTIAS**
Usted está causando daños en la unidad de alquiler o está creando una interferencia irrazonable y dañando a los otros residentes del mismo o del edificio adyacente.
- 4 PROPÓSITO ILEGAL**
Usted está usando la unidad de alquiler para un propósito más allá de uso residencial. Esto incluye actividad pandilleril y de drogas.
- 5 FALTA DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**
Usted tiene un arrendamiento o contrato de alquiler por escrito caducado y se ha rehusado a firmar un nuevo contrato de arrendamiento con duración y estipulaciones similares.
- 6 NEGACIÓN A ACCESO**
Usted se rehusó que el arrendador tuviera acceso razonable a su unidad para reparaciones, mejoras, inspecciones, o para el propósito de permitir que se muestre su unidad de alquiler a posibles compradores.
- 7 SUBARRENDATARIO NO APROBADO**
La persona en posesión de la unidad de alquiler al terminar el arrendamiento es un subarrendatario no aprobado por el arrendador.
- 8 VIOLACIONES DEL PLAN DE HABITABILIDAD DEL INQUILINO***
El arrendador de su edificio presentó un Plan de Habitabilidad del Inquilino con HCIDLA y usted está injustificadamente interfiriendo con la habilidad del arrendador de desempeñar la Renovación Fundamental a su unidad de alquiler o del edificio.

Desalojos que no son Culpa Suya



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

Usted podría tener derecho a recibir ayuda de compensación monetaria del arrendador para una reubicación por un desalojo por las siguientes razones:

- 1 OCUPACIÓN POR EL ADMINISTRADOR ARRENDADOR/ RESIDENTE**
Su unidad de alquiler será ocupada por el dueño arrendador, un pariente, o un administrador residente.
- 2 ELIMINACIÓN PERMANENTE DEL MERCADO DE VIVIENDAS DE ALQUILER O DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO (ELIMINACIÓN BAJO LA LEY ELLIS*)**
Las unidades de alquiler ya no serán rentadas y podrían ser transformadas o demolidas para crear un nuevo edificio residencial o comercial.
- 3 CUMPLIMIENTO CON UNA ORDEN GUBERNAMENTAL**
El arrendador recibió una infracción por un organismo gubernamental requiriendo que su unidad sea desalojada.
- 4 EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE HUD**
La propiedad le pertenece al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD por sus siglas en inglés).
- 5 TRANSFORMACIÓN Y DEMOLICIÓN DE UN HOTEL DE UNIDADES RESIDENCIALES**
La propiedad es un hotel residencial que ha sido aprobado para ser transformado o demolido.
- 6 TRANSFORMACIÓN A VIVIENDAS ASEQUIBLES**
La propiedad será transformada a alojamientos de viviendas asequibles con un acuerdo regulatorio registrado gubernamental.



III. DERECHO PARA AYUDA DE DESALOJO Y REUBICACIÓN LEGAL

Usted podría ser elegible para recibir ayuda monetaria para su reubicación.

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

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

- **INQUILINO CALIFICADO:** Un inquilino de 62 años de edad o más, discapacitado, o quien tiene uno o más de un niño menor de edad como dependiente viviendo en la unidad de alquiler.
- **INQUILINO ELEGIBLE:** Todos los otros inquilinos son Inquilinos Elegibles y tienen derecho a recibir ayuda monetaria para reubicación. La cantidad monetaria depende en el tiempo que el/la inquilino(a) residió en la unidad y en los ingresos del hogar.

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

¿SABÍA
USTED?



**Más de 2,000 familias
en L.A. están protegidas
de desalojos ilegales
cada año.**

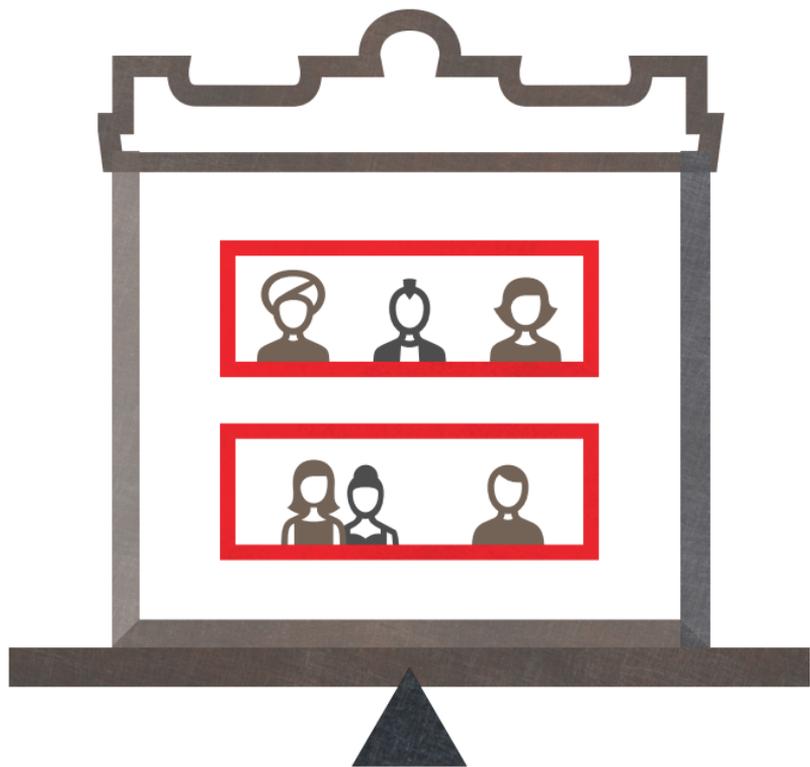




IV. DERECHO DE NO ACEPTAR “EFECTIVO PARA LLAVES”

No le requieren que acepte un acuerdo de “Efectivo para Llaves” o un Acuerdo de Compra de Tenencia a cambio de moverse de su unidad de alquiler.

Tiene el derecho de recibir un aviso de revelación RSO antes de contemplar un acuerdo de compra de “efectivo para llaves.” Los arrendadores deben proveer a inquilinos un Aviso de Revelación proporcionado por HCIDLA que informa al inquilino de sus derechos según el RSO. El Aviso de Revelación y Acuerdo de Compra deben ser firmados por ambos el arrendador e inquilino y archivados con HCIDLA.



V. SEPA SUS DERECHOS DE ALOJAMIENTO

¡Discriminación de Alojamiento Basada en Su Estado de Inmigración o Ciudadanía es Ilegal!

También es ilegal discriminarle en su alojamiento debido a origen nacional, raza, color de piel, religión, orientación sexual, sexo, identidad de género, la discapacidad física/ mental, si tiene niños o está casado, su edad, fuente de ingresos, si usted es un estudiante, u otras características protegidas según la ley.

Aquí están unos ejemplos de cosas que arrendadores no pueden hacer debido al estado de inmigración de una persona:

- Usted no puede ser desalojado.
- Inmigrantes o familias con niños no pueden ser blanco de reglas injustamente.
- Usted no puede ser negado alojamiento de venta o alquiler.
- Usted no puede ser requerido mostrar extra formas de identificación como una carta verde, pasaporte o tarjeta de seguridad social al solicitar alojamiento.

Si usted cree que ha sufrido la discriminación de alojamiento, puede presentar una demanda con el Housing Rights Center en 800-477-5977 o en línea en [housingrightscenter.org](https://www.housingrightscenter.org)

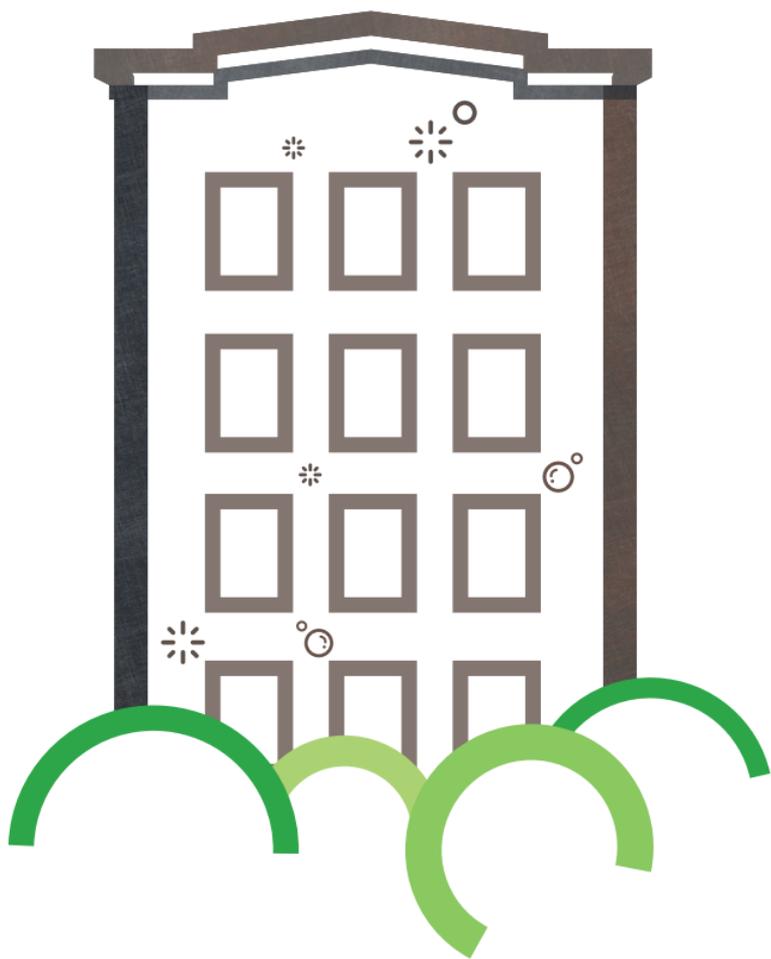
¿SABÍA
USTED?



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

AMISTOSO A
INMIGRANTES





V. SEPA SUS DERECHOS DE ALOJAMIENTO

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

La ley estatal y Federal proporciona que inquilinos deben tener lo siguiente:

- Lavabo, lavamanos y bañera o ducha que funcionen e incluso agua caliente y fría.
- Gas e instalaciones calentadores que funcionen bien.
- Detectores de humo, ventanas y puertas que funcionen bien.
- Suelos, escaleras y rieles en buena reparación.

Otros derechos de alojamiento conforme a ley estatal incluyen:

- El derecho a un recibo de pago de alquiler.
- El aviso escrito 24 horas por adelante si un arrendador quiere entrar en su unidad de alquiler, a menos que esto sea una urgencia.
- El derecho de recibir un aviso escrito por adelante de 30 o 60 días para un aumento de alquiler.

¿SABÍA
USTED?



**Usted puede pedir ayuda
en tiempos de crisis.**

Para violaciones bajo la RSO
o para reportar condiciones
habitables no seguras o
antihigiénica, llame...

866-557-7368

**El Departamento de
Viviendas e Inversión
Comunitaria de Los
Angeles (HCIDLA)**

Para reportar una violación
de la RSO o condiciones
habitables no seguras o
antihigiénicas, presente una
queja en línea yendo a [hcidla.
lacity.org/file-a-complaint](https://hcidla.lacity.org/file-a-complaint)
o por teléfono.

Para información general
sobre contratos de arren-
damiento o depósitos de
seguridad llame...

800-593-8222

**Departamento de
Asuntos del Consumidor
del Condado de
Los Angeles**

Para preguntas sobre los
derechos que Usted puede
tener bajo la ley Estatal, tal
como depósitos de seguridad
o información general sobre
arrendamientos, visite
dcba.lacounty.gov

**Para presentar una queja
sobre las condiciones
de salubridad pública,
llame...**

888-700-9995

**El Departamento
de Salubridad Pública
del Condado de
Los Ángeles**

Para reportar violaciones de las condiciones de salubridad pública, tal como problemas de roedores, basura acumulada o escombros en la propiedad, moho en las unidades de viviendas de alquiler y piscinas sin mantenimiento, visite publichealth.lacounty.gov o repórtelo por teléfono.

**Para reportar
discriminación de
vivienda, llame...**

800-477-5977

**Centro de Derechos
de Vivienda
(HRC por sus siglas
en inglés)**

Para reportar discriminación de vivienda en el alquiler y la venta de viviendas o para obtener información adicional sobre las leyes de vivienda justa Federales y Estatales, visite housingrightscenter.org o pregunte por teléfono.

***Gracias por ser
un Inquilino
bien informado
en LA!***

Updated on August 2017



THIS CAMPAIGN IS BROUGHT TO YOU BY THE CITY OF
LA HOUSING + COMMUNITY INVESTMENT DEPARTMENT
RENT STABILIZATION PROGRAM.

