

# PREGUNTAS MAS FRECUENTES

## Departamento de Vivienda de la Ciudad de Los Angeles La Ordenanza de Estabilización de Alquiler (RSO) y el Programa Sistemático de Cumplimiento del Código (SCEP)

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

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

### Preguntas de la Factura Anual

#### **P. ¿Por qué recibo una factura?**

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

#### **P. ¿Cual es la tarifa por unidad?**

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

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

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

#### **P. ¿Qué año me están cobrando?**

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

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

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

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

**Visítenos:** Actualmente citas con un representante del Departamento de Vivienda están disponibles en persona solo con reservación, para locaciones y información sobre citas visítenos a <https://housing.lacity.org/about-us/public-counters>.

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

R. No tiene que responder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ayuda adicional está disponible en YOUTUBE

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

**P. ¿Cuáles son las circunstancias por las cuales el Código Municipal de Los Ángeles otorga al Departamento de Vivienda de Los Ángeles (Departamento) la autoridad para cancelar sanciones?**

R. Las siguientes son las cuatro circunstancias en las que LAHD puede cancelar recargos según el Código Municipal de Los Ángeles:

**Enfermedad debilitante y/o muerte del dueño de la propiedad:** a. En caso de enfermedad, se requiere prueba documentada de su médico que corrobora su reclamo. b. En caso de fallecimiento, se requiere copia del certificado de defunción y el fallecido debe ser propietario en el título.

**Cambio de propietario:** El nuevo propietario deberá registrar la propiedad dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la fecha de venta. Se deberá presentar copia de las escrituras.

**Cambio de estado de exención:** las unidades de alquiler deben registrarse dentro de (10) días a partir de la fecha en que se alquilaron las unidades. Se deberá presentar copia del contrato de alquiler.

**Error del departamento** (debe tener una justificación sustancial que equivalga a un error específico, para consideración).

**P. ¿Qué sucede si mi circunstancia no cumple con uno de los cuatro criterios mencionados anteriormente?**

R. El Departamento **rechazará** las apelaciones administrativas que no cumplan con los criterios mencionados anteriormente.

**P. ¿Se tendrá en cuenta mi historial de pagos?**

R. El Departamento **rechazará** una solicitud para cancelar recargos basada en el historial de pago del propietario por la Ordenanza de Estabilización de Alquileres (RSO), el Programa de Aplicación Sistemática del Código (SCEP) y/o las tarifas del Código de Vivienda. El LAMC no otorga al LAHD la autoridad para considerar el historial de pagos del dueño de una propiedad, ya sea positivo o negativo, para determinar si se cancela o no un recargo.

**P. ¿Se considerará la fecha del medidor de envío (matasellos) de USPS en un sobre de pago como la fecha de recepción?**

R. El Departamento **rechazará** una solicitud para cancelar un recargo basada en una fecha del matasellos de USPS que ha pasado la fecha de vencimiento del pago. El LAMC establece que la factura se considerará pagada en la fecha que se reciba el pago. La fecha del medidor sólo indica que se pagó el gasto de envío adecuado; no proporciona evidencia de cuándo se recibió el pago.

**P. ¿Se aprobará una apelación administrativa si el pago se envió por correo antes de la fecha de vencimiento con tiempo suficiente para que el Servicio Postal de los Estados Unidos (USPS) entregue el pago antes de la fecha de vencimiento?**

R. El Departamento **rechazará** una solicitud para cancelar un recargo basándose en una afirmación de que el propietario envió el pago por correo "con suficiente tiempo" para permitir que el USPS entregue el pago antes de la fecha de vencimiento. El LAMC establece que la factura se considerará pagada en la fecha que se *reciba* el pago.

**P. ¿Se perdonarán los recargos si mis circunstancias financieras impidieron el pago de la factura adeudada antes de la fecha de vencimiento?**

R. El Departamento **rechazará** una solicitud para cancelar un recargo basándose en las circunstancias financieras de un propietario, que impidieron el pago de la factura adeudada antes de la fecha de vencimiento. Según el LAMC, no existe ninguna disposición para cancelar recargos debido a circunstancias financieras que impidieron un pago puntual. Sin embargo, le recomendamos que se comunique con la Sección de Facturación y Cobros lo antes posible para solicitar un Acuerdo de Plan de Pago.

**P. Si no recibo una factura anual o de Servicios del Código de Vivienda, ¿todavía tengo que pagar los recargos?**

R. El Departamento **rechazará** una solicitud para cancelar un recargo en esta situación. Es obligación del propietario pagar todas las facturas pendientes y actualizar su información de contacto con el Departamento. No recibir una factura anual no exime al propietario de la obligación legal de pagar las facturas y no proporciona una base para la exención de recargos.

**P. ¿Se perdonarán los recargos si soy un nuevo propietario de una propiedad residencial de alquiler y no entiendo la Ordenanza de Estabilización de Alquileres (RSO) y/o los Programas del Código de Vivienda (SCEP)?**

R. El Departamento **rechazará** una solicitud para cancelar recargos basada en que un propietario no comprenda los programas pertinentes o las tarifas del programa. La razón de esto es que la mayoría de las compras de propiedades de alquiler ocurren a través de un proceso de depósito en garantía donde el propietario es responsable de comprender las obligaciones fiscales de la propiedad, p. impuestos a la propiedad, RSO y tarifas del Código de Vivienda, etc.

**P. ¿Se perdonarán los recargos si no se recibió el pago porque cometí un error al entrar la información de cuenta o de pago a través del sistema de pago en línea de LAHD?**

R. El Departamento **rechazará** una solicitud para cancelar un recargo basada en que el propietario entro información incorrecta al hacer un pago en línea a través del sistema de pago de Facturación y Cobro. La razón de esto es que los propietarios aceptan los Términos de uso y los Términos de pago que imponen al propietario la responsabilidad de entrar la información correcta de la cuenta. Los ejemplos de errores de pago en línea del propietario incluyen, entre otros, el ingreso del propietario de una cuenta o número de ruta incorrectos o la falta de validación precisa de la información de la tarjeta de crédito/débito.

**P. ¿Qué pasa si mis pagos de facturas en línea o de Home Banking que configuré se retrasan sin que sea culpa mía?**

R. El Departamento **rechazará** una solicitud para cancelar un recargo relacionada con un pago de Home Banking o un pago de facturas en línea que un propietario o representante inició antes de la fecha de vencimiento, que el Departamento recibió después de la fecha de vencimiento. La razón de esto es que es la responsabilidad del propietario garantizar el pago a tiempo de todas las facturas pendientes. Para obtener información adicional, revise los términos y condiciones en el portal del cliente de Facturación y Cobro o los términos y condiciones del cliente de su instituto bancario. Finalmente, algunos bancos proporcionan información en su sitio web de pago de facturas urgiendo a los usuarios a no utilizar el servicio al realizar pagos federales, estatales o locales de cualquier tipo.

**P. ¿Se aprobará una apelación si nunca recibí la factura anual/de servicios del código de vivienda porque se devolvió a LAHD por no poder entregarse o se devolvió al remitente?**

R. El Departamento **rechazará** una solicitud para perdonar un recargo relacionada con los servicios de entrega de USPS. Los problemas con el servicio de entrega de USPS deben remitirse a la oficina de correos local para su resolución y están excluidos de la consideración de apelación. El Departamento considerará las solicitudes de Declaraciones devueltas por USPS caso por caso. La falta de recepción de una factura no constituye una base para perdonar los recargos por pago atrasado. Las facturas seguirán venciendo en la misma fecha. Las facturas anuales se proporcionan como cortesía y, como tales, deben emitirse a la última dirección conocida identificada en la Lista de Impuestos de la Oficina del Tasador de Los Ángeles o según lo indique el propietario en el formulario prescrito.