

Ann Sewill, General Manager
Tricia Keane, Executive Officer

City of Los Angeles



LOS ANGELES HOUSING DEPARTMENT
1200 West 7th Street, 1st Floor
Los Angeles, CA 90017
Tel: (866) 557-7368
housing.lacity.org

Daniel Huynh, Assistant General Manager
Anna E. Ortega, Assistant General Manager
Luz C. Santiago, Assistant General Manager

Karen Bass, Mayor

PROGRAMA DE APLICACIÓN SISTEMÁTICA DE CÓDIGO (SCEP)

Boletín de Estabilización de Alquiler

¿QUÉ ES EL PROGRAMA DE APLICACIÓN SISTEMÁTICA DE CÓDIGO?

El alcalde adoptó el programa de Aplicación Sistemática de Código (SCEP por sus siglas en inglés) el 1 de julio de 1998 (Ordenanza No. 172,109, efectiva el 7/15/98), basado en las recomendaciones del Comité de Ciudadanos Blue Ribbon para desarrollar un programa de inspección rutinaria en las unidades de alquiler de la Ciudad mediante la adopción y aplicación de normas, reglamentos y procedimientos para remediar la existencia y prevenir el desarrollo o la creación de edificios residenciales y unidades de vivienda peligrosas, deficientes y/o insalubres. Por lo tanto, los propietarios de todas las unidades de vivienda, unidades de vivienda eficientes, habitaciones y suites, como se define en la sección 12.03 del Código Municipal de Los Angeles (LAMC por sus siglas en inglés), y los dúplex en la ciudad de Los Angeles, y alquiladas u ofrecidas para ser alquiladas con fines de vivienda, y la tierra, los edificios y las estructuras correspondientes, están sujetos a una inspección por lo menos una vez cada cuatro años.

Este programa, a través de las inspecciones sistemáticas, garantiza que quienes residan en unidades de alquiler en Los Angeles tengan un espacio seguro y habitable, que cumpla con los requisitos establecidos en el Código de Salud y Seguridad de California y el Código Municipal de Los Angeles.

CÓMO FUNCIONA EL PROGRAMA

Bajo el SCEP, el Departamento de Vivienda de La Ciudad de Los Angeles (LAHD por sus siglas en inglés) inspecciona las propiedades residenciales de alquiler de la Ciudad con dos (2) o más unidades de vivienda una vez cada cuatro años para garantizar el cumplimiento de los códigos de salud y seguridad estatales y locales. Cuando se encuentran infracciones de los códigos, LAHD emite órdenes a los propietarios, que generalmente brindan un período de cumplimiento de 30 días para completar las reparaciones necesarias. Una vez vencido el período de cumplimiento, LAHD realiza una reinspección para verificar el cumplimiento de las órdenes emitidas. Si se determina que todas las infracciones se han corregido, el caso será cerrado. Si se determina que las infracciones persisten, la propiedad será referida a una Audiencia del Gerente General. Es posible que se concedan dos prórrogas de hasta 30 días cada una a petición del propietario, dependiendo del progreso realizado y de la naturaleza de las infracciones restantes.

An Equal Opportunity Employer

(866) 557-RENT [7368] HOUSING.LACITY.ORG



BOLETÍN DEL PROGRAMA DE APLICACIÓN SISTEMÁTICA DE CÓDIGO (SCEP)

El objetivo del programa de SCEP es garantizar el cumplimiento de los códigos de salud y seguridad estatales y locales, para preservar el inventario de viviendas de alquiler de la Ciudad y proteger la salud, la seguridad y el bienestar de sus ocupantes y del público.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

¿Cuál es la tarifa por una inspección de habitabilidad?

A partir del 1 de enero del 2022, la tarifa de SCEP es de \$67.94 anuales por unidad de alquiler. Un arrendador puede cobrarle al inquilino el 50% de la tarifa anual del SCEP por unidad de alquiler como un sobrecargo mensual de \$2.83, siempre y cuando el arrendador haya pagado la tarifa del SCEP a LAHD y le haya dado al inquilino un aviso previo por escrito de treinta días. (Ver las Regulaciones del RAC 370.00, transferencia del sobrecargo del SCEP).

¿Qué sucede si las deficiencias no se corrigen en un tiempo determinado?

Si las infracciones no se corrigen dentro de un tiempo específico, la propiedad puede estar sujeta a otras acciones de ejecución, incluyendo la recomendación de que la propiedad sea aceptada en el Programa De Cuenta De Fideicomiso De Alquiler (REAP por sus siglas en inglés), o que se inicie un proceso civil o penal. Con el fin de hacer cumplir los requisitos de habitabilidad en las unidades residenciales de alquiler sujetas a los Códigos de Vivienda de la Ciudad, el SCEP ahora incluye el Programa de REAP, LAMC 162.00 y el Programa de Reducción de Alquiler (RRP por sus siglas en inglés) establecidos por la RSO.

¿Qué condiciones pueden ser consideradas deficiencias?

Las condiciones deficientes incluyen, pero no se limitan a:

- La falta de mantenimiento adecuado o la existencia de condiciones antihigiénicas en un edificio o en sus instalaciones;
- Paredes interiores, techos, pisos o revestimientos de pisos deteriorados o defectuosos;
- Paredes exteriores o cubiertas de techo deterioradas o defectuosas, molduras de madera; o falta de impermeabilización;
- Ventanas rotas o faltantes, pantallas de ventanas o pantallas de ventilación de cimientos;
- Falta de mecanismos de liberación rápida en las barras de seguridad sobre las ventanas de los dormitorios;
- Detectores de humo, detectores de monóxido de carbono u otros elementos de seguridad defectuosos, faltantes o mal instalados;
- Falta de luz, ventilación, área de piso mínima requerida o altura de techo requerida en una habitación habitable;



BOLETÍN DEL PROGRAMA DE APLICACIÓN SISTEMÁTICA DE CÓDIGO (SCEP)

- Dispositivos de iluminación, enchufes eléctricos, interruptores, etc. defectuosos o faltantes, o cableado eléctrico expuesto/inseguro;
- Grifos, válvulas, accesorios u otros elementos de plomería deteriorados, faltantes, con fugas, o mal instalados;
- Falta de agua caliente, cinturones del calentador de agua, conexiones positivas de ventilación, aire de combustión o válvula de escape de temperatura y presión instalada correctamente, con su drenaje extendido a una ubicación aprobada;
- Falta de calefacción en la unidad debido a que no hay calentador o esta defectuoso o mal instalado;
- Cualquier uso no aprobado, ocupación no aprobada, adiciones, alteraciones o mejoras realizadas sin los permisos y las aprobaciones del Departamento de Edificios y Seguridad de la Ciudad de Los Angeles.

¿Cuándo se realizan las inspecciones de SCEP?

Las inspecciones se realizan aproximadamente una vez cada cuatro años. Todos los propietarios e inquilinos son notificados de la inspección al menos 30 días antes de la fecha de inspección programada mediante una notificación por correo y/o un anuncio en la propiedad.

¿Qué es el Programa de Inspección Basado en Quejas?

El Programa de Inspección basado en Quejas de LAHD proporciona un sistema para que los inquilinos o ciudadanos de Los Angeles archiven quejas de habitabilidad con respecto a las unidades de alquiler residenciales multifamiliares.

¿Cómo funciona el Programa de Inspección Basado en Quejas?

Los inquilinos que viven en una unidad de alquiler multifamiliar o apartamento, y creen que existen infracciones del Código de Vivienda en su unidad o en las áreas comunes adyacentes, pueden archivar una queja con LAHD. Se asignará un inspector para investigar la queja y si se encuentran infracciones, se emitirá una orden al propietario, que generalmente brinda un período de cumplimiento de 30 días para completar las reparaciones necesarias. Una vez vencido el período de cumplimiento, LAHD realiza una re-inspección para verificar el cumplimiento de las órdenes emitidas. Si se determina que todas las infracciones se han corregido, el caso será cerrado. Si se determina que persisten las infracciones, la propiedad será referida a una Audiencia del Gerente General. Es posible que se concedan dos prórrogas de hasta 30 días cada una a petición del propietario, dependiendo de que si se ha logrado un progreso significativo y de la naturaleza de las infracciones restantes.



BOLETÍN DEL PROGRAMA DE APLICACIÓN SISTEMÁTICA DE CÓDIGO (SCEP)

¿Cómo se archiva una Queja?

El inquilino puede archivar una queja utilizando cualquiera de los siguientes procedimientos: completando el formulario de queja en la página de internet de LAHD en: housingapp.lacity.org/ReportViolation; solicitando un formulario de queja en la Línea Directa de Información Pública; o por teléfono con la Línea de información pública de LAHD llamando al 866-557-RENT [7368]; o en persona en cualquier mostrador de información pública de LAHD.

¿Qué es una audiencia del Gerente General?

Si las reparaciones no son corregidas en el tiempo indicado, se citará al propietario a una audiencia administrativa para determinar el motivo del incumplimiento. Dependiendo de la determinación, se puede registrar una orden deficiente contra la propiedad. Después de la audiencia, el propietario deberá pagar todas las inspecciones posteriores para verificar el cumplimiento. El propietario podrá apelar la decisión del Gerente General 10 días después de que se envíe la notificación de la decisión.

ESTA INFORMACIÓN ES OFRECIDA GRATUITAMENTE AL PÚBLICO EN GENERAL.

Si bien esta publicación está diseñada para proporcionar información precisa y actualizada sobre la ley, los lectores deben consultar con un abogado u otros expertos para obtener asesoramiento en casos particulares, y también deben leer los estatutos relevantes y las decisiones judiciales cuando se basan en el material citado. Las leyes y regulaciones son modificadas constantemente. LAHD recomienda que verifique la información en caso de que los cambios nuevos aún no estén reflejados en esta publicación. LAHD no asume y por la presente se excluye de cualquier responsabilidad ante cualquier parte, por cualquier pérdida, daño o problemas causados por errores u omisiones, ya sea que dichos errores u omisiones se deban a negligencia, accidente, o cualquier otra causa.

AYUDA Y SERVICIOS AUXILIARES "Como una entidad cubierta bajo el Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, la Ciudad de Los Angeles no discrimina por motivos de discapacidad y, si se solicita, proporcionará acomodaciones razonables para garantizar la igualdad de acceso a sus programas, servicios y actividades.