



ASISTENCIA DE REUBICACION

Boletín de la Estabilización de Alquiler

Todo desalojo de inquilinos no en falta por si mismos requieren el pago de la ayuda de reubicación y el archivo de una forma, *Landlord Declaration of Intent to Evict* (Declaración de Dueño de la Intención de Desalojar), con el Departamento de Inversión de Comunidad y Alojamiento de Los Ángeles (HCIDLA, por sus siglas en ingles) antes del desalojo del inquilino. El fracaso de archivar la Declaración de Dueño con el HCIDLA hace el desalojo una violación de la Ordenanza de Estabilización de Alquiler (RSO, por sus siglas en ingles).

Se requiere que dueños proporcionen la ayuda de reubicación monetaria desalojando a inquilinos de unidades sujetas a la Ordenanza de Estabilización de Alquiler cuando:

1. El dueño desaloja para la ocupación por si mismo, su cónyuge, nietos, niños, padres o abuelos, o un gerente residente (Código Municipal de Los Ángeles (LAMC, por sus siglas en ingles) 151.09.A.8). Los dueños deben cumplir con las restricciones y exigencias de la LAMC Sección 151.30.
2. El dueño procura de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para demoler o quitar la unidad de alquiler permanentemente del alquiler que aloja el uso (LAMC 151.09. 10 un). Éstos son considerados desalojos de la Ley de Ellis (el Código 7060.4 del Gobierno de California) y los dueños deben cumplir con las exigencias de LAMC 151.22-151.28.
3. Se requiere el desalojo permanente de la unidad debido a una renovación fundamental de acuerdo con un Plan de Habitabilidad para el Inquilino (THP, por sus siglas en ingles) aceptado por el HCIDLA (LAMC 152.05).
4. El dueño desaloja para cumplir con la Orden de Desocupar de una agencia gubernamental (LAMC 151.09.A.11). Los dueños deben archivar una Declaración de Dueño de la Intención de Desalojar antes de dar al aviso a los inquilinos.
5. El Secretario de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en ingles) es tanto dueño como el demandante y procura recuperar la posesión a fin de desocupar la propiedad antes de la venta (LAMC 151.09.A.12).

Central (Wilshire) Regional Office
3550 Wilshire Blvd., 15TH Floor
Los Angeles, CA 90010

East Regional Office
2130 E. 1st St, Suite 2600
Los Angeles, CA 90033

South Regional Office
690 Knox St., Suite 125
Los Angeles, CA 90502

CD-8 Satellite Office
8475 S. Vermont Ave., 2nd Floor
Los Angeles, CA 90044

West Regional Office
1645 Corinth Ave., Suite 104
Los Angeles, CA 90025

North (Valley) Regional Office
6400 Laurel Canyon Blvd., Suite 610
North Hollywood, CA 91606



CITY OF LOS ANGELES

Boletín de la Estabilización de Alquiler

6. El desalojo es debido a una conversión y demolición de una Unidad de Hotel Residencial (LAMC 151.09.A.13).
7. El dueño procura recuperar la posesión de la unidad de alquiler para convertir la propiedad en cuestión a un alojamiento económico (LAMC 151.09.A14).
8. El dueño demuele la propiedad o convierte el uso de la propiedad a condominios, cooperativas de reserva, proyectos de apartamento de comunidad, hoteles y usos comerciales, sin tener en cuenta si la propiedad es sujeta al RSO (LAMC 47.06 y 47.07).

¿CUANTA AYUDA DE REUBICACION ES REQUERIDA?

La cantidad de honorarios de reubicación debido a los inquilinos por el dueño depende de si el inquilino es un inquilino elegible o calificado, la longitud del arrendamiento, y los ingresos del dueño. La Ayuda de Reubicación es pagada por unidad, no por inquilino. Para cantidades de reubicación, refiérase a las tablas de Ayuda de Reubicación y Bajos Ingresos de HUD (por sus siglas en ingles) en la página 3.

- **Inquilino Calificado** - Un inquilino calificado es cualquier inquilino que en la fecha del servicio del aviso escrito de la terminación es 62 años mayores de edad o más; es incapacitado, como definido en el Código de Salud y Seguridad de California Sección 50072, o incapacitado, como definido en el Título 42, Sección 423 del Código Federal; o, quién tiene a uno o varios niños dependientes menores (como determinado para objetivos de impuestos federales a los ingresos).
- **Inquilino Elegible** - A menos que un inquilino sea un inquilino calificado como explicado arriba, el inquilino es un inquilino elegible y tiene derecho a recibir una cantidad de ayuda de reubicación que depende de su longitud de arrendamiento e ingresos.
- **Inquilino de Bajos Ingresos** - Un inquilino cuyos ingresos son el 80 % o menos de los Ingresos Medianos de Área (AMI, siglas en ingles), tan ajustados para el tamaño de unidad familiar, como definido por el Departamento Federal de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, siglas en ingles), sin tener en cuenta la longitud de arrendamiento.
- **Negocios pequeños familiares (*Mom & Pop*)** pueden hacer pagos de ayuda de reubicación reducidos a sus inquilinos para un desalojo de buena fe para la ocupación por el dueño o pariente elegible, a condición de que las exigencias en la Sección 151.30 del LAMC sean encontradas.

Los honorarios reducidos de propiedades de negocios pequeños familiares se aplican, si todas las condiciones siguientes existen:

1. El edificio que contiene la unidad de alquiler contiene cuatro (4) o menos unidades de alquiler;

ASISTENCIA DE REUBICACION

Boletín de la Estabilización de Alquiler

2. El dueño no ha utilizado esta provisión durante los tres (3) años anteriores;
3. El dueño posee no más que cuatro unidades residenciales y una otra casa familiar sola en un terreno distinto en la Ciudad de Los Ángeles; y,
4. Cualquier pariente elegible para quien el dueño recupera la posesión de la unidad de alquiler no posee una vivienda propia en la Ciudad.

Cantidades de Ayuda de Reubicación Efectivo 1o Julio 2017 a 30 Junio 2018

Inquilinos	Inquilinos con menos de tres años	Inquilinos con mas de tres años	Inquilinos de Ingresos Por Debajo De Los Limites de HUD	Inquilinos de Unidades Poseídos por Negocios Pequeños Familiares
Elegibles	\$8,050	\$10,550	\$10,550	\$7,750
Calificados	\$16,950	\$20,050	\$20,050	\$15,550

Cantidades de Ayuda de Reubicación Efectivo 1o Julio 2016 a 30 Junio 2017

Inquilinos	Inquilinos con menos de tres años	Inquilinos con mas de tres años	Inquilinos de Ingresos Por Debajo De Los Limites de HUD	Inquilinos de Unidades Poseídos por Negocios Pequeños Familiares
Elegibles	\$7,900	\$10,400	\$10,400	\$7,600
Calificados	\$16,650	\$19,700	\$19,700	\$15,300

2017 Límites de Bajo Ingreso de HUD para Los Ángeles (Antes conocido como el 80 % de AMI)

Unidad Familiar	1 Persona	2 Personas	3 Personas	4 Personas	5 Personas	6 Personas	7 Personas	8 Personas
Límite de	\$50,500	\$57,700	\$64,900	\$72,100	\$77,900	\$83,650	\$89,450	\$95,200

¿CÓMO Y CUÁNDO ES QUE DEBE HACER EL PAGO EL PROPIETARIO?

La Ordenanza requiere que los pagos de la asistencia de reubicación sean hechos como sigue:

1. Los honorarios completos serán pagados a un inquilino que es el único inquilino en una unidad de alquiler.
2. Si dos o más inquilinos ocupan la unidad de alquiler, entonces se le pagará a cada inquilino de la unidad una parte proporcional de los honorarios de reubicación.

Boletín de la Estabilización de Alquiler

3. Si más de una cantidad de pago de honorarios se aplica a la unidad, entonces el dueño pagará la cantidad mayor a la unidad.

La Ordenanza requiere que los pagos de asistencia de reubicación se paguen a tiempo en la forma siguiente:

1. El pago debe de hacerse al inquilino, quince (15) días después de servirle el aviso por escrito del desalojo; sin embargo,
2. El propietario puede por su propia discreción y a su propio costo, establecer una cuenta de depósito para el (los) inquilino (s) en lugar del pago directo indicado en el punto anterior. Las sumas deben ser colocadas en la cuenta de depósito dentro del período requerido de 15 días. La cuenta de depósito debe asegurar pagos al inquilino (s) para gastos de mudanza actuales incurridos por el inquilino antes de la desocupación de la unidad para los gastos de reubicación siguientes: el alquiler del mes inicial y último; depósito de seguridad; gastos para conectar utilidades; gastos de mudanza. Los pagos serán hechos de la cuenta de depósito dentro de tres (3) días de trabajo de haber recibido petición de pago. (Refiérase al boletín *How to Set-up Relocation Escrow Accounts* (Como Establecer Cuenta de Depósito para la Asistencia de Reubicación) o a las Reglas de la Comisión de Ajustes de Alquiler (RAC, por sus siglas in ingles) Sección 960.00.)

EXENCIONES DE LOS PAGOS DE LA AYUDA DE REUBICACION

Los dueños están exentos de pagar la ayuda de reubicación cuando:

1. Se desaloja un gerente residente para sustituirlo por otro gerente residente. Si el gerente residente es un *Inquilino-Gerente* que recibe alquiler gratis o reducido sin ninguna otra compensación; él/ella puede tener derecho a la asistencia de reubicación. (Vea las Reglas RAC 920.00, *Managers as Tenants*.)
2. El inquilino recibió aviso actual por escrito antes de entrar en un contrato de alquiler escrito u oral, de que una aplicación para subdividir la propiedad o convertir el edificio a condominios, una cooperativa de reserva, o proyecto comunitario de apartamento ha sido archivado con o ha sido aprobada por la Ciudad.
3. Se requiere que desalojen debido a condiciones peligrosas causadas por un desastre natural y, por lo tanto, no a causa de alguna negligencia de parte del propietario.

HONORARIOS ADMINISTRATIVOS RELACIONADOS CON AYUDA DE REUBICACION

1. Todos los dueños que archivan una aplicación que requiere que la ayuda de reubicación sea proporcionada a inquilinos pagarán Cargo de Servicio de Reubicación, según el estado

Boletín de la Estabilización de Alquiler

de Elegible o Calificado de los inquilinos y un Cargo de Servicio de Administrar Reubicación por unidad de alquiler.

2. Todos los dueños de propiedad que buscan la autorización del HCIDLA por un permiso de los Departamentos de Planificación o Construcción y Seguridad pagarán Cargo Administrativo de Supervisar Demolición.
3. Las peticiones de una audiencia para apelar una decisión en cuanto a la elegibilidad de un inquilino a ayuda de reubicación más alta basada en sus ingresos, edad, la longitud de arrendamiento, estado de familia y/o estado de discapacidad deben ser archivadas junto con el Cargo de Resolución de Disputa de Ayuda de Reubicación (LAMC 151.09.G).
4. Cuando la terminación de arrendamiento es debida de recuperar la posesión de la unidad de alquiler para el uso de la ocupación como un lugar primario de residencia por el dueño, miembro de familia calificado del dueño, o gerente residente, el dueño pagará unos honorarios administrativos por archivar la aplicación (LAMC 151.09.C.2).

TIPO DE HONORARIO	CARGO POR UNIDAD
Cargo de Servicio de Reubicación de Inquilinos Elegibles	\$455
Cargo de Servicio de Reubicación de Inquilinos Calificados	\$730
Cargo de Servicio de Administrar Reubicación	\$63
Cargo Administrativo de Supervisar Demolición	\$45
Cargo de Resolución de Disputa de Ayuda de Reubicación	\$200
Ordenanza de Hoteles Residenciales—Reclamación de Exención	\$205 por cada solicitud
Cargo de Archivar Declaración de Arrendador para Dueño, Pariente Elegible, u Ocupación de Gerente Residente	\$75

PREGUNTAS ACERCA DE LA ASISTENCIA DE REUBICACION

¿Puede un inquilino solicitar honorarios y servicios de reubicación antes de ser entregado con un Aviso de Terminar el Arrendamiento, si un mapa de parcela o extensión provisional para una conversión a condominio ha sido aprobado?

Si un mapa de parcela o extensión provisional para una conversión a condominio ha sido aprobado por el Departamento de Planificación de la Ciudad de Los Ángeles, el inquilino puede decidir trasladarse sin recibir un Aviso para Terminar el Arrendamiento del dueño (LAMC Sección 47.06.D.2). El dueño, sin embargo, es todavía responsable del pago de la ayuda de reubicación en estos casos.

Boletín de la Estabilización de Alquiler

¿Cómo y adonde establezco una cuenta de depósito si decido hacer así?

El dueño puede colocar la cuenta de depósito en cualquier banco, sociedad de ahorro y préstamo, o cooperativa de crédito con el seguro de depósito federal, o con cualquier agente de bolsa que es licenciado por la Comisión Corporativa de California, o con una cuenta fiduciaria de cliente de un abogado actualmente elegible para ejercer de abogado en California de acuerdo con los archivos del Colegio de Abogados Estatal de California que es razonablemente accesible al inquilino (s) durante horas de oficina normales. (Refiérase al boletín *How to Set-Up Relocation Escrow Accounts (Como Organizar Cuentas de Depósito de Reubicación)* o a la reglas RAC, Sección 960.00.)

¿En que base presenta un arrendatario una demanda, y como?

Disputa de no pago - En una acción por el dueño para recuperar la posesión de una unidad de alquiler, el inquilino puede levantar como una defensa afirmativa el fracaso del dueño de proporcionar la ayuda de reubicación. Las formas de queja pueden ser obtenidas y archivadas con el HCIDLA para el desalojo ilegal cuando el dueño no ha proporcionado la ayuda de reubicación.

Disputa de Cuenta de Depósito - Donde hay una disputa de cuenta de depósito, avisos de disputa debe ser enviados por correo certificado o entregada al HCIDLA en cualquiera de sus Mostradores de Información Públicos, durante el segundo (2o) día laborable después de presentar el aviso de disputa al partido adversario. Una copia de las instrucciones de depósito debe acompañar el aviso.

ESTA INFORMACIÓN ES OFRECIDA GRATUITAMENTE AL PÚBLICO EN GENERAL.

Aunque esta publicación está diseñada para proporcionar información precisa y actualizada sobre la ley, recomendamos que los usuarios de este boletín consulten con un abogado u otro experto para el consejo en casos particulares, y también deberían leer los estatutos relevantes y decisiones de corte cuando depende del material citado. Las leyes y las pautas son con frecuencia enmendadas. El HCIDLA recomienda que usted verifique la información en caso de que los nuevos cambios no aparezcan en esta publicación. El HCIDLA no asume y por este medio rechaza ninguna responsabilidad a cualquier partido para cualquier pérdida, daño, o interrupción causada por errores u omisiones, si tales errores u omisiones resultan de negligencia, accidente, o alguna otra causa.

SERVICIOS DE ASISTENCIA : “como una entidad PROTEGIDA cubierta bajo el Título II de la Ley de Americanos con Discapacidades, la Ciudad de Los Ángeles no discrimina sobre la base de la discapacidad y, cuando sea requerido, proporcionará asistencia razonable para asegurar el acceso igual a sus programas, servicios y actividades.”