



ANTONIO R. VILLARAIGOSA, MAYOR
MERCEDES M. MÁRQUEZ,
GENERAL MANAGER

RENT *Stabilization*

Los Angeles Housing Department ◊ Rent Stabilization - Customer Service and Information

3550 Wilshire Blvd., 15th Floor
Los Angeles, CA 90010-2314

3415 S. Sepulveda Blvd., #150
Los Angeles, CA 90034-6060

6640 Van Nuys Blvd.
Van Nuys, CA 91405-4617

3475 South Vermont Avenue, 2nd Floor
Los Angeles, CA 90044-3424

2215 North Broadway Ave.
Los Angeles, CA 90031

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

P.O. Box 17280, Los Angeles, CA 90017-0280
866-557- RENT ◊ 866-557-7368
www.lacity.org/lahd

AUMENTOS DE ALQUILER PERMISIBLES

La Ordenanza para la Estabilización de Alquileres fue diseñada para proteger los inquilinos de los aumentos de alquiler excesivos y al mismo tiempo permitir a los dueños una ganancia razonable a sus inversiones. La Ordenanza se efectuó el 1ro de Mayo de 1979. La información siguiente examina los aumentos permisibles para las viviendas que están sujetas a la Ordenanza.

AUMENTOS AUTOMATICOS

El alquiler de una vivienda puede ser aumentado sin permiso de la Comisión de Ajustes de Alquiler o la División para la Estabilización de Alquileres bajo las siguientes circunstancias:

1. Del 3% al 8% cada doce (12) meses de acuerdo con el porcentaje de aumento permisible al alquiler anualmente, el cual está basado en el promedio del Índice de Precios al Consumidor por un período de doce (12) meses terminando el 30 de septiembre cada año. Este ajuste anual se puede efectuar una vez a cualquier aumento anual de alquiler que cae entre el 1ro de julio y el 30 de junio de cada año. Una excepción a este aumento existiría en el caso de una vivienda inferior por la cual una notificación de incumplimiento ha sido mandada al recaudador de impuestos. El aumento del 3% al 8% anualmente no es cumulativo ni retroactivo.

EFFECTIVO ENTRE EL 1RO DE JULIO 2006 Y EL 30 DE JUNIO 2007 SE HA CALCULADO UN AUMENTO PERMISIBLE ANUAL DE CUATRO POR CIENTO (4%). A partir de el 1ro de julio del 2007, al aumento anual permisible es 5%. Este aumento nada más se puede cobrar si han pasado 12 meses o más desde el último aumento anual.

Es requisito por ley estatal que el arrendador dé por escrito una notificación de 30

Aumentos de Alquiler Permisibles

- días antes de cobrarle al inquilino cualquier aumento de alquiler y una notificación de 60 días para los aumentos más de 10% entre un período de 12 meses.
2. Si se provee el servicio de gas o de electricidad a la vivienda del inquilino se puede aumentar 1% más al alquiler por cada una de estas utilidades.
 3. Si el alquiler de la vivienda no se ha aumentado desde el 31 de mayo de 1976, el aumento permisible es el 19% (más 2% si el arrendador provee el gas y la electricidad).
 4. Si el alquiler de la vivienda no se ha aumentado desde el 31 de mayo de 1977, el aumento permisible es el 13% (más 2% si el arrendador provee el gas y la electricidad).
 5. Si se ha instalado un detector de humo eléctrico, se puede aumentar el alquiler \$3.00 al mes hasta que el gasto actual por el aparato y su instalación se haya recobrado. Arrendadores tienen dos meses después de la instalación para notificar a los inquilinos del aumento. Reemplaces de los detectores están cubiertos bajo el proceso y solicitud de mejoramientos capitales.
 6. Se permite un aumento del 10% por cada inquilino adicional en exceso del número permitido en el contrato de arrendamiento original, con la excepción del primer niño que se agrega al arrendamiento. Si el inquilino adicional desocupa la vivienda, el alquiler se tiene que reducir por la cantidad que corresponde al 10%. Los depósitos de seguridad también se pueden aumentar por un inquilino adicional por la misma cantidad que se aumentó el alquiler.
 7. La unidad de alquiler dejara de ser controlada y el alquiler puede subir a cualquier nivel cuando todos los inquilinos que eran partidos del contrato de alquiler original que establecio el inquilinato han desocupado la unidad, aun si el inquilino adicional aceptado conforme a estas regulaciones permanece en la misma unidad, cuando no se hizo un nuevo contrato incluyendo al inquilino adicional (R.A.C. 310.12).
 8. Se permite un aumento al depósito de seguridad del 3% al 8% al mismo tiempo que se aplica un aumento anual al alquiler mensual y por el mismo porcentaje de tal aumento.
 9. El propietario puede cobrar un sobrecargo mensual para recobrar \$35.52, la cuota pagada anual del programa sistematico de aplicación del código. Abajo puede ver como se deriva esta cantidad, la cual el propietario puede demandar y cobrar al inquilino. (Efectivo el 12/18/05 ordenanza número 177106.)

Aumentos de Alquiler Permisibles

- a. \$1.00 al mes por unidad - 1ro de enero 2004 hasta 31 de mayo 2004
 - b. \$3.16 al mes por unidad - 1ro de junio 2004
 - c. \$3.18 al mes por unidad - 1ro de julio 2004 hasta 31 de diciembre 2004
 4. \$2.27 al mes por unidad - Comenzando el 1ro de enero 2005
 5. \$2.96 al mes por unidad - Comenzando el 1ro de enero 2006.
10. Nueve dólares y treinta y cinco centimos (\$9.35) en pagados solo en junio por el inquilino, cuando el dueño ha pagado los dieciocho dólares y setenta y un centimos dolares (\$18.71) para la registración de unidades bajo la Estabilización de Renta. (Effectivo el 12/18/05 Ordenanza numero 177107.)

La tabla que sigue aclara brevemente la cronología de los aumentos anuales permisibles :

FECHA	AUMENTO PERMITIDO
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%

Aumentos de Alquiler Permisibles

AUMENTOS OTORGADOS POR EL DEPARTAMENTO PARA LA ESTABILIZACION DE ALQUILERES

El alquiler de una vivienda también se puede aumentar por la presentación y aprobación de la solicitud apropiada a la División de Estabilización de Alquileres. Hay tres causas por las cuales el arrendador puede someter una solicitud a la División de Estabilización de Alquileres para un aumento a los alquileres:

1. Mejoramientos Capitales - Son arreglos en el que se hayan hecho adiciones o sustituciones a una vivienda o en las zonas adyacentes a la misma, siempre con el proviso que dichos arreglos tengan una duración de cinco años o más.
2. Trabajo de Rehabilitación - Trabajo hecho debido a cambios en el Código de Vivienda desde del 1ro de enero de 1979, o trabajo para arreglar daños causados por incendios, terremotos u otros desastres naturales.
3. Justo y Razonable - Cuando el ajuste anual permitido por la Ordenanza no provee una ganancia justa y razonable a la inversión en las viviendas del arrendador (refiérase a los reglamentos de Justo y Razonable suscritos por la Comisión de Ajustes.
4. Renovación Primaria - el propietario ha completado el Trabajo de Renovación Primario y cualquier Trabajo Relacionado de acuerdo con un Plan de **Arrendatario** Habitability aceptado por el Departamento y no ha aumentado el alquiler para reflejar el coste de tal mejora.

NIVEL DEL ALQUILER DESPUES DE UN DESALOJO

El nivel permisible al alquiler después de un desalojo depende de la razón por tal desalojo. La Ordenanza permite que el alquiler se aumente a cualquier cantidad al alquilarse la vivienda de nuevo, si el desalojo ocurrió por una de las siguientes razones:

- 1) El inquilino desocupó la vivienda voluntariamente.
- 2) El inquilino fue desalojado por no pagar el alquiler legal.
- 3) El inquilino fue desalojado por una violación de los términos del contrato de renta y no corrigió tal violación.

La Ordenanza requiere que el alquiler a un inquilino nuevo se mantenga al mismo nivel si el desalojo ocurrió por cualquier otra razón. Ejemplos de circunstancias bajo las cuales el arrendador **no puede** aumentar el alquiler en cuanto alquila una vivienda de nuevo incluyen las siguientes:

- 1) El arrendador desalojó al inquilino anterior para tomar posesión de la unidad para el uso de si mismo, su cónyuge, hijos, padres o por un encargado del edificio.
- 2) Subsecuente a un desalojo para la ocupancia del arrendador, su cónyuge, hijos,

Aumentos de Alquiler Permisibles

padres o encargado, cuando tales personas subsecuentemente desocupan la vivienda.

- 3) El inquilino fue desalojado por razón de usar la vivienda o permitir el uso de tal vivienda para un propósito ilegal, a menos que el desalojo sea basado con información provista por la agencia que enforza la ley.
- 4) El inquilino fue desalojado porque se negó de firmar un nuevo contrato de arrendamiento por escrito, cuales términos no contradicen la Ordenanza.
- 5) El inquilino fue desalojado porque denegó acceso razonable a la unidad al arrendador.
- 6) La unidad alquilada es el terreno en cual está situada una casa móvil.
- 7) El arrendador desalojó al inquilino con propósito de hacer trabajo mayor de rehabilitación y no hizo tal trabajo.
- 8) Subsidios gubernamentales al alquiler de un inquilino se terminan porque el arrendador cancela o no renueva su contrato con la Sección 8 del Ministerio de la Vivienda. A partir del 9 de abril de 2002, la Sección 151.04 - "La Restricción de Rentas" (Restriction on Rents) de la Ordenanza para la Estabilización de Alquileres (RSO) fue amendada por la Ordenanza 174501, y declara: "B. Es ilegal para un arrendador si cancela o falla de renovar un programa para asistencia de alquileres con la Autoridad de Viviendas de la Ciudad de Los Angeles (HACLA), y después pedir que el inquilino pague la renta en exceso de la porción de la renta que le toca bajo el contrato para asistencia de alquileres."