

## Ciudad de Huntington Park: Ordenanza de **Estabilización de Alquileres**

### Preguntas Frecuentes (FAQs)

#### **¿Qué es la Ordenanza de Estabilización de Alquileres?**

La Ordenanza de Estabilización de Alquileres es una regulación adoptada por la Ciudad de Huntington Park para estabilizar los precios de alquiler y proteger a los inquilinos de aumentos excesivos de alquiler, al mismo tiempo garantiza que los propietarios reciban un rendimiento justo de sus inversiones. La Ordenanza establece pautas para los aumentos de alquiler permitidos, el proceso de solicitud de ajustes de alquiler y protecciones tanto para inquilinos como para propietarios.

#### **¿Quiénes deben registrar sus unidades de alquiler o propiedades en la ciudad?**

Cualquier arrendador con propiedades o unidades de alquiler dentro de la ciudad de Huntington Park que no cumplan con una de las condiciones de ser exento.

#### **¿Cuáles son las condiciones de exención?**

1. Unidades de alquiler o propiedad con un certificado de ocupación emitido después del 1 de febrero de 1995.
2. Viviendas unifamiliares, condominios y townhomes.
3. Viviendas de protección oficial.
4. Propiedades con no más de dos unidades de alquiler en las que una de las unidades está ocupada por el propietario.

#### **¿Cómo registro mis unidades de alquiler?**

Debe usar la información que se le envió por correo para iniciar sesión en el sistema y registrarse como propietario (Cuenta # y PIN #). Cada unidad de alquiler debe registrarse en el Departamento de Desarrollo Comunitario. Deberá proporcionar información detallada sobre las unidades, incluido el monto del alquiler, la información del inquilino y los servicios de vivienda que se ofrecen. La carta de inscripción incluirá instrucciones detalladas para registrarse.

#### **¿Qué sucede si necesito ayuda para registrar mi unidad de alquiler?**

Las instrucciones se proporcionarán en la plataforma de registro que proporciona instrucciones claras paso a paso y gráficos sobre cómo completar cada sección. Además, la Ciudad tendrá un quiosco disponible en el Ayuntamiento (6550 Miles Ave.) el lunes 10 y 11 de febrero de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. para responder preguntas. Para preguntas llame al (323) 584-6393 o mande un correo al [rso@h pca.gov](mailto:rso@h pca.gov)

#### **¿Tendré que volver a registrar mi(s) unidad(es) de alquiler en el futuro?**

Sí, después del registro inicial de la unidad de alquiler, debe volver a registrarla de acuerdo con lo siguiente:

1. Actualizar el registro de alquiler **anualmente, antes del 30 de diciembre**;
2. Actualizar el registro de alquiler **dentro de los 30 días posteriores al inicio de un nuevo arrendamiento**; y
3. Actualizar el registro de alquiler si hay **algún cambio posterior en el arrendamiento o la propiedad** (es decir, un cambio en la propiedad o la administración o un cambio en la información de contacto del propietario o gerente).

#### **¿Cuáles son las principales obligaciones de los propietarios en virtud de esta ordenanza?**

1. Límites de alquiler: Los aumentos de alquiler se limitan al 3% anual o al Índice de Precios al Consumidor (IPC) para la región de Los Angeles-Long Beach-Anaheim, lo que sea menor.
2. Frecuencia de los aumentos: El alquiler solo se puede aumentar una vez cada 12 meses.

3. Transferencias de mejoras de capital: Puede transferir el 50% de los costos de mejoras de capital a los inquilinos durante un mínimo de cinco años, con aprobación previa.
4. Registro: Debe registrar todas las unidades de alquiler anualmente en la ciudad.
5. Desalojos por causa justa: Los desalojos deben basarse en razones válidas, como falta de pago o violaciones del contrato de arrendamiento.
6. Asistencia para la reubicación: Para los desalojos sin culpa, debe proporcionar dos meses de alquiler como asistencia para la reubicación.

#### **Recibí una carta de registro pero no tengo una propiedad de alquiler, ¿qué hago?**

Siga las instrucciones detalladas proporcionadas en la carta de registro para registrar su unidad de alquiler en la ciudad. Si cree que su unidad califica para una de las exenciones, o que se le solicitó registrarse por error, aún deberá seguir las instrucciones de registro para enviar su solicitud de exención.

#### **¿Es necesario que el propietario notifique a los inquilinos sobre la Ordenanza? Si es así, ¿cómo?**

Sí, después del registro inicial del propietario en la Ciudad, los avisos deben publicarse en un lugar visible en el área común, en la entrada o entradas de los edificios o unidades, u otros lugares similares según sea necesario para proporcionar a los inquilinos una oportunidad razonable de verlos. Si no hay un área común o una ubicación similar, este requisito puede cumplirse enviando el aviso a cada inquilino por correo certificado, con acuse de recibo. Además, los propietarios están obligados a proporcionar a los inquilinos información sobre la ordenanza con la información de contacto del Departamento, antes o en el momento de acordar alquilar o arrendar una unidad de alquiler. Este aviso estará en un formulario proporcionado por la Ciudad. Al celebrar o renovar un contrato de alquiler, se debe incluir una copia del formulario de aviso como anexo o adjunto al contrato de alquiler por escrito. Los avisos se escribirán en inglés y español, así como en cualquier otro idioma que requiera la Ciudad.

#### **¿Qué otros avisos debo proporcionar a los inquilinos?**

Los propietarios deben notificar a los inquilinos en las siguientes circunstancias:

1. Al menos 30 días antes de cualquier aumento de alquiler aprobado más allá del límite. La notificación debe darse a través de servicio personal o correo certificado con acuse de recibo.
2. Antes de emitir un aviso para terminar un arrendamiento por causa justa que es una violación del contrato de arrendamiento subsanable, el Arrendador primero debe notificar al Inquilino con la oportunidad de subsanar la violación.
3. Si la violación no se subsana dentro del período de tiempo establecido en el aviso, se puede emitir un aviso de desalojo de tres (3) días sin oportunidad de subsanar.

#### **Recibí una carta diciéndome que registrara mi propiedad. ¿Qué significa esto?**

El número de parcela del tasador asociado con la dirección que figura en la carta se identificó como una propiedad o unidad residencial de alquiler. Si usted es el propietario y reside en esta dirección, puede solicitar una exención por ocupación del propietario. Visite [el sitio web de Estabilización de Alquileres](#) para obtener más información y registrar su unidad o propiedad en el sistema.

#### **Recibí una carta de registro, pero no tengo una propiedad de alquiler, ¿qué hago?**

Está recibiendo este aviso porque los datos del Tasador del Condado de Los Ángeles muestran que usted paga impuestos sobre la propiedad por la propiedad a la que se hace referencia y no reclama una exención del impuesto sobre la propiedad de los propietarios de viviendas. Si vive en la unidad que se enumera en la carta de registro, puede presentar una exención para los ocupados por el propietario. Si cree que su unidad califica para una de las exenciones, o que se le solicitó registrarse por error, aún deberá seguir las instrucciones de registro para enviar su solicitud de exención.

### **Mi familia, amigo o vecino no recibió una carta, pero yo sí, ¿por qué?**

Las cartas de registro se enviaron a los residentes en función de los datos del Tasador del Condado de Los Ángeles que muestran que usted posee al menos una unidad de alquiler. Si una propiedad o unidad tiene un estado fiscal de propietario, esas propiedades y unidades se excluyeron del proceso de registro y no se les envió un aviso para completar el proceso de registro. Las direcciones de propiedades para las que no se reclama el estado de propietario se identificaron como potencialmente propiedades de alquiler. Si vive en su casa y recibió una carta de registro, deberá completar el proceso de registro como se describe en la carta de registro y luego solicitar una exención. Además, para evitar registrar su vivienda ocupada por el propietario en el futuro, actualice los datos del condado de su propiedad para reclamar el estado de propietario.

### **¿Qué pasa si no cumplo con la ordenanza?**

El incumplimiento puede dar lugar a:

1. Sanciones civiles: **Multas de hasta \$1,000 por infracción.**
2. Sanciones penales: Un cargo de delito menor, punible con una multa de hasta \$1,000 y/o hasta seis meses en la cárcel del condado.
3. Aumentos de alquiler nulos: Cualquier aumento de alquiler impuesto sin los procedimientos adecuados de registro o notificación es nulo.

### **¿Cómo registro mis unidades de alquiler?**

Debe usar la información que se le envió por correo para iniciar sesión en el sitio web de Rent Stabilization y registrarse como propietario. Cada unidad de alquiler debe registrarse en el Departamento de Desarrollo Comunitario. Deberá proporcionar información detallada sobre las unidades, incluido el monto del alquiler, la información del inquilino y los servicios de vivienda que se ofrecen.

### **¿Necesito volver a registrar mis unidades de alquiler?**

Sí, después del registro inicial de la unidad de alquiler, debe volver a registrarla de acuerdo con lo siguiente:

1. Actualizar el registro de alquiler **anualmente, antes del 30 de diciembre;**
2. Actualizar el registro de alquiler **dentro de los 30 días posteriores al inicio de un nuevo arrendamiento;** y
3. Actualizar el registro de alquiler si hay **algún cambio posterior en el arrendamiento o la propiedad** (es decir, un cambio en la propiedad o la administración o un cambio en la información de contacto del propietario o gerente).

### **¿Qué debo hacer si quiero aumentar el alquiler más allá del tope?**

Si cree que el aumento de alquiler permitido le impide recibir un rendimiento justo, puede presentar una solicitud de ajuste de alquiler ante el Departamento de Desarrollo Comunitario, proporcionando registros financieros detallados.

### **¿Cómo se manejan los desalojos por causa justa?**

En el caso de los desalojos por causa justa, debe proporcionar a los inquilinos un aviso que indique el motivo del desalojo y, en casos de violaciones del contrato de arrendamiento subsanables, la oportunidad de subsanar la violación antes de proceder con el desalojo.

### **¿Cuáles son los requisitos para los desalojos sin culpa?**

En el caso de los desalojos sin culpa, debe proporcionar dos meses de alquiler como asistencia para la reubicación o renunciar al alquiler durante los últimos dos meses de arrendamiento. También debe

proporcionar a los inquilinos un aviso por escrito en el que se detallen sus derechos, incluida la asistencia para la reubicación.

**Como arrendador, ¿cómo puedo protegerme de las reclamaciones de represalias?**

Evite tomar medidas adversas contra los inquilinos que ejercen sus derechos bajo la ordenanza, como informar problemas de habitabilidad o participar en asociaciones de inquilinos. Cualquier acción adversa dentro de los 180 días posteriores a dichas actividades se presume represalia a menos que se demuestre lo contrario con pruebas claras.

**¿Qué recursos están disponibles para obtener más ayuda?**

Para obtener orientación detallada, consulte al Departamento de Desarrollo Comunitario o busque asesoramiento legal para garantizar el cumplimiento de la ordenanza.

Las preguntas o inquietudes pueden enviarse por correo electrónico a [rso@hpcgov](mailto:rso@hpcgov) o llamarnos al (323) 584-6393