



BOLETÍN DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER AUMENTOS DE ALQUILER ACEPTABLES

La Ordenanza de Estabilización de Alquiler (RSO, por sus siglas en inglés) que entró en vigor el 1ero de mayo de 1979, fue diseñada para proteger a los inquilinos de aumentos de alquiler excesivos mientras que permite a los arrendadores un rendimiento razonable en sus inversiones. La siguiente información indica los aumentos de alquiler aceptables para aquellas unidades de alquiler sujetas a la Ordenanza.

AJUSTES AUTOMÁTICOS

El alquiler para una unidad de alquiler puede ser aumentado sin el permiso de la Comisión de Ajustes de Alquiler (RAC, por sus siglas en inglés) o la División de Estabilización de Alquiler en las siguientes circunstancias:

1. El tres por ciento (el 3%) al ocho por ciento (el 8%) cada 12 meses de acuerdo con el porcentaje de aumento de alquiler anual, que está basado en el promedio del Índice de Precio al Consumidor (CPI) para el período de doce (12) meses que se termina el 30 de septiembre de cada año. El ajuste anual puede ser aplicado una vez por año. El aumento anual del 3% al 8% no es acumulativo o retroactivo. **EL PORCENTAJE DE AUMENTO ANUAL A PARTIR DEL 1ero DE JULIO DEL 2019 HASTA EL 30 DE JUNIO DEL 2020 ES DEL CUATRO POR CIENTO (4%).** Para cantidades de aumentos de alquiler aceptables en años anteriores, refiérase a la tabla en la siguiente página. Este aumento anual puede ser impuesto sólo si doce (12) meses o más han pasado desde el último tal aumento de alquiler.
2. Un aumento del 3% al 8% del depósito de seguridad es permitido al mismo tiempo y por el mismo porcentaje que el aumento de alquiler anual.
3. Un aumento del 1% adicional por el gas y 1% adicional por el servicio eléctrico en la unidad es permitido siempre y cuando estos servicios sean proporcionado por el arrendador.
4. El diecinueve por ciento (19%), más el 2% si el arrendador proporciona el gas y la electricidad, para una unidad de alquiler que no ha tenido un aumento de alquiler desde el 31 de mayo de 1976.
5. El trece por ciento (13%), más el 2% si el arrendador proporciona el gas y la electricidad, para una unidad de alquiler que no ha tenido un aumento de alquiler desde el 31 de mayo de 1977.
6. El diez por ciento (10%) por cada inquilino adicional que exceda el número de inquilinos permitidos por el acuerdo de alquiler original. Los arrendadores deben notificar al o los inquilino(s) del aumento de alquiler dentro de un periodo de 60 días de haber obtenido



866-557-RENT [7368] HCIDLA.LACITY.ORG
P.O. BOX 17280, LOS ANGELES, CA 90017-0280

BOLETÍN DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER

AUMENTOS DE ALQUILER ACEPTABLES

conocimiento actual o constructivo del nuevo inquilino. Se requiere una reducción correspondiente del alquiler cuando el inquilino adicional desocupe la unidad. El depósito de seguridad también puede ser aumentado por 10% para el(los) inquilino(s) adicional(s).

7. El arrendador podrá cobrar un sobrecargo mensual de \$3.61 al inquilino para recuperar la tarifa pagada de los honorarios de Aplicación Sistemática de Código.
8. El sobrecargo de \$12.25 puede ser cobrado solamente durante el mes de agosto con previo aviso escrito para recuperar la mitad de la tarifa pagada de Registración de \$24.51. Se requiere que los arrendadores emitan a los inquilinos un aviso de 30 días por escrito para aumentos que son menos del 10% del alquiler, o un aviso de 60 días para un aumentos de más del 10% del alquiler dentro de un período de 12 meses.

CRONOLOGÍA DE AUMENTOS DE ALQUILER PERMITIDOS DESDE 1979

Fecha	Porcentaje Permitido	Fecha	Porcentaje permitido
5/1/79 - 6/30/85	7%	7/1/02 - 6/30/03	3%
7/1/85 - 6/30/86	4%	7/1/03 - 6/30/04	3%
7/1/86 - 6/30/87	5%	7/1/04 - 6/30/05	3%
7/1/87 - 6/30/88	4%	7/1/05 - 6/30/06	3%
7/1/88 - 6/30/89	4%	7/1/06 - 6/30/07	4%
7/1/89 - 6/30/90	5%	7/1/07 - 6/30/08	5%
7/1/90 - 6/30/91	5%	7/1/08 - 6/30/09	3%
7/1/91 - 6/30/92	5%	7/1/09 - 6/30/10	4%
7/1/92 - 6/30/93	5%	7/1/10 - 6/30/11	3%
7/1/93 - 6/30/94	3%	7/1/11 - 6/30/12	3%
7/1/94 - 6/30/95	3%	7/1/12 - 6/30/13	3%
7/1/95 - 6/30/96	3%	7/1/13 - 6/30/14	3%
7/1/96 - 6/30/97	3%	7/1/14 - 6/30/15	3%
7/1/97 - 6/30/98	3%	7/1/15 - 6/30/16	3%
7/1/98 - 6/30/99	3%	7/1/16 - 6/30/17	3%
7/1/99 - 6/30/00	3%	7/1/17 - 6/30/18	3%
7/1/00 - 6/30/01	3%	7/1/18 - 6/30/19	3%
7/1/01 - 6/30/02	3%	7/1/19 - 6/30/20	4%

BOLETÍN DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER

AUMENTOS DE ALQUILER ACEPTABLES

AJUSTES DE ALQUILER QUE REQUIEREN APROBACIÓN POR LA DIVISIÓN DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER

El alquiler para una unidad de alquiler también puede ser aumentado siempre y cuando archive y sea aprobada una aplicación correspondiente de recuperación de costos a la División de Estabilización de Alquiler por las siguientes razones:

1. Mejoramientos Capitales – Adiciones o reemplazos a la unidad de alquiler o a las áreas comunes de la propiedad, siempre y cuando la mejora tenga un período de servicio de cinco años o más.
2. Trabajo de Rehabilitación – El trabajo o las reparaciones hechas por el arrendador debido a cambios en el Código de construcción desde el 1ero de enero de 1979, o para la reparación de daños causados por incendios, terremotos u otros desastres naturales.
3. Aumento de Alquiler Justo y Razonable – Basado en un análisis financiero de los Ingresos Operativos Netos (NOI, por sus siglas en Ingles) para una propiedad cuando el ajuste automático prescrito por el RSO no proporciona un reembolso justo y razonable en la unidad o las unidades de alquiler. (Para más información, revise los Reglamentos de Aumentos Justos y Razonables publicado por la Comisión de Ajuste de Alquiler.)
4. Renovación Fundamental – Actualizaciones a los sistemas principales de construcción que requieren un permiso tales como, pero no limitados a, calefacción central/aire acondicionado, tuberías de agua y alcantarillado, cableado en el interior de las paredes, ascensores o refuerzo de la estructura del edificio. También incluye trabajos que se llevan a cabo para reducir materiales peligrosos como la pintura a base de plomo o asbesto. Requiere un Plan de Habitabilidad del Inquilino (THP) aceptado por el Departamento antes de comenzar el trabajo.
5. Trabajo de Actualización Sísmico – Trabajo obligatorio para reducir los riesgos en caso de terremotos a los marcos de madera existentes con paredes débiles o fachadas abiertas (también conocido como piso blando) y edificios existentes de concreto que no estén reforzados para que las propiedades cumplan con los nuevos requisitos del código.

NIVEL DEL ALQUIER DESPUÉS DE UNA UNIDAD VACANTE

El nivel de alquiler aceptable después de que una unidad sea desocupada depende de la razón de la vacante. El RSO establece que el alquiler se puede aumentar a cualquier cantidad si la razón de la vacante fue como resultado de:

- ◆ El inquilino desocupó la unidad de alquiler voluntariamente.
- ◆ El inquilino fue desalojado por no pagar el alquiler legal.
- ◆ El inquilino fue desalojado por incumpliendo de los términos del acuerdo de alquiler y por no corregir la violación.

BOLETÍN DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER

AUMENTOS DE ALQUILER ACEPTABLES

- ◆ El inquilino y el arrendador firmaron un Aviso de Declaración archivado con HCIDLA y el inquilino posteriormente ejecutó un acuerdo de “Pago por Llaves” de acuerdo con el Programa de Notificación de Compra de Inquilinato (Código Municipal de Los Ángeles Sección 151.31). Para más información vea el *Aviso de Declaración de Los Derechos del Inquilino Sobre Ofertas y Acuerdos de Compras de Inquilinato*.

El RSO requiere que el alquiler para un inquilino nuevo permanezca igual, si la vacante ocurriera por alguna otra razón. Entre los ejemplos de circunstancias por las cuales el arrendador NO PUEDE aumentar el alquiler después de volver a rentar la unidad son los siguientes:

- Un desalojo de un inquilino anterior para recuperar la unidad para el uso del propietario, su familia inmediata o un administrador-residente.
- Un desalojo para la ocupación por el propietario, su familia inmediata o un administrador-residente, donde el propietario, un miembro de su familia o el administrador-residente posteriormente desocuparon la unidad de alquiler.
- Un desalojo para usar o permitir que la unidad de alquiler se use para un propósito ilegal, a menos que el desalojo se base en información proporcionada por una agencia de cumplimiento de la ley.
- Un desalojo basado a que el inquilino se reuso a ejecutar un nuevo acuerdo de alquiler escrito, con provisiones similares y términos que no son inconsistentes con la Ordenanza.
- Un desalojo basado a que el inquilino reuso acceso razonable al arrendador a la unidad de alquiler.
- La unidad de alquiler es el terreno en el que se encuentra una casa móvil y es un nuevo inquilino que está alquilando una casa móvil existente en un parque de casas móviles. (El aumento de la renta se limita al 10 por ciento o la renta más alta de una unidad comparable, lo que sea menos).

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 otro experto 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. HCIDLA recomienda que verifique la información en caso de que los cambios nuevos aún no estén reflejados en esta publicación. HCIDLA 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 ajustes razonables para garantizar la igualdad de acceso a sus programas, servicios y actividades."