



8300 Santa Mónica Boulevard, West Hollywood, CA 90069

www.weho.org/rent

Horario

Lunes a jueves de 8:00 am a 5:00 pm

Viernes de 8:00 am a 4:30 pm

Contacto

Teléfono: 323-848-6450

Fax: 323-848-6567

Correo electrónico: RSH@weho.org

www.weho.org

El Ajuste General Anual para el 1/9/2019 – 31/8/2020 es de 2.25%

LA RENTA SE PUEDE INCREMENTAR UNA VEZ AL AÑO HASTA POR EL AJUSTE GENERAL ANUAL.

El Ajuste General Anual (AGA, por sus siglas en inglés) para los inquilinos de West Hollywood sujetos a la Ordenanza de Control de Rentas de la Ciudad (RSO, por sus siglas en inglés) es de 2.25% comenzando el 1 de septiembre de 2019.

El AGA es el 75% del incremento en el Índice de Precios al Consumidor para todos los consumidores urbanos de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim, de mayo a mayo, redondeado al cuarto de un punto porcentual más cercano.

Para mayo de 2019, el CPI-U, que es determinado por el Buró de Estadísticas del Departamento del Trabajo, incrementó en 3.1% a lo largo de mayo de 2018. El 75% del CPI-U de mayo es 2.325%.

Redondear al cuarto de un punto porcentual más cercano, resulta en un AGA de 2.25%.

Los propietarios de las viviendas pueden incrementar la renta después del primer año y luego una vez cada 12 meses después del incremento anterior. Los inquilinos deben recibir un aviso por escrito con 30 días de anticipación, o 60 días para la Sección 8.

Descargue la Guía de Control de Rentas de la Ciudad en www.weho.org/rent

¡NUEVO EN 2019!

¡REGISTRE LAS TENENCIAS Y PAGUE LAS FACTURAS EN LÍNEA!

Descubra más en: www.weho.org/rent

El Ajuste General Anual (AGA) puede aplicarse solo después de tomar las siguientes acciones:

- Haber registrado la tenencia;

- Estar al corriente con las cuotas anuales del programa. *Las tenencias que comienzan antes del 1 de enero de 1996 no necesitan ser registradas.*
- Para verificar si una tenencia está registrada llame al 323-848-6450.

Este boletín de noticias del Control de Rentas de West Hollywood contiene información y consejos útiles para inquilinos y propietarios. Si hay alguna sección de este boletín que no entienda, por favor llame al Departamento de Control de Rentas al 323-848-6450. Pida hablar con un intérprete en español.

Control de Rentas de la Ciudad de West Hollywood

www.weho.org/rent

Cheques de Terceros

La Ley Estatal requiere que los caseros acepten los pagos de la renta hechos por un tercero.

Los cheques de terceros les ayudan a los inquilinos a pagar la renta o a cumplir con otras obligaciones financieras que son parte de su arriendo.

Los propietarios deben registrar las nuevas tenencias dentro de los siguientes 30 días.

¡REGISTRE TENENCIAS Y PAGUE FACTURAS EN LÍNEA!

Descubra más:

www.weho.org/rent

Talleres Gratuitos 2019 RSO

Conozca sus responsabilidades

Una serie educativa del Control de Rentas de West Hollywood

BÁSICO PARA PROPIETARIOS

22 de octubre de 2019 | 7 PM

Obtenga un entendimiento básico de la Ordenanza de Control de Rentas y los derechos y responsabilidades de los caseros.

AVANZADO PARA PROPIETARIOS

29 de octubre de 2019 | 7 PM

Incrementa su conocimiento sobre el RSO, las adaptaciones razonables y recursos.

Donde:

Plummer Park

7377 Santa Mónica Blvd, Salón 5

West Hollywood, CA 90069

Regístrese en:

328-848-6472 o

TTrevor@weho.org

La Asignación de \$6 de la Cuota Anual del Programa

Actualmente, la cuota anual del programa de RSO es de \$144 por año por unidad. Los propietarios pueden asignar la mitad de la cuota a los inquilinos, pero la porción debe ser prorrateada a lo largo de 12 meses. La asignación mensual de \$6 es considerada como un recargo del alquiler.

Al incrementar la renta, los propietarios deben tener cuidado de deducir la asignación del pago mensual del inquilino antes de calcular el incremento de la renta. No deducir la asignación exagerará el incremento en la renta, lo que llevará a sobrecargos que tendrá que reembolsarle al inquilino.

Regulaciones de los Apartamentos Libres de Humo

El 15 de julio de 2019, el Consejo de la Ciudad puede revisar los programas libres de humo para los apartamentos y condominios que actualmente están vigentes en otras ciudades incluidas Beverly Hills, Santa Mónica y Berkeley. Visita weho.org para más información.

Cuotas de Reubicación al 1 de julio de 2019	
Tipo de unidad	Cantidad
0 habitaciones	\$7,506
1 habitación	\$10,598
2 habitaciones	\$14,275
3 o más habitaciones	\$18,840
Inquilino calificado (62 o mayor, discapacitado, hijo menor dependiente enfermo terminal (o ingreso moderado))	\$19,869
Inquilino de menores ingresos	\$25,020
Las cuotas de reubicación por desplazar permanentemente a un inquilino se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Mayo. Un inquilino que todavía esté en posesión de su unidad hasta el 1 de julio tiene derecho a una cuota de reubicación más alta incluso si el aviso de mudanza fue notificado con anterioridad.	

Página 2

Más información disponible en:

www.weho.org/rent

Se requiere un plan de habitabilidad del inquilino para el reacondicionamiento sísmico

Antes de que un propietario pueda recibir un permiso de construcción para trabajos de reacondicionamiento sísmico en un alquiler ocupado, debe someterse un plan a la aprobación del Control de Rentas que demuestre cómo el inquilino no se verá muy afectado.

Los planes de habitabilidad del inquilino ayudan a los contratistas a diseñar y completar el trabajo en la manera que cause menos impacto para los ocupantes. Dependiendo del trabajo propuesto, el plan puede incluir las mejores prácticas, una reubicación temporal u otras acciones para reducir los impactos mientras se completa el trabajo.

Hay más información disponible en línea: www.weho.org/rent

El Programa Obligatorio de Reacondicionamiento Sísmico ha Comenzado

La Ciudad ha comenzado a notificar a los propietarios de edificios blandos, débiles y de cara abierta. Los propietarios deben acudir a un profesional licenciado para que complete y envíe un reporte de revisión en un año. Si es necesario, el reacondicionamiento sísmico debe completarse en 5 años después de haber recibido el aviso.

Se pueden encontrar los detalles y los hitos requeridos en www.weho.org/seismic

Recuerde Registrar las Nuevas Tenencias

La Ordenanza de Control de Rentas requiere que las nuevas tenencias sean registradas con la Ciudad en los siguientes 30 días.

Los propietarios que no registren no pueden subir la renta del inquilino hasta que la tenencia haya sido registrada. Los propietarios que suban la renta sin registrar deben reembolsar la cantidad pagada por el inquilino sobre la tarifa inicial de renta por hasta 3 años.

Una vez que el propietario presente el registro requerido y reembolse cualquier sobrecargo en la renta, el propietario puede solicitar cualquier Ajuste General Anual negado por el incumplimiento original.

Los propietarios pueden verificar las tenencias registradas al: 323-848-6450.

Nota: no se requiere el registro para los inquilinos que ocuparon la unidad antes del 1 de enero de 1996.

Requisitos para los Acuerdos de Compra

Los propietarios deben proporcionar información sobre las cuotas de reubicación y otros derechos de los inquilinos al ofrecer un pago en efectivo a cambio de que el inquilino se mude de su apartamento con control de rentas.

Para más información visite: www.weho.org/rent

Cuotas de Registro y la Asignación de la Cuota

¿Qué es la cuota anual del programa de renta?

Es una cuota por unidad que se les cobra a los propietarios de las propiedades con control de rentas. Esta financia la administración de la Ordenanza de Control de Renta (RSO, por sus siglas en inglés).

¿Qué es la asignación de la cuota de registro?

El RSO permite que la mitad de la cuota de registro de una unidad sea asignada a sus inquilinos como un recargo del alquiler. La porción del inquilino debe ser prorrateada a lo largo de 12 meses. No puede ser cargada como una cantidad fija. A las unidades de la Sección 8 no se les factura la porción del inquilino de la cuota; por lo tanto, no se puede asignar ninguna porción al inquilino.

¿De cuánto es la cuota?

La cuota es de \$144 por unidad. La porción del inquilino es de \$72 y se prorratea para que los propietarios puedan cobrar un recargo del alquiler de \$6 cada mes. La cuota de registro para las tenencias en la Sección 8 es de \$60 por unidad, no se les asigna ninguna parte a los inquilinos.

¿Qué Debe Hacer un Propietario para Subir la Renta?

La ley de California requiere un aviso por escrito con 30 días de anticipación para incrementar la renta. El formulario incluido no es requerido, pero puede ser usado como una guía para calcular y aplicar correctamente los incrementos en la renta.

¿Pueden los propietarios cobrar la asignación de la cuota retroactivamente?

No. Los propietarios solamente pueden cobrar la asignación mensualmente, \$6 por mes. Si no se cobra una asignación mensual, esta ya no se puede cobrar después.

¿Cobrar la asignación limita los incrementos en la renta?

No. La cuota asignada no es la renta. Es un recargo que se aplica después de calcular el incremento en la renta. Los propietarios pueden incrementar la renta según el Ajuste General Anual y luego añadir los \$6 de la asignación mensual.

Página 3

LO QUE LEGALIZAR EL CANNABIS SIGNIFICA PARA LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS

La Ley de Seguridad y Regulación del Uso Medicinal y Adulto del Cannabis (MAUCRSA, por sus siglas en inglés) se convirtió en una ley estatal el 1 de enero de 2018. Desde entonces los propietarios e inquilinos han tenido preguntas sobre qué significa esta ley y cómo se aplica. Debajo hay respuestas a algunas de las preguntas frecuentes que la Oficina de Control de Rentas ha recibido este año pasado. Estamos proporcionando respuestas con propósitos informativos, es importante recordar que, como con todas las leyes, solo la Corte puede hacer interpretaciones vinculantes y así la información podría cambiar en el futuro. Es importante que busque consejo legal si surge una situación con respecto al cannabis médico o recreativo.

¿La MAUCRSA permite el uso recreativo libre del cannabis por parte de adultos en el Estado de California?

No. El derecho de los adultos a poseer, cultivar y usar el cannabis para propósitos recreativos está sujeto a las restricciones impuestas por la Ley en sí misma, así como por las leyes locales. Una de las restricciones clave en la Ley es que no permite el uso del cannabis en cualquier lugar en donde esté prohibido el uso del tabaco.

¿Tiene el propietario el derecho de restringir el uso del cannabis en la propiedad y en la unidad del inquilino? Sí. Tal como el propietario tiene el derecho de restringir el uso del tabaco en la propiedad, también puede prohibir el uso del cannabis. La prohibición debe estar en el contrato de alquiler firmado por el inquilino o debe ser aceptada por escrito por el inquilino si no se encuentra en el acuerdo original. Pero como se explica debajo, la prohibición existente contra fumar incluye el cannabis.

Si el contrato de alquiler restringe fumar tabaco, pero no aborda el uso del cannabis, ¿está permitido el cannabis? No. La Ley específicamente no permite el uso del cannabis en cualquier lugar en donde el uso del tabaco esté prohibido. Sin embargo, se les aconseja a los propietarios que aborden el uso del cannabis en los contratos con nuevos inquilinos para evitar cualquier malentendido.

Si el propietario requiere que los inquilinos que fumen tabaco lo hagan en el derecho de paso público frente al edificio, ¿pueden los inquilinos fumar cannabis ahí también? No. La Ley no permite el uso del cannabis en lugares públicos que no tengan una licencia para tal uso.

¿Las restricciones para el uso del cannabis se refieren solo a fumar cannabis? No. Estas restricciones cubren cualquier tipo de uso del cannabis, incluido el vapeo y el consumo de comestibles.

¿Puede el propietario prohibirle al inquilino que cultive plantas de cannabis para uso personal? Sí. La Ley permite el cultivo de hasta seis plantas de cannabis para uso personal en la residencia de una persona; sin embargo, este derecho a cultivar plantas para uso personal aplica únicamente para el dueño de la propiedad. En propiedades en renta, el

propietario sigue teniendo la capacidad de imponer restricciones a través del contrato de renta y puede prohibir el cultivo del cannabis. La Ley no le quita este derecho.

La Sección 1940.10 del Código Civil de California les permite a los inquilinos cultivar ciertas plantas para uso personal. Si se siguen los lineamientos requeridos, el propietario no puede objetar. ¿Esta ley permite el cultivo del cannabis para uso personal? No. La Sección 1940.10 del Código Civil de California específicamente exenta el cultivo del cannabis.

¿Puede un inquilino usar cannabis para propósitos médicos a pesar de la prohibición del inquilino del cannabis en la propiedad? Sí. Si el inquilino se adhiere a ciertos lineamientos de la ley Estatal. El inquilino debe pedirle al propietario una “adaptación razonable” para usar cannabis al amparo de la Ley de Discapacidad Estatal. La solicitud debe incluir una declaración del médico de atención primaria del inquilino indicando que el uso del cannabis es necesario para tratar la enfermedad del inquilino. Mientras que MAUCRSA le da al inquilino el derecho de poseer y usar cannabis para propósitos médicos, no le da al inquilino el derecho de fumarla. Para fumar el cannabis, la solicitud de adaptación razonable del inquilino debe incluir una declaración de que fumar es una necesidad médica y el inquilino no puede tomar el cannabis de alguna otra manera. En cualquier caso, la adaptación razonable concedida no puede interferir con el derecho de cualquier otro inquilino al disfrute tranquilo de la propiedad.

¿Cómo afecta la legalización del cannabis a los inquilinos al amparo de la Sección 8?

Como la ley federal ve al cannabis como una sustancia controlada, los inquilinos que reciben subsidios de renta a través de la Sección 8 corren el riesgo de perder sus cupones de la Sección 8 si poseen o usan cannabis. Esto es verdad incluso al usar cannabis medicinal e incluso cuando el propietario permite el uso del cannabis.