



[página 1](#)

2019 Building Blocks

(add logo)

Los populares seminarios educativos de Control de Rentas para los propietarios comienzan el 19 de febrero de 2019.

¡Los talleres son gratuitos! www.weho.org

La Tasa de Interés para el Depósito de Seguridad es 0%

Con base en la tasa de interés pagada por los bancos locales para las cuentas de ahorro regulares, el Reglamento de Control de Rentas determinó que la tasa de interés de 2018 para los depósitos en manos de los propietarios es 0%. No se deben realizar pagos de intereses.

La Ciudad proporciona un formulario de aviso de incremento de la renta que les puede ayudar a los propietarios a calcular el incremento de la renta correctamente. Se anima su uso, más no es obligatorio.

Cheques de Terceros

La ordenanza de Control de Rentas requiere que los propietarios acepten cheques de terceros presentados por los inquilinos si el cheque es de una agencia de servicios sociales que tenga un contrato con la ciudad.

Estos cheques ayudan a los inquilinos calificados a pagar la renta o a cumplir con otras obligaciones financieras que son parte de su contrato con el propietario.

Para determinar si cierta agencia tiene un contrato con la Ciudad, contacte a la oficina de Control de Rentas al 323-848-6450.

Conversaciones Anuales de la Comunidad sobre la Vivienda

La Ciudad organiza dos conversaciones anuales de la comunidad sobre la vivienda para proporcionar información sobre los programas actuales de vivienda y para escuchar los pensamientos e inquietudes de los miembros de la comunidad. Todos están invitados a las conversaciones que se llevarán a cabo en:

23 de enero de 2019 | 7:00 pm
Biblioteca de West Hollywood
Salón de Juntas Comunitario
625 N. San Vicente Blvd.

29 de enero de 2019 | 7:00 pm
Plummer Park
Centro Comunitario Salones 5 & 6

7377 Santa Monica Blvd.

LOS EVENTOS SON GRATUITOS

Se proporcionará un refrigerio ligero.

Actualización de Adaptación Sísmica Obligatoria

El 17 de abril de 2017: el Consejo de la Ciudad adoptó una ordenanza estableciendo un requisito obligatorio de actualización de adaptación sísmica para los edificios existentes con paredes suaves, débiles o de frente abierto (edificios de pisos suaves), vigente a partir del 1 de abril de 2018.

El 7 de agosto de 2017: El Consejo de la Ciudad adoptó una segunda ordenanza estableciendo un requisito obligatorio de actualización de adaptación sísmica para los edificios existentes con concreto no dúctil y marco de acero pre-Northridge, vigente a partir del 7 de agosto de 2018.

Muchos de los edificios sujetos a estas ordenanzas son edificios de apartamentos de renta controlada y el cumplimiento necesitará primero la evaluación de un ingeniero para determinar si la actualización de la adaptación sísmica es necesaria. Si la actualización es necesaria para los edificios de pisos suaves, el trabajo debe completarse dentro de los siguientes cinco años después de recibir el aviso de la Ciudad. La actualización para los edificios con concreto no dúctil y marco de acero pre-Northridge es más complicada y por lo tanto se permite tiempo adicional para completar el trabajo, que se debe completar dentro de los siguientes 20 años. La información sobre el Programa Obligatorio de Actualización de Adaptación Sísmica está disponible en www.weho.org/seismic

[Página 2](#)

La información sobre los siguientes temas está disponible en el sitio web de la Ciudad de West Hollywood en: www.weho.org/rent

Resultado de las Discusiones sobre un posible costo compartido entre el Propietario/Inquilino

El 15 de octubre de 2018: el Consejo de la Ciudad rechazó una propuesta que les podría haber permitido a los propietarios compartir una porción de los costos de la actualización de la adaptación sísmica con los inquilinos. En su lugar, la Ciudad de West Hollywood está buscando subsidios para ayudar a los propietarios a completar las actualizaciones.

También, si los costos para completar los trabajos de actualización de adaptaciones sísmicas exceden los ingresos generados (exceden las rentas cobradas), la Ordenanza y Regulaciones de Control de Rentas les permitirán a los propietarios solicitar un ajuste de la renta hacia arriba. El proceso de solicitud de ajuste de la renta hacia arriba fue establecido para garantizar que los propietarios reciban un rendimiento justo y razonable cuando hagan mejoras de capital, incluida la actualización de adaptaciones sísmicas. El proceso se basa en que el propietario establezca que se está quedando debajo del "Ingreso Operativo Neto" (NOI, por sus siglas en inglés) justo. Se proporciona más información en el sitio web.

Se requiere un Plan de Habitabilidad para el Inquilino para la Actualización de Adaptaciones Sísmicas

Antes de que un propietario pueda recibir un permiso de construcción para hacer trabajos de actualización de adaptaciones sísmicas en un edificio de control de renta ocupado, se deberá enviar un plan demostrando cómo los inquilinos no se verán grandemente impactados durante la construcción a la Oficina de Control de Rentas para su aprobación. El Plan de Habitabilidad para el Inquilino pretende ayudar a la Ciudad a garantizar que los trabajos de construcción se harán de manera que no interfieran mucho con el disfrute de la propiedad por parte del inquilino.

Dependiendo de los trabajos de construcción propuestos, el Plan podría requerir una reubicación temporal y cualquier otra acción necesaria para limitar los impactos a los inquilinos. Los Planes de Habitabilidad para el Inquilino están disponibles en el sitio web de la Ciudad.

Nuevos Requisitos para Acuerdos de Compra

A partir del 16 de enero de 2019 hay nuevos requisitos para que un propietario haga una oferta de compra a un inquilino a cambio de que el inquilino desocupe su apartamento con control de renta. Vea más información en el inserto.

Recuerde Volver a Registrar las Nuevas Ocupaciones

La Ordenanza de Control de Rentas requiere que los propietarios vuelvan a registrar las unidades de renta dentro de los siguientes 30 días después de que inicie una nueva ocupación.

Los propietarios que no vuelvan a registrar no pueden subir la renta de la unidad hasta que se vuelva a registrar la unidad.

Los propietarios que suban la renta sin volver a registrar deben reembolsar la cantidad pagada por el inquilino por encima de la tasa inicial de renta, hasta por un máximo de 3 años de sobrecargos.

Una vez que el propietario presente la papelería requerida para volver a registrar y reembolse cualquier sobrecargo de renta que pueda haber cobrado, el propietario puede solicitar cualquier ajuste general anual negado como resultado del incumplimiento original.

**Los propietarios pueden verificar el registro electrónico llamando al:
323-848-6450.**

Por favor considere: no se requiere volver a registrar para inquilinos que se mudaron antes del 1 de enero de 1996.

La Ley Estatal Tiene Como Objetivo Eliminar las Chinchas

Es más probable que haya un control efectivo de las chinchas cuando los propietarios e inquilinos tienen información para ayudar a identificar la plaga y cuando cooperan completamente con los operadores de control de plagas para eliminar la infestación. Para promover la cooperación entre propietarios e inquilinos, la ley estatal se modificó en 2017 para:

- Prohibir a los propietarios rentar una unidad con chinches conscientemente;
- Proteger a los inquilinos de represalias cuando reporten un problema de chinches;
- Permitir a los propietarios y a los operadores de control de plagas el acceso a las unidades adyacentes a una infestación para su inspección y fumigación;
- Requerir la cooperación de los inquilinos con respecto a las directrices dadas por los operadores de control de plagas al eliminar una infestación;
- Requerir a los propietarios darles a los inquilinos de las unidades inspeccionadas los resultados de la inspección dentro de los siguientes dos días después de haberlos recibido.

Los propietarios también deben presentar toda la información impresa a los inquilinos actuales y nuevos que explique cómo identificar las chinches y cómo reportar un problema. La información requerida por el estado está disponible en el sitio web de la Ciudad.

[Página 3](#)

Qué Significa la Legalización del Cannabis para Propietarios e Inquilinos

La Ley de Seguridad y Regulación de Cannabis para Uso Medicinal y Adulto (MAUCRSA) se convirtió en ley estatal el 1 de enero de 2018. Desde entonces, los propietarios y los inquilinos han tenido preguntas sobre lo que significa la Ley y cómo se aplica. A continuación, encontrará respuestas a algunas de las preguntas frecuentes que la Oficina de Control de Rentas recibió el año pasado. Estamos proporcionando respuestas con fines informativos, es importante recordar que, como con todas las leyes, solo la Corte puede hacer interpretaciones vinculantes, por lo que la información podría cambiar en el futuro. Es importante que busque asesoramiento legal si surge una situación relacionada con el cannabis medicinal o recreativo.

¿La MAUCRSA permite el uso recreativo libre del cannabis por adultos en el Estado de California? No. El derecho de los adultos a poseer, cultivar y usar cannabis para propósitos recreativos está sujeta a las restricciones impuestas por la Ley en sí, así como por la ley local. Una de las restricciones clave en la Ley es que no permite el uso del cannabis en cualquier lugar en donde el uso del tabaco esté prohibido.

¿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 a restringir el uso del tabaco en la propiedad, el inquilino también puede prohibir el uso del cannabis. La prohibición debe estar en el contrato firmado por el inquilino, o debe estar aceptada por escrito por el inquilino si no está en el acuerdo original. Pero como se explica debajo, una prohibición existente contra fumar incluye el cannabis.

Si el contrato restringe fumar tabaco pero no aborda el uso del cannabis, ¿está permitido el uso del cannabis?

No. La Ley específicamente no permite el uso del cannabis en cualquier ubicación en donde esté prohibido el uso del tabaco. Sin embargo, se les aconseja a los propietarios a abordar el uso del cannabis en los contratos con nuevos inquilinos para evitar cualquier malentendido.

Si el propietario requiere a los inquilinos que fuman tabaco que lo hagan en el derecho de vía 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 licencia para tal uso.

¿Las restricciones para el uso del cannabis se refieren únicamente a fumar cannabis?

No. Estas restricciones cubren cualquier tipo de uso del cannabis, incluyendo vapear y el consumo de comestibles.

¿Puede el propietario prohibirle a un 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 un individuo; sin embargo, este derecho a cultivar plantas para uso personal aplica únicamente al dueño de la propiedad. En propiedades rentadas, el propietario todavía tiene la capacidad de imponer restricciones a través de un contrato de renta y puede prohibir el cultivo de cannabis. La Ley no quita este derecho.

La Sección 1940 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 de cannabis para uso personal?

No. La Sección 1940 del Código Civil de California exige específicamente el cultivo del cannabis de sus disposiciones.

¿Puede un inquilino usar cannabis para propósitos medicinales a pesar de la prohibición del inquilino para el 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 estatal de discapacidad. La solicitud debe incluir una declaración del médico primario 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 a poseer y usar cannabis para propósitos medicinales, no le da al inquilino el derecho de fumarla. Para fumar cannabis, la solicitud de adaptación razonable de un inquilino debe incluir una declaración de que fumar es una necesidad médica y el inquilino no puede tomar el cannabis de ninguna otra manera. En cualquier caso, la adaptación razonable concedida no debe interferir con el derecho de cualquier otro inquilino al disfrute tranquilo de la propiedad.

¿Cómo impacta la legalización del cannabis a los inquilinos bajo la Sección 8?

Debido a que la ley federal considera que el cannabis es una sustancia controlada, los inquilinos que reciben subsidios de alquiler a través de la Sección 8 corren el riesgo de perder sus cupones de la Sección 8 si poseen o consumen cannabis. Esto es cierto incluso cuando se usa cannabis medicinal e incluso cuando el propietario permite el uso de cannabis

[Página 4](#)

Estaciones de Carga para Vehículos Eléctricos

En 2017, la RSO se modificó para otorgar a los inquilinos el derecho a instalar una estación de carga para vehículos eléctricos en las propiedades de control de renta. Después de que West Hollywood adoptó la disposición, el estado proporcionó el mismo beneficio a todos los inquilinos con control de renta en California. Sin embargo, es importante saber que el programa de West Hollywood no requiere que se asigne a un inquilino un espacio de

estacionamiento específico y requiere menos seguro. Otros aspectos del programa de West Hollywood son similares a la ley estatal promulgada en 2015 y modificada en 2018. El programa requiere que el propietario apruebe la solicitud del inquilino para una estación de carga, que el inquilino pague el costo de la estación, la instalación y cualquier otro costo asociado. Estos costos no se consideran renta. El inquilino y el propietario deben llegar a un acuerdo sobre el costo de la electricidad, si no es posible poner un medidor individual en la propiedad. La capacidad de instalar una estación de carga también podría depender de la condición del sistema eléctrico y la capacidad general de la red eléctrica en el área.

Para más información, contacte a la Oficina de Control de Rentas al 323-848-6450.

Las Rentas a Corto Plazo no son Legales en WeHo

La Ciudad de West Hollywood prohíbe las rentas a corto plazo. El Consejo de la Ciudad adoptó la Ordenanza No. 15-958 aclarando la prohibición de rentar un apartamento o cualquier parte de un apartamento por un período de 30 días o menos.

Cualquier persona que se involucre en tal actividad está sujeta a multas administrativas y posible proceso criminal, incluidos los propietarios, inquilinos y agentes.

Adicionalmente, los propietarios enfrentan una responsabilidad civil y criminal si el apartamento está siendo usado como renta vacacional de corto plazo por el propietario o el inquilino. Además, los propietarios deben abstenerse de permitir o rentar activamente las unidades a corto plazo.

Generalmente, los contratos de renta les prohíben a los inquilinos no autorizados por el propietario ocupar un apartamento. Sobre esa base únicamente, un propietario puede desalojar legalmente a un inquilino sin importar por cuanto tiempo se queden los ocupantes no autorizados.

Incluso cuando el contrato de renta no restrinja a otros ocupantes, huéspedes o subarrendatarios, el inquilino puede ser desalojado si renta una parte o su apartamento completo a un ocupante de corto plazo. La base del desalojo sería el uso ilegal de la unidad ya que las rentas a corto plazo son ilegales bajo el Código Municipal de West Hollywood.

Ayuntamiento de West Hollywood
8300 Santa Monica Boulevard
West Hollywood, CA 90069
Ciudad de West Hollywood
Control de Rentas y Vivienda

HORARIO

Lunes – jueves de 8:00 am a 5:00 pm
Viernes – 8:00 am a 4:30 pm

CONTACTO

p: 323-848-6450
f: 323-848-6567
e: RSH@weho.org

www.weho.org

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.

В данном бюллетене содержится полезная информация и советы владельцам домов и жильцам по вопросам жилья и рент-контроля. Если вам нужен перевод на русский, пожалуйста, позвоните нам по телефону 323-848-6450.



NOTA: El contenido de las páginas 1, 3 y 4 son las mismas que para los Propietarios (arriba). La página 1 a continuación es para los inquilinos únicamente.

[Página 2](#)

La información sobre los siguientes temas está disponible en el sitio web de la Ciudad de West Hollywood en: www.weho.org/rent

La ventana de 3 años para los reembolsos disponibles ahora comienza en septiembre de 2015 y se termina en agosto de 2018. La fecha límite para la presentación es el 31 de agosto de 2019.

Resultado de las Discusiones sobre un posible costo compartido entre el Propietario/Inquilino

El 15 de octubre de 2018: el Consejo de la Ciudad rechazó una propuesta que les hubiese permitido a los propietarios compartir una porción de los costos de la adaptación sísmica con los inquilinos. En su lugar, la Ciudad de West Hollywood está buscando subsidios estatales y federales para ayudar a los propietarios a completar las actualizaciones.

También, si los costos para completar los trabajos de actualización de adaptaciones sísmicas exceden los ingresos generados (exceden las rentas cobradas), la Ordenanza y Regulaciones de Control de Rentas les permitirán a los propietarios solicitar un ajuste de la renta hacia arriba. El proceso de solicitud de ajuste de la renta hacia arriba fue establecido para garantizar que los propietarios reciban un rendimiento justo y razonable cuando hagan mejoras de capital, incluida la actualización de adaptaciones sísmicas. El proceso se basa en que el propietario establezca que se está quedando debajo del "Ingreso Operativo Neto" (NOI, por sus siglas en inglés) justo. Se proporciona más información en el sitio web.

Se requiere un Plan de Habitabilidad para el Inquilino para la Actualización de Adaptaciones Sísmicas

Antes de que un propietario pueda recibir un permiso de construcción para hacer trabajos de actualización de adaptaciones sísmicas en un edificio de control de renta ocupado, se deberá enviar un plan demostrando cómo los inquilinos no se verán grandemente impactados durante la construcción a la Oficina de Control de Rentas para su aprobación. El Plan de Habitabilidad para el Inquilino pretende ayudar a la Ciudad a garantizar que los trabajos de construcción se harán de manera que no interfieran mucho con el disfrute de la propiedad por parte del inquilino. Dependiendo del trabajo de construcción propuesto, el Plan puede requerir la reubicación temporal y cualquier otra acción necesaria para limitar el impacto a los inquilinos. Los Planes de Habitabilidad para los inquilinos están disponibles en el sitio web de la Ciudad.

Nuevos Requisitos para Acuerdos de Compra

A partir del 16 de enero de 2019 hay nuevos requisitos para que un propietario haga una oferta de compra a un inquilino a cambio de que el inquilino desocupe su apartamento con control de renta. Vea más información en el inserto

¿Elegible para un Reembolso de la Cuota de Registro?

Si vives en un apartamento de control de renta, tienes por lo menos 62 años de edad o estás discapacitado y cumples con los estándares de muy bajos ingresos de HUD (hogar de una sola persona: \$33,950; hogar de dos personas \$38,800) puedes ser elegible para un reembolso de tu porción de la cuota anual del programa RSO.

Actualmente, la cuota RSO es \$144 por unidad por año. Los propietarios tienen permitido pasar la mitad de la cuota (\$72) a cada inquilino en el hogar. Los \$72 se prorratan a lo largo de 12 meses, resultando en un sobrecargo de renta de \$6 mensuales por unidad. El cargo anual por el programa no se considera renta y debe ser restado del cargo mensual por la unidad antes de aplicar un incremento de renta. Para más información sobre el cargo anual y la aplicación de incrementos a la renta, visite el sitio web de la Ciudad.

Los reembolsos para cada uno de los 3 años serán emitidos a los hogares de inquilinos que hayan pagado el cargo mensual a sus propietarios y hayan presentado una solicitud estableciendo su elegibilidad. Para obtener información adicional, por favor visite el sitio web o llame al 323-848-6450.

La Ley Estatal Tiene Como Objetivo Eliminar las Chinchas

Es más probable que haya un control efectivo de las chinchas cuando los propietarios e inquilinos tienen información para ayudar a identificar la plaga y cuando cooperan completamente con los operadores de control de plagas para eliminar la infestación. Para promover la cooperación entre propietarios e inquilinos, la ley estatal se modificó en 2017 para:

- Prohibir a los propietarios rentar una unidad con chinchas conscientemente;
- Proteger a los inquilinos de represalias cuando reporten un problema de chinchas;
- Permitir a los inquilinos y a los operadores de control de plagas el acceso a las unidades adyacentes a una infestación para su inspección y fumigación;
- Requerir la cooperación de los inquilinos con respecto a las directrices dadas por los operadores de control de plagas al eliminar una infestación;

- Requerir a los propietarios darles a los inquilinos de las unidades inspeccionadas los resultados de la inspección dentro de los siguientes dos días después de haberlos recibido.

Los propietarios también deben presentar toda la información impresa a los inquilinos actuales y nuevos que explique cómo identificar las chinches y cómo reportar un problema. La información requerida por el estado está disponible en el sitio web de la Ciudad.