



Preguntas Frecuentes

P: ¿Cuándo entró en vigor la Ordenanza de Protección de la Vivienda (HPO)?

R: La ordenanza inicial de protección de la vivienda, la ordenanza n° 20-03, entró en vigencia el 5 de diciembre de 2019.

P: ¿Se ha modificado la Ordenanza de Protección de la Vivienda desde entonces?

R: Sí, el 11 de mayo de 2021 se adoptó la Ordenanza n° 21-09 (la ordenanza actual), y entró en vigencia el 10 de junio de 2021.

P: ¿Cuál es el límite de alquiler en la ciudad de Inglewood?

R: El límite de alquiler efectivo depende del tipo de propiedad. Las limitaciones del aumento de alquiler son las siguientes:

La Propiedad Real Residencial que contengan cinco (5) o más unidades de alquiler no podrán aumentar el alquiler en más de un, tres por ciento (3%) o el cambio porcentual del coste de la vida, **lo que sea mayor**, en el transcurso de un período de 12 meses.

La Propiedad Real Residencial que contengan cuatro (4) o menos unidades de alquiler no podrán aumentar el alquiler de una unidad de alquiler en más de un cinco por ciento (5%) más el cambio porcentual del coste de la vida, o diez por ciento (10%), **lo que sea menor**.

El cambio porcentual del costo de vida se medirá en base al promedio del Índice de Precios al Consumidor para el área (Los Ángeles-Long Beach-Anaheim) indicada para el mes de **ABRIL**.

No hay límites de alquiler para las unidades vacías.

P: ¿Qué es el Índice de Precios al Consumidor (IPC)?

R: El **Índice de Precios al Consumidor (IPC)** es una medida del cambio promedio a lo largo del tiempo en los precios pagados por los consumidores urbanos por una canasta de Mercado de bienes y servicios de consumo. Hay índices disponibles para los Estados Unidos y varias áreas geográficas. El Departamento de Relaciones Industriales de California determina el IPC de todos

los consumidores para todos los artículos. Estas cifras se pueden encontrar en la página web del Departamento de Relaciones Industriales de California: www.dir.ca.gov/OPRL/CAPriceIndex.htm.

P: ¿Cuándo se publican las cifras del Índice de Precios al Consumidor (IPC) (inflación)?

R: Las cifras se miden de abril a abril y las nuevas cifras se publican a mediados de mayo de cada año

P: ¿Cómo puedo saber cuál es el aumento de alquiler permitido para mi tipo de propiedad?

R: El aumento permitido para las propiedades de alquiler no exentas situadas en la ciudad de Inglewood que están sujetas al capítulo 8 (artículo 9) del Código Municipal de Inglewood son las siguientes (vigente hasta que se publiquen las cifras del IPC de abril de 2022):

El IPC actual es 7.9%.

- 4 UNIDADES O MENOS (5% + IPC = 10% (no puede exceder 10%))
- 5 UNIDADES O MÁS (3% O IPC, lo que sea mayor = 7.9%)

TIPO DE PROPIEDAD	PORCENTAJES DE AUMENTO DE ALQUILERES PERMITIDOS
Casa unifamiliar/Condominio	EXENTO
Casa unifamiliar/Condominio (Propiedades cuyo dueño son Fideicomisos de Inversiones de inmuebles (REIT), Corporaciones, corporaciones de responsabilidad limitada (LLC))	5% más el IPC, sin superar el 10%.
Dúplex ocupado por el propietario (2 unidades de alquiler en 1 parcela)*.	EXENTO
Dúplex no ocupado por el propietario (2 unidades de alquiler en 1 parcela)	5% más el IPC, sin superar el 10%.
Triplex (3 unidades en 1 parcela)	5% más el IPC, sin superar el 10%.
Fourplex (4 unidades en 1 parcela)	5% más el IPC, sin superar el 10%.
5 o más unidades en una parcela	3% o IPC, lo que sea mayor
Construcción residencial en los últimos 15 años	EXENTO

* El propietario debe haber establecido su residencia y ocupar actualmente una unidad **ANTES** de la ocupación del inquilino.

P: ¿Cuánto puede aumentar un propietario los alquileres que son menos del 80% del valor justo de mercado?

R: Si un propietario de cualquier propiedad residencial que contenga cinco (5) o más unidades de vivienda tiene alquileres inferiores que son menos del ochenta por ciento (80%) de los Alquileres Justos del Mercado para una unidad comparable, **tras la** aprobación del Administrador del Programa, el propietario puede aumentar el alquiler hasta un cinco por ciento (5%) más el cambio porcentual del coste de la vida en una cantidad que no excede el 10%. El Administrador del Programa sólo aprobará aumentos de alquiler por períodos de 12 meses hasta que el alquiler alcance o exceda el ochenta y uno por ciento (81%) de los Alquileres Justos del Mercado.

Si un propietario de cualquier propiedad residencial que contenga cuatro (4) o menos unidades de vivienda tiene alquileres que son menos del 80% de los Alquileres Justos del Mercado para una unidad comparable, **tras la aprobación** del Administrador del Programa, el Propietario podrá aumentar el Alquiler hasta un dos por ciento (2%) adicional, sin exceder el 10%. El Administrador del Programa sólo aprobará aumentos por períodos de 12 meses en virtud de esta sección hasta que el Alquiler alcance o exceda el ochenta y uno por ciento (81%) de los Alquileres Justos del Mercado.

P: ¿Puede mi propietario aumentar el alquiler por cada inquilino adicional que se une a mi unidad de alquiler y que no está en mi contrato de arrendamiento?

R: Sí, además de cualquier aumento de alquiler permitido, sin incluir las tasas de paso (registro y mejoras de capital), el propietario puede aumentar el alquiler del inquilino en una cantidad que no exceda el 10% del alquiler base, por cada inquilino adicional (sin incluir el primer hijo menor dependiente).

P: ¿Todos los aumentos de alquiler deben ser aprobados por la ciudad?

R: Los aumentos regulares de alquiler y los alquileres establecidos para las unidades vacantes no requieren la aprobación de la Ciudad. Se requiere que un propietario dé a su inquilino un aviso de 30 días antes de que el aumento del alquiler sea efectivo. Los aumentos adicionales de los alquileres que se solicitan debido a los alquileres por debajo del mercado, y las mejoras de capital requieren la aprobación de la ciudad.

P: ¿Qué es un desalojo por causa justa y cómo puedo saber qué ley de desalojo por causa justa rige en mi tipo de propiedad?

R: El desalojo por causa justa es una protección al inquilino que se otorga después de 12 meses de arrendamiento. Todas las protecciones de desalojo por causa justa para los inquilinos que residen en propiedades de alquiler no exentas ubicadas en la ciudad de Inglewood están sujetas al Capítulo 8 (Artículo 9) del Código Municipal de Inglewood. El arrendamiento no puede terminarse a menos que el propietario tenga una de las razones de "Causa Justa" permitidas, que deben ser declaradas en la notificación escrita de terminación del arrendamiento. La "causa justa" incluye razones "con culpa" o "sin culpa". En los desalojos "sin culpa" se requiere asistencia para la reubicación.

Para determinar si su vivienda de alquiler está sujeta a las regulaciones que rigen los desalojos por causa justa, consulte la tabla siguiente:

TIPO DE PROPIEDAD	PROTECCIONES CONTRA EL DESALOJO
Casa unifamiliar/Condominio	Exento
Casa unifamiliar/Condominio (Propiedades cuyo dueño son Fideicomisos de Inversiones de inmuebles (REIT), Corporaciones, corporaciones de responsabilidad limitada (LLC))	SI
Dúplex ocupado por el propietario (2 unidades en 1 parcela) *	Exento
Dúplex no ocupado por el propietario (2 unidades en 1 parcela)	SI
Triplex (3 unidades en 1 parcela)	SI
Fourplex (4 unidades en 1 parcela)	SI
5 o más unidades	SI
Construcción residencial en los últimos 15 años	Exento

* Para poder estar exento, el propietario debe haber establecido su residencia y ocupar actualmente una unidad **ANTES** de la ocupación del inquilino.

P: Si el contrato de arrendamiento de un inquilino ha expirado, ¿está obligado a desalojar la vivienda y tiene derecho a la ayuda de reubicación?

R: El capítulo 8 (artículo 9) no prevé la terminación del arrendamiento por el hecho de que el plazo de un contrato termine. Si el plazo del contrato es de 12 meses, el inquilino tiene protección

contra el desalojo, y el propietario necesitará un motivo justo para el desalojo. Si el inquilino decide desalojar voluntariamente la vivienda una vez finalizado el plazo del contrato, no se le debe asistencia de reubicación.

P: ¿Cuánto puede aumentar un propietario mi depósito de seguridad?

R: Un depósito de seguridad es esencialmente cualquier dinero pagado por un inquilino a un propietario, que posteriormente es retenido por el propietario con el fin de proporcionar una compensación por la falta de pago del alquiler por parte del inquilino, para la reparación de los daños en las instalaciones, sin incluir el desgaste normal causado por el inquilino o un invitado o licenciatario del inquilino, para la limpieza de los locales a la terminación del arrendamiento, y para remediar cualquier incumplimiento futuro por parte del inquilino en el cumplimiento de cualquier término bajo el contrato de alquiler para restaurar, reemplazar o devolver los bienes personales o accesorios, si el contrato de alquiler autoriza el depósito de seguridad para este uso.

De acuerdo con el artículo 8-130 del Código Municipal de Inglewood, a menos que lo prohíba la ley estatal o los términos de un contrato de alquiler por escrito, un propietario puede aumentar el depósito de seguridad de un inquilino para una unidad de alquiler al mismo tiempo que el propietario busca aumentar el alquiler según el artículo 8-127 o 8-128. Cualquier aumento en el depósito de seguridad deberá estar claramente indicado en la notificación escrita del aumento anual del alquiler y no podrá exceder de treinta dólares (\$30.00) por mes hasta que el depósito de seguridad sea igual al monto máximo autorizado por la ley estatal.

P: ¿Cuáles son los montos de la Asistencia de reubicación para la ciudad de Inglewood?

R: En el caso de que se ponga fin a un contrato de arrendamiento por una razón de causa justa "sin culpa", el propietario proporcionará una ayuda básica de reubicación al inquilino o inquilinos desplazados equivalente a tres (3) veces la cantidad mensual de alquiler **MÁS** \$2,000 dólares, si uno o más menores residen en la unidad de alquiler. Además, el propietario pagará una Asistencia de Reubicación Adicional para cualquier inquilino(s) cuya condición los haga elegibles para dicha asistencia como se indica a continuación:

Adulto residente entre 2 y 4 años antes de la notificación	\$2,000
Adulto residente entre 5 y 10 años antes de la notificación	\$3,000
Adulto residente 11 o más años antes de la notificación	\$5,000
Persona discapacitada o persona mayor (62 años)	\$7,500

NOTA: El propietario **SÓLO** pagará la Ayuda Adicional para Reubicación más alta para la cual cualquier inquilino de la unidad de alquiler califique..

P: ¿Qué es un acuerdo de compra?

R: Un acuerdo de compra es un acuerdo por escrito entre un propietario y un inquilino, por el cual el inquilino se compromete a desalojar una unidad de alquiler, normalmente a cambio de un

pago monetario, a pesar de que puede no haber motivos para que un propietario termine un arrendamiento de acuerdo con la Sección 8-121 del Código Municipal de Inglewood.

P: ¿Están regulados los acuerdos de compra?

R: Sí. Antes de hacer una oferta de acuerdo de compra a un inquilino, el propietario debe revelar al inquilino(s) los derechos del inquilino con respecto a un acuerdo de compra, entregándole al inquilino(s) una copia por escrito [formulario de divulgación del acuerdo de compra](#). Los derechos del inquilino incluyen lo siguiente: 1) El derecho a no firmar un acuerdo de compra; 2) El derecho, antes de firmar el acuerdo, a consultar a un abogado y revisar el acuerdo; 3) El derecho a consultar al Administrador del Programa en relación con el acuerdo; y 4) El derecho a rescindir el acuerdo de compra, como mínimo, debe ser por escrito y debe incluir el texto específico identificado en el formulario de divulgación y no puede ser menos de lo que el inquilino tendría derecho si se le debiera la Asistencia de Reubicación.

Cuando todas las partes del acuerdo de compra hayan firmado, el propietario debe entregar al inquilino una copia del acuerdo de compra, y dentro de tres días de calendario, presentar el acuerdo de compra firmado y el formulario de divulgación completado con el Departamento de Protección de la Vivienda.

Un acuerdo de compra que no satisfaga todos los requisitos de la Sección 8-123 del Código Municipal de Inglewood y las regulaciones de implementación no es efectivo y el inquilino puede rescindir el acuerdo de compra en cualquier momento, incluso después de treinta días de calendario desde la fecha en que el inquilino firmó el acuerdo de compra. Un propietario no tomará ninguna acción de represalia contra un inquilino por negarse a firmar un acuerdo de compra o por rescindir un acuerdo de compra.

P: ¿Puede un propietario retirar del mercado de alquiler una sola unidad de un edificio de varias unidades?

R: No. Un propietario debe seguir la Ley Ellis y retirar toda la propiedad del mercado de alquiler, de acuerdo con el capítulo 12.75 del Código de Gobierno de California, sección de Propiedad Residencial Real 7060-7060.7.

P: ¿Están obligados los propietarios a enviar al Departamento de Protección de la Vivienda los avisos de terminación y curación que emiten a sus inquilinos?

R: Sí. De acuerdo con la Sección 8-122 del Código Municipal de Inglewood, el propietario debe presentar al Departamento de Protección de la Vivienda una copia de cualquier notificación para curar y cualquier notificación para terminar un arrendamiento dentro de los tres (3) días después de haber presentado la notificación al inquilino o inquilinos.

P: ¿Qué es una mejora de capital?

R: Una mejora de capital se define como la reducción de materiales peligrosos, incluyendo pintura a base de plomo, moho o asbesto, de acuerdo con las leyes federales, estatales y locales aplicables, o la adición o sustitución de las siguientes mejoras en una unidad de alquiler o en las zonas comunes de la propiedad real residencial que contiene la unidad, siempre que dicha nueva mejora tenga una vida útil de cinco años o más, como por ejemplo sistemas estructurales, eléctricos, de plomería o mecánicos, techos, alfombras, cortinas, estucado del exterior de un edificio, aire acondicionado, puertas de seguridad, piscina, sauna o bañera de hidromasaje, vallas, triturador de basura, lavadora o secadora de ropa, lavavajillas, equipos de juego para niños instalados permanentemente en el local, la pintura exterior completa de un edificio y otras mejoras similares según lo determine la Mesa Directiva de la Vivienda de Alquiler. La mejora de capital no incluye el mantenimiento o reparación normal o rutinaria.

P: Cómo puedo hacer un aumento de alquiler para un inquilino adicional que se añade a un contrato de alquiler?

R: Haga clic en ACTIONS junto a la unidad y luego en RENT INCREASE FOR RENTAL UNITS. Introduzca la información requerida y luego suba al sistema la notificación de 30 días entregada al inquilino.

Tenga en cuenta que las leyes de alquiler y las protecciones de desalojo por causa justa para todas las residencias en el territorio no incorporado de Lennox, CA (código postal 90304) se rigen por el condado de Los Ángeles. Por favor, póngase en contacto con Asuntos de Consumo y Negocios. (833) 223-RENT - rent@dcdba.lacounty.gov <https://dcbalacounty.gov/>

Para obtener más información sobre las protecciones de los inquilinos de la ciudad de Inglewood, o si tiene preguntas sobre las responsabilidades de los propietarios, póngase en contacto con el personal de Protección de la Vivienda

- Teléfono: (310) 412-4330
- Correo electrónico: housingprotection@cityofinglewood.org
- Sitio web: www.cityofinglewood.org/HP