



Programa de habitabilidad de viviendas de alquiler y cuenta de depósito en garantía de alquileres del condado de Los Angeles

Presentador: Scott Abbott

Subdirector, Salud Ambiental

3 de abril de 2024

Reunión del grupo de salud y salud mental



Descripción general

- El 5 de abril de 2022, la Junta de Supervisores ordenó al Departamento de Salud Pública (Department of Public Health, DPH) o en lo sucesivo Salud Pública, que trabajara con el asesor legal del condado y otros departamentos para crear un Programa de habitabilidad de viviendas de alquiler (Rental Housing Habitability Program, RHHP) y un Programa de cuenta de depósito en garantía de alquileres (Rent Escrow Account Program, REAP).
- Las ordenanzas, si se aprueban, solo se aplicarán en las áreas no incorporadas del condado de Los Angeles.
- Las ordenanzas del RHHP y REAP siguen el modelo de los Códigos de Vivienda de la ciudad de Los Angeles, pero están adaptadas a las necesidades de los residentes del condado.
- Ambas ordenanzas incluyen un sistema de debido proceso administrativo que proporciona la confirmación de los problemas de habitabilidad no corregidos y la emisión de órdenes para corregir las infracciones en trámite, junto con multas, recursos y tarifas de reinspección.

Programa actual

El programa actual de inspección de viviendas de Salud Pública se lleva a cabo en todo el condado de Los Angeles:

- Incluye inspecciones anuales de cada edificio de apartamentos con 5 o más unidades.
- Las inspecciones incluyen hablar con los inquilinos del 10 % de las unidades en viviendas de unidades múltiples (un mínimo de al menos 5 unidades) para determinar si tienen problemas de plagas o mantenimiento.
- Si se identifican infracciones, se inspeccionan otras unidades, lo que incluye las adyacentes a aquellas en las que se han detectado plagas.
- Las quejas que no son de emergencia dan lugar a una carta en la que se da al propietario un plazo de 21 días para hacer las correcciones oportunas. Se realiza una inspección si el denunciante presenta una segunda denuncia transcurridos 21 días.
- Las quejas de emergencia por vertidos de aguas residuales, inodoros que no funcionan, falta de agua corriente, goteras en el tejado y falta de calefacción durante los meses de invierno dan lugar a una investigación inmediata con un plazo de 24 horas para corregir las infracciones.
- Las herramientas de aplicación de la ley son limitadas; hay la necesidad de presentar cargos por delitos menores para imponer multas o sanciones.

Reuniones con las partes interesadas

- Salud Pública y DCBA llevaron a cabo 6 reuniones virtuales de partes interesadas y participación de la comunidad entre marzo de 2023 y enero de 2024, para solicitar y recibir comentarios públicos de inquilinos, propietarios, partes interesadas en la vivienda y otras partes interesadas.
- 5 de las 6 reuniones fueron transmitidas tanto en inglés como en español mediante interpretación simultánea.

Organizaciones presentes en las reuniones de partes interesadas

- Grupos de propietarios: Shores MDR, Marina Del Rey Lessee Association, Los Angeles Property Management Group, Solarentals, Windrich Group, The California Apartment Association, Apartment Association of Greater Los Angeles, y Coalition of Real Estate Associations
- Grupos comunitarios: Eastside LEADS, SAJE, Healing and Justice Center, Inquilinos Unidos, Pomona Economic Opportunity Center, Neighborhood Legal Services of Los Angeles County, Keep LA Housed, Legal Aid Foundation of Los Angeles, Alliance of Californians for Community Empowerment, Housing Rights Center, Ground Game Los Angeles, Communities for a Better Environment, SELA Collaborative, Coalition for Economic Survival y Community Power Collective.

Correspondencia de GovDelivery (6/29/23, 7/10/23 y 1/24/24, fechas de las reuniones)

- Correos electrónicos enviados a 2,287 inquilinos, 2,221 propietarios, 63 organizaciones asociadas a RSU y SAJE.
- Oficinas de la Junta notificadas para distribución adicional.

Correos electrónicos de Salud Pública

- Más de 6,000 correos electrónicos enviados a inquilinos, organizaciones de inquilinos y propietarios (lo que incluye los del registro de alquileres) y organizaciones asociadas.
- Se adjuntaron volantes en inglés y español a los correos electrónicos.

Promoción adicional

- Se publicó un folleto en el Instagram de Salud Pública, DCBA, DRP y B & H (plataforma de redes sociales).
- Se creó un banner para la página web de EH.
- El personal de RHH distribuyó 200 volantes en toda el área de planificación del servicio (service planning area, SPA) 7 para la reunión del 6/29/23.
- Se creó una página web de RHH con información actualizada, preguntas frecuentes, un PowerPoint y una grabación de la reunión virtual de las partes interesadas de RHHP y REAP de enero de 2024
 - El recuento de visitas a la página web de RHH desde el 6/1/23 es de 2,233.

Ordenanza del RHHP y REAP

- Salud Pública mantuvo reuniones periódicas con los departamentos y celebró varias reuniones con las partes interesadas para compartir los principales componentes de las ordenanzas.
- Las ordenanzas se presentarán en la reunión de la junta de audiencia pública el 16 de abril de 2024.
- El RHHP, si se aprueba, entrará en vigor a partir del 1 de julio de 2024.

Implementación y cumplimiento

- DCBA es el líder en la aplicación de la ordenanza del REAP.
- Salud Pública es el líder del RHHP y está actualizando la Guía de inspección de viviendas y la identificación de las necesidades de capacitación de inspectores para el RHHP.

Administración de casos por Internet

- Salud Pública, en colaboración con el DCBA, LACDA, DRP, y DPW, desarrollará un sistema de administración de casos por Internet para el RHHP. Esto se incluirá en la implementación de la mejora de Accela, actualización de la base de datos de permisos de EH y sistema de inspección.
- Se creará un centro de llamadas dedicado de atención al cliente para RHHP.

Programa de habitabilidad de viviendas de alquiler (RHHP)

- Cubre cualquier vivienda ocupada a cambio de un alquiler, esté o no legalmente permitido el uso residencial. Esto *incluye las viviendas unifamiliares que se alquilan*.
- Requiere inspecciones anunciadas previamente de cada propiedad al menos una vez cada 4 años y potencialmente para propiedades específicas cada 2 años.
- Brinda inspecciones basadas en quejas para abordar los problemas que surjan entre las inspecciones programadas.
- Incluye mecanismos de cumplimiento eficaces que fomentan las reparaciones y el mantenimiento adecuado.
- Incluye avisos, multas, sanciones por incumplimiento, reducciones de alquiler y remisiones al Programa de cuentas de depósito en garantía de alquileres.
- Incluye audiencias administrativas para validar las medidas coercitivas recomendadas, con la posibilidad de recurrir ante una Junta de apelación.
- Basado en un modelo de recuperación de costos, en el que las tarifas anuales de inscripción cubren los costos anuales del programa. Los propietarios pueden traspasar el 50 % del costo de las tarifas de registro.

Programa de cuenta de depósito en garantía de alquileres (REAP)

- El REAP permitiría al inquilino pagar un alquiler reducido en una cuenta de depósito en garantía de alquileres gestionada por el condado (DCBA).
- El REAP es un programa consecuente para los propietarios que siguen sin cumplir con los códigos de salud y construcción.
- El propietario o el inquilino pueden presentar pruebas del costo de las reparaciones para su reembolso.
- Los inquilinos pueden utilizar los fondos de la cuenta de depósito en garantía de alquileres para los costos de reubicación.
- La ordenanza protege a los inquilinos contra desalojos, aumentos de alquiler y represalias.

Remisión al REAP

- Las agencias del condado pueden remitir cualquier propiedad de alquiler o unidad residencial dentro del ámbito de esta ordenanza para su inclusión en el REAP si se cumplen ciertas condiciones (por ejemplo, construcción sin permisos).

Cantidad de la reducción del alquiler

- El jefe del Programa de viviendas del condado adoptará por reglamento, un cronograma que establezca el monto por el cual se reducirá el alquiler basado en la naturaleza de la violación, la gravedad de las condiciones y el historial de la propiedad.

Las tarifas del Programa de habitabilidad de viviendas de alquiler

- Tarifa de \$86 por unidad y año.
- Se recauda directamente como parte de los impuestos sobre los bienes inmuebles.
- La tarifa cubre los siguientes gastos
 - Cubre los costos de inspección: 7 inspectores, supervisión y apoyo de oficina
 - Publicación de avisos de inspección: 2 técnicos para publicar los avisos de inspección
 - Centro de quejas: 3 trabajadores comunitarios
 - Encargados de audiencias en otros departamentos del condado
 - Difusión a inquilinos y educación a propietarios: contratistas externos
 - Integración de software entre Salud Pública, DCBA, DRP y DPW
 - Costos de personal de la DCBA: 3.5 empleados

Tarifa administrativa del REAP

- Tarifa administrativa de \$137 por unidad/por mes para unidades colocadas en el REAP.
- La tarifa administrativa se usará para financiar las operaciones del REAP:
 - Cobro de alquileres y mantenimiento de cuentas de depósito en garantía.
 - Facturación y procesamiento de pagos del REAP.
 - Revisión de las solicitudes de giro de fondos de depósito en garantía y coordinación con el equipo de audiencias de RHH del DPH.
- Facturación mensual directa al propietario.
- Cualquier tarifa pendiente de pago se cobrará del alquiler pagado a la cuenta de depósito en garantía de la propiedad, una vez que se retire del REAP.

Tarifas anuales actuales basadas en la cantidad de unidades

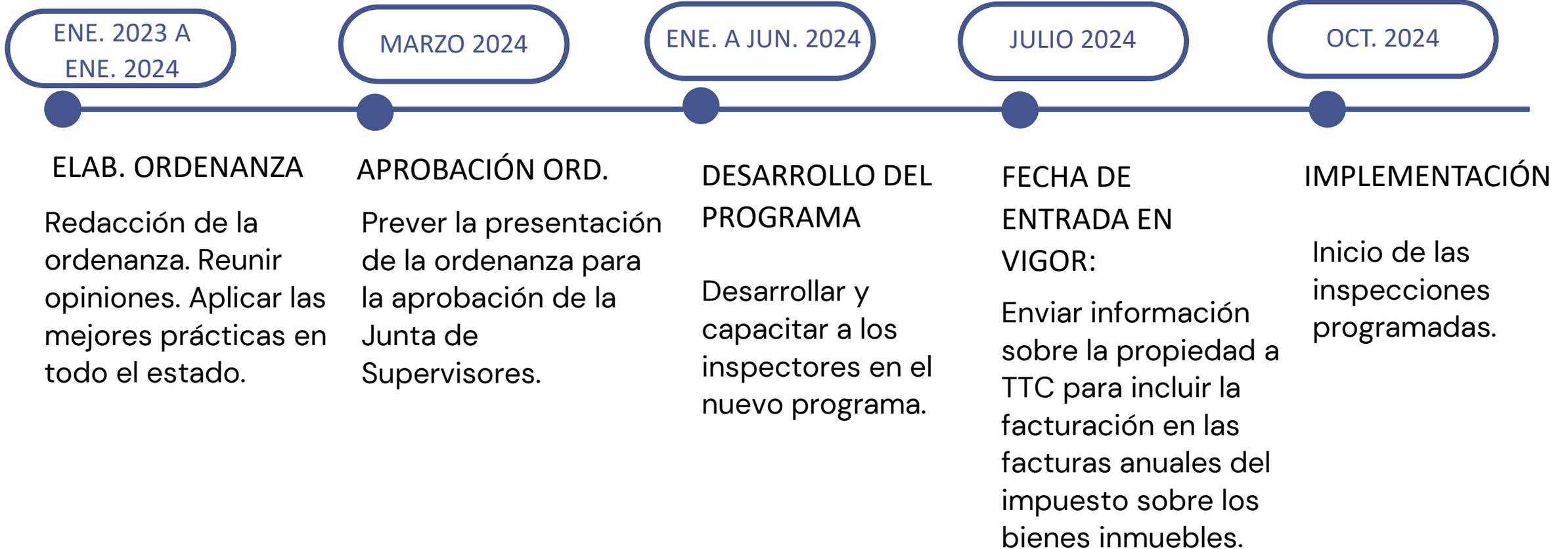
Cantidad de unidades	Tarifa actual	Tarifa del RHHP	% de aumento
5	\$344	\$430	25 %
20	\$355	\$1,720	384 %
50	\$453	\$4,300	849 %
100	\$453	\$8,600	1798 %
620	\$480	\$53,320	11,008 %

- Los costos aumentan debido a la publicación de un aviso en la propiedad antes de la inspección de rutina, la inspección obligatoria de cada unidad, la implementación del encargado de audiencias, los contratistas asesores de inquilinos, los costos de personal de DCBA y el servicio de conserjería para clientes.
- Actualmente los edificios con 4 o menos unidades no se inspeccionan ni se les cobra una tarifa.

Cálculo de viviendas multifamiliares (multiple family dwellings, MFD) y alquileres unifamiliares en las áreas no incorporadas

Distrito del supervisor	MFD (Registros del tasador)	SFD (Registro de alquileres)
1	530	1698
2	924	765
3	5	90
4	246	395
5	382	1481
Total	2087	4429

PASOS DE IMPLEMENTACIÓN



- Las inspecciones comenzarán 6 meses después de la adopción de las ordenanzas.
- Las propiedades con mal historial de cumplimiento se inspeccionarán en primer lugar.
- Trabajar con otros departamentos para desarrollar capacitación adicional para los inspectores.
- Desarrollo de los formularios necesarios, por ejemplo, aviso de inspección, aviso de audiencia, carta de decisión de la audiencia.
- Se establecerá un nuevo centro llamadas de atención al cliente para que el RHHP atienda todas las quejas relacionadas con las viviendas.
- Nuevo sitio Sharepoint para que los departamentos comuniquen las remisiones y el estado de los casos.
- Identificar puestos dentro de los departamentos del condado para servir como encargados de audiencias administrativas y formar parte de la Junta de Apelaciones.
- Los puestos se han solicitado en el presupuesto del año fiscal 24/25.
- La facturación inicial se producirá en los impuestos sobre los bienes inmuebles del período 2024-2025.

Si se adoptan:

- El programa de inspección existente se discontinuará para el área no incorporada; el programa existente permanecerá en vigor en el resto del condado de Los Angeles.
- Inspecciones programadas y reinspecciones de todas las propiedades de alquiler cada 4 años.
- Inspecciones basadas en quejas investigadas en un plazo de 7 días.
- Prórrogas disponibles solo si se está trabajando para corregir las infracciones.
- Remisiones a REAP para los propietarios que no corrijan las infracciones en las fechas de cumplimiento.
- Oportunidad de revisión por parte de los encargados de audiencias y la Junta de Apelaciones de habitabilidad de las viviendas antes de las medidas coercitivas.
- Tarifa anual de \$86 por unidad y año. Tarifa adicional de \$137 por mes para unidades en el REAP.
- La tarifa de RHH se facturará en los impuestos sobre los bienes inmuebles del período 2024-2025.
- La tarifa del REAP será una factura mensual a los propietarios en caso de que sus unidades se coloquen en el REAP.
- Se agregará un nuevo centro de llamadas dedicado de atención al cliente para llamadas de RHH.



Programa de habitabilidad de viviendas de alquiler

División de Salud Ambiental

Departamento de Salud Pública del condado de Los Angeles

ehconsultative@ph.lacounty.gov

¿Le interesa obtener más información sobre el Programa de habitabilidad de viviendas de alquiler?

Visite las páginas web de RHH:

Página de inicio: <http://ph.lacounty.gov/eh/index.htm>

Página de vivienda: <http://ph.lacounty.gov/eh/business/housing.htm>

Página de RHH: <http://ph.lacounty.gov/eh/about/rental-housing-habitability-program.htm>