

Preguntas Frecuentes Sobre Vivienda Para Inquilinos con Seccion 8

EL CENTRO DE DERECHOS Y
LA AUTORIDAD DE VIVIENDA DE
LA CIUDAD DE LOS ANGELES

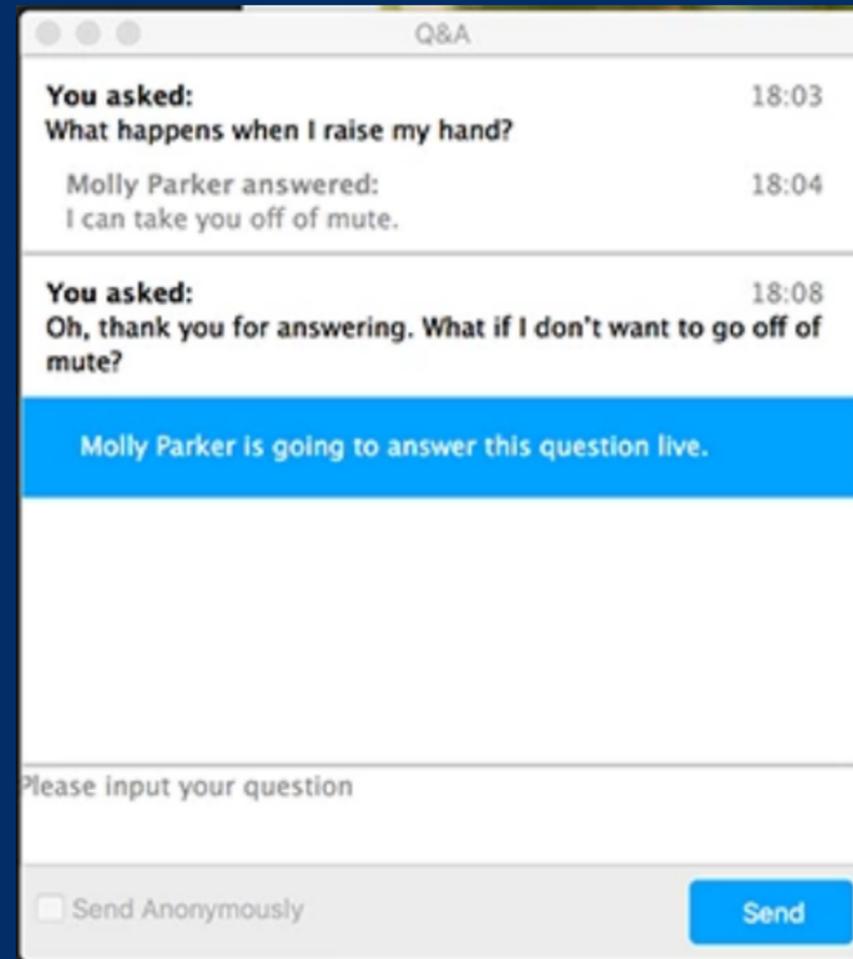
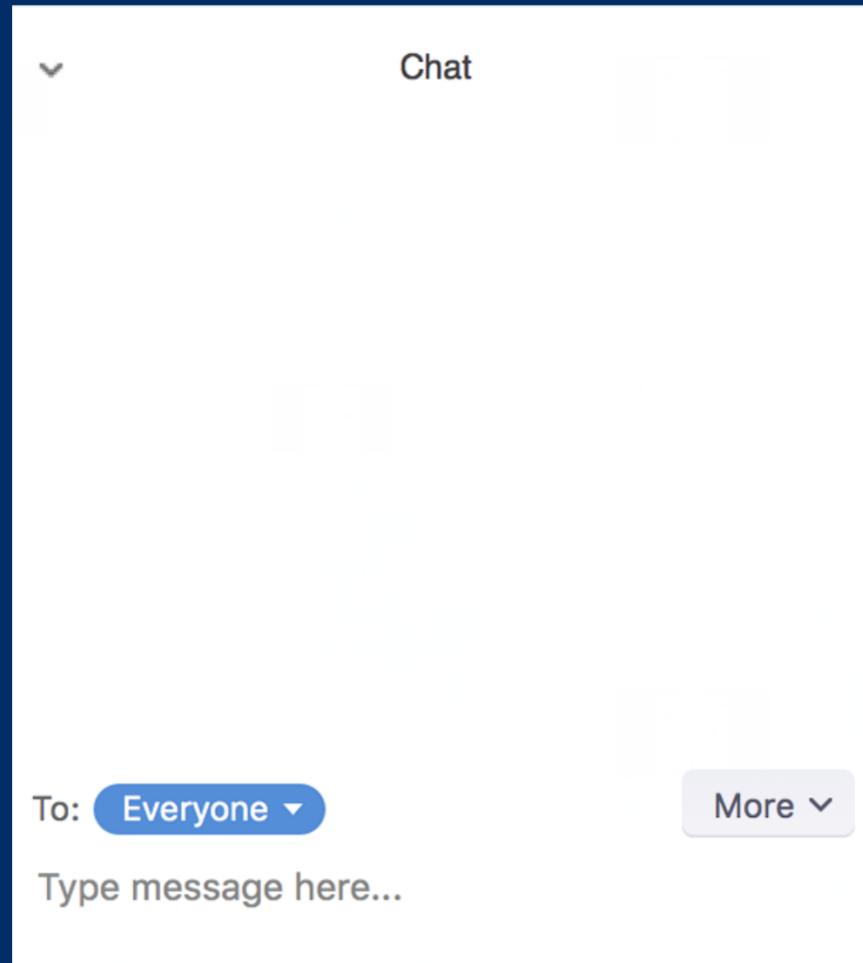


KATHERINE JARA / JOSE GUTIERREZ
30 DE JUNIO DEL 2021

Vivienda Justa & Defensas de COVID-19 para Inquilinos

TALLER DE DERECHOS
DE INQUILINOS



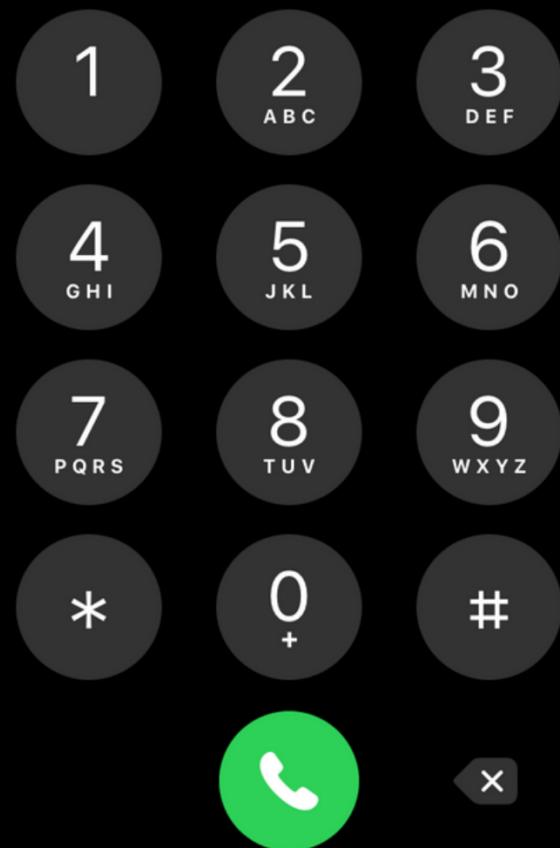


si tiene
preguntas
escribalas
en el chat



1 (669) 900-9128

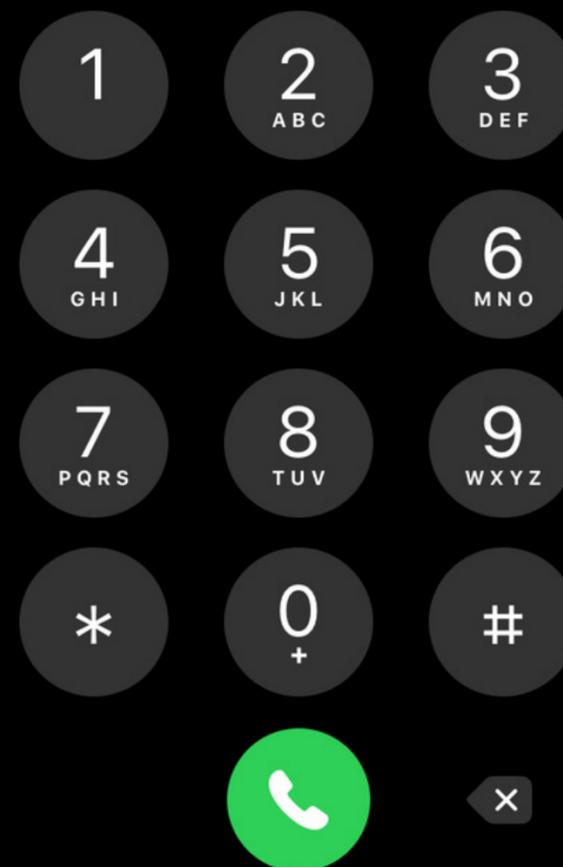
Add Number



Número de Teléfono

88695980853

Add Number



Código de Reunión

Levante su
mano *9

Silenciar / Reactivar
*6

Unase por
teléfono



Agenda

► **¿Quién es HRC?**

► **Vivienda justa**

► **Incrementos en la renta**

► **Asistencia de alquiler**

► **Preguntas**

► ¿Quiénes somos?

- Fundada en 1968, cuando el Congreso aprobó la Ley de Vivienda Justa
- La organización de derechos civiles sin fines de lucro más grande del país dedicada a la vivienda justa
- Sirve al condado de Los Ángeles y al condado de Ventura
- Servicios gratuitos en varios idiomas

Servicios de HRC

GRATIS

Línea Directa de HRC: 1-800-477-5977

TTY: 1 (213)201-0867

info@housingrightscenter.org

www.housingrightscenter.org/help

Investigar la Discriminación

Litigio

Difusión y Educación

Project Place



HOUSING RIGHTS CENTER

WORKING FOR JUSTICE AND EQUALITY IN HOUSING

GRATIS

Eventos En Línea

Preguntas y Respuestas Sobre Derechos de Vivienda

Lunes @ 1 PM - Facebook en vivo!

www.facebook.com/HousingRightsCenter

Talleres de Derechos de Vivienda

Martes @ 2 PM (Inglés) - Zoom

Jueves @ 6 PM (Español) - Zoom

housingrightscenter.org/register

Clínica de Consejería de Vivienda

Martes - Viernes 11 AM - 2 PM

www.housingrightscenter.org/help

Seminario Web de Tema Especial: Actualizaciones
de COVID-19 y Más

Los Viernes @ 2 PM - Zoom

housingrightscenter.org/register

Vivienda Justa



COVID-19 y
Más Allá

► Ley de Equidad de Vivienda

Clases Protegidas por el Gobierno Federal

Raza

Sexo

**Estado
Familiar**

Color

Religión

**Origen
Nacional**

Discapacidad

Ley de Vivienda y Empleo Justo de California

Estado Civil

Fuente de Ingreso

Información Genética

Ascendencia

**Identidad /
Expresión de
Género**

Condición Médica

Orientación Sexual

**Estado Militar /
Veterano**

► Leyes de California

- **Violencia Domestica**

Código Civil 1946.7

- **Estado de Inmigración / Ciudadanía**

Código Civil 1161.4

- **Lengua Materna**

Civil Code 1632

- **Razones Arbitrarias**

Unruh Civil Rights Act (Civil Code 51)

- **Crímenes de odio**

Ralph Civil Rights Act (Civil Code 51.7)

▶ ¿Qué es Fuente de Ingresos?

- Los propietarios, gerentes o agentes de alquiler no pueden negar las solicitudes de alquiler ni aplicar términos, condiciones, restricciones o privilegios diferentes según la fuente de ingresos legal del inquilino.
- Incluye asistencia para el alquiler, subsidio o ayuda financiera, ya sea que se pague al inquilino o al propietario.
- Ejemplos:
 - Vales de la Sección 8
 - realojamiento rápido
 - subsidios de vivienda
 - programas de prevención o asistencia para personas sin hogar
 - programas de asistencia con depósitos de seguridad

► Fuente de Ingresos: Sección 8

SB 329

- Los proveedores de vivienda no pueden rechazar a un solicitante porque reciben la Sección 8.
- Los anuncios que sugieran que no se aceptará la Sección 8 son discriminatorios.
- Los inquilinos con la Sección 8 tienen derecho a un aviso de 90 días para desalojar.



Estado Familiar

¿Quién está protegido?

- Un menor o mas viviendo con un padre, guardian legal, o persona designada con permiso por escrito
- Personas embarazadas
- Personas en el proceso de asegurar la custodia legal



Ejemplos:

- Poner a familias en ciertos partes de la propiedad
- Restricciones de ocupacion no razonables
- Reglas restrictivas o acceso limitado a servicios/ instalaciones
- Anuncios que digan "no niños" o "adultos preferidos"

Prácticas Prohibidas



- Negarse a vender o alquilar una vivienda
- Negarse a negociar la venta o alquiler de vivienda
- Decir que la vivienda no está disponible cuando está disponible
- Aplicar diferentes términos o reglas
- Discriminación por asociación
- Amenazas, intimidación, acoso
- Dirección
- Declaraciones o publicidad discriminatorias
- Negarse a otorgar una acomodación o modificación razonable

Criterios de Selección de Inquilinos Permitidos

- Nivel de Ingresos
- Puntajes de Crédito
- Referencias de propietarios anteriores
- Estado de tabaquismo
- Mascotas
- Historial Criminal*

*caso por caso



Discapacidad

Un impedimento físico o mental que limite sustancialmente cualquier actividad importante de la vida:



- Vista
- Oír
- Caminar
- Respiración
- Realización de tareas manuales
- Cuidarse a uno mismo
- Aprender/Aprendizaje
- Hablar/Habla

Adaptaciones & Modificaciones Razonables

1) Inquilinos con discapacidades (impedimentos sustanciales) tienen derecho al uso y disfrute de su vivienda igual que los inquilinos sin discapacidades.

2) Para lograr esto, los inquilinos pueden solicitar cambios / excepciones relacionados con su discapacidad.

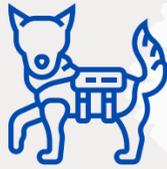


3) Si la discapacidad no es evidente, esté preparado para demostrar que la solicitud es médicamente necesaria

4) La documentación puede ser proporcionada por una persona tercera confiable

- Terapeuta, consejero de la escuela, fisioterapeuta, trabajador social
- No se recomienda certificaciones de sitios web

Acomodación y Modificaciones Razonables Comunes



Acomodación

- Cambio de servicio / política
- El propietario asume los costos
- Ejemplos:
 - Cambiar la fecha de vencimiento del alquiler
 - Animal de servicio
 - Plaza de aparcamiento
 - Unidades de transferencia
 - Cuidador
 - Finalizar el contrato de arrendamiento antes
 - Extienda el tiempo para desocupar

Modificaciones



- Cambiar a unidad / edificio
- Los inquilinos asumen los costos *por lo que necesitan
- Ejemplos:
 - Rampa para sillas de ruedas
 - Barras de agarre
 - Encimeras bajas
 - Eliminación de alfombras

Si una solicitud crea una carga indebida o altera fundamentalmente la naturaleza del negocio, los propietarios deben tener un diálogo de buena fe con el inquilino hasta que se encuentre una alternativa.

Las Leyes de Vivienda Justa se Aplican a...

Transacciones de Vivienda

- Alquilar
- Comprar
- Prestamos
- Posible búsqueda de vivienda



Viviendas Residenciales

- Apartamentos
- Condominios
- Casas
- Duplexes
- Moteles Residenciales
- Refugios de Transición
- Parques de Casas Móviles
- Lotes Vacantes
- Alquileres a Corto Plazo

Recordatorios de COVID-19

Es ilegal discriminar por motivos de raza, nacionalidad o etnia.

COVID-19 no reconoce estos factores y el estigma social puede contribuir a la propagación del virus.

Es ilegal discriminar por motivos de discapacidad.

Los proveedores de vivienda no pueden:

- **expulsar a los inquilinos porque tienen COVID-19 o han estado expuestos a COVID-19.**
- **segregar a las personas mayores de 65 años en partes específicas del edificio.**

Incrementos en la Renta



Renta Congelada en Los Angeles

Congelaciones de alquiler local para viviendas con alquiler estabilizado

CIUDAD DE LOS ÁNGELES RSO



- Ordenanza de estabilización de renta de la ciudad de Los Ángeles
 - 2 o mas unidades
 - Construidas antes de Octubre 1, 1978
 - hcidla2.lacity.org/residents/is-my-rental-unit-subject-to-the-rent-stabilization-ordinance
- Renta Congelada
 - No pueden haber aumentos hasta despues de 12 meses, despues de que la emergencia local sea levantada

California

Ley de Protección de Inquilinos (AB 1482)

TODO CALIFORNIA



- **Cubierto**

- Apartamentos mayores de 15 años
- Viviendas unifamiliares o condominios propiedad de corporaciones
- Duplex (no ocupados por el propietario)

- **Topes de alquiler**

- Área metropolitana de Los Ángeles: 8.6%
- 5% + cambio en el costo de vida, hasta un 10%

- **No cubierto**

- Control de alquiler local
- Vivienda asequible
- Dormitorios

- **Aumentos de alquiler**

- Si las propiedades no están protegidas por RSO o AB 1482, entonces debido al estado de emergencia. Todos están cubiertos por el Código Penal Antiprecio 396.

California

Anti-Aumento de Precio (Código Penal 396)

TODO CALIFORNIA



- Durante un estado de emergencia:
 - Los propietarios no pueden aumentar el alquiler más del 10%
 - Los propietarios no pueden desalojar y luego aumentar el alquiler más del 10%
 - Los propietarios pueden ser acusados de un delito menor por infringir esta ley.
- El estado de emergencia en California durará hasta que sea levantado por el gobernador o la legislatura estatal.

Protecciones contra el desalojo

- Actualizaciones de
COVID-19

Desalojos Sin Culpa

LOS ANGELES



- Inquilinos tiene una defensa contra los desalojos que no sean su culpa

Ejemplos:

- El propietario se está mudando o trasladando a su familia
- El gerente (manager) necesita mudarse a la unidad
- El propietario retira la unidad del mercado de alquiler
- El gobierno ordenó al propietario que desalojara la unidad

- Ocupantes y mascotas que no esten en el contrato

Ejemplos:

- Personas que no están en el contrato de arrendamiento
- No se admiten mascotas en el contrato de arrendamiento o normalmente no se permiten
- Molestias (por ejemplo, ruido)



No Puede Pagar Su Renta?

Ley de Protección de Inquilinos (SB 91)

TODO CALIFORNIA



Para diferir el alquiler, los inquilinos deben tomar los siguientes pasos:

- Tiene una razón relacionada con COVID-19
- Entregar al arrendador una Declaración de Dificultades Financieras Relacionadas con COVID-19
- Pagar el alquiler diferido a lo largo del tiempo



Impago del Alquiler



NO RENT

Covid-19 Declaración de dificultades financieras relacionadas

DECLARATION OF COVID-19-RELATED FINANCIAL DISTRESS
COVID-19 TENANT RELIEF ACT OF 2020 (AB 3088), The Extended Tenant Relief Act (SB 91) and California Code of Civil Procedure section 1179.02

TO: Landlord Name: _____
Address: _____

FROM: Tenant Name(s): _____
Address: _____

Re: Inability to pay rent due to COVID-19
(If you have not already sent this declaration for the following months, check any box that applies)

March 2020 – August 2020 September 2020 October 2020
 November 2020 December 2020 January 2021

(Check one box only in this section and send by your rent due date)

February 2021 March 2021 April 2021
 May 2021 June 2021

Dear Landlord,

I am currently unable to pay my rent or other financial obligations under the lease in full because of one or more of the following:

1. Loss of income caused by the COVID-19 pandemic.
2. Increased out-of-pocket expenses directly related to performing essential work during the COVID-19 pandemic.
3. Increased expenses directly related to health impacts of the COVID-19 pandemic.
4. Childcare responsibilities or responsibilities to care for an elderly, disabled, or sick family member directly related to the COVID-19 pandemic that limit my ability to earn income.
5. Increased costs for childcare or attending to an elderly, disabled, or sick family member directly related to the COVID-19 pandemic.
6. Other circumstances related to the COVID-19 pandemic that have reduced my income or increased my expenses.

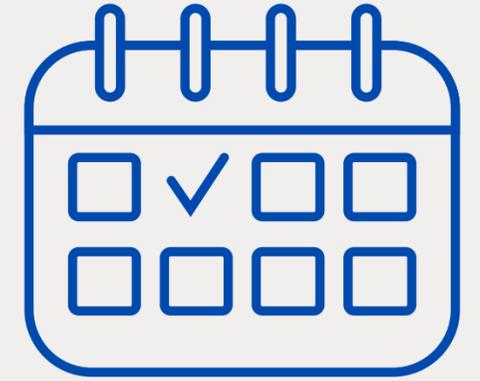
Any public assistance, including unemployment insurance, pandemic unemployment assistance, state disability insurance (SDI), or paid family leave, that I have received since the start of the COVID-19 pandemic does not fully make up for my loss of income and/or increased expenses.

I declare under penalty of perjury under the laws of the State of California that the foregoing is true and correct. Dated: _____

Print Name: _____ Sign _____

- No se requiere documentación para inquilinos que ganen \$ 100,000 o menos
- Uno para todos los alquileres perdidos de marzo de 2020 a enero de 2021; y uno por cada mes perdido en el futuro
- Complete y envíe por correo gratis usando el sitio web www.norent.org
- O descárgue la forma del sitio web:
 - www.housingiskey.com

Pagando el alquiler diferido



► Cronograma para pagar el alquiler

- Septiembre 30, 2021: Pague el 25% de la deuda de alquiler (Sep 1, 2020 a Sep 30, 2021)
- Octubre 1, 2021: Reanudan los pagos de alquiler mensuales normales
- Noviembre 1, 2021: Los propietarios pueden demandar en la corte de reclamos menores
- Los inquilinos de la ciudad de Los Angeles tienen 12 meses despues de que se acabe el periodo de emergencia para pagar la renta diferida, pero esta fecha no puede ser mas alla del 1 de Agosto del 2022.

RECORDATORIO:

Los propietarios pueden demandar en la corte de reclamos menores
(¡NO DESALOJAR!) si la deuda no se paga.

Just Cause / Causa Justa

CALIFORNIA



COVID-19 Tenant Relief Act (SB 91)

HASTA 10/01/2021

COMENZANDO
10/01/2021

- Todos los inquilinos en California
 - Causa Justa = razón válida
 - romper el contrato de arrendamiento a menos que esté protegido de otra manera, daños a la propiedad, amenazas, actividad delictiva
- El propietario pierde la deuda de alquiler

- Propiedades sujetas a AB 1482
 - Todos los inquilinos han vivido ahí por 12 meses
 - o un inquilino ha vivido ahí por 24 meses
- Asistencia de reubicación equivalente por desalojo sin culpa
 - el valor de un mes de el alquiler

Excepcion temporal: falta de pago por COVID-19 (AB382) o dificultades financieras (CDC)



COVID-19 Alivio de alquiler



¿En qué puede ayudar?

1. Deuda de alquiler (1 de abril de 2020 - 31 de marzo de 2021)
 - a. Los propietarios pueden solicitar el 80% de la deuda de alquiler si aceptan perdonar el 20% restante
 - b. Los inquilinos pueden solicitar el 25% de la deuda de alquiler si sus propietarios no participan
2. Pagos de alquiler futuros
 - a. Los inquilinos pueden solicitar el 25% del alquiler mensual
3. Facturas de servicios públicos y deuda de servicios públicos
 - a. Hasta el 100% de las facturas de 12 meses

Encuentre más información
y
aplica aqui:

www.housingiskey.com
1-833-430-2122

COVID-19 Alivio de alquiler



¿Quién es elegible?

- Ingresos del hogar por debajo del 80% del ingreso medio del área (AMI)
- Perdió ingresos significativos o tuvo dificultades financieras causadas por COVID-19
- En riesgo de perder sus casas (por ejemplo, alquiler vencido, facturas de servicios públicos, aviso de desalojo)
- Nota: NO se solicita el estado de ciudadanía

Ingreso promedio del condado de Los Ángeles para hogares de diferentes tamaños:

| | | | |
|--|--|--|---|
| 1 Person Household Median Income: \$54,100 | 2 Person Household Median Income: \$61,850 | 3 Person Household Median Income: \$69,550 | 4 Person Household Median Income: \$77,300 |
| 5 Person Household Median Income: \$83,500 | 6 Person Household Median Income: \$89,650 | 7 Person Household Median Income: \$95,850 | 8 Person Household Median Income: \$102,050 |

CORTE DE RECLAMOS MENORES

Small Claims Virtual Forum Series:

Upcoming Virtual Forum

Small Claims in Spanish – Wednesday, June 30 at Noon

[RSVP Here](#)



[https://dcba.lacounty.gov/
small-claims-webinars/](https://dcba.lacounty.gov/small-claims-webinars/)



County of Los Angeles
Department of
Consumer and
Business Affairs

[SUBSCRIBE](#)



Asistencia Legal contra Desalojos



- Visite StayHousedLA.org
- llame [1-888-694-0040](tel:1-888-694-0040)
- Ayuda gratis o a bajo costo
Y apoyo comunitario

No ignore los documentos judiciales. Obtenga ayuda legal inmediatamente.

Contacte a HRC



Línea Directa de HRC: 1 (800) 477-5977



TTY: 1 (213)201-0867



info@housingrightscenter.org



www.housingrightscenter.org



Citas: www.housingrightscenter.org/help

Talleres: www.housingrightscenter.org/register

