FACT SHEET

Rent Escrow Account Program (REAP)

Los Angeles County
Department of Consumer and Business Affairs (DCBA)

PURPOSE

REAP provides an additional method for enforcing the Los Angeles County (County) **Rental Housing Habitability Program (RHHP)**. As the **County REAP Administrator**, DCBA partners with local code enforcement agencies and community-based organizations to help ensure that rental housing in **unincorporated Los Angeles County** remains safe and affordable.

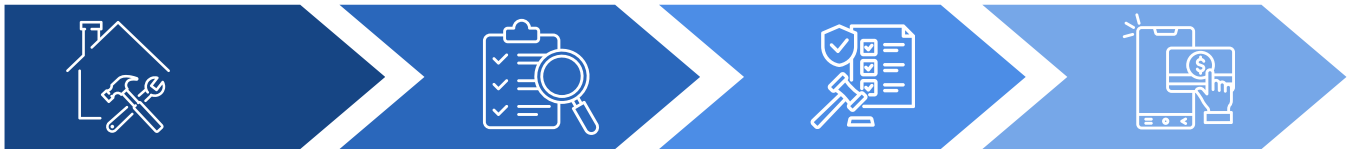
ROLES & RESPONSIBILITIES

The **Department of Public Health - Environmental Health Division (DPH-EH)** administers RHHP and conducts rental housing inspections.

The **Department of Consumer and Business Affairs (DCBA)** administers REAP and manages escrow accounts.

The **Office of County Hearing Officer (OCHO)** conducts administrative hearings for RHHP and REAP.

PLACEMENT PROCESS



1 RHHP Inspection & Violation Notice
DPH inspects and issues a report with citations and correction orders.

2 CHPC Recommendations
If citations remain unresolved, the County Housing Program Chief (CHPC) may recommend the property or unit for REAP.

3 Administrative Hearing
A Hearing Officer may approve this recommendation and place the rental unit into REAP. Other orders may apply.

4 REAP Placement
DCBA establishes an escrow account for each REAP property or unit.

PROGRAM RULES

Landlords

- Pay a **$137 monthly** administrative fee for each unit placed in REAP.
- Attend a mandatory **REAP workshop** after being placed in the program.
- Are not allowed to raise rent on REAP properties or within one year after the property is removed from the program.

Tenants

- Are protected from retaliation or eviction for exercising their rights under REAP.
- Must continue making **rent payments** on time as ordered by a hearing officer.
- May pay reduced rent into an **escrow account** until repairs are completed as ordered by a hearing officer.

Both tenants and landlords can apply for the release of escrow funds to cover repairs or other necessary work to address poor housing conditions. *A hearing officer will approve or deny the release of funds at the conclusion of an administrative hearing.*

TO LEARN MORE:

visit **dcba.lacounty.gov/reap**
email **reap@dcba.lacounty.gov**
call **(800) 593-8222**

To learn more about the RHHP, please visit **ph.lacounty.gov/rhhp**, email **DPH-RHHP@ph.lacounty.gov**, or call **1-888-700-9995** (Select option 3 for RHHP).

Rev: 07/02/26

HOJA INFORMATIVA

Programa de Cuenta de Depósito en Garantía de Alquiler (REAP)

Condado de Los Ángeles
Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios **(DCBA)**

OBJETIVO

REAP ofrece una forma adicional de cumplir con el **Programa de Habitabilidad de Viviendas de Alquiler (RHHP)** del Condado de Los Ángeles. Como **administrador del programa REAP,** DCBA colabora con agencias locales encargadas de hacer cumplir los códigos de vivienda y con organizaciones comunitarias para ayudar a garantizar que las viviendas de alquiler en áreas **no incorporadas** del condado de Los Ángeles sean seguras y de precios razonables.

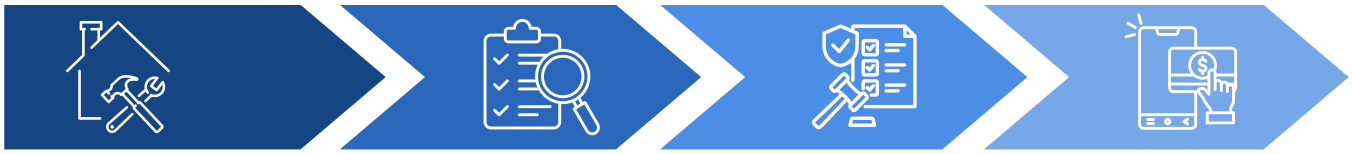
ROLES & RESPONSABILIDADES

El Departamento de Salud Pública - División de Salud Ambiental (DPH-EH) administra el RHHP y realiza inspecciones de viviendas de alquiler.

El Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios (DCBA) administra REAP y gestiona las cuentas de depósito en garantía.

La Oficina del Oficial de Audiencias del Condado (OCHO) lleva a cabo audiencias administrativas para RHHP y REAP.

PROCESO DE ASIGNACIÓN



1 Inspección de RHHP y aviso de infracción

El DPH inspecciona y emite un informe de citaciones y órdenes de corrección.

2 Recomendaciones de CHPC

Si las citaciones no se resuelven, el Jefe del Programa de Vivienda del Condado (CHPC) puede recomendar la propiedad o la unidad a REAP.

3 Audiencia Administrativa

El oficial de audiencia aprueba esta recomendación y coloca la unidad de alquiler en REAP. Pueden aplicarse otras órdenes.

4 Assignación al programa REAP

DCBA establece una cuenta de depósito en garantía para cada propiedad o unidad REAP.

REGLAS DEL PROGRAMA

Propietarios

- Deben pagar una cuota administrativa **mensual de 137 dólares** por cada unidad asignada a REAP.
- Asisten a un **taller obligatorio de REAP** tras ser incluido en el programa.
- No pueden aumentar el alquiler en las propiedades asignadas al programa REAP. Los incrementos solo están permitidos un año después de que la propiedad sale del programa.

Inquilinos

- Están protegidos contra represalias **o desalojos** por ejercer sus derechos bajo el programa REAP.
- Deben seguir pagando el alquiler a tiempo según lo ordenado por el oficial de audiencia.
- Pueden pagar un alquiler reducido, ordenado por un oficial de audiencia, a una **cuenta de depósito en garantía** hasta que se completen las reparaciones.

Los inquilinos y los propietarios pueden solicitar la liberación de fondos del depósito en garantía para cubrir reparaciones u otros trabajos necesarios para solucionar las malas condiciones de vivienda. Al concluir la audiencia administrativa, un oficial de audiencia aprobará o denegará la liberación de fondos.

APRENDE MÁS:

dcba.lacounty.gov/reap
reap@dcba.lacounty.gov
(800) 593-8222

Para obtener más información sobre RHHP, visite ph.lacounty.gov/rhhp, envíe un correo electrónico a DPH-RHHP@ph.lacounty.gov o llame al **1-888-700-9995** (seleccione la opción 3 para RHHP).

Rev: 07/02/26