

HOW TO RESEARCH YOUR LANDLORD

By: Terra and Simon of the Anti-Eviction Mapping Project

Why would you want to research your landlord? Knowing your landlord can help you fight your eviction:

- Maybe you received an eviction notice, got a rent increase, your landlord hasn't fixed things in your building, or your building just got sold.

Here are tools to access information kept by the LA County Assessor and Recorder's Office. The Assessor keeps track of how much property is "worth" and maintains records of all sales.

The County Recorder's Office keeps records of all documents of all transactions related to your property like who owns it (deeds and trusts), when it changed ownership (deed transfer), if and who the owner took out a loan from (loan documents and liens).

What do you already know?

1. Your address
2. The company or LLC that owns your building and/or your landlord's name
 - a. Often, buildings are owned under LLCs (limited liability corporations) which are companies whose representatives are not legally liable for the company's debts or liabilities. While LLCs provide a flexible business model, landlords often hide behind an LLC making it harder for tenants and advocates to draw connections between and the number of properties they own, avoiding public scrutiny and liability.
 - b. Maybe you know who your landlord is and you want to know more about them (their address, their workplace, etc) in order to put pressure on them to drop an eviction or rent increase.

If you're starting with....

1) Your Address:

- a) Go to the LA County Assessor's portal at <https://portal.assessor.lacounty.gov/>. On this site, you can find parcel number (AIN) and assessor data (history of property sales and values) including document numbers, which will become important in the steps below.
- b) On ZIMAS, <http://zimas.lacity.org/>, you can find whether or not your building is rent controlled, property zoning, parcel number (APN or AIN), assessor data (history of property sales and values), economic development and transit plans, environmental hazards and more. You cannot find information about the owner on this website. This only applies to LA City.
- c) There are different ways to start
 - i) You can find out the registered owner of a building at <https://www.arivify.com/>. There is a limited number of searches available, and you can only search one property at a time.
 - ii) If you're interested in finding out what else the owner of your building owns, you can use private websites like PropertyRadar.com or PropertyShark.com to quickly find owner, sale dates, financing, and a full list of properties owned by an entity. You can sign up for a free 3-day trial, but permanent access requires paid membership. These sites get their information from the Assessor's and Recorder's Office, so you can also go straight to the source, described below.

- iii) Access the LA County Assessor's Office records online at: <https://portal.assessor.lacounty.gov/> or in person (12400 Imperial Highway, Norwalk, CA 90650) Hours: Monday-Friday 8am-5PM.

1) Online:

- a) Search your address at <https://portal.assessor.lacounty.gov/>.
- b) Note the "AIN" (parcel number) at the top of the page. If there is any confusion about the address, this is the official identifier for the property.
- c) Next, scroll down to "Events History." This is a list of every official transaction—like sales, transfers, or loans—associated with the property. If it is not recorded here, the transaction did not or has not yet gone through legal channels. Each event has an associated Document Number.
- d) To find owners, buyers, and sellers, take note of one of these Document Numbers. You might want to start with the most recent one.
- e) Now, go to <https://losangeles.netronline.com>. Scroll down to the search bars. Search for the Document Number you chose to view the actual document, which will include the names of people associated with the property. Important names can be found in the grant deed, deed transfer, or finance documents.
 - i) Note: Many documents can be viewed in full as PDFs. But even where PDFs are not available, your search results will list the *grantor* and *grantee*. The *grantor* is the old owner and the *grantee* is the new owner. For example, the *grantor* gives the property to the *grantee* in a grant deed.
- f) You can also search by AIN, obtained on the Assessor portal, to see a list of all documents associated with that property.
- g) You can also search by name, once you've found one, to find more documents and properties associated with that entity.

2) In person:

- a) The Assessor's Office is located on the 2nd floor, room 2201. You don't have to make an appointment or wait in line. Bring pencil and paper.
- b) When you walk in you'll see many computers. The computer's on the left hand side of the room hold information from the Assessor's Office and the computer's on the right hold information from the Recorder's Office. There are signs above the computers that indicate this. You can also ask for help from the staff.
- c) Go to the Assessor's computers on the left.
- d) Type in the address, or if you have the Assessor's Identification Number (AIN), easily found on Zimas, you can also search by this.
- e) This search will bring up your address. Click on your property.
- f) Towards the bottom of the page you'll see a list of document numbers
- g) Write down one of these document numbers (7 numbers) and the date it was recorded.
- h) Take the document number to the County Recorder's Office computers
- i) Search by
 - i) **Document Number:** Type the recording year plus the document number to form an 11 digit number (For example: 19901234567)
 - (1) This will pull up the document that you selected that you searched for in the previous step.
 - (2) Look through this document to find any names that might be associated with the property. Important names can be found in the grant deed, deed transfer, or finance documents.

- (3) Once you identify the name of the entity associated with that property, you can search that name to find out all the documents associated with that entity.
- ii) **Or Name (company, LLC, owner name)** : You can also search by name, once you've found one, to find more documents and properties associated with that entity.
 - (1) To search by name, go straight to the Recorder's computers and search the name you're interested in.
 - (2) Sometimes you'll search by a name or LLC that does not bring up many documents in the Recorder's computers. In this case, go to the Assessor's computers and start with an address, as described above. This will allow you to start from the beginning and get more detail.
 - (a) Note: Looking through documents is a process of sifting out the important people (back and forth process, for sure). At this step, you will often find the name most often associated with your property.

If you're starting with...

2) The entity that owns your building:

- a) You can start by looking up this company on corporationwiki.com to figure out what other LLCs and actors are associated with the entity that owns your building. You'll need to make a free account to use the site. One important thing you can do on corporationwiki is search by LLC mailing address, and it will pull up a list of all companies that get their mail sent to this address. This is a quick way of compiling associated LLCs.
- b) You can also search this entity on PropertyRadar and/or PropertyShark, which both require a paid membership.
- c) Once you have this information, you'll be armed with more names and companies to search at the Recorder's Office computers. You can search by name or LLC when you're at the Assessor's/Recorder's computers. See #3 above.

If you're trying to make connections between the various buildings that a landlord owns, here are some tips using the tools we just described.

1. Sometimes LLCs owned by the same person will have their mail sent to the same address. On Recorder documents, you can draw connections by looking at this mailing address. This tip can also be useful in corporationwiki, as described above.
2. Sometimes LLCs owned by the same person will use the same attorney, or other witness, who will sign all the documents associated with their properties. If you notice this, you can look further into whether or not these LLC are associated.
3. Sometimes owners will transfer properties to family members or use family trusts. Keep track of these connections when you're looking through documents at the Recorder's.

Still confused?! Contact the Anti Eviction Mapping Project (AEMP) at antievictionmap@riseup.net or come to one of our meetings held on the first and third Wednesdays of the month at Union de Vecinos (346 S. Gless St., Los Angeles) from 6:30-8:30PM. We can help!

HOW TO RESEARCH YOUR LANDLORD

By: Terra and Simon of the Anti-Eviction Mapping Project

Quieres investigar a tu propietario? Realmente saber quienes son?

Porqué deberías revisar o investigar a tu propietario? Aprendiendo más sobre tu propietario te ayudará en contra:

- Alomejor recibió un aviso de desalojo, un incremento de renta, tu propietario no hace arreglos en el edificio, tu edificio fue comprada recientemente

Aquí están las herramientas para tener acceso a la información dentro de la Oficinas de la Grabadora y Asesores del condado de Los Ángeles. El Asesor sigue y revisa cuánto “vale” una propiedad y mantiene registro/récord de todas las ventas. La oficina de la grabadora del condado guarda record de todo los documentos de las transacciones relacionada con tu propietario, por ejemplo quien está adueñada (que se llama “*deeds and trusts*”), cuando cambio de mano (que se llama “*deed transfer*”), y de quien tu propietario sacó un préstamo (que se llama “*loan documents and liens*”).

Qué es lo que ya sabes?

- 1) Tu dirección
- 2) La compañía que se adueña de tu edificio
 - a) Muchas veces la compañías que se adueñan de su vivienda realmente no es transparente. Por ejemplo, la compañía puede ser un tipo de negocio que se llama un “LLC”. Las personas que adueñan su edificio aprovechan de estos tipos de compañías por que es bien fácil por esconderse atras de estos compañías que se llaman “LLC”. Utilizan estas compañías para serle difícil de encontrar realmente quien es responsable por la adueñara del el edificio.
 - b) Alomejor sabes quien es tu propietario y quieres saber su direccion y como presionarlos.

Si estás empezando con.....

1) Tu Dirección:

- a) Irías al sitio del Asesor del Condado de Los Angeles en <https://portal.assessor.lacounty.gov/>. En ese sitio podrás encontrar el número de lote (osea, el *parcel number*) se abreviarse como “AIN”. También podrás encontrar los datos del asesor (la historia de ventas y valores de propiedades). Esta información también incluyen números de identificación que se son los *números de documentos*. Osea, estos números de documentos aparecen en cada venta o cambio de propiedad. En los etapas seguidas, explicamos cómo se utilizará esta información para obtener información de quien adueña su edificio.
- b) En el sitio de ZIMAS, <http://zimas.lacity.org/>, podria buscar con tu direccion y encontrar la zonificación de propiedades, número de su lote/propiedad, datos del asesor (historia de ventas de propiedad y valores) desarrollo económico y planes de transito, riesgos ambientales y más. Solo puedes ver este información si su vivienda pertenece dentro de la ciudad de Los Ángeles. En ZIMAS, no puedes encontrar información sobre tu propietario del edificio dentro de zimas.
- c) Hay diferentes maneras de comenzar:
 - i) Puede encontrar quien es el propietario/a de su edificio en este sitio: <https://www.arivify.com/>. Hay una limitación en la cantidad de direcciones uno puede buscar y sólo puedes buscar una dirección a un tiempo.

- ii) Si quisería saber cuales otros propiedades pertenecen a su aduanera/o, puedes usar sitios de web privadas como PropertyRadar.com o PropertyShark.com. Estos sitios proveen algunas informaciones gratis, pero acceso total requiere membresía pagada. Ellos agarran la información del oficinas de asesor y grabadora, así que tú también puedes ir directamente a la fuente principal!
- iii) Acceso a la oficina de asesores del condado de Los Angeles en linea: <https://portal.assessor.lacounty.gov/> o en persona (Direccion: 12400 Imperial Highway, Norwalk, CA 90650) Horas: Lunes-Viernes 8am-5pm

(1) En sitios del web:

- (a) Busca su dirección en el sitio del Asesor del Condado de Los Angeles en <https://portal.assessor.lacounty.gov/>.
- (b) Tome nota del numero del lote (osea, el “*parcel number*” que abrevieria “AIN”) al arriba de la página del sitio. Si hay confusión de la dirección, este número, el “AIN”, llega como el número oficial de identificación de su propiedad donde vive.
- (c) Para el proximo etapa, baja la pagina para ver la historia de eventos asociados con la propiedad - va aparecer como “*Events History*”. En esta lista sale todo los archivos de cada venta, cambio de nombre, o datos de un préstamo para el edificio o de la propiedad. Si no sale una venta aquí quiere decir esa venta o transacción no sucedió por canales oficiales (osea, nunca fue grabado por el gobierno). Cada evento (como la venta de un lote) lleva un número de documento. Recuerdo: este número de documento sirve como un clave de identificación de una venta o evento especifica.
- (d) Para encontrar los que compraron o vendieron su edificio, o los que adueñan ya su edificio, toma nota y escribe el número de documento. Sugerencia: tome el número de documento para el evento más reciente.
- (e) Ahora, ve al sitio de web de <https://losangeles.netronline.com> y ve pa bajo en la pagina para ver la caja de busqueda. Allí puede buscar el numero de documento que noto en la etapa anteriormente y luego puede ver el documento actual y allí va aparecer los nombres de las personas asociadas con la propiedad. Nombres de personas o compañías importantes aparecerán en los documentos que se llaman “grant deed” (ventas), o “deed transfer” (cambio de posesión), o otros documentos de finanzas que sale en la lista de eventos pasados de la propiedad.
 - (i) *Recuerdo:* Estos documentos si salen en la página pero no todas son disponible para ver en sitio de web. De todas maneras, si el documento actual sale o no sale, se puedes confirmar las personas o compañías asociadas con esa venta especifica. En la página de este sitio, la persona que viendo la propiedad está identificado como el “*grantor*” y la persona (o compañía) que compró la propiedad es designada como el “*grantee*”.
- (f) También puede buscar por el número del lote, o que se llama el “AIN” número, el en este sitio del web. Con este busqueda, puede ver todos los documentos y eventos pasados que son asociados con esa propiedad (osea, su dirección, su propiedad donde vive)

- (g) También puede buscar por nombre (cuando ya identificó y encontró un nombre) luego puede encontrar todos los documentos y eventos pasados que son asociados con esa propiedad (osea, su dirección, su propiedad donde vive)

(2) En persona:

- (a) La oficina del asesor está localizada en el segundo piso. No tienes que tener cita o esperar en una línea. Favor de traer lápiz y papel.
- (b) Cuando entras veras muchas computadoras. Las computadoras a la izquierda del cuarto tienen la información sobre la oficina del asesor y las computadoras a la derecha tienen información sobre la oficina de la grabadora. Hay señas allí que también indica esto. Puedes pedir ayuda de los trabajadores también.
- (c) Ve a las computadoras sobre el asesor a la izquierda.
- (d) Pon su dirección o también se puede buscar con el Número de Identificación del Asesor (AIN).
- (e) Saldrá tu dirección en la búsqueda. Presionale a tu propiedad.
- (f) Para abajo de la pagina veras una lista de historia sobre la valoración/evaluación monetaria de la propiedad. (osea cuanto \$\$).
- (g) Escribe el número del billete (7 números) y la fecha de la grabación.
- (h) Ve a las computadores del oficina de la grabadora.
- (i) Busque con:
 - (i) **Número del documento:** Pon el ano de la grabación primero y luego el número del billete para formar un código de 11 digitos/numeros. (Por ejemplo: 19901234567)
 1. Esto sacará el documento que ya encontraste de la oficina del asesor.
 2. Revise el documento por información importante. Cuando identificas el nombre en el documento, puedes encontrar todos los documentos asociados con esa propiedad usando el nombre que encontraste. O con el Nombre (compañía, LLC, nombre del propietario)
 3. Con el nombre del propietario tu puedes encontrar más información sobre los dueños, como su(s) direcciones (casa). O si estás tratando de hacer conexiones entre varios edificios que son del propietario, aquí hay unas sugerencias utilizando las herramientas que ya hemos descrito.
 - (ii) **O buscar por nombre** (sea de la personas o de la compañía) - usted puede buscar por nombre y ya cuando ha encontrado un nombre, puede buscar y ver más propiedades asociadas con ese compañía (o persona)
 1. Para buscar por nombre, sigue a las computadoras del Grabador y busca el nombre allí si esta interesado.
 2. A veces va buscar un nombre de persona o de compañía y nada va salir en su resultados. En este caso, regrese a las computadoras del asesor y empieza allí con la dirección como explicado arriba en los pasos anterior. Este le ayudará empezar desde principio y podria obtener mas detalles para su búsqueda.

3. *Recuerdo*: cuando ya empieza revisando los documentos toma nota y escribe los nombres de personas y compañías que salen frecuentemente o que aparecen importantes. En este paso encontrará los nombres central que serán los propietarios/as de su vivienda.

Si estás empezando con.....

2) La entidad que es dueño de su propiedad:

- a) Puede comenzar por buscar esta compañía en corporationwiki.com para averiguar qué otras LLCs o actores están asociados a la entidad que es dueño. Necesitarás hacer una cuenta gratis para usar el sitio.
- b) También puede buscar esta entidad en PropertyRadar y/o PropertyShark, ambos requieren una membresía pagada.
- c) Hay que tener esta información, estará armado más nombres y compañías para buscar en las computadoras de la Oficina del Registrador. Puede buscar por nombre o LLC cuando se encuentre en las computadoras del Accessor/Recorder. Ver #3 arriba.

Si está tratando de hacer conexiones entre los diversos edificios que posee un propietario, aquí hay algunos consejos con las herramientas que acabamos de describir.

1. A veces, el LLC que son propiedad de la misma dueño recibirán su correo en la misma dirección. En los documentos del grabador, puede establecer conexiones con esta dirección de correo.
2. A veces, los LLCs que están debajo de la misma persona utilizarán al mismo abogado u otro testigo que firmará todos los documentos asociados con sus propiedades. Si nota esto, puede investigar más a fondo si estas LLC están asociadas o no.
3. A veces, los propietarios transfieren propiedades a miembros de la familia o utilizan fideicomisos familiares. Mantenga un registro de estas conexiones cuando esté mirando los documentos en la grabadora.

Todavía estás confundido?! Contacta al Proyecto de Mapeo Contra el Desalojo (AEMP) al antievictionmap@riseup.net o ven a una de nuestras juntas que se toman en el primer y tercer miércoles del mes en la oficina de Union de Vecinos (346 S. Gless St., Los Ángeles) de 6:30-8:30pm Nosotros podemos ayudar!