

Programa de prevención de desalojos de la ciudad de Santa Ana
Preguntas frecuentes
Revisado el 20 de noviembre de 2024

Estas preguntas frecuentes brindan respuestas a las preguntas más comunes sobre el Programa de prevención de desalojos:

Q1) ¿Quién puede solicitar ayuda para el alquiler?

- Inquilinos con un contrato de arrendamiento o subarrendamiento vigente con una dirección en la ciudad de Santa Ana que califiquen como un hogar de bajos ingresos de acuerdo con los límites de ingresos a continuación:

Tamaño de la familia	Ingreso familiar máximo (80% AMI)	Tamaño de la familia	Ingreso familiar máximo (80% AMI)
1	\$88,400	5	\$136,350
2	\$101,000	6	\$146,450
3	\$113,650	7	\$156,550
4	\$126,250	8	\$166,650

(Límites de ingresos de HUD vigentes a partir del 1 de junio de 2024)

- Además, una o más personas dentro del hogar deben cumplir con los dos criterios de elegibilidad siguientes:
 - Ha calificado para recibir desempleo o ha experimentado una reducción en los ingresos del hogar, ha incurrido en costos significativos o ha sufrido otras dificultades financieras debido, directa o indirectamente, al COVID-19. Consulte **la pregunta 10** para obtener más detalles sobre las dificultades financieras relacionadas con el COVID-19.

Y

 - Puede demostrar un riesgo de experimentar falta de vivienda o inestabilidad habitacional, lo que puede incluir un libro de registro de alquiler del propietario que documente atrasos de alquiler acumulados, una factura de servicios públicos vencida con aviso de corte o un aviso de desalojo.
- Tenga en cuenta que presentar una solicitud no garantiza que recibirá asistencia para el alquiler. Su hogar debe cumplir con todos los criterios de elegibilidad descritos anteriormente y tanto usted como su arrendador deben cumplir con las solicitudes del proveedor de servicios para obtener información y documentación adicionales. Consulte **la pregunta 15** para obtener más detalles.

Q2) ¿Tengo que ser ciudadano estadounidense para presentar la solicitud?

- No, aunque solicitamos identificación para todos los miembros de su hogar, no le preguntaremos sobre su estado de ciudadanía.

Q3) ¿Cómo solicito ayuda para el alquiler?

- **Las solicitudes están disponibles** en el sitio web del Programa de Prevención de Desalojos de la División de Estabilización de Alquileres (www.santa-ana.org/renter-protections) o se pueden solicitar directamente a Families Forward.
- **Si no tiene acceso a Internet** o necesita ayuda para realizar la solicitud, comuníquese con Families Forward a familynavigator@families-forward.org o al (657) 210-2628 o con la Ciudad de Santa Ana a ERA@santa-ana.org o al (714) 565-2655.

Q4) ¿Qué necesito para aplicar?

- Necesitará presentar los siguientes documentos junto con su solicitud para que se considere completa:
 - Una identificación con fotografía válida para cada miembro adulto de la familia.
 - El nombre y la información de contacto de su propietario o administrador de la propiedad, incluido el número de teléfono, correo electrónico y/o número de fax.
 - Una copia completa de su contrato de alquiler actual hasta la página de la firma, que debe incluir su firma y la del propietario o administrador de la propiedad. También debe incluir cualquier notificación de aumento de alquiler recibida desde la primera vez que firmó su contrato de alquiler.
 - Documentación que indique un riesgo de experimentar falta de vivienda o inestabilidad habitacional, que debe incluir al menos uno de los siguientes:
 - Una factura de servicios públicos vencida con un aviso de corte o aviso de alquiler.
 - Un aviso de desalojo .
 - Un libro de contabilidad de alquiler del propietario que documenta una acumulación de atrasos en el pago del alquiler.
 - Una certificación escrita de condiciones de vida inseguras o insalubres.

- Una certificación escrita de que el hogar se duplica o triplica con otros hogares.
- Documentación de elegibilidad de ingresos para cada miembro del hogar mayor de 18 años, que puede incluir:
 - Recibos de pago, formularios W-2, declaraciones de impuestos, extractos bancarios que indiquen ingresos regulares o una certificación de un empleador.

Y / O

- Una declaración escrita que detalle los ingresos del hogar Si una parte o la totalidad de los ingresos del hogar se reciben en efectivo o no se pueden verificar debido al impacto del COVID-19 (por ejemplo, porque un lugar de trabajo ha cerrado)

Q5) ¿Qué pasa si no tengo un contrato de arrendamiento firmado?

- Debe presentar una declaración escrita a mano o mecanografiada firmada tanto por el inquilino como por el propietario indicando la dirección de la unidad residencial, el monto del alquiler mensual, quién es el inquilino y quién es el propietario.

O

- Si bien se prefiere una declaración escrita a mano o mecanografiada en ausencia de un contrato de arrendamiento firmado, la Ciudad aceptará uno de los siguientes como documentación de residencia:
 - Evidencia de pago de servicios públicos de la unidad residencial, que puede incluir una factura de servicios públicos vencida.
 - Una declaración escrita de un propietario que pueda ser identificado como el propietario o administrador de la unidad.

Y

- Además de la documentación de residencia anterior, deberá presentar uno de los siguientes como evidencia de su pago de alquiler mensual:
 - Extractos bancarios, talones de cheques u otra documentación que establezca un patrón de pago de alquiler.
 - Un libro de contabilidad de alquiler proporcionado por el propietario o el administrador de la propiedad que indica los pagos realizados por el inquilino, así como el saldo de los alquileres atrasados adeudados por el inquilino.

Q6) Tengo un subarrendamiento. ¿Puedo presentar una solicitud?

- Sí, los hogares con un subarrendamiento pueden solicitar asistencia para el alquiler. Además de cumplir con los criterios de elegibilidad descritos anteriormente en **los P1 y P4** , debe proporcionar lo siguiente:
 - Un acuerdo entre usted (el subarrendatario) y el arrendatario principal (el subarrendador) que identifica claramente quién es responsable de qué parte del alquiler, así como de otros costos del hogar.

Y

- Un acuerdo entre el arrendatario principal (el subarrendador) y el propietario/arrendador de la propiedad que identifica claramente quién es responsable de qué parte del alquiler, así como otras estipulaciones del acuerdo.

Q7) Vivo con un compañero de piso o co-inquilino. ¿Puedo presentar una solicitud?

- Sí, los copropietarios que operan como hogares individuales con ingresos separados pueden presentar una solicitud y serán tratados como hogares separados a los efectos de la asistencia. Además de cumplir con los criterios de elegibilidad descritos anteriormente en **los P1 y P4** , debe proporcionar lo siguiente:
 - Un acuerdo de copropiedad que identifica claramente quién es responsable de qué gastos del hogar.
 - Documentación del tamaño del hogar, como declaraciones de impuestos u otra documentación del programa de subsidios.
 - Documentación de su parte de los atrasos en el alquiler, así como certificación de su incapacidad para realizar los pagos de alquiler actuales y futuros.

Q8) ¿Cuáles son algunos ejemplos de dificultades financieras?

- Pérdida de ingresos causada directa o indirectamente por la pandemia de COVID-19, como pérdida de empleo o reducción de horas de trabajo.
- Aumento de los gastos de bolsillo directamente relacionados con el desempeño de trabajos esenciales durante la pandemia de COVID-19.
- Aumento de los gastos relacionados directa o indirectamente con los impactos en la salud de la pandemia de COVID-19.
- Aumento de los costos de cuidado infantil o de atención a un familiar anciano, discapacitado o enfermo relacionado directa o indirectamente con la pandemia de COVID-19.

- Otras circunstancias relacionadas directa o indirectamente con la pandemia de COVID-19 que hayan reducido sus ingresos o aumentado sus gastos.

Q9) ¿Puedo recibir ayuda para mi factura de servicios públicos?

- Los servicios públicos incluidos en el monto de alquiler mensual, tal como se indica en el contrato de alquiler, subarrendamiento u otro acuerdo, se incluirán en la asistencia. Los servicios públicos facturados por separado no son elegibles para recibir asistencia.

Q10) ¿Cuánta ayuda recibiré?

- Si su hogar cumple con todos los criterios de elegibilidad descritos anteriormente, puede ser elegible para recibir asistencia por sus atrasos en el alquiler/alquiler vencido adeudado a partir del 1 de abril de 2020, incluidas multas, tarifas y sanciones, hasta un máximo de 18 meses .
- Si anteriormente recibió asistencia por atrasos en el pago del alquiler a través de este programa y vuelve a certificar que su hogar aún cumple con todos los criterios de elegibilidad, puede ser elegible para recibir asistencia adicional por atrasos en el pago del alquiler. La asistencia total por atrasos en el pago del alquiler no puede superar un máximo de 18 meses.
- Tenga en cuenta que presentar una solicitud no garantiza que recibirá asistencia para el alquiler. Su hogar debe cumplir con todos los criterios de elegibilidad y tanto usted como su arrendador deben cumplir con las solicitudes del proveedor de servicios para obtener información y documentación adicionales. Consulte **la pregunta 14** para obtener más detalles.

Q11) ¿Cuánto tiempo se tarda en recibir asistencia?

- Se espera que el tiempo promedio sea de cuatro semanas desde la fecha en que se asigna la solicitud a un proveedor de servicios hasta que se procesa el pago y se emite al propietario. Si ha proporcionado información incorrecta o no verificable en su solicitud o ha enviado varias solicitudes para el mismo hogar, el tiempo de respuesta de cuatro semanas puede ser más largo.
- Puede ver el estado de su solicitud ingresando a su cuenta en línea en <https://portal.neighborlysoftware.com/SANTAANACA/Participant> . Necesitará el

nombre de usuario y la contraseña que utilizó para completar su solicitud, así como el número de solicitud o ID de caso que se le asignó.

Q12) ¿Cuántas personas recibirán ayuda?

- El número de familias que recibirán asistencia variará según el monto de alquiler adeudado por cada hogar.

Q13) Si recibo ayuda ¿tendré que devolverla?

- No, esta ayuda es una subvención y no es necesario devolverla.

Q14) ¿Quién recibe el pago por mi asistencia de alquiler?

- Families Forward se comunicará con el propietario o administrador de la propiedad para obtener su cooperación y recopilar la documentación necesaria para emitir el pago en su nombre. Esto incluye la recopilación de un formulario W-9, un contrato de propietario y la verificación de la identidad.
- Tanto su hogar como su arrendador serán notificados sobre el pago de la asistencia para el alquiler. La notificación identificará el número de su hogar y apartamento, el monto total de la asistencia para el alquiler, el período de tiempo por el cual se proporciona el pago y la fecha en que Families Forward emitió el pago; esta notificación también incluirá un número de cheque o de transacción para ayudar a su arrendador o administrador de la propiedad a realizar un seguimiento de los recibos y pagos.

Q15) ¿Qué pasa si mi propietario se niega a aceptar el pago?

- La comunicación con su propietario o administrador de la propiedad se considerará completa una vez que se hayan realizado los siguientes pasos:
 - Families Forward hará al menos 3 intentos por teléfono, mensaje de texto o correo electrónico durante un período de 5 días calendario para solicitar la participación de su propietario o administrador de la propiedad.
- - Families Forward enviará una solicitud de participación por escrito, por correo, a su propietario o administrador de la propiedad; ellos tendrán 7 días calendario después del envío para responder.

○

- Su propietario o administrador de propiedad notifica a Families Forward por escrito que decide no participar en el programa.
- Si el propietario o administrador de la propiedad no responde a las solicitudes de Families Forward dentro del plazo indicado anteriormente o no notifica a Families Forward por escrito que decide no participar, Families Forward puede realizar el pago directamente a su hogar. La ciudad debe ser notificada de estos casos y realizar su propia revisión del caso.
 - Es posible que se le solicite documentación adicional para que Families Forward emita el pago y debe pagar el monto total de la asistencia de alquiler a su propietario o administrador de la propiedad dentro de los 15 días, excluyendo feriados y fines de semana.

Q16) ¿Debo informarle a mi propietario que estoy solicitando participar en este programa?

- Sí. La comunicación entre inquilinos y propietarios es importante. La mayoría de los propietarios no quieren perder buenos inquilinos y la comunicación es de gran ayuda para mantener una buena relación.

Q17) Mi arrendador está intentando desalojarme. ¿Qué debo hacer?

Si su arrendador intenta desalojarlo, es importante que comprenda que tiene derechos legales. Siga estos pasos:

- **No ignore la situación** : ignorar los avisos de su propietario o del tribunal no hará que el problema desaparezca y puede afectar negativamente sus derechos.
- **Revise cuidadosamente todos los avisos** : verifique si el aviso cumple con los requisitos de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y Desalojo por Causa Justa de Santa Ana. Observe si su arrendador ha marcado como causa justa "con culpa" o "sin culpa", ya que esto determinará sus posibles defensas.
- **Determinar si el desalojo es válido** :
 - **Causa justa por culpa** : esto generalmente significa que usted violó el contrato de arrendamiento, por ejemplo, al no pagar el alquiler.
 - **Causa justa sin culpa** : incluye motivos como que el propietario quiera mudarse a la unidad. En tales casos, se le puede exigir al propietario que proporcione asistencia para la reubicación o una exención del pago del alquiler.

- **Busque mediación** : la ordenanza de Santa Ana ofrece servicios de mediación voluntaria, que pueden ayudarle a usted y a su propietario a llegar a un acuerdo y potencialmente evitar los tribunales.
- **Comuníquese con un abogado** : es fundamental buscar asesoramiento legal de un abogado o de una organización de asistencia jurídica lo antes posible. Ellos pueden ofrecerle orientación adaptada a su situación específica.
- Para comprender mejor sus derechos como inquilino, puede comunicarse con las siguientes organizaciones:
 - **Centro de Derecho Público** - 601 W Civic Center Dr, Santa Ana - (714) 541-1010
 - **Consejo de Vivienda Justa del Condado de Orange** – 2021 E. 4th St., Suite 122, Santa Ana – (714) 569-0823
 - **Asistencia legal comunitaria del sur de California** – 2101 N. Tustin Ave, Santa Ana – (714) 571-5200

Nota : La información que se proporciona aquí es de carácter general y no debe tomarse como asesoramiento legal. Siempre consulte con un profesional legal para analizar sus circunstancias particulares.

Q18) Ya recibí ayuda . ¿Tengo derecho a recibir más ayuda?

- Si ya ha recibido asistencia, puede ser elegible para recibir asistencia adicional Si se cumplen todas las condiciones siguientes:
 - Su hogar aún cumple con todos los criterios de elegibilidad descritos anteriormente. Consulte **la pregunta 1** para obtener más detalles.
 - Su hogar sigue atravesando dificultades económicas debido al COVID-19. Consulte **la pregunta 9** para obtener más detalles.
 - El monto total de la asistencia, incluido el primer pago de la asistencia, no supera los 18 meses de alquiler atrasado/alquiler vencido adeudado. Consulte **la pregunta 10** para obtener más detalles.
- Tenga en cuenta también que presentar una solicitud de asistencia no garantiza que recibirá asistencia para el alquiler. Su hogar debe cumplir con todos los criterios de elegibilidad y tanto usted como su arrendador deben cumplir con las solicitudes del proveedor de servicios para obtener información y documentación adicionales. Consulte **la pregunta 14** para obtener más detalles.

Q21) ¿Mi solicitud fue rechazada? ¿Qué puedo hacer?

- Los solicitantes pueden impugnar cualquier determinación o denegación basada en la política o los cálculos del programa. Sin embargo, un solicitante no puede

impugnar la aplicación de la ley y los requisitos federales. Los solicitantes pueden presentar una apelación, por ejemplo, si creen que hay un error en las determinaciones de elegibilidad del programa.

- El proceso de apelación de una decisión por parte de los solicitantes se denomina “revisión informal”. Las revisiones informales se proporcionan a los solicitantes del programa y serán administradas por la Ciudad. Un solicitante es alguien que ha presentado una solicitud para el programa (presentó una solicitud) pero no ha sido aprobado para recibir asistencia.
- La solicitud de revisión informal debe realizarse por escrito y entregarse a la Ciudad de Santa Ana por correo electrónico o correo de primera clase antes del cierre del día hábil, a más tardar 14 días después de la fecha de notificación de la denegación de asistencia. La Ciudad de Santa Ana programará y enviará una notificación por escrito de la revisión informal dentro de los 14 días posteriores a la solicitud de la familia. La solicitud de revisión informal puede enviarse por correo electrónico a: ERA@santa-ana.org.

Q22) ¿Cómo se seleccionan las aplicaciones?

- A cada solicitud se le asigna un número y se la asigna a Families Forward semanalmente. Además, la ciudad sigue los criterios de priorización establecidos por la ley del estado de California al clasificar las solicitudes:
 - La primera prioridad serán los hogares elegibles, como se especifica en la Sección 501(c)(4) del Subtítulo A del Título V de la División N de la Ley de Asignaciones Consolidadas Federales de 2021 (Ley Pública 116-260), para destinar expresamente la asistencia a los hogares elegibles con un ingreso familiar que no sea más del 50 % del ingreso medio del área o cualquier hogar elegible que reciba una notificación descrita en la Sección 1179.10 del Código de Procedimiento Civil o una citación descrita en la Sección 1179.11 del Código de Procedimiento Civil.
 - La segunda prioridad serán las comunidades afectadas desproporcionadamente por COVID-19, según lo determine la Ciudad.
 - La tercera prioridad serán los hogares elegibles que no estén priorizados de otra manera como se describe en (1.) y (2.), para incluir expresamente a los hogares elegibles con un ingreso familiar que no sea más del 80 por ciento del ingreso medio del área.
- Tenga en cuenta que si no completa todos los pasos de la solicitud y su cuenta Neighborly no tiene el estado de “Solicitud enviada”, no se incluirá en el proceso de clasificación anterior.

Q23) Ya presenté una solicitud. ¿Cómo puedo consultar su estado?

- Puede comprobar el estado de su solicitud en línea iniciando sesión en el sistema de solicitud de Neighborly que utilizó para enviar su solicitud. Debe tener un nombre de usuario y una contraseña que haya creado para completar su solicitud. Escríbalos, así como el número de solicitud que se le asigna al abrir una solicitud.

Q24) ¿La aplicación está disponible en otros idiomas además del inglés?

- Sí, además del inglés, la aplicación está disponible en español y vietnamita.

Q25) ¿Por qué me preguntas sobre mi raza y etnicidad?

- La solicitud pregunta sobre su raza y etnia como parte de los propósitos de recopilación de datos del Departamento del Tesoro. Incluso puede ayudar a Santa Ana a obtener más fondos federales y/o estatales para ayudar a nuestros residentes. Su raza o etnia no afecta su elegibilidad para recibir asistencia para el alquiler.

Q26) Si tengo otras preguntas ¿a quién contacto?

- La ciudad de Santa Ana se ha asociado con Families Forward para actuar como proveedor de servicios para revisar y procesar las solicitudes. Comuníquese con Families Forward si tiene alguna pregunta o necesita ayuda para completar una solicitud. Si ya completó una solicitud, tenga a mano el número de solicitud/identificación del caso que se le asignó, así como cualquier otra información de identificación.

Families Forward

(Idiomas hablados: inglés y español)

1801 E. Edinger, Ste 200, Santa Ana, CA 92705

(657) 210-2628

familynavigator@families-forward.org

Si tiene alguna pregunta adicional o no puede comunicarse con Families Forward, comuníquese con:



División de Estabilización de Alquileres - Programa de Prevención de Desalojos
Ciudad de Santa Ana
(714) 565-2655
ERA@santa-ana.org