

MAYOR
Vicente Sarmiento
MAYOR PRO TEM
David Penalzo
COUNCILMEMBERS
Phil Bacerra
Johnathan Ryan Hernandez
Jessie Lopez
Nelida Mendoza
Thai Viet Phan



CITY MANAGER
Kristine Ridge
CITY ATTORNEY
Sonia R. Carvalho
CLERK OF THE COUNCIL
Daisy Gomez

CITY OF SANTA ANA
COMMUNITY DEVELOPMENT AGENCY
20 Civic Center Plaza • P.O. Box 1988
Santa Ana, California 92702
(714) 647-5360
www.santa-ana.org

A 19 de noviembre del 2021

Aviso de la Ciudad de Santa Ana de Aumento de Alquiler Permitido de conformidad con la Ordenanza No. NS-3009

Estimados propietarios/administradores e inquilinos de propiedades residenciales y parques de casas móviles en Santa Ana:

El 19 de octubre del 2021, el Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Ana adoptó la Ordenanza No. NS-3009 que prohíbe los aumentos en las tarifas de alquiler residencial y de espacios de casas móviles dentro de un período de doce (12) meses que excedan el menor del tres por ciento (3%), o el ochenta por ciento (80%) del cambio en el Índice de Precios al Consumidor. La Ordenanza completa en inglés, español y vietnamita se puede encontrar en el sitio web de la Ciudad en la siguiente dirección web: www.santa-ana.org/rso.

La nueva Ordenanza de Estabilización de Rentas (*RSO*, por sus siglas en inglés) se aplica a los edificios residenciales construidos el 1º de febrero de 1995 o antes (de conformidad con la Ley de Viviendas de Alquiler de Costa-Hawkins) y a los parques de casas móviles establecidos antes de 1990, independientemente de la propiedad. Sin embargo, la *RSO* no se aplicará a las casas móviles con arrendamientos a largo plazo (más de 12 meses).

De conformidad con la *RSO*, se determina un aumento de alquiler permitido basado en el *CPI* para proporcionar un rédito justo y razonable sobre la propiedad del propietario. Sin embargo, cualquier propietario de un inmueble residencial o un parque de casas móviles que afirme que el límite de aumentos de alquiler establecido a continuación evitará que el propietario reciba una devolución justa y razonable de su propiedad puede solicitar alivio de conformidad con los procedimientos de Petición de Rédito Justo establecidos en la Sección 8-1998.3 de la *RSO*.

Aumento de renta permitido hasta el 31 de agosto del 2022

La Sección 8-1998.3 de la *RSO* dice que:

- (a) Los aumentos en el alquiler de bienes raíces residenciales o espacios de casas móviles en la Ciudad de Santa Ana que superen el tres por ciento (3%) o el ochenta por ciento (80%) del cambio en el Índice de Precios

SANTA ANA CITY COUNCIL

Vicente Sarmiento
Mayor
vsarmiento@santa-ana.org

David Penalzo
Mayor Pro Tem, Ward 2
dpenalzo@santa-ana.org

Thai Viet Phan
Ward 1
tphan@santa-ana.org

Jessie Lopez
Ward 3
jessielopez@santa-ana.org

Phil Bacerra
Ward 4
pbacerra@santa-ana.org

Johnathan Ryan Hernandez
Ward 5
jryanhernandez@santa-ana.org

Nelida Mendoza
Ward 6
nmendoza@santa-ana.org

al Consumidor, el que sea menor, y más de un aumento de alquiler en cualquier período de doce (12) meses, están prohibidos, a menos que estén expresamente exentos en virtud de la Ley de Viviendas de Alquiler de Costa-Hawkins codificada en la sección 1954.50 y siguientes del Código Civil de California, o la Ley de residencia de casas móviles codificada en las secciones 798 y siguientes del Código Civil de California. Si el cambio en el índice de precios al consumidor es negativo, no se permite ningún aumento de alquiler. El término Índice de Precios al Consumidor significa, en el momento del cálculo de ajuste completado por la Ciudad de conformidad con la subsección (b), el aumento porcentual en el Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos para todos los Consumidores Urbanos en el Área Metropolitana de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales, sin ajuste estacional, para el período de doce (12) meses más reciente que finalizó antes del cálculo de la Ciudad de conformidad con la subsección (b). Se produce una infracción de esta sección cuando se presenta un aviso o se exige un aumento de alquiler prohibido.

- (b) A más tardar el 30 de junio de cada año, comenzando con el año 2022, la Ciudad anunciará el monto del aumento de alquiler permitido según la subsección (a) del presente, que entrará en vigencia a partir del 1º de septiembre de ese año.

Este Aviso proporciona el aumento de alquiler permitido para que lo usen los propietarios desde la fecha de vigencia de la *RSO* hasta el 31 de agosto del 2022.

Según la Oficina de Estadísticas Laborales del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos, que informa el IPC aplicable, el aumento en el IPC desde mayo del 2020 hasta mayo del 2021 fue de 3.89% (como se indica en la Tabla 1). Dado que el 80% del cambio en el IPC hasta mayo del 2021 es superior al 3%, entonces **el aumento de alquiler permitido para el período hasta el 31 de agosto del 2022 será del 3%.**

Tabla 1: Cálculo de aumento de alquiler permitido

Índice de IPC - año anterior (mayo 2020)	[A]	276.842
Índice de IPC - año actual (mayo 2021)	[B]	287.620
Cambio de IPC	$[C = (B - A) / A]$	3.89%
80% del cambio de IPC	$[D = C \times .8]$	3.11%
Aumento de alquiler permitido =	[E =	
Menor de 3% o 80% de IPC	MIN(.03,D)]	3.00%

Aplicación del aumento de alquiler permitido

La Sección 8-1998.1(a) de la *RSO* indica que solo se permite un aumento de alquiler en un período de 12 meses, y no puede exceder el aumento de alquiler permitido en efecto para ese período. La Tabla 2 proporciona tres situaciones diferentes y cómo los propietarios pueden aplicar el aumento de alquiler permitido, dependiendo de cuándo el propietario aplicó su último aumento de alquiler:

Tabla 2: Aplicación del siguiente aumento de alquiler permitido

Fecha del último aumento:	Siguiente aumento permitido:
Antes de nov. 19, 2020	- hasta 3% - una vez - entre nov. 19, 2021 y ago. 31, 2022
Entre nov. 19, 2020 y ago. 31, 2021	- hasta 3% - una vez - al menos 12 meses después del último aumento
Después de sep. 1, 2021	- debe esperar al menos 12 meses después del último aumento - debe esperar hasta que se anuncie el próximo aumento permitido antes del 30/jun/22 y que entre en vigencia el 1/sep/22

De conformidad con la Sección 8-1998.5 de la *RSO*, ningún aumento de alquiler será efectivo si el dueño de la propiedad (a) no cumple sustancialmente con todas las disposiciones de la *RSO*, incluido, entre otros, la falta de notificación según se requiera, o (b) no mantiene la propiedad residencial o el espacio de la casa móvil de conformidad con la ley de California, o (c) no realiza las reparaciones ordenadas por la Ciudad o los tribunales. De conformidad con la Sección 8-1998.6 de la *RSO*, un propietario sujeto a la *RSO* deberá proporcionar a los inquilinos una notificación por escrito de la existencia y el ámbito de la *RSO* y el derecho del inquilino a responder a cualquier Petición de Rédito Justo presentada ante la Ciudad por el propietario. Dicho aviso debe proporcionarse en o antes de la fecha de inicio de un arrendamiento, o como parte de cualquier aviso para aumentar el alquiler.

Si tiene más preguntas con respecto a este aviso, puede comunicarse con nosotros por correo electrónico a rso@santa-ana.org o llame al (714) 667-2209.

Atentamente,

Ciudad de Santa Ana