

Ciudad de Santa Ana
Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa
Aviso por Escrito Requerido del Dueño al Inquilino

La Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa de la Ciudad de Santa Ana (la "Ordenanza") es una ley local que limita los aumentos de renta por encima del límite permitido dentro de un período de 12 meses para ciertas unidades residenciales de renta y espacios de casas móviles en la Ciudad. La Ordenanza también da protecciones de desalojo por "causa justa" a la mayoría de los inquilinos que ocupan de forma continua y legal un inmueble residencial o un espacio de casa móvil durante 30 días. La Ordenanza define qué causas son admisibles para que un propietario busque desalojar a un inquilino. Este aviso se dará a los Inquilinos tal y como lo requiere la Ordenanza, y tiene como objetivo brindar información sobre los derechos y las obligaciones en virtud de la Ordenanza.

Provisiones para la Estabilización de Renta

Por la presente se notifica al Inquilino la información siguiente:

- (1) La existencia y el ámbito de la División 3 del Artículo XIX del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana (SAMC); y
- (2) El derecho del Inquilino a responder a cualquier Petición de Rédito Justo o de Mejoras Capitales presentada a la Ciudad por el Dueño.

Como parte de cualquier notificación para aumentar la Renta, el Dueño debe incluir:

- (1) Aviso de la existencia de la División 3 del Artículo XIX del Capítulo 8 de la SAMC; y
- (2) El derecho del Inquilino de responder a cualquier Petición de Rédito Justo o de Mejoras Capitales presentada a la Ciudad por el Dueño, a menos que dicho Aumento de Renta sea conforme a una Petición de Rédito Justo aprobada.
- (3) Ningún Aumento de Renta entrará en vigor hasta haber cumplido estos requisitos.

El Dueño debe dar avisos al Inquilino en el idioma que el Dueño y el Inquilino usaron para negociar los términos del Arrendamiento (por ejemplo, inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano) así como en inglés.

Provisiones de Estabilización de Renta en la División 3 del Artículo XIX del Capítulo 8 de SAMC

Bajo las disposiciones de Estabilización de Renta de la Ordenanza (División 3 del Artículo XIX del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana), a los Arrendadores o Propietarios se les permite aumentar la renta de los Inquilinos por el menor de 3% o el 80% del cambio porcentual en el Índice de Precios al Consumidor (IPC). Si el cambio en el IPC es negativo, no se permitirá ningún aumento de la renta ese año. La aplicabilidad de las provisiones de Estabilización de Renta está sujeta a las exenciones de la Ley de Vivienda de Alquiler de Costa-Hawkins y de la Ley de Residencia de Casas Móviles, según corresponda.

Derecho del Inquilino de responder a cualquier Petición de Rédito Justo o de Mejoras Capitales

Los Dueños pueden presentar una Petición de Rédito Justo a la Ciudad para buscar un ajuste individualizado del aumento de renta si sostienen que el límite de aumento de renta les impedirá recibir un "rédito justo y razonable" por su propiedad. A partir del 1º de julio del 2023, los Dueños también pueden presentar una Petición de Mejoras Capitales solicitando un costo de traspaso a los Inquilinos para cubrir ciertos gastos incurridos por el Arrendador para completar las mejoras de capital para la unidad de Renta. Sin embargo, la Ciudad debe revisar y procesar primero la Petición para determinar si se justifica un aumento mayor o un costo de traspaso.

Este aviso debe estar en inglés y en el idioma que el Dueño y el Inquilino usaron para negociar los términos del Arrendamiento (por ejemplo, inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano) (Rev. nov. 18, 2022)

Si un Dueño presenta una Petición de Rédito Justo o de Mejoras Capitales a la Ciudad, tan pronto como sea posible después de la aceptación de una Petición, el Administrador del Programa dará aviso por escrito al Inquilino, de la recepción de dicha Petición. El aviso por escrito informará al Inquilino (y al Arrendador) sobre el proceso de la Petición, el derecho a responder, e incluirá una copia de la Petición completada y los documentos de apoyo. Cualquier respuesta presentada por la parte que responde (e.g., el Inquilino) se pondrá a disposición de la parte peticionaria (e.g., el Dueño).

Requisitos del aviso de aumento de renta al Inquilino

Ningún Aumento de Renta entrará en vigor hasta que se haya dado al Inquilino el aviso requerido.

Disposiciones de Desalojo por Causa Justa

Después de que un Inquilino ha ocupado continua y legalmente un Inmueble Residencial por treinta (30) días, el Dueño del Inmueble Residencial no terminará el Arrendamiento sin una causa justa, la cual será declarada en el aviso por escrito para terminar el Arrendamiento. Las provisiones relacionadas con la terminación de Inquilinos no se aplicarán a Casas Móviles o Espacios de Casas Móviles en Parques de Casas Móviles sujetos a las provisiones de terminación de la Ley de Residencia de Casas Móviles.

El Dueño deberá publicar un aviso en un formulario prescrito por la Ciudad, que brinde información sobre la existencia de esta División 2 del Artículo XIX del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana (SAMC), incluyendo las protecciones relacionadas con el estatus de inmigración o ciudadanía del Inquilino que se encuentran en la sección 1940.35 del Código Civil y en la sección 1161.4 del Código de Procedimiento Civil, según pueda ser enmendado. **El aviso debe colocarse en un lugar visible de la propiedad.** El aviso deberá estar escrito en el idioma que el Dueño y el Inquilino usaron para negociar los términos del Arrendamiento (e.g., español, chino, tagalo, vietnamita y coreano), así como en inglés.

Por la presente se notifica al Inquilino la información siguiente:

- (1) La existencia y el ámbito de la División 2 del Artículo XIX del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana; y,
- (2) El derecho a la ayuda para la reubicación en circunstancias limitadas.

El Dueño debe dar aviso al Inquilino de estas disposiciones al notificar cualquier cambio en los términos del Arrendamiento.

Este aviso se requiere en o antes del comienzo de todos los Arrendamientos iniciados después del 18 de noviembre del 2022.

Provisiones de desalojo por causa justa en la División 2 del Artículo XIX del Capítulo 8 de SAMC

El Código Municipal de Santa Ana establece que después de que todos los inquilinos hayan ocupado la propiedad de manera continua y legal por lo menos treinta (30) días, el Dueño debe brindar una declaración de causa en cualquier aviso para terminar un Arrendamiento. Según las disposiciones de desalojo por causa justa, los inquilinos sólo pueden ser desalojados por una de las razones de “causa justa” establecidas en la Sección 8-1320 de la Ordenanza. A continuación se resumen los motivos de “causa justa” permitidos, que se dividen en dos categorías: Con culpa y Sin culpa.

Con culpa: Cuando un Inquilino ha incumplido el contrato de renta en una o más de las formas siguientes:

- Incumplimiento del pago de la renta

Este aviso debe estar en inglés y en el idioma que el Dueño y el Inquilino usaron para negociar los términos del Arrendamiento (por ejemplo, inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano) (Rev. nov. 18, 2022)

- Incumplimiento material del contrato de renta
- Mantener, cometer o permitir una molestia
- Cometer desperdicio
- No firmar un contrato de arrendamiento sustancialmente similar
- Cometer actividades delictivas en la propiedad o fuera de ella dirigidas al dueño, a los miembros del hogar del inquilino o a otros inquilinos de la propiedad
- Asignación de subarriendo del local en infracción del contrato de arrendamiento
- Negarse a permitir que el dueño acceda a las instalaciones
- Usar las instalaciones para un fin ilegal
- No desalojar después de la terminación
- No mudarse después de haber proporcionado un aviso por escrito

Sin culpa: Un Inquilino que no haya incumplido el contrato de renta puede igualmente ver terminado su contrato por las razones siguientes:

- Intención de ocupación en la que el dueño o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos quieren mudarse al inmueble residencial
- Retirada del inmueble residencial del mercado de alquiler durante al menos 24 meses, tal y como afirma el dueño en una declaración jurada por escrito presentada a la Ciudad
- Orden gubernamental o judicial
- Intención de demoler o remodelar sustancialmente el inmueble residencial

Derecho a la ayuda para la reubicación

Si un dueño expide una notificación de terminación basada en una causa justa sin culpa, el dueño debe ayudar al Inquilino a reubicarse proporcionando ya sea un pago directo o una exención de renta igual a tres (3) meses de la renta del inquilino que estaba vigente cuando el dueño expidió la notificación de terminación del Arrendamiento. Toda ayuda para la reubicación se brindará dentro de los 15 días calendario posteriores a la entrega de la notificación.

La ayuda para la reubicación o la exención de la renta se acreditará contra cualquier otra ayuda para la reubicación requerida por cualquier otra ley. Si el dueño ofrece una exención de la renta, el aviso indicará el monto de la renta exenta y que no se debe pagar renta por los últimos tres (3) meses del Arrendamiento.

Si un Inquilino no desaloja después de la expiración del aviso de terminación del Arrendamiento, la cantidad real de cualquier ayuda de reubicación o exención de renta brindada será recuperable como daños en una acción para recuperar la posesión.

Protecciones relacionadas con el estatus de inmigración o ciudadanía del Inquilino

Según la Sección 1940.35 del Código Civil, es ilegal que un Arrendador revele a cualquier autoridad de inmigración, agente del orden público o agencia local, estatal o federal, información sobre o relacionada con el estatus de inmigración o ciudadanía de cualquier Inquilino, ocupante u otra persona que el Arrendador sepa que está relacionada con un inquilino u ocupante, con el propósito de, o con la intención de, acosar o intimidar a un inquilino u ocupante, tomar represalias contra un inquilino u ocupante por el ejercicio de sus derechos, influir en un inquilino u ocupante para que desaloje una vivienda, o recuperar la posesión de la misma, independientemente de que el inquilino u ocupante resida actualmente en la vivienda.

Este aviso debe estar en inglés y en el idioma que el Dueño y el Inquilino usaron para negociar los términos del Arrendamiento (por ejemplo, inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano) (Rev. nov. 18, 2022)

Según el Código de Procedimiento Civil 1161.4, un arrendador no podrá hacer que un inquilino u ocupante abandone involuntariamente o entablar una medida para recuperar la posesión debido al estatus migratorio o de ciudadanía de un inquilino, ocupante u otra persona que el arrendador sepa que está asociada con un inquilino u ocupante, a menos que el arrendador esté cumpliendo con cualquier obligación legal bajo cualquier programa del gobierno federal que brinde limitaciones de renta o ayuda para la renta a un inquilino calificado.

Si tiene alguna pregunta sobre este aviso, envíe un correo electrónico a la Ciudad a rso@santa-ana.org o llame al (714) 667-2209. Puede encontrar versiones traducidas de este aviso en la página web de la Ciudad en inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano en www.santa-ana.org/renter-protections

**Firma del Inquilino/s
(Opcional)**

Nombre en letra de molde

Firma

Fecha

Nombre en letra de molde

Firma

Fecha

**Firma del Dueño/Autorizado
(Opcional)**

Certifico que he brindado este aviso por escrito a los Inquilinos de sus derechos bajo esta Ordenanza.

Nombre en letra de molde

Firma

Fecha

Este aviso debe estar en inglés y en el idioma que el Dueño y el Inquilino usaron para negociar los términos del Arrendamiento (por ejemplo, inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano) (Rev. nov. 18, 2022)