



**CIUDAD DE SANTA ANA**  
**20 Civic Center Plaza • P.O. Box 1988**  
**Santa Ana, California 92702**  
**(714) 667-2209**  
[rso@santa-ana.org](mailto:rso@santa-ana.org)

### **Petición de Mejoras Capitales para Propiedad residencial y parques de casas móviles en la Ciudad de Santa Ana**

La Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa (“Ordenanza”) permite un aumento máximo de renta durante cualquier período de 12 meses del tres por ciento (3%), u ochenta (80%) del cambio en el Índice de Precios al Consumidor, lo que sea menor, como se describe con más detalle en la Sección 8-3141 de la Ordenanza. El Dueño de una Propiedad residencial o el propietario de un parque de casas móviles puede solicitar un traspaso de costos a los inquilinos para cubrir los gastos incurridos para completar una mejora capital para su propiedad. El solicitante deberá asumir la carga de establecer que la mejora, adición o reparación importante tiene una vida útil de cinco (5) años o más. La sección 8-3143 detalla los requisitos para una Petición de Mejoras Capitales (“Petición”).

Si tiene alguna pregunta relacionada con la Petición de Mejoras Capitales, comuníquese con un representante al (714) 667-2209 o en [rso@santa-ana.org](mailto:rso@santa-ana.org). Se puede encontrar una copia de la Ordenanza [AQUÍ](#).

La Ordenanza detalla el proceso siguiente para la presentación de una Petición de Mejoras Capitales en la sección 8-3145:

- Se presentará una Petición de Mejoras Capitales al Administrador del Programa en [rso@santa-ana.org](mailto:rso@santa-ana.org). Los envíos por email deberán tener una línea de asunto titulada “Petición de Mejoras Capitales - Apellido”.
- La Petición de Mejoras Capitales será revisada por el Administrador del Programa para determinar si se presentaron la información y la documentación requeridas. Se notificará al peticionario si la Petición se acepta o se considera incompleta y se rechaza. El Administrador del Programa no evaluará los méritos de la Petición.
- Una vez aceptada la Petición, un Oficial de Audiencias imparcial llevará a cabo una audiencia para tomar una decisión sobre la Petición. En este momento todas las partes pueden presentar información al Oficial de Audiencias para su consideración. La audiencia se celebrará dentro de los 60 días siguientes a la aceptación.
- Se notificará por escrito a todas las partes la fecha, hora y ubicación de la audiencia a más tardar diez (10) días antes de la misma.
- El Consejo de Vivienda de Alquiler, a su entera discreción, puede celebrar una audiencia sobre una Petición sin que la Petición sea oída primero por un Oficial de Audiencias.
- La parte que presente la Petición tendrá la carga de prueba. No se concederá ninguna Petición a menos que esté apoyada por la preponderancia de la evidencia presentada en la audiencia.

- Cualquiera de las partes puede comparecer en la audiencia y presentar documentos, testimonios, declaraciones escritas u otra evidencia que pueda ser pertinente para el procedimiento, según lo determine el Oficial de Audiencias, tal como se establece en las Reglas de Evidencia de la Sección 8-3145(k).
- Una vez tomada la decisión, el Oficial de Audiencias enviará un aviso por escrito a las partes.
- Cualquier persona que no esté de acuerdo con la decisión del Oficial de Audiencias puede presentar una apelación ante el Consejo de Vivienda de Alquiler dentro de los treinta (30) días siguientes a la decisión del Oficial de Audiencias.

**Información general**

Nombre de la propiedad/parque: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_

Dirección de la propiedad/parque: \_\_\_\_\_

Dueño(s) de la propiedad/parque: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Representante(s) de la propiedad/parque: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Abogado(s) de la propiedad/parque: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Número total de Unidades de Renta en la Propiedad: \_\_\_\_\_

Número total de Unidades de Renta Afectadas por Mejoras Capitales: \_\_\_\_\_

Fecha de construcción de propiedad/Apertura del parque: \_\_\_\_\_ Fecha de titularidad: \_\_\_\_\_

¿Ha inscrito la propiedad en el Registro de Renta?  No  Sí

¿Tiene actualmente una Petición de Mejoras Capitales pendiente con la Ciudad de Santa Ana para esta misma Propiedad?  No  Sí

**Describa brevemente la ubicación de la propiedad/parque.**

**Explique brevemente las razones para solicitar un traspaso de los costos de mejora capital.**

### Servicios públicos

Complete esta sección **sólo** si la Mejora Capital está relacionada con Servicios públicos. En algunos casos, se debe usar el diferencial de tarifas de la Comisión de Servicios públicos de California para hacer reparaciones de capital relacionadas con los servicios públicos. Si la Mejora Capital no está relacionada con los Servicios públicos, ignore esta sección.

#### Electricidad (marque una opción)

- Residentes pagan directamente a compañía de Servicios públicos (pase a Gas Natural abajo)
- Residentes facturados por el dueño según la lectura de su medidor (pase a A, abajo)
- El costo del servicio público está incluido en la renta

A. Traspaso de electricidad	Rellene las cantidades pagadas y recolectadas por Electricidad <b>(Período más reciente de 12 meses del año calendario)</b>
1. Cantidad recolectada de los residentes	
2. Cantidad facturada por cía. de servicios públicos	
<b>Diferencia</b> (1. menos 2.)	

#### Natural Gas (marque una opción)

- Residentes pagan directamente a compañía de Servicios públicos (pase a Agua abajo)
- Residentes facturados por el dueño según la lectura de su medidor (pase a B, abajo)
- El costo del servicio público está incluido en la renta

B. Traspaso de Gas Natural	Rellene las cantidades pagadas y recolectadas por Gas Natural <b>(Período más reciente de 12 meses del año calendario)</b>
1. Cantidad recolectada de los residentes	
2. Cantidad facturada por cía. de servicios públicos	
<b>Diferencia</b> (1. menos 2.)	

#### Agua (marque una opción)

- Residentes pagan directamente a compañía de Servicios públicos
- Residentes facturados por el dueño según la lectura de su medidor (pase a C, abajo)
- El costo del servicio público está incluido en la renta

C. Traspaso de Agua	Rellene las cantidades pagadas y recolectadas por Agua <b>(Período más reciente de 12 meses del año calendario)</b>
---------------------	--

1. Cantidad recolectada de los residentes	
2. Cantidad facturada por cía. de servicios públicos	
<b>Diferencia</b> (1. menos 2.)	

### Categoría de Mejoras Captales

Indique abajo la naturaleza de las Mejoras Captales. Marque todas las que correspondan.

Categoría	Costo total de la Mejora Capital
1. Aire acondicionado	\$ _____
2. Alfombrado	\$ _____
3. Instalación de equipos de juego para niños	\$ _____
4. Pintura exterior completa	\$ _____
5. Cortinas	\$ _____
6. Nuevo sistema eléctrico	\$ _____
7. Cercado	\$ _____
8. Nuevo sistema mecánico	\$ _____
9. Nuevo sistema de plomería	\$ _____
10. Reemplazo del techo	\$ _____
11. Instalación subterránea de sauna o tina caliente	\$ _____
12. Nuevas puertas de seguridad	\$ _____
13. Calles	\$ _____
14. Estructural	\$ _____
15. Estuco	\$ _____
16. Instalación de piscina subterránea	\$ _____
Otras (anote por separado por tipo)	
17.	\$ _____
18.	\$ _____
19.	\$ _____
20.	\$ _____
21.	\$ _____
22.	\$ _____
23.	\$ _____
<b>Total de gastos de mejoras capitales</b>	\$ _____

¿Se obtuvo un permiso para alguno de los trabajos descritos anteriormente?  No  Sí

Número(s) de permiso: \_\_\_\_\_

**Gastos de trabajos de mejora capital/rehabilitación completados**

Indique y describa las Mejoras Capital o las obras de rehabilitación relacionadas con la propiedad residencial o el parque de casas móviles especificados en la Petición.

Incluya **sólo** las obras de mejora/rehabilitación pagadas y completadas después del 21 de noviembre del 2021 y dentro de los dos (2) años de la fecha de la presente Petición.

**(Por favor complete esta hoja para cada mejora capital)**

1. Obra de Mejora Capital/Rehabilitación: \_\_\_\_\_
2. Fecha de finalización: \_\_\_\_\_
3. ¿Se financió la Mejora Capital?  No  Sí
4. Si fue así, ¿cuál es la tasa de interés? \_\_\_\_\_
5. Número total de Unidades de Renta beneficiadas: \_\_\_\_\_
6. Anote las Unidades de Renta beneficiadas: \_\_\_\_\_

Nº de Unidad de Renta	Pies cuadrados	Inquilinos actuales	Fecha de inicio del arrendamiento	Fechas de desplazo de residentes	Renta actual

7. ¿Hubo algún momento en que no se permitió a los residentes usar la(s) unidad(es) de renta? Si no, pase al número 8. Si es así, explique (qué unidades de renta, qué períodos de tiempo, motivo del desplazo, etc.):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

8. ¿Se trata de una estructura de uso mixto? Si no, pase al número 9. Si es así, ¿cuál es la superficie total en pies cuadrados de la propiedad? \_\_\_\_\_ ¿Cuál es la superficie total en pies cuadrados de la propiedad residencial? \_\_\_\_\_.

9. ¿Se le reembolsó por Mejoras Capitales (p. ej. seguros, indemnizaciones por daños y perjuicios, subsidios, etc.)? Si no, pase al número 10. Si es así, anote la cantidad reembolsada: \_\_\_\_\_.

10. ¿Hay alguna cuota cobrada al residente asociada con el uso de la Mejora Capital? Si no, pase a la Sección siguiente. Si es así, ¿cuál es la cantidad de la cuota y con qué frecuencia se cobra? \_\_\_\_\_

<b>Descripción breve</b>

Brinde un cálculo aproximado del costo total amortizado de las Mejoras Captales sobre una base mensual para cada unidad de renta.

Unidades beneficiadas (Marque Todas o ponga ID de unidad)	Costo de la mejora	Costo del financiamiento	Costo total <sup>1</sup>	Período de amortización (# de años)	Costo total anual amortizado <sup>2</sup>
Todas	\$ _____	\$ _____	\$ _____		\$ _____

<sup>1</sup> Costo de la mejora más costo del financiamiento

<sup>2</sup> Costo de la mejora dividido entre el período de amortización



**Renta actual cobrada y costos capitales de traspaso solicitados**

Indique la renta actual cobrada y los costos capitales de traspaso solicitados para cada unidad individual relacionada con la propiedad residencial o el espacio o espacios de casa móvil especificados en la Petición.

<b>Número de unidad</b>	<b>Renta actual cobrada</b>	<b>Traspaso capital solicitado</b>	<b>Porcentaje de aumento</b>	<b>Fecha del último aumento de renta</b>



**(Favor de completar esta hoja según sea necesario)**

## Cómo completar la Petición de Mejoras Capitales

El dueño(s), o su representante autorizado, debe completar la Petición e incluir toda la documentación de apoyo. Si la información solicitada no está disponible, indíquelo y explique el motivo de su falta de disponibilidad.

Por favor presente recibos, libros de contabilidad, facturas y toda la documentación de apoyo por categorías, tal y como se anota abajo.

### Documentación requerida

- A. Copias de todas las facturas, cheques cancelados, recibos y hojas del libro mayor u otros documentos que justifiquen la naturaleza, el costo y el pago de cada Mejora Capital. La documentación de apoyo debe mostrar el tipo de mejora, el costo y el pago total.
- B. Documentación adicional:
  1. Rentas recolectadas de todos los inquilinos afectados;
  2. Si la Mejora Capital está relacionada con servicios públicos, proporcione las cantidades verificadas facturadas y pagadas por los servicios de electricidad, gas, agua y basura;
  3. Trabajo realizado por el dueño anotado en la Petición de gastos de mejoras capitales. La documentación debe mostrar la fecha, hora, naturaleza del trabajo realizado, unidad de renta en la que se realizó el trabajo y los gastos de mejoras capitales específicos con los que se relaciona el trabajo; y,
  4. Documentación de apoyo que demuestre la fecha en que se expidió el permiso de obras para la Mejora Capital, o la fecha de inicio de las obras si no se requirió permiso de obras.

Una vez presentada la Petición, será revisada por el Administrador del Programa para asegurarse de que contiene toda la información necesaria. La Petición sólo será considerada por el Oficial de Audiencias si está completa. Se le notificará si la presentación está incompleta o si se necesita más información.

La Petición será decidida por el Oficial de Audiencias en una audiencia celebrada en un plazo de sesenta (60) días calendario a partir de la fecha en que la solicitud haya sido aceptada.

Si no está satisfecho con la decisión, tiene derecho a apelar al Consejo de Vivienda de Alquiler. Si decide apelar la decisión, deberá hacerlo en un plazo de treinta (30) días a partir de la recepción de la notificación de la decisión por parte del Oficial de Audiencias. Cualquier apelación de la decisión del Oficial de Audiencias sobre una Petición de Mejoras Capitales será atendida por el Consejo de Vivienda de Alquiler conforme a los procedimientos de apelación que se encuentran en la Sección 8-3145(q) de la Ordenanza.

## Factores relevantes para decidir sobre una Petición de Mejoras Capitales

**Cálculo de las Mejoras Capitales.** Cualquier costo de traspaso de Mejoras Capitales debe calcularse de acuerdo con lo siguiente:

- 1) Los costos de Mejoras Capitales deben amortizarse a lo largo de la vida útil de la Mejora Capital, sin exceder el diez por ciento (10%) de la renta actual; a efectos de dicho cómputo, la renta actual para cualquier período de tiempo no incluirá ninguna cantidad de traspaso de Mejora Capital;
- 2) Para las estructuras de uso mixto y las unidades de renta ocupadas por el arrendador, sólo se aplicará en los cálculos el porcentaje de pies cuadrados residenciales;
- 3) Si una unidad está ocupada por un agente del arrendador, ésta debe incluirse a la hora de determinar los costos promedio por unidad de renta; y,
- 4) Si al arrendador se le reembolsan las Mejoras Capitales (p. ej., seguros, indemnizaciones por daños y perjuicios, subsidios, etc.), dicho reembolso debe deducirse de las Mejoras Capitales antes de que los costos se amorticen y se repartan entre las unidades de renta.

Los factores relevantes que el Oficial de Audiencias puede considerar para decidir sobre una Petición de Mejora Capital pueden incluir, entre otros:

- 1) La Mejora Capital está completada;
- 2) La Petición se inicia dentro de los dos (2) años siguientes a la finalización de la Mejora Capital;
- 3) Se distingue de la reparación o el mantenimiento ordinarios;
- 4) Para el beneficio, uso y disfrute principal de los inquilinos;
- 5) Permanentemente fijado en su lugar o relativamente inmóvil y adecuado para el uso de la unidad de renta;
- 6) No se impone ninguna “cuota de uso” ni ningún otro cargo a los inquilinos por su uso; y,
- 7) Factorizado por el costo y amortizado.

**Declaración del dueño  
bajo pena de perjurio**

Declaro lo siguiente:

Soy el dueño, o representante autorizado del (de los) dueño(s), de dicha propiedad residencial/parque de casas móviles involucrado en esta petición.

Estoy autorizado a presentar este formulario de Petición y la documentación de apoyo en nombre de la propiedad residencial/parque de casas móviles que se solicita.

Declaro bajo pena de perjurio conforme a las leyes del Estado de California que la información y documentación y declaraciones contenidas en esta Petición de Mejoras Capitales son verdaderas y correctas a mi leal saber y entender.

---



---

Ejecutado este \_\_\_\_\_ (día) de \_\_\_\_\_ (mes), 20\_\_\_\_\_ (año)  
en \_\_\_\_\_ (Ciudad), California.

\_\_\_\_\_  
**Firmado**

\_\_\_\_\_  
**Nombre en letra de molde**

\_\_\_\_\_  
**Capacidad (p. ej., dueño, gerente, abogado, etc.)**

\_\_\_\_\_  
**Dirección postal**

\_\_\_\_\_  
**Ciudad, estado, código postal**

\_\_\_\_\_  
**Teléfono**

*\*Esta sección no necesita certificación notarial*