



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

Petición de Rédito Justo 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 de 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 un inmueble residencial o el propietario de un parque de casas móviles puede solicitar un aumento de renta superior al aumento permitido publicado con el fin de obtener un rédito justo y razonable sobre su propiedad. El solicitante deberá asumir la carga de establecer que, sin dicho aumento, no obtendrá un rédito justo y razonable sobre la propiedad. La sección 8-3142 detalla los requisitos para una Petición de Rédito Justo (“Petición”).

Si tiene alguna pregunta relacionada con la Petición de Rédito Justo, comuníquese con un representante al (714) 667-2209 o en 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 Rédito Justo en la sección 8-3145:

- Se presentará una Petición de Rédito Justo al Administrador del Programa en rso@santa-ana.org.
- La Petición de Rédito Justo será revisada por el Administrador del Programa para determinar si se han presentado la información y la documentación requeridas. Se notificará al peticionario si la Petición es aceptada o rechazada. 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. Todas las partes podrán brindar información al Oficial de Audiencias para su consideración. La audiencia se celebrará dentro de 60 días de ser aceptada.
- Se notificará a todas las partes la fecha, hora y ubicación de la audiencia a más tardar 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.
- El peticionario tendrá la carga de prueba de la necesidad de una tarifa de renta superior al aumento permitido publicado previsto en la Ordenanza.
- Cualquiera de las partes puede comparecer en la audiencia y brindar 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 una notificación a las partes afectadas por la Petición.
- 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: _____

de unid. en propiedad/espacios en parque: _____ # de unid./espacios afectados por el aumento propuesto: _____

Año en que se construyó la propiedad/abrió el parque: _____ Año de inicio de su titularidad: _____

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

Describa brevemente la ubicación de la propiedad/parque.

Explique brevemente las razones para solicitar un aumento de renta.

Ingresos por renta

Como se indica abajo, anote todos los ingresos relacionados con la propiedad residencial/parque. Use los totales del período más reciente de 12 meses del año calendario y el año base para todas las unidades de la propiedad/espacios.

Renta se define en la Sección 8-3102 de la Ordenanza. No incluya ingresos que se recolecten por proveer gastos de gas y electricidad submedidos o reembolsos de los cargos de la compañía de servicios públicos.

Renta	Total anual	
	Año Base ¹ : _____	Período más reciente de 12 meses del año calendario Año: _____
1. Total de renta de unidades/espacios	\$ _____	\$ _____

Cuotas (indique a qué corresponde cada cuota)		
2. Cuotas de retraso	\$ _____	\$ _____
3. Ingresos de lavandería	\$ _____	\$ _____
Otras cuotas (anote por separado según el tipo)		
4.	\$ _____	\$ _____
5.	\$ _____	\$ _____
6.	\$ _____	\$ _____
7.	\$ _____	\$ _____
8.	\$ _____	\$ _____
Otras (anote por separado según el tipo)		
9.	\$ _____	\$ _____
10.	\$ _____	\$ _____
Ingresos brutos totales	\$ _____	\$ _____

A efectos del cálculo de una Petición de Rédito Justo, de conformidad con la sección 8-3142 de la Ordenanza, según pueda ser enmendada de vez en cuando, se podrán usar los términos siguientes. El “Año Base Inicial” significa el año calendario 2020, que es el año completo y pleno anterior al 18 de noviembre del 2021. El “Año Base” significa el año calendario más reciente que fue considerado por el Oficial de Audiencias en la última Petición de Rédito Justo para la(s) Unidad(es) de Renta en cuestión. El “Año en curso” es el año calendario completado más recientemente que finaliza el 31 de diciembre a partir de la fecha de presentación de la Petición. El Año en curso se convierte en el Año base en la Petición inmediatamente siguiente para la(s) Unidad(es) de Renta en cuestión. La “Renta Base Inicial” es la cantidad de Renta reflejada el 31 de diciembre en el Año Base Inicial. “Renta Base” es la cantidad de Renta en el Año Base que refleja la última cantidad considerada por el Oficial de Audiencias para la(s) Unidad(es) de Renta en cuestión.

Servicios públicos

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 (Período más reciente de 12 meses del año calendario)
1. Cantidad recolectada de los residentes	
2. Cantidad facturada por cía. de servicios públicos	
Diferencia (1. menos 2.)	

Gas Natural (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 (Período más reciente de 12 meses del año calendario)
1. Cantidad recolectada de los residentes	
2. Cantidad facturada por cía. de servicios públicos	
Diferencia (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 (Período más reciente de 12 meses del año calendario)
1. Cantidad recolectada de los residentes	
2. Cantidad facturada por cía. de servicios públicos	
Diferencia (1. menos 2.)	

Análisis comparativo de la renta

Según la Ordenanza, el dueño o el representante del dueño debe detallar cómo se comparan sus gastos de renta con los espacios de casa móvil o propiedad residencial en la Ciudad.

Describa abajo las amenidades y servicios en su propiedad que brinda dentro de la renta actual sin costo adicional a los inquilinos, además del promedio actual de la renta de su propiedad.

Además, identifique y describa propiedades residenciales o espacios de casa móvil comparables en la Ciudad que ofrezcan amenidades, servicios, recuento de unidades/espacios similares y detalle su renta promedio actual. Proporcione documentación para cada propiedad comparable identificada.

Gastos de Operación

Artículo	Total anual	
	Año base	Período más reciente de 12 meses del año calendario
1. Gravámenes	\$ _____	\$ _____
2. Electricidad (sólo áreas comunes)	\$ _____	\$ _____
3. Gas (sólo áreas comunes)	\$ _____	\$ _____
4. Jardinería	\$ _____	\$ _____
5. Seguro	\$ _____	\$ _____
6. Legal	\$ _____	\$ _____
7. Contabilidad	\$ _____	\$ _____
8. Licencias	\$ _____	\$ _____
9. Gerente (si hay)	\$ _____	\$ _____
10. Suministros varios	\$ _____	\$ _____
11. Provisiones de oficina	\$ _____	\$ _____
12. Impuestos prediales	\$ _____	\$ _____
13. Seguridad	\$ _____	\$ _____
14. Barrido de calles	\$ _____	\$ _____
15. Basura (no incluya cargos reembolsados por inquilinos)	\$ _____	\$ _____
16. Agua (no incluya cargos reembolsados por inquilinos)	\$ _____	\$ _____
17. Alcantarillado (no incluya cargos reembolsados por inquilinos)	\$ _____	\$ _____
18. Cable (no incluya cargos reembolsados por inquilinos)	\$ _____	\$ _____
19. Trabajo realizado por el dueño	\$ _____	\$ _____
20. Mantenimiento de piscinas	\$ _____	\$ _____
21. Mantenimiento de fontanería	\$ _____	\$ _____
22. Reparaciones normales	\$ _____	\$ _____
23. Mantenimiento de calles	\$ _____	\$ _____
Otros (anote por separado por tipo)		
24.	\$ _____	\$ _____
25.	\$ _____	\$ _____
Total de Gastos de Operación	\$ _____	\$ _____

Reparaciones adicionales

En el período más reciente de 12 meses del año calendario y el año base, ¿ha habido necesidad de hacer reparaciones causadas por circunstancias distintas al desgaste ordinario? Si es así, explíquelo brevemente a continuación y anote los gastos de reparación pertinentes:

Reparaciones adicionales (anote por separado por tipo)		
	Año base	Período más reciente de 12 meses del año calendario
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
Total de gastos de mantenimiento y reparación	\$ _____	\$ _____

Gastos de obras de mejoras capitales/rehabilitación completadas

Indique y describa las mejoras capitales o las obras de rehabilitación relacionadas con la propiedad residencial o el espacio o espacios de casa móvil especificados en la Petición de Crédito Justo.

Incluya las mejoras/obras de rehabilitación **sólo** completadas durante el período más reciente de 12 meses del año calendario y el año base.

(Por favor complete esta hoja para cada mejora capital)

Mejora capital/Trabajo de rehabilitación: _____

Fecha de finalización: _____

¿Ha presentado una Petición de Mejoras Capitales? No Sí

Descripción breve

Costo	Cantidad
Materiales	\$ _____
Mano de obra	\$ _____
Interés de construcción	\$ _____
Cuotas de los permisos	\$ _____
Otros artículos	
	\$ _____
	\$ _____
	\$ _____
	\$ _____
	\$ _____
	\$ _____
	\$ _____
	\$ _____
Cantidad total:	\$ _____

Gastos adicionales

A. Servicios gratuitos para inquilinos

Anote todos los servicios que se brindaron dentro de la renta actual sin costo adicional para los inquilinos (p. ej., autolavado, tintorería, etc.)

Servicio brindado	Cantidad anual	
	Año base	Período más reciente de 12 meses del año calendario
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
Total	\$ _____	\$ _____

B. Cambios en la renta pagada por el solicitante para el arrendamiento de propiedad

Si procede, describa abajo si se han producido cambios en la renta pagada por el solicitante para el arrendamiento de la propiedad residencial o del terreno en el que está ubicada la propiedad residencial o el parque de casas móviles en cuestión.

Cómo completar la Petición de Rédito Justo para el Aumento de Renta

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 por el que no está disponible.

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

Documentación requerida

- A. Copias de todas las facturas, cheques cancelados, recibos y hojas del libro mayor u otros documentos que muestren, para el período más reciente de 12 meses del año calendario, lo siguiente:
 1. Rentas recolectadas de todos los inquilinos;
 2. La cantidad de otros ingresos percibidos en el período, incluidos los contratos de unidades de la sección 8;
 3. Verificación de los impuestos prediales tasados y pagados;
 4. Cantidades verificadas facturadas y pagadas por los servicios de electricidad, gas, agua y basura;
 5. Cantidades verificadas gastadas en mantenimiento y reparación;
 6. Seguro pagado;
 7. Si los reclama, todos los gastos de administración y gestión realmente pagados;
 8. Cuotas de licencia u otras cuotas pagadas;
 9. Trabajo realizado por el dueño indicado en la petición. La documentación debe mostrar la fecha, la hora, la naturaleza del trabajo realizado, la unidad en la que se llevó a cabo y si el trabajo estaba relacionado con un gasto específico de mejoras capitales;
 10. Gastos varios pagados verificados;
 11. Gastos capitales cuya vida útil amortizada no haya expirado. Incluya sólo aquellos que no se hayan incluido en peticiones de aumento anteriores; y
 12. Documentación de cada propiedad comparable identificada para el análisis comparativo de la renta.

Una vez presentada la Petición de Rédito Justo, será revisada por el Administrador del Programa para asegurarse de que contiene toda la información necesaria. El Oficial de Audiencias sólo considerará debidamente presentada una Petición cuando se haya presentado en un formulario sustancialmente completado con toda la información material necesaria para llegar a una decisión sobre la Petición. Se le notificará si está incompleta o si es necesaria más información. Luego se le permitirá proporcionar información adicional o explicar por qué no puede hacerlo.

El Oficial de Audiencias decidirá sobre la Petición de Rédito Justo 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 dentro de los treinta (30) días siguientes a 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 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 Rédito Justo

Los factores relevantes para decidir sobre una Petición de Rédito Justo pueden incluir, entre otros:

- 1) Cambios en el Índice de Precios al Consumidor para Todos los Consumidores Urbanos en el área metropolitana de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales;
- 2) La renta que se cobra legalmente por unidades de alquiler comparables en la Ciudad;
- 3) El tiempo transcurrido desde la última determinación sobre una Petición de Rédito Justo, o el último aumento de renta si no se ha realizado ninguna Petición de Rédito Justo previa;
- 4) La finalización de las obras de rehabilitación relacionadas con la unidad de Renta y el costo de éstas, incluyendo materiales, mano de obra, intereses de construcción, cuotas de permisos y otros artículos que se consideren adecuados;
- 5) Cambios en los impuestos prediales u otros impuestos relacionados con la unidad de renta;
- 6) Cambios en la renta pagada por el arrendador por el arrendamiento de la unidad de renta;
- 7) Cambios en los gastos de Servicios públicos de la unidad de renta pagados por el arrendador, y el grado, si lo hay, de reembolso por parte de los arrendadores;
- 8) Cambios en los Gastos de Operación razonables;
- 9) Cambios en los ingresos de operación netos;
- 10) La necesidad de reparaciones causadas por circunstancias distintas al desgaste ordinario;
- 11) La cantidad y calidad de los servicios de vivienda brindados por el arrendador a los inquilinos;
- 12) Cumplimiento de cualquier contrato de renta actual celebrado legalmente entre el arrendador y los inquilinos; y
- 13) El cumplimiento sustancial por parte del arrendador de la Ordenanza y de los códigos aplicables en materia de vivienda, salud y seguridad.

**Declaración del dueño o de su representante
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 aquí 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.*