



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 inquilino para
Propiedad residencial de renta 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. Un inquilino puede presentar una Petición de inquilino (“Petición”) al Administrador del Programa por uno (1) o más de los motivos siguientes, tal como se establece en la sección 8-3144:

1. Solicitar la revisión de un aumento de renta superior al aumento de renta máximo permitido;
2. Solicitar una reducción de renta basada en la disminución de servicios de vivienda;
3. Solicitar una reducción de renta basada en la incapacidad del arrendador de mantener un recinto habitable; estos incluyen infracciones de los códigos de salud, seguridad, antincendios o construcción;
4. Impugnar un costo de mejoras capitales como un traspaso no autorizado o excesivo; y
5. Cualquier otra infracción de la Ordenanza por parte del arrendador.

Si tiene alguna pregunta relacionada con la Petición de inquilino, 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 presentar una Petición de inquilino en la sección 8-3145:

- Se presentará una Petición de inquilino al Administrador del Programa en rso@santa-ana.org. Los envíos por email deberán tener una línea de asunto titulada “Petición de inquilino - Apellido”.
- La Petición de inquilino 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 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, el Administrador del Programa proporcionará un aviso por escrito al inquilino y al arrendador. En ese momento, todas las partes podrán presentar información al Oficial de Audiencias para su consideración.
- Una vez aceptada la Petición, un Oficial de Audiencias imparcial llevará a cabo una audiencia para decidir sobre la Petición. La audiencia se celebrará dentro de sesenta (60) días de ser aceptada.

- 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 llevará la carga de prueba y lo hará dentro de los plazos establecidos en la Sección 8-3144 (b). No se concederá ninguna Petición a menos que esté apoyada por la preponderancia de la evidencia presentada en la audiencia. Todas las Peticiones presentadas por inquilinos que ocupen el mismo edificio se consolidarán para la audiencia, a menos que el Administrador del Programa o el Oficial de Audiencias encuentre una buena causa para no consolidar dichas Peticiones.
- Cualquiera de las partes puede comparecer en la audiencia y brindar documentos, testimonios, declaraciones escritas u otra evidencia que pueda ser pertinente al 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.
- De conformidad con la Sección 8-3144 (d) de la Ordenanza, cuando se haya ordenado una disminución de la renta debido a una disminución de los Servicios de Vivienda o a la falta de mantenimiento de la habitabilidad, la cantidad de renta disminuida (devolución del exceso de renta) podrá restaurarse de acuerdo con los procedimientos sacados de las regulaciones cuando se restablezcan los antiguos Servicios de Vivienda o los niveles de mantenimiento.
- 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 30 días siguientes a la decisión del Oficial de Audiencias.

Información general

Información de la Unidad de Renta

Dirección de la propiedad/parque: _____

Nombre de la propiedad/parque (si aplica): _____

Teléfono de la Propiedad/Parque: _____

Número de unidades en el edificio: _____ Fecha de mudanza: _____

La renta se paga a: Dueño Gerente residente Cía. de Gerencia Otro: _____

Los pagos de la renta se hacen a nombre de: _____

Información del inquilino

Inquilino #1

Nombre y apellido: _____

Dirección postal: _____

Número de teléfono principal: _____ Dirección de email: _____

Inquilino #2

Nombre y apellido: _____

Dirección postal: _____

Número de teléfono principal: _____ Dirección de email: _____

Información del representante del inquilino: Abogado Representante no abogado Intérprete

Nombre y apellido: _____

Dirección postal: _____

Número de teléfono principal: _____ Dirección de email: _____

Información del dueño

Nombre y apellido: _____

Dirección postal: _____

Número de teléfono principal: _____ Dirección de email: _____

Petición de inquilino

Presento esta Petición por la(s) razón(es) siguiente(s): (Marque SÓLO las razones que correspondan.)

A. Para solicitar la revisión de un aumento de renta superior al aumento máximo de renta permitido

(El formulario A debe adjuntarse a la Petición.)

B. Para solicitar una reducción de renta basada en la disminución de los servicios de vivienda

(El formulario B debe adjuntarse a la Petición.)

C. Para solicitar una reducción de renta basada en la falta de mantenimiento de un recinto habitable por parte del arrendador, incluyendo infracciones de los códigos de salud, seguridad, antincendios o de construcción.

(El formulario C debe adjuntarse a la Petición.)

D. Para impugnar un costo de mejoras capitales como un traspaso no autorizado o excesivo

(El formulario D debe adjuntarse a la Petición.)

E. Para cualquier otra infracción de la Ordenanza por parte del arrendador

(El formulario E debe adjuntarse a la Petición.)

**Petición de inquilino - Formulario A
Declaración de aumento de renta ilegal**

Mi renta base fue aumentada ilegalmente por una cantidad o frecuencia que excede los requisitos de aumento anual máximo permitido establecidos en la Sección 8-3141 de la Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa.

1. Me mudé el _____

2. ¿Cuál era la renta base inicial total cuando se mudó? \$ _____

3. ¿Recibe ayuda del gobierno para la renta? No Sí No sé

4. ¿La propiedad es una vivienda unifamiliar o un condominio? No Sí No sé

Si su respuesta a la pregunta anterior es Sí, responda a las preguntas siguientes:

4a. ¿Es el dueño de la propiedad uno de los siguientes? (1) Un fondo de inversión inmobiliaria, tal y como se define en la sección 856 del Código de Hacienda (2) Una corporación (3) Una sociedad de responsabilidad limitada No Sí No sé

4b. ¿Hay una unidad de vivienda accesoria en la propiedad? No Sí No sé

4c. ¿Vive el dueño de la propiedad en el inmueble? No Sí No sé

5. ¿Es la propiedad un dúplex? No Sí No sé

Si su respuesta a la pregunta anterior es Sí, responda a la pregunta siguiente:

5a. ¿Vive el dueño de la propiedad en el inmueble? No Sí No sé

6. ¿Es la propiedad un edificio de varias unidades construido después del 1º de febrero de 1995? *
 No Sí No sé

* Use la [Herramienta de actividad inmobiliaria](#) para verificar el año en que se construyó su unidad de renta o espacio de casa móvil.

Por favor proporcione su historial de rentas completo en el formulario A: Historial de rentas y brinde abajo cualquier información adicional que le ayude a explicar su reclamo.

Petición de inquilino - Formulario A (continúa)
Historial de rentas

Siga detenidamente estas instrucciones:

- En la tabla siguiente, escriba primero la fecha de inicio del arrendamiento inicial (“Fecha de mudanza”). Luego escriba la cantidad de la renta base al comienzo del arrendamiento (la “Renta Base Inicial Total”). Esta cantidad debe ser la renta de *toda la unidad de renta*, no sólo su parte de la renta.
- Comenzando en la casilla No. 1 bajo “Fecha de Aumento”, anote la fecha de cada aumento de renta del arrendamiento, comenzando con el primer aumento de renta después de la fecha de mudanza y terminando con el aumento de renta más reciente. (Si necesita espacio adicional, adjunte otra página).
- Frente a cada fecha de aumento de renta, escriba la cantidad total de la nueva renta después de dicho aumento (“Total Nueva Renta”).
- Los costos de traspaso de mejoras capitales no se considerarán renta y deberán excluirse de las cantidades de renta indicadas abajo. Para impugnar un costo de traspaso de mejoras capitales, rellene el formulario D.
- Adjunte documentos que demuestren la fecha y cantidad de cada aumento de renta, como avisos de aumento de renta, recibos de renta, recibos de giros postales y/o cheques de renta cancelados.

Fecha de Aumento (mes/día/año)	Total Nueva Renta (Cantidad en dólares)
Fecha de mudanza:	Renta Base Inicial Total:
1.	\$
2.	\$
3.	\$
4.	\$
5.	\$
6.	\$
7.	\$
8.	\$
9.	\$
10.	\$

Petición de inquilino - Formulario B
Declaración de disminución sustancial de los Servicios de Vivienda

Un inquilino puede presentar una Petición de reducción de renta base cuando el arrendador haya reducido sustancialmente un Servicio de Vivienda sin reducir la renta base del inquilino, de conformidad con la Sección 8-3144(a) de la Ordenanza.

“Servicios de Vivienda” se definen en la Sección 8-3102(c) de la Ordenanza como los servicios proporcionados y asociados con el uso u ocupación de una unidad de renta, incluyendo, entre otros, seguro, reparaciones, reemplazo, mantenimiento, impermeabilización efectiva y protección contra la intemperie, pintura, suministro de luz, calefacción, agua caliente y fría, servicio de elevador, persianas y mallas para ventanas, instalaciones y privilegios de lavandería, servicios de conserjería, servicios públicos que paga el arrendador, retiro de desechos, permitir mascotas, teléfono, estacionamiento, almacenamiento, el derecho a tener un número específico de inquilinos u ocupantes, tecnologías de computadoras, tecnologías de entretenimiento, incluyendo servicios de televisión por cable o satélite, y cualquier otro beneficio, privilegio o instalación relacionados con el uso u ocupación de dicha unidad de renta incluyendo una parte proporcional de los servicios proporcionados a las instalaciones comunes del edificio en el que se encuentra dicha unidad de renta y/o de la propiedad en la que se encuentra dicha unidad de renta.

Para establecer un reclamo exitoso basado en la disminución de los Servicios de Vivienda, el inquilino tendrá la carga de prueba de todos los factores relevantes al evaluar la Petición, incluyendo, entre otros:

1. El servicio en cuestión es un Servicio de Vivienda;
2. El Servicio de Vivienda se esperaba razonablemente y/o se brindó al inicio del arrendamiento y/o fue prometido verificablemente por el arrendador antes del inicio del arrendamiento, o añadido después del inicio del arrendamiento;
3. El Servicio de Vivienda fue reducido, eliminado o no proporcionado por el arrendador;
4. Se proporcionó al arrendador una notificación y oportunidad razonables para corregir las condiciones que proporcionan la base para la Petición del reclamo reducido del Servicio de Vivienda;
5. El arrendador no brindó o restauró el Servicio de Vivienda en un plazo razonable tras recibir la notificación del reclamo;
6. El arrendador no redujo la renta básica en una cantidad razonable por la reducción del Servicio de Vivienda.

Por favor proporcione en la página 8 detalles sobre la historia concerniente a su Servicio de Vivienda reducido y brinde cualquier información adicional abajo que ayude a explicar su reclamo.

Debe brindar toda la información que figura abajo. Si necesita espacio adicional, adjunte otro Formulario B a la Petición.

Anote abajo por separado cada Servicio de Vivienda que se haya reducido	¿Cuándo se redujo el Servicio de Vivienda?	¿Cuándo se notificó al arrendador la reducción del Servicio de Vivienda? (Anote todas las fechas de aviso y adjunte todos los avisos por escrito)	¿Se ha restaurado el Servicio de Vivienda que se había reducido? <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha restaurado:_____	Cantidad en dólares de la reducción mensual de renta solicitada
1.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha restaurado:_____	\$
2.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha restaurado:_____	\$
3.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha restaurado:_____	\$
4.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha restaurado:_____	\$
5.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha restaurado:_____	\$
6.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha restaurado:_____	\$
7.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha restaurado:_____	\$
8.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha restaurado:_____	\$
9.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha restaurado:_____	\$
10.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha restaurado:_____	\$

Petición de inquilino - Formulario C
Declaración de falta de mantenimiento de un recinto habitable

Un inquilino puede Peticionar para una reducción de renta si el arrendador ha incumplido el mantenimiento de un recinto habitable, incluyendo infracciones de los códigos de salud, seguridad, antincendios o de construcción, tal como lo requiere la ley y conforme a la Sección 8-3144(a) de la Ordenanza. De acuerdo con la Sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad de California, se considerará para esta Petición cualquier condición de un edificio o porción del mismo, incluyendo cualquier unidad de vivienda, cuarto de huéspedes o conjunto de habitaciones, o el local en el que el mismo esté ubicado, que ponga en peligro la vida, integridad física, salud, seguridad o bienestar del público o de los ocupantes.

El aviso de aumento de renta debe adjuntarse a este Formulario C. Todos los avisos de infracción y otras evidencias de infracciones al código deben adjuntarse a este Formulario C.

Debe proporcionar toda la información que figura abajo. Si necesita espacio adicional, adjunte otro Formulario C a la Petición.

Fecha en que recibí el aviso de aumento de renta: _____ Fecha efectiva del aumento: _____

Renta básica mensual antes del aumento de renta (excluidos los traspasos): _____

Descripción de la reparación o mantenimiento no realizado	¿Cuándo se solicitó la reparación o el mantenimiento? (Anote todas las fechas de las peticiones de reparación/ mantenimiento y adjunte todas las peticiones por escrito)	¿Se ha realizado la reparación o el mantenimiento?	¿Se trata de una infracción del código? (Adjunte toda evidencia)
1.		<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha realizado: _____	
2.		<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha realizado: _____	
3.		<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha realizado: _____	
4.		<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha realizado: _____	
5.		<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha realizado: _____	

Petición de inquilino - Formulario D

Declaración de impugnación del traspaso de mejoras capitales

Un inquilino puede presentar una Petición para impugnar un costo de Mejoras Capitales como traspaso no autorizado o excesivo conforme a la Sección 8-3144(a) de la Ordenanza.

Una “Mejora Capital” es definida en la Sección de Ordenanza 8-3102(c) como una mejora, adición o reparación importante a una Unidad de Renta que fue pagada y finalizada después del 19 de noviembre del 2021 (la fecha efectiva de la primera Ordenanza de Estabilización de Renta adoptada), siempre y cuando dicha nueva mejora, adición o reparación importante tenga una vida útil de cinco (5) años o más y que se requiera que sea amortizada durante la vida útil de la mejora, tal como: sistemas estructurales, eléctricos, de plomería o mecánicos, techado, alfombrado, cortinas, estuco exterior de un edificio, aire acondicionado, puertas de seguridad, piscina, sauna o jacuzzi, cercado, equipo de juego para niños instalado permanentemente, la pintura exterior completa de un edificio y otras mejoras similares según se definen bajo las disposiciones de depreciación en línea recta del Código de Hacienda y las regulaciones emitidas conforme al mismo y determinadas por el Consejo de Vivienda de Alquiler. Las Mejoras Capitales no incluyen el mantenimiento normal o rutinario, la reparación y/o el deterioro resultante de un retraso irrazonable en la realización de la finalización o el deterioro resultante de un retraso irrazonable en la realización de la finalización o después de una Notificación de infracción por parte de una agencia gubernamental que ordena reparaciones.

Marque abajo todas las casillas aplicables y adjunte toda evidencia pertinente que apoye su reclamo de que el traspaso es indebido.

1. Fecha efectiva del traspaso: _____

2. Cantidad del traspaso: _____

3. Creo que el traspaso es improcedente porque: (Marque todos los motivos que correspondan.)

i. El arrendador impuso el traspaso de Mejoras Capitales sin presentar la petición requerida ni usar los procedimientos de cálculo de Mejoras Capitales establecidos en la sección 8-3143 (b) de la Ordenanza.

ii. El arrendador notificó el aumento para el traspaso de Mejoras Capitales **antes de** presentar y recibir una decisión sobre una petición requerida o de utilizar los procedimientos de cálculo de Mejoras Capitales establecidos en la sección 8-3143 (b) de la Ordenanza.

iii. El arrendador inició una Petición de Mejoras Capitales más tarde de dos (2) años después de la finalización de la mejora capital.

iv. El arrendador entregó la notificación de aumento para el traspaso de Mejoras Capitales por un período de tiempo en el que no ocupé la unidad de renta.

v. Otra razón: _____

Petición de inquilino - Formulario E
Declaración de otra infracción

Un inquilino puede presentar una Petición por cualquier otra infracción de la Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa conforme a la Sección 8-3144(a) de la Ordenanza. La parte que presente la Petición tendrá la carga de prueba de la infracción que se reclama. No se concederá ninguna Petición a menos que esté apoyada por la preponderancia de la evidencia presentada en la audiencia.

1. Por favor proporcione una descripción detallada de la infracción por parte de su arrendador de la Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa, incluyendo una referencia a la sección de la Ordenanza pertinente a la supuesta infracción. Por favor asegúrese de mencionar las fechas relevantes cuando proceda.

2. Indique el tipo de alivio/resolución que solicita: _____

3. Por favor indique qué documentos presenta con esta Petición:

- Notificación de aumento de renta o de otro tipo
- Copias de comunicación, p. ej., correos electrónicos, cartas, textos, etc.
- Fotos
- Otros: _____

Factores relevantes al evaluar una Petición de inquilino

Los factores relevantes al evaluar la Petición de inquilino, conforme a la sección 8-3144(c), pueden incluir, entre otros:

- 1) El arrendador permite que persistan las infracciones de la Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa u otros estatutos estatales y locales aplicables;
- 2) Cualquier reducción de los Servicios de Vivienda, del espacio habitable o de las amenidades;
- 3) Deterioro sustancial de la unidad de renta que no resulte del desgaste ordinario;
- 4) El arrendador no proporciona Servicios de Vivienda adecuados;
- 5) El inquilino brindó al arrendador un aviso razonable y la oportunidad para corregir las condiciones que constituyen la base de la Petición; y,
- 6) Incumplimiento sustancial por parte del arrendador de la Ordenanza o de los códigos aplicables en materia de vivienda, salud y seguridad.

**Declaración del inquilino
bajo pena de perjurio**

Declaro lo siguiente:

Soy el inquilino, o representante autorizado del (de los) inquilino(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 inquilino 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., inquilino, abogado, representante, etc.)

Dirección postal

Ciudad, estado, código postal

Teléfono

**Esta sección no necesita certificación notarial.*