



CC

Ciudad de Santa Ana, Ordenanza de Estabilización de Alquileres y Desalojo por Causa Justa

¿Se debería adoptar la iniciativa de ley que adopta una Ordenanza de Estabilización de Alquileres y Desalojo por Causa Justa?

Qué significa su voto

SÍ	NO
Un voto "Sí" a la Iniciativa de Ley es un voto a favor de la adopción de la ordenanza descrita anteriormente.	Un voto "NO" a la Iniciativa de Ley es un voto en contra de la adopción de la ordenanza descrita anteriormente.

A favor y en contra

A FAVOR	EN CONTRA
<p>Thai Viet Phan Alcalde Interina de Santa Ana, Ciudad de Santa Ana</p> <p>Vicente Sarmiento Supervisor del Condado de Orange, Condado de Orange</p> <p>Johnathan Ryan Hernandez Miembro del Concejo de la Ciudad de Santa Ana, Ciudad de Santa Ana</p> <p>Richard Walker Abogado Director, Centro de Derecho Público</p> <p>Mextli Lopez Consejera de Inquilinos, Inquilinos Unidos de Santa Ana</p>	<p>Phil Bacerra Miembro del Concejo de la Ciudad de Santa Ana, Ciudad de Santa Ana</p> <p>Patricia Wenskunas Fundadora y CEO, Sobrevivientes de Crimen</p> <p>Donna Nguyen Residente/Administradora de Propiedades</p> <p>Miguel A. Pulido Ex Alcalde de Santa Ana</p>



Iniciativas de Ley-CC

Sección
11

**Análisis Imparcial
Ciudad de Santa Ana
Iniciativa de Ley CC**

El 18 de junio de 2024, el Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Ana incluyó la Iniciativa de Ley CC en la boleta electoral. La Iniciativa de Ley propone que los votantes adopten una ordenanza de Estabilización de Alquileres y Desalojo por Causa Justa.

En octubre de 2022, el Concejo Municipal adoptó una ordenanza de Estabilización de Alquileres y Desalojo por Causa Justa que se establece en el Capítulo Dos del código municipal de la Ciudad.

La ordenanza propuesta por el Concejo Municipal aplica las disposiciones de estabilización de alquileres y desalojo por causa justa a los bienes inmuebles residenciales y a ciertos espacios de casas móviles en la Ciudad de Santa Ana, a menos que la propiedad esté exenta según lo especificado en la ordenanza o las leyes estatales aplicables. La ordenanza prohíbe los aumentos de alquiler que superen el tres por ciento (3%) o el ochenta por ciento (80%) del cambio en el Índice de Precios al Consumidor, lo que sea menor. La ordenanza también prohíbe más de un aumento de alquiler en cualquier período de doce (12) meses, a menos que la propiedad esté exenta según la ordenanza o las leyes estatales aplicables. La ordenanza también establece un proceso para que un arrendador presente una Petición de Retribución Justa mediante la solicitud de un aumento de alquiler superior al previsto en la ordenanza y establece un proceso para que un arrendador presente una Petición de Mejora de Capital mediante la solicitud de un costo de transferencia al inquilino para cubrir los gastos incurridos por el arrendador para completar las mejoras de capital para la unidad de alquiler.

La ordenanza propuesta requiere que el arrendador de cualquier propiedad residencial o espacio de casa móvil sujeto a la ordenanza notifique por escrito a un inquilino sobre la ordenanza y sobre el derecho del inquilino a responder a cualquier petición presentada ante la Ciudad por el propietario. La ordenanza establece un registro de alquiler, una tarifa de registro de alquiler y una Junta de Vivienda de Alquiler.

La ordenanza propuesta restringe la terminación de ciertos alquileres sin una causa justa a menos que el inmueble residencial o el espacio de la casa móvil estén exentos según la ordenanza o las leyes estatales aplicables. La ordenanza requiere una notificación por escrito de una causa justa para terminar el alquiler y define qué constituye una causa justa. La ordenanza prohíbe el desalojo y el acoso por represalia.

Si los votantes aprueban la ordenanza de Estabilización de Alquileres y Desalojo por Causa Justa, cualquier cambio a la ordenanza también tendría que ser aprobado por los votantes.

La Iniciativa de Ley CC requiere la aprobación de una mayoría simple de los votantes de Santa Ana para aprobarse. Si la Iniciativa de Ley CC no se aprueba, la ordenanza de Estabilización de Alquileres y Desalojo por Causa Justa ya adoptada por el Concejo Municipal permanecerá en el Capítulo 2 del código municipal.

Un voto "SÍ" a la Iniciativa de Ley es un voto a favor de la adopción de la ordenanza descrita anteriormente.

Un voto "NO" a la Iniciativa de Ley es un voto en contra de la adopción de la ordenanza descrita anteriormente.

La declaración anterior es un análisis imparcial de la Ordenanza o Iniciativa de Ley CC. Si desea una copia de la ordenanza o iniciativa de ley, llame a la Oficina del Secretario de la Ciudad al (714) 647-6520 y se le enviará una copia por correo sin costo alguno.

Abogado Municipal de Santa Ana

Iniciativas de Ley-CC

Argumento a Favor de la Iniciativa de Ley CC

Un voto Sí salvaguarda la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y Desalojos por Causa Justa existente en Santa Ana y protege a los inquilinos contra los arrendadores depredadores y las corporaciones inmobiliarias que quieren aumentar los alquileres en más del 3% anual.

Un voto Sí a la estabilización de alquileres salva vidas y mantiene unidas a las familias. En medio de la crisis de vivienda a nivel estatal, en lugar de permitir que las corporaciones sigan aumentando los alquileres hasta un 10% anual y empujando a las familias de Santa Ana a Riverside e incluso fuera del estado, la estabilización de alquileres mantiene a las familias en sus hogares al permitir aumentos más bajos. El límite del 3% de la ordenanza de estabilización de alquileres ha sido una gracia salvadora para los inquilinos, los residentes de casas móviles, las personas de la tercer edad que viven con un ingreso fijo, y las familias trabajadoras.

Un voto Sí a la estabilización de alquileres protege a nuestros abuelos. Muchas personas de la tercer edad viven con ingresos fijos limitados e invirtieron toda una vida de trabajo en la compra de casas móviles. Para quienes viven del Seguro Social, el alquiler asequible sería de \$355/mes, pero el alquiler promedio de una casa móvil es de \$1,500/mes. La estabilización del alquiler protege a las familias contra la especulación con el alquiler y permite a las personas de la tercer edad jubilarse en paz con dignidad y seguridad.

Un voto Sí a la estabilización del alquiler protege a las familias trabajadoras y reduce los vecindarios abarrotados. Si bien el alquiler asequible para un trabajador promedio en Santa Ana es de \$683/mes, el alquiler a precio de mercado en Santa Ana es de más de \$2,300/mes. La carga insostenible de un alquiler en constante aumento provoca hacinamiento, falta de estacionamiento, y calidad de vida deficiente para los miembros de nuestra comunidad.

Un voto Sí a la estabilización del alquiler permite ahorrar dinero a los contribuyentes de Santa Ana. La estabilización del alquiler permitirá ahorrar dinero a los inquilinos de Santa Ana para que puedan invertirlo en nuestros negocios locales y en las generaciones futuras.

Vote Sí para proteger a las familias, personas de la tercer edad, niños, inquilinos, y residentes de casas móviles de Santa Ana.

f/ Thai Viet Phan
Alcaldesa Interina de Santa Ana, Ciudad de Santa Ana

f/ Vicente Sarmiento
Supervisor del Condado de Orange, Condado de Orange

f/ Johnathan Ryan Hernandez
Miembro del Concejo de Santa Ana, Ciudad de Santa Ana

f/ Richard Walker
Abogado Director, Public Law Center

f/ Mextli Lopez
Consejera de Inquilinos, Tenants United Santa Ana

Refutación al Argumento a Favor de la Iniciativa de Ley CC

Los partidarios de la Iniciativa de Ley CC **no le están diciendo la verdad.** Pretenden **engañarlo con falsas promesas.**

ESTOS SON LOS HECHOS - Las protecciones para inquilinos que los partidarios de la Iniciativa de Ley CC dicen que necesitamos ya fueron aprobadas por el Concejo Municipal. **La Iniciativa de Ley CC no ofrece ninguna protección nueva a los inquilinos.** Ya sea que la Iniciativa de Ley CC se apruebe o no, la ley existente de Santa Ana con respecto al alquiler será exactamente la misma.

Esto es lo que los partidarios de la Iniciativa de Ley CC no le están diciendo.

La Iniciativa de Ley CC pone a los miembros más vulnerables de nuestra comunidad - **niños, mujeres y personas de la tercer edad - en riesgo de sufrir daños graves** al obligarlos a vivir cerca de personas que podrían amenazarlos.

De hecho, las mismas personas que los partidarios de la Iniciativa de Ley CC dicen que quieren proteger - nuestras familias y nuestros abuelos - **podrían estar atrapadas en el mismo edificio que alguien que los amenaza.**

Si la Iniciativa de Ley CC se aprueba, **se necesitarán hasta dos años y potencialmente millones de dólares de los contribuyentes para solucionar este problema.**

Cada vez que encontramos un problema con la Iniciativa de Ley CC, se produce más demora y se genera más costo para los contribuyentes.

Confíe en Patricia Wenskunas, Fundadora de Crime Survivors, quien dice:

"Lo veo con demasiada frecuencia. Las mujeres y los niños a menudo se ven obligados a vivir cerca de alguien que los amenaza, **a veces en el mismo edificio.** Pero es muy difícil alejar a la persona que podría hacerles daño. Debería ser fácil solucionar problemas como este, pero la Iniciativa de Ley CC lo vuelve más complejo. **¡Vote No a la Iniciativa de Ley CC!**"

Es simple.

La Iniciativa de Ley CC **NO brinda ninguna ayuda adicional a los inquilinos.**

La Iniciativa de Ley CC **SÍ hace que nuestra comunidad sea MÁS PELIGROSA y MENOS SEGURA.**

¡No a la Iniciativa de Ley CC!

f/ Phil Bacerra
Miembro del Concejo de la Ciudad de Santa Ana

f/ Patricia Wenskunas
Fundadora de Crime Survivors

f/ Miguel Pulido
Ex Alcalde de Santa Ana

f/ Donna Nguyen
Residente de Santa Ana/Administradora de Propiedades

Iniciativas de Ley-CC

Argumento en Contra de la Iniciativa de Ley CC

Refutación al Argumento en Contra de la Iniciativa de Ley CC

¡Vote No en la Iniciativa de Ley CC!

CUATRO DEFECTOS de la INICIATIVA DE LEY CC

La Iniciativa de Ley CC es perjudicial para Santa Ana por cuatro razones importantes:

1. La Iniciativa de Ley CC pone a nuestra comunidad, particularmente a nuestros residentes más vulnerables – **niños, mujeres, y personas de la tercera edad** – en **grave riesgo a su seguridad** al obligarlos a vivir cerca de personas que podrían hacerles daño.
2. La Iniciativa de Ley CC provocará un **deterioro en la calidad de la vivienda**.
3. La Iniciativa de Ley CC consolida una ley que ya **está costando a los contribuyentes millones** en demandas y nueva burocracia.
4. La Iniciativa de Ley CC **no hace nada para abordar nuestras** necesidades de vivienda ni para proporcionar soluciones a largo plazo para la asequibilidad de la vivienda.

CON TODOS ESTOS DEFECTOS, ¿POR QUÉ LOS RESIDENTES DEBERÍAN PAGAR MILLONES Y SOPORTAR DOS AÑOS DE DEMORAS PARA SOLUCIONAR LA INICIATIVA DE LEY CC?

Crime Survivors, una de las voces principales del Condado de Orange para proteger a las víctimas del crimen, dice que la Iniciativa de ley CC **pone en riesgo a los niños, mujeres, personas de la tercera edad, y a todos los residentes**, al obligarlos a vivir cerca de aquellos que podrían hacerles daño.

Normalmente, simplemente corregiríamos un defecto como este, pero de la manera en que redactaron la Iniciativa de Ley CC, tendremos que **esperar hasta dos años para corregir todos sus problemas, lo que costará millones de dólares a los contribuyentes cuando lo hagamos**.

El dinero de los contribuyentes debe **gastarse en seguridad pública, parques, reparación de carreteras, y sacar a los indigentes de las calles**, no en costos innecesarios para corregir los defectos de la Iniciativa de Ley CC.

Solo recuerde,

1. La Iniciativa de Ley CC amenaza la seguridad pública al obligar a los residentes vulnerables a vivir cerca de personas que podrían hacerles daño.
2. La Iniciativa de Ley CC significa una menor calidad de vivienda, obligando a los residentes a vivir en edificios mal mantenidos.
3. La Iniciativa de Ley CC significa millones de dólares de los contribuyentes desperdiciados en demandas y burocracia.
4. La Iniciativa de Ley CC no aborda nuestros problemas reales de vivienda.

Y para solucionar todos estos problemas, debemos esperar dos años y derrochar millones de dólares de los contribuyentes.

Obtenga los hechos en SaveSantaAna.com.

¡Únase a nosotros – Diga No en la Iniciativa de Ley CC!

f/ Phil Bacerra
Miembro del Concejo de la Ciudad de Santa Ana, Ciudad de Santa Ana

f/ Patricia Wenskunas
Fundadora y CEO, Crime Survivors

f/ Donna Nguyen
Residente/Administradora de Propiedad

f/ Miguel A. Pulido
Ex Alcalde de Santa Ana

Iniciativa de Ley CC:

No afecta el desarrollo de nuevas viviendas. Las viviendas construidas recientemente no están sujetas a la ordenanza de Estabilización de Alquileres.

No perjudica a los arrendadores de viviendas familiares. Las viviendas unifamiliares y los condominios alquilados tampoco están sujetos a la estabilización de alquileres local.

No solicita información confidencial. El registro de alquileres **NO** solicita el estado migratorio, el número de seguro social u otra información privada del inquilino. **Los arrendadores solo deben proporcionar información general sobre sus unidades de alquiler, como la fecha del último aumento de alquiler y el monto.** El registro supervisa el cumplimiento de la ley por parte de los arrendadores y promueve la rendición de cuentas.

Promueve la seguridad y el bienestar públicos. Las familias con costos de vivienda predecibles viven vidas más saludables y tienen una mayor estabilidad en términos generales. Un límite del 3% para el aumento de alquileres evita que las familias y las personas mayores que viven al día sean expulsadas de sus hogares y vivan en la calle.

Protege a las víctimas de delitos y a sus familias, al garantizar que los arrendadores **PUEDEN** desalojar solo a quienes hayan sido condenados por un delito. Esta ley garantiza que los sobrevivientes de violencia doméstica puedan permanecer alojados después de que se denuncie a los abusadores.

No le costará dinero a la ciudad. Una tarifa menor sobre las unidades de alquiler cubiertas por la ley financiará las operaciones administrativas. Cuando la tarifa se divide a la mitad entre el arrendador y el inquilino, cuesta \$4.15 a cada uno por mes o \$50 a cada uno por año. Esta tarifa permite a la Ciudad hacer rendir cuentas a los malos arrendadores y proteger los derechos de los residentes.

Vote Sí a la Iniciativa de Ley CC para mantener a Santa Ana asequible para familias, personas mayores, niños, inquilinos y residentes de casas móviles.

www.affordablesantaana2024.com

f/ Thai Viet Phan
Alcaldesa Interina de Santa Ana, Ciudad de Santa Ana

f/ Johnathan Hernandez
Miembro del Concejo, Distrito 5, Ciudad de Santa Ana

f/ Richard Walker
Abogado Director, Centro de Derecho Público

f/ Vicente Sarmiento
Supervisor del Condado de Orange, Condado de Orange

f/ Mextli Lopez
Consejero de Inquilinos, Tenants United Santa Ana