



Reglamento del Programa de Alquiler

Artículo 2 Peticiónes de inquilinos y propietarios

I. Explicación de los términos clave.

- A. La Ordenanza de Estabilización de Alquileres define ciertos términos clave, como "Unidad de Alquiler" (§ 11-3.02); "Servicios de vivienda", "Propietario" y "Alquiler" (§ 11-3.03); "Petición de reducción de alquiler" (§ 11-3.06); y "Petición de Retorno Justo" (§ 11-3.07). Esta sección explica e interpreta, pero no cambia, esas definiciones.
- B. "Alquiler" es cualquier cosa de valor que un Arrendador exige, acepta o retiene a cambio del uso u ocupación de una Unidad de Alquiler. "Alquiler" es también cualquier cosa de valor que es exigida, aceptada o retenida por un Propietario a cambio de Servicios de Vivienda. Además de los pagos monetarios, el Alquiler puede incluir un bien tangible, o un servicio, que es proporcionado a, o recibido por, un Propietario, o que se proporciona para el beneficio del Propietario. Cuando el alquiler incluye bienes o servicios, el valor es el valor justo de mercado de los bienes o servicios.
- C. Un "Servicio de Vivienda" es cualquier amenidad y servicio que es proporcionado por un Arrendador y que está relacionado con el uso u ocupación de una Unidad de Alquiler. Cualquier área común proporcionada por un propietario también es un "Servicio de vivienda".
- D. Una "Unidad de Alquiler" es un edificio o parte de un edificio que se utiliza para residencia y que se alquila a un inquilino como lugar de vivienda y que no está exento de regulación por la Sección 11-3.08 de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres. El término "Unidad de alquiler" se refiere únicamente a las unidades que están reguladas por la Ordenanza de estabilización de alquileres.
- E. A los efectos de este Reglamento, "Arrendatario" significa uno o más inquilinos de un arrendamiento. Cuando existe un solo acuerdo con un propietario para la ocupación de una unidad de alquiler, todos los ocupantes comparten un arrendamiento. Cuando los ocupantes de una Unidad de Alquiler tienen acuerdos separados con un Arrendador, independientemente de la forma del acuerdo, para la ocupación de la

Unidad de Alquiler, cada acuerdo que permite la ocupación es un arrendamiento.

- F. "Arrendador" significa un propietario registrado, arrendador, subarrendador o cualquier otra persona, entidad o persona no física con derecho a recibir Alquiler por el uso u ocupación de una Unidad de Alquiler. "Arrendador" también significa cualquier agente, representante, afiliado, miembro, accionista, fideicomisario o sucesor del mismo. Si el propietario de una Unidad de Alquiler es una entidad que no es una sola persona física, entonces todas las entidades y personas que comparten la propiedad y/o el control (directo o indirecto) de una Unidad de Alquiler se consideran el mismo Arrendador.

II. Petición del inquilino para la reducción del alquiler.

A. Aplicabilidad.

1. *Límite de aumento.* La Sección 11-3.04, subdivisión (A) de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres limita la cantidad y la frecuencia de los aumentos de alquiler para todas las unidades de alquiler.
 - (a) El alquiler no puede aumentarse más de una vez cada (12) doce meses, y el monto del aumento del alquiler no puede exceder el monto máximo permitido por § 11-3.04. La cantidad máxima permitida depende del aumento más reciente de 12 meses en el Índice de Precios al Consumidor para Todos los Consumidores Urbanos en el Área de San Francisco-Oakland-Hayward publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales ("CPI"):
 - (1) Si el IPC es del cinco por ciento (5%) o superior, el monto máximo de aumento del alquiler es del tres por ciento (3%) del alquiler actual.
 - (2) Si el IPC es inferior al cinco por ciento (5%), el porcentaje máximo de aumento de la renta es del sesenta por ciento (60%) del IPC, aplicado a la renta actual.
 - (b) A menos que la Ciudad haya otorgado al Arrendador una Petición de Retorno Justo (ver Sección IV, below), un arrendador viola § 11-3.04 cuando el arrendador aumenta el alquiler antes de doce (12) meses después del último aumento de alquiler o más de la cantidad permitida por § 11-3.04.
 - (c) Los aumentos en el alquiler de bienes raíces residenciales en la Ciudad no pueden exceder el menor de tres por ciento (3%) o sesenta por ciento (60%) del IPC. Solo se permite un aumento de

alquiler en cualquier período de doce (12) meses. Una reducción en los servicios de vivienda es un aumento en el alquiler.

2. *Recursos administrativos.*

- (a) Una decisión sobre una Petición de Inquilino para la Reducción del Alquiler, o Petición de Reducción del Alquiler, determina si el monto del Alquiler cobrado, cobrado o ambos excede el monto permitido por la Ordenanza de Estabilización del Alquiler.
- (b) Si un Oficial de Audiencias determina que el monto del Alquiler excede el monto autorizado, el Oficial de Audiencias puede determinar el monto máximo de Alquiler permitido por la Ordenanza de Estabilización del Alquiler y ordenar al Arrendador que deje de cobrar más del monto permitido del Alquiler.
- (c) El Oficial de Audiencias también puede determinar el monto del sobrecargo pagado por el Arrendatario y ordenar al Arrendador que reduzca aún más el Alquiler cobrado hasta que el sobrecargo se acredite completamente al Arrendatario.
- (d) El Oficial de Audiencias también puede referir la violación del sobrecargo a los oficiales de cumplimiento de la Ciudad para que tomen medidas adicionales si el monto del sobrecargo no se reembolsa al Arrendatario.

B. Quién puede presentar. Un inquilino que crea razonablemente que el propietario del inquilino ha cobrado un alquiler en exceso del alquiler permitido por la Ordenanza de estabilización de alquileres puede solicitar a la Ciudad una reducción del alquiler presentando una petición de reducción de alquiler. A los efectos de este Reglamento, un arrendador "cobra" el alquiler cuando el arrendador exige, acepta o retiene el alquiler. Consulte la Sección I de este Reglamento para obtener una explicación del término "alquiler".

C. Cómo presentar una solicitud.

1. Lea atentamente estas Regulaciones y los § 11-3.06 de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres, y comuníquese con la Ciudad si tiene preguntas. La Ciudad puede negarse a aceptar cualquier Petición de Reducción de Alquiler que no cumpla con la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y estas Regulaciones.
2. Identifique y reúna registros u otra evidencia de que es necesaria una reducción del alquiler. El inquilino tiene la carga de establecer que el propietario ha cobrado un alquiler superior al permitido por la Ordenanza de estabilización de alquileres.

3. Complete el formulario de Petición de Reducción de Alquiler, que está disponible en el sitio web del Programa de Alquiler. Copias de este formulario también están disponibles en la Ciudad.
4. Envíe el formulario de Petición de Reducción de Alquiler y copias de cualquier documentación de respaldo a la Ciudad. La documentación de respaldo debe incluir evidencia del tipo de vivienda, fechas de arrendamiento, fechas de aumentos de alquiler, monto de aumentos de alquiler, fechas de cargos y montos de cargos. No hay tarifa para presentar una Petición de Reducción de Alquiler en este momento. Sin embargo, la Ciudad puede adoptar e implementar una tarifa de presentación en una fecha futura de acuerdo con la ley aplicable.

Nota: Haga dos copias del formulario firmado de Petición de Reducción de Alquiler. Una copia es para los registros del inquilino y la otra es para el propietario como se describe a continuación. El inquilino puede presentar el original o una copia del formulario de petición de reducción de alquiler. El inquilino debe presentar solo copias de otros documentos originales a menos que la Ciudad solicite lo contrario.

5. Entregue una copia del formulario de Petición de Reducción de Alquiler y los documentos de respaldo al Propietario.
6. Envíe un formulario de Prueba de entrega completado y firmado a la Ciudad.

Nota: "Servir" o "servicio" en este contexto es la entrega de los documentos utilizando un método permitido. Una "prueba de entrega" es una declaración jurada firmada que describe la fecha y el método de entrega. Los métodos de entrega permitidos se describen en la Sección V, below. La Prueba de Entrega debe enviarse a la Ciudad utilizando el formulario disponible en el sitio web del Programa de Alquiler. Las copias del formulario de Prueba de entrega también están disponibles en la Ciudad.

D. Cómo responder (propietario). El arrendador tendrá treinta (30) días a partir de la fecha de entrega del formulario de Petición de Reducción de Alquiler y los documentos de respaldo para proporcionar una respuesta y / o materiales adicionales a la Ciudad. El arrendador debe entregar una copia de la respuesta y / o materiales adicionales al inquilino y presentar una prueba de entrega a la ciudad. (Ver Sección V, below.)

E. Petición considerada completa; Extensión.

1. La Ciudad no procesará una Petición de Reducción de Alquiler que sea ilegible, incomprensible o erróneamente completada, o que no esté firmada por el peticionario, o que falte información o materiales requeridos.

2. Una Petición de Reducción de Alquiler que cumpla con estas Regulaciones y la Ordenanza de Estabilización de Alquiler se considerará completa treinta (30) días después de que el Arrendatario entregue una copia del formulario de Petición de Reducción de Alquiler y los documentos de respaldo al Propietario y entregue una Prueba de Servicio a la Ciudad. Este período de tiempo puede extenderse previa notificación a la Ciudad de un acuerdo mutuo entre el Arrendatario y el Propietario.
- F. Antiguos inquilinos. Una Petición de Reducción de Alquiler debe presentarse a más tardar tres (3) años después de que el Arrendatario desocupó la Unidad de Alquiler correspondiente.
- G. Carga de la prueba; Factores considerados.
1. El inquilino tiene la carga de establecer por una preponderancia de evidencia que una reducción del alquiler es necesaria. El inquilino debe proporcionar información que evidencie el tipo de vivienda, las fechas de arrendamiento, las fechas de los aumentos de alquiler, el monto de los aumentos de alquiler, las fechas de los cargos y los montos de los cargos.
 2. Al decidir una Petición de Reducción de Alquiler, el Oficial de Audiencias puede considerar cualquier asunto relacionado con el cumplimiento o incumplimiento del Propietario con la Ordenanza de Estabilización de Alquileres, incluida la reducción de los Servicios de Vivienda, o cualquier asunto permitido y descrito por este Reglamento.
- H. Decisión final.
1. Una Petición de Reducción de Alquiler será decidida por el Oficial de Audiencias dentro de los sesenta (60) días calendario a partir de la fecha en que la Petición se haya considerado completa, a menos que se extienda por mutuo acuerdo del Arrendatario y el Propietario y el consentimiento del Oficial de Audiencias.
 2. Un Oficial de Audiencias puede emitir cualquier decisión u orden autorizada por la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y la ley aplicable, incluyendo lo siguiente:
 - (a) Una determinación de la cantidad máxima de alquiler permitida por la Ordenanza de Estabilización de Alquileres;
 - (b) Una determinación de si el monto del alquiler cobrado, cobrado o ambos excede el monto permitido por la Ordenanza de Estabilización de Alquileres;

- (c) Una determinación del monto del sobrecargo pagado por el Arrendatario;
- (d) Una orden para que el arrendador deje de cobrar más de la cantidad permitida de alquiler;
- (e) Una orden para que el Arrendador reduzca aún más el Alquiler cobrado hasta que el sobrecargo se acredite completamente al Arrendatario;
- (f) Una orden que remite la violación del sobrecargo a los oficiales de cumplimiento de la Ciudad para que tomen medidas adicionales si el monto del sobrecargo no se reembolsa al inquilino.

III. **Petición de determinación de cumplimiento**

A. Aplicabilidad.

1. *aumento no efectivo.* La Sección 11-3.09 de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres establece que un aumento de alquiler no es efectivo si existe alguna de las siguientes condiciones ("Condiciones de violación"):
 - (a) El arrendador no ha entregado un Aviso de derechos del inquilino: nueva unidad de arrendamiento al inquilino, que debe estar en la forma requerida por la Ciudad y en el idioma (como inglés o español) que se utilizó principalmente en el contrato de arrendamiento;
 - (b) El arrendador no ha entregado un Aviso de derechos del inquilino: aumento de alquiler regulado al inquilino, que debe entregarse con cualquier aviso de aumento de alquiler y estar en la forma requerida por la Ciudad y en el idioma (como inglés o español) que se utilizó principalmente en el contrato de arrendamiento;
 - (c) Después del 1 de febrero de 2023, el Arrendador no ha registrado la Unidad de Alquiler;
 - (d) El Arrendador no ha mantenido la Unidad de Alquiler en cumplimiento con las Secciones 1941.1 y siguientes del Código Civil de California y las secciones 17920.3 y 17920.10 del Código Civil de California;
 - (e) El propietario no hizo las reparaciones ordenadas por la Ciudad o un tribunal; o
 - (f) El arrendador no ha cumplido sustancialmente con ninguna otra disposición de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y este Reglamento.

2. *Recursos administrativos.* Una decisión sobre una Petición para determinar el cumplimiento ("Petición de determinación de cumplimiento") determina si existe una condición infractora. Si un Oficial de Audiencias determina que existe una Condición Infractora, el Oficial de Audiencias puede declarar que un aumento de Alquiler no será efectivo hasta que se elimine o resuelva la Condición Infractora. Después de que se elimine o resuelva la Condición Infractora, un Propietario puede ser autorizado a implementar un aumento de Alquiler de acuerdo con la Ordenanza de Estabilización de Alquiler.
- B. Quién puede presentar una solicitud. Un inquilino que crea razonablemente que el arrendador del inquilino ha aumentado el alquiler en violación de § 11-3.09, que considera que los aumentos de alquiler son ineficaces en ciertas condiciones, puede presentar una petición para determinar el cumplimiento.
- C. Cómo presentar una solicitud.
1. Lea estas Regulaciones y la Ordenanza de Estabilización de Alquileres cuidadosamente, y comuníquese con la Ciudad si tiene preguntas. La Ciudad puede negarse a aceptar cualquier Petición de Reducción de Alquiler que no cumpla con la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y estas Regulaciones.
 2. Identificar y reunir registros u otra evidencia de que existen una o más Condiciones Infractoras.
 3. Complete el formulario de Petición de determinación de cumplimiento, que está disponible en el sitio web del Programa de alquiler. Copias de este formulario también están disponibles en la Ciudad.
 4. Envíe el formulario de Petición de Determinación de Cumplimiento y copias de cualquier documentación de respaldo a la Ciudad. La documentación de respaldo debe incluir evidencia de la(s) Condición(es) Infractora(s) alegada(s).
- Nota: Haga dos copias del formulario firmado de Petición de determinación de cumplimiento. Una copia es para los registros del inquilino y la otra es para el propietario como se describe a continuación. El inquilino puede presentar el original o una copia del formulario de petición de reducción de alquiler. El inquilino debe presentar solo copias de otros documentos originales a menos que la Ciudad solicite lo contrario.*
5. Entregue una copia del formulario de Petición de Determinación de Cumplimiento y los documentos de respaldo al Propietario y presente una Prueba de Entrega a la Ciudad. (Ver Sección V, below.)

- D. Cómo responder (propietario). El arrendador tendrá treinta (30) días a partir de la fecha de entrega del formulario de Petición de Determinación de Cumplimiento y los documentos de respaldo para proporcionar una respuesta y / o materiales adicionales a la Ciudad. El arrendador debe entregar copia de la respuesta y/o materiales adicionales al inquilino como se describe en la sección V, below.
- E. Petición considerada completa; Extensión. Una Petición de Reducción de Alquiler que cumpla con estas Regulaciones y la Ordenanza de Estabilización de Alquiler se considerará completa treinta (30) días después de que el Arrendatario entregue una copia del formulario de Petición de Reducción de Alquiler y los documentos de respaldo al Propietario y entregue una Prueba de Servicio a la Ciudad. Este período de tiempo puede extenderse previa notificación a la Ciudad de un acuerdo mutuo entre el Arrendatario y el Propietario.
- F. Carga de la prueba; Factores considerados.
1. El inquilino tiene la carga de establecer por una preponderancia de evidencia que existe una condición que hace que cualquier aumento de alquiler sea ineficaz de conformidad con § 11-3.09 de la Ordenanza de estabilización de alquileres. El inquilino debe proporcionar información que evidencie el tipo de vivienda, las fechas de arrendamiento, las fechas de los aumentos de alquiler, el monto de los aumentos de alquiler, las fechas de los cargos y los montos de los cargos. El Arrendatario también debe proporcionar información que demuestre la(s) Condición(es) Infractora(s) afirmada(s) en la Petición de Determinación de Cumplimiento.
 2. Al decidir una Petición de Determinación de Cumplimiento, el Oficial de Audiencias puede considerar cualquier asunto relacionado con la Condición de Violación alegada o cualquier asunto permitido y descrito por este Reglamento.
- G. Decisión final. Una Petición de Determinación de Cumplimiento será decidida por el Oficial de Audiencias dentro de los sesenta (60) días calendario posteriores a la fecha en que la solicitud se haya considerado completa, a menos que se extienda por mutuo acuerdo del Arrendatario y el Propietario y el consentimiento del Oficial de Audiencias.

IV. Petición de devolución justa del propietario.

A. Aplicabilidad.

1. *Retorno justo.* La Sección § 11-3.05 de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres establece una presunción refutable de que un ajuste anual del alquiler de bienes raíces residenciales de hasta el 3% o 60% del Índice de Precios al Consumidor para Todos los Consumidores Urbanos

en el Área de San Francisco-Oakland-Hayward publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales en consecuencia, según lo establecido por § 11-3.04, proporciona un rendimiento justo y razonable de la propiedad de un propietario.

2. *Recursos administrativos.* Una decisión sobre una Petición de Aumento de Alquiler Adicional, o Petición de Retorno Justo, determina si un aumento de Alquiler además del aumento permitido por § 11-3.04 es necesario para proporcionar al Propietario un rendimiento justo y razonable de la propiedad. Un Oficial de Audiencias puede determinar si las violaciones de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres u otra ley aplicable justifican una denegación o demora de cualquier aumento en el Alquiler. Un Oficial de Audiencias puede determinar el monto y el cronograma de implementación del aumento adicional del Alquiler. Estas Regulaciones deben interpretarse y aplicarse de una manera que sea consistente con la Constitución de California y la Constitución de los Estados Unidos.

B. Quién puede presentar. Un arrendador que crea razonablemente que el aumento de alquiler permitido por la Ordenanza de Estabilización de Alquiler no mantendrá una tasa justa de rendimiento de la inversión inmobiliaria del propietario puede solicitar un aumento adicional de alquiler presentando una Petición de aumento adicional de alquiler, también conocida como Petición de devolución justa.

C. Cómo presentar una solicitud.

1. Complete el formulario de Petición de Devolución Justa, que está disponible en el sitio web del Programa de Alquiler. Copias de este formulario también están disponibles en la Ciudad.
2. Envíe el formulario de Petición de Devolución Justa y copias de la documentación de respaldo a la Ciudad. El arrendador debe proporcionar toda la información requerida por el formulario de Petición de Devolución Justa en el momento en que se envía dicho formulario.

Nota: No hay tarifa para presentar una Petición de Reducción de Alquiler en este momento. Sin embargo, la Ciudad puede adoptar e implementar una tarifa de presentación en una fecha futura de acuerdo con la ley aplicable, y los Propietarios deben pagar los costos reales de revisar y determinar la Petición de Devolución Justa.

3. Entregue una copia del formulario de Petición de Devolución Justa y los documentos de respaldo a cada inquilino que estaría sujeto al aumento solicitado. Los métodos permitidos de notificación se describen en la Sección V, below.

4. Envíe un formulario de Prueba de entrega completado y firmado a la Ciudad. La Prueba de Entrega debe enviarse a la Ciudad utilizando el formulario disponible en el sitio web del Programa de Alquiler. Las copias del formulario de Prueba de entrega también están disponibles en la Ciudad.
 5. Entregar el pago del depósito del costo estimado del procedimiento de la Petición de Devolución Justa, según lo determine el Oficial de Audiencias de conformidad con la Sección IV.F, below, y § 11-3.07, subdivisión (A)(4) de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres.
- D. Cómo responder (inquilino). Cada Arrendatario tendrá treinta (30) días a partir de la fecha de entrega del formulario de Petición de Devolución Justa y los documentos de respaldo para proporcionar una respuesta y / o materiales adicionales a la Ciudad. El Arrendatario debe entregar una copia de la respuesta y/o materiales adicionales al Arrendador y presentar una Prueba de Entrega a la Ciudad. (Ver Sección V, below.)
- E. Petición considerada completa; Extensión.
1. La Ciudad no procesará Peticiones de Retorno Justo que sean ilegibles, incomprensibles o completadas erróneamente, o que no estén firmadas por el peticionario, o que falten información o materiales requeridos.
 2. Una Petición de Devolución Justa que cumpla con estas Regulaciones y la Ordenanza de Estabilización de Alquileres se considerará completa treinta (30) días después de que el Arrendador entregue una copia del formulario de Petición de Devolución Justa y los documentos de respaldo a cada Arrendatario que estaría sujeto al aumento solicitado, entregue una Prueba de Servicio a la Ciudad y entregue el pago del depósito del costo estimado del procedimiento de Petición de Devolución Justa, según lo determine el consejero auditor. Este período de tiempo puede extenderse previa notificación a la Ciudad de un acuerdo mutuo entre el Arrendatario y el Propietario.
- F. Costo del procedimiento.
1. El arrendador es responsable de todos los costos asociados con la revisión y determinación de la Petición de Devolución Justa por parte de la Ciudad. La Ciudad notificará al Arrendador dentro de los catorce (14) días de los costos estimados del procedimiento, según lo determine el Oficial de Audiencias. Si el Oficial de Audiencias determina que será necesario emplear expertos para analizar la Petición de Retorno Justo, los costos anticipados de emplear a dichos expertos se incluirán con la estimación de costos proporcionada por la Ciudad. La Petición de Devolución Justa no está completa hasta que el Arrendador proporcione a la Ciudad un pago de depósito de los costos estimados.

2. Antes de la emisión de la Decisión Final, la Ciudad proporcionará una factura al Arrendador de los costos reales incurridos durante la revisión y determinación de la Petición de Devolución Justa por parte de la Ciudad. Cualquier porción no utilizada del pago del depósito será reembolsada al Arrendador en el momento en que se entregue la factura. En el caso de que los costos reales del procedimiento excedan el pago del depósito, el Propietario debe pagar el saldo dentro de los treinta (30) días posteriores a la factura. La Decisión Final no se emitirá hasta que todos los costos de revisión y determinación del procedimiento se paguen en su totalidad.
- G. Es necesario registrarse. A partir del 1 de enero de 2023, un Arrendador no puede presentar una Petición de Devolución Justa hasta quince (15) días después del registro de la(s) Unidad(es) de Alquiler aplicable(s) de conformidad con la Sección 11-3.12 de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y la entrega de todos los avisos requeridos por la Sección 11-3.10 de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres, lo que ocurra más tarde.
- H. Repetir petición. La Ciudad puede negarse a procesar o considerar una Petición de Devolución Justa presentada dentro de los doce (12) meses posteriores a la emisión de una Decisión Final sobre una Petición de Devolución Justa que buscaba el mismo tipo de alivio para la misma Unidad de Alquiler.
- I. Carga de la prueba; Factores considerados.
1. El arrendador tiene la carga de establecer por una preponderancia de evidencia que un aumento del alquiler superior al previsto en la Sección 11-3.04 de la Ordenanza de estabilización de alquileres es necesario para proporcionar al propietario un rendimiento justo y razonable de la propiedad. Con este fin, el arrendador debe proporcionar un informe financiero independiente y datos financieros verificados que demuestren que el arrendador no obtendrá un rendimiento justo y razonable de la propiedad.
 2. Al decidir una Petición de Devolución Justa, el Oficial de Audiencias puede considerar cualquier asunto relacionado con los ingresos, los gastos operativos y los ingresos operativos netos de la propiedad en cualquier momento relevante para la Petición de Devolución Justa. El Oficial de Audiencias también puede considerar cualquier factor enumerado en la Sección 11-3.07 de la Estabilización de Alquileres o cualquier asunto permitido y descrito por este Reglamento.
- J. Decisión final. Una Petición de Devolución Justa será decidida por el Oficial de Audiencias dentro de los noventa (90) días calendario a partir de la fecha en que la Petición se haya considerado completa, a menos que se extienda

por mutuo acuerdo del Arrendatario y el Arrendador y el consentimiento del Oficial de Audiencias o a menos que el Arrendador no haya pagado los costos adicionales incurridos durante la revisión y determinación de la Petición.

V. **Requisitos generales.**

- A. Formularios requeridos. Los peticionarios deben usar formularios proporcionados por la Ciudad.
- B. Presentación ante la ciudad. Las peticiones, respuestas, documentación de respaldo y otros registros relacionados con una petición deben presentarse ante la Oficina del Secretario por entrega en mano o por correo certificado o de primera clase.
- C. Partes en el procedimiento; Representante designado.
 - 1. Las partes en un procedimiento de petición son el Arrendador y el Arrendatario de la Unidad de Alquiler afectada. Una Petición de Inquilino puede nombrar a cualquier individuo o entidad que constituya un Propietario, tal como se define ese término en la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y este Reglamento, de la Unidad de Alquiler del Inquilino.
 - 2. Un Arrendador puede designar a un Arrendador diferente para los propósitos de la Petición proporcionando un aviso por escrito al Arrendatario y a la Ciudad dentro de los quince (15) días posteriores a la fecha en que se entregó una Petición a cualquier Arrendador. Dicha designación no extenderá el período de tiempo en el que el Arrendador puede responder a la Petición o proporcionar materiales adicionales.

Cada parte puede designar a un representante para comunicarse, proporcionar información, presentar materiales escritos y entregar documentos en nombre de un inquilino o propietario. La designación debe hacerse por escrito utilizando el formulario proporcionado por la Ciudad, firmado por la parte designadora y el representante, y entregado a la otra parte y a la Ciudad. Una designación puede ser terminada por la parte designadora o el representante mediante notificación por escrito a la otra parte y a la Ciudad. Los términos Inquilino y Arrendador, tal como se usan en este Reglamento, incluyen al representante debidamente designado del Arrendatario o Arrendador.
- D. Forma de notificación; Prueba de entrega.
 - 1. Cuando se requiera que una parte entregue un aviso o entregue documentos a la otra parte, el aviso o documentos deben entregarse por correo certificado o de primera clase, o mediante notificación personal a la parte o al representante registrado de la parte. El servicio

personal debe realizarse de la manera requerida por la ley estatal. Se puede proporcionar una copia de cortesía por correo electrónico además de al menos uno de estos métodos autorizados de servicio.

2. La parte que proporciona aviso o documentos a la otra parte debe entregar una Prueba de entrega a la Ciudad utilizando el formulario proporcionado por la Ciudad. La Prueba de entrega es una declaración escrita de la persona que entrega la notificación o los documentos que se firma bajo pena de perjurio.
 3. La notificación y otros documentos a la Ciudad pueden ser entregados por correo electrónico, correo y entrega personal, excepto que los materiales de entrega de una parte por correo electrónico son responsables de confirmar la recepción por parte de la Ciudad.
 4. Confidencialidad de los documentos. Los documentos que se presentan en relación con una petición autorizada bajo estas Regulaciones son registros públicos, excepto cuando la Ciudad determina que el documento en cuestión está exento bajo la Ley de Registros Públicos de California (Sección 6250 et seq del Código de Gobierno) o que el interés público servido al no hacer público el documento claramente supera el interés público servido por la divulgación del documento. Se alienta a las partes a redactar información personal confidencial que no sea relevante para el alivio solicitado antes de enviarlo a la Ciudad.
 5. Deber de complementar la información. Las personas que proporcionan información y otros materiales a la Ciudad de conformidad con estas Regulaciones deben notificar a la Ciudad lo antes posible cuando surjan circunstancias o eventos que hagan que la información o los materiales sean incompletos, incorrectos o engañosos.
- E. Repetir petición. La Ciudad puede negarse a procesar o considerar una Petición de Reducción de Alquiler que se presente dentro de los doce (12) meses posteriores a la emisión de una Decisión Final sobre una Petición de Reducción de Alquiler que buscaba el mismo tipo de alivio para la misma Unidad de Alquiler.
- F. Decisión final. La Ciudad entregará la Decisión Final del Oficial de Audiencias al Inquilino y al Arrendador por correo de primera clase o correo certificado. La Ciudad también enviará por correo electrónico una copia de cortesía de la Decisión Final y la Prueba de Entrega. La decisión final del Oficial de Audiencias es definitiva y no apelable ante la Ciudad.

Adoptado este _____ — día de __, 2023 de conformidad con las secciones 1-6.01, 11 3.09 y 11-3.13-del Código Municipal de Antioquía. El presente Reglamento entrará en

vigor a partir de su adopción y publicación en el sitio web de la ciudad de Antioquía.

Thomas
Lloyd Smith Abogado de la ciudad,
Ciudad de Antioch