



Reglamento del Programa de Alquiler

Artículo 5 Aumentos adicionales de alquiler

- I. Propósito.** El propósito de este artículo 5 es implementar los propósitos de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres detallando el método para garantizar que los propietarios puedan obtener una tasa justa y razonable de rendimiento de su inversión. Nada en estas regulaciones se interpretará en el sentido de prohibir que un Oficial de Audiencias otorgue un aumento de Alquiler adicional que el Arrendador demuestre que es necesario para proporcionar al Arrendador una tasa justa de retorno ("Aumento de Alquiler Adicional").
- II. Estándar de devolución justa.**
- A. Derecho a una remuneración justa. Un arrendador tiene derecho a obtener un rendimiento justo y razonable constitucionalmente requerido por la propiedad.
- B. Presunción de año base justo ION. Se presume que el ingreso operativo neto ("ION") recibido por el Arrendador en el Año Base proporcionó un rendimiento justo y razonable.
- C. Presunción de MION como retorno justo. El rendimiento justo no está determinado únicamente por la aplicación de una fórmula contable fija o mecánica, sino que existe una presunción refutable de que el mantenimiento del ingreso operativo neto para el año base, ajustado por el 60% del IPC a lo largo del tiempo, proporciona al propietario un rendimiento justo y razonable de la propiedad ("Mantenimiento del ingreso operativo neto" o "MION").
- D. Año base.
1. A los efectos de hacer determinaciones razonables de retorno de conformidad con este Artículo 6, el Año Base es el año calendario 2022 a menos que la Sección II.D.2 es aplicable.
 2. En el caso de que se haga una determinación de la Renta permitida de conformidad con este Artículo y se presente una Petición posterior, el Año Base es el año que se consideró como el "año actual" en la Petición anterior.
- E. La tasa justa de rendimiento de la inversión de un propietario para una propiedad que contiene una unidad de alquiler para el año aplicable es: (a) mantenimiento del ingreso operativo neto ("MION"); o (b) la

recuperación del costo de las Mejoras de Capital Especificadas como se describe a continuación. Si el Ingreso Operativo Neto ("ION") real del Arrendador para una propiedad en el año aplicable es menor que el ION Ajustado, entonces el Arrendador tendrá derecho a un Aumento Adicional de Alquiler para esa propiedad suficiente para proporcionar un ION al Ingreso Operativo Neto Ajustado ("Petición de Mantenimiento del Ingreso Operativo Neto"). Además, si el arrendador completa las mejoras de capital especificadas, como se define a continuación, el arrendador tendrá derecho a un ajuste al alza temporal de mejora de capital especificado para garantizar que el propietario mantenga una tasa de rendimiento justa ("Petición de mejora de capital especificada").

F. Definiciones. A los efectos de este Artículo 5, se aplican las siguientes definiciones; todos los demás términos en mayúscula se definen en la Ordenanza de Estabilización de Alquileres o en este Reglamento:

1. Utilidad operativa neta ajustada. El Ingreso Operativo Neto Ajustado es igual al Ingreso Operativo Neto para el Año Base ajustado por el aumento porcentual o disminución en el Índice de Precios al Consumidor entre el Año Base y el Año de Petición.
2. Año base. El año base es el año calendario 2022.
3. Mejora de capital.
 - (a) Mejoras de capital significa adiciones o modificaciones de una característica física de una Unidad de alquiler cubierta o de un edificio o propiedad que contiene una Unidad de alquiler cubierta. Para calificar como una Mejora de Capital, la adición o modificación debe:
 - (i) Ser necesario para que la propiedad o la Unidad de alquiler cubierta cumplan, o para mantener el cumplimiento, con los códigos de construcción o vivienda aplicables, incluidas, entre otras, las adiciones o modificaciones realizadas para evitar que ocurran las condiciones enumeradas en la Sección 25.58 del Código de la Ciudad de Mountain View, el Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad, incorporado por referencia en el Código de la Ciudad de Mountain View, y/o los Estándares de Construcción Ecológica de California codificados en el Capítulo 4 (Medidas Residenciales Obligatorias) de la Parte 11 del Título 24 del Código de Regulaciones de California y cualquier actualización sísmica requerida requerida por los códigos locales o estatales, ya que cada uno puede ser enmendado o revisado; y

- (ii) Beneficiar principalmente al inquilino, en lugar del propietario; y
 - (iii) Tener una vida útil de al menos cinco (5) años; y
 - (iv) Estar permanentemente fijo en su lugar o relativamente inmóvil (por ejemplo, techos, cimientos y reemplazos de ventanas pueden calificar en su totalidad o en parte como mejoras de capital).
- (b) *Exclusiones*. Los siguientes no son elegibles como mejoras de capital:
- (i) Costos de adiciones o modificaciones de una característica física, o partes de adiciones o modificaciones, que podrían haberse evitado mediante el ejercicio de diligencia razonable por parte del Arrendador para mantener y realizar reparaciones oportunas después de que el Arrendador supiera o debiera razonablemente haber sabido del problema que causó el daño que condujo a la adición o modificación; o
 - (ii) Uso o instalación de electrodomésticos personales, muebles, etc. de un arrendador, o aquellos artículos heredados o prestados; o
 - (iii) Reparación, reemplazo o mantenimiento ordinario o rutinario de una Unidad de Alquiler Cubierta o propiedad que contenga una Unidad de Alquiler Cubierta; o
 - (iv) Mejoras excesivas (por ejemplo, reemplazar una bañera estándar con una bañera de jacuzzi), a menos que el Arrendatario aprobara la mejora por escrito de conformidad con una Petición Conjunta de conformidad con la Sección G a continuación, la mejora llevó la Unidad de Alquiler Cubierta a los códigos actuales de construcción o vivienda, la mejora era necesaria para cumplir con los Estándares de Construcción Ecológica de California, o la mejora no costó más que un reemplazo sustancialmente equivalente.
4. Índice de Precios al Consumidor. El IPC es el Índice de Precios al Consumidor para Todos los Consumidores Urbanos, no ajustado estacionalmente, en el Área de San Francisco-Oakland-Hayward publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales utilizando un punto base de 1982-84 = 100
- (a) *Índice de Precios al Consumidor del Año Base*. El Índice de Precios al Consumidor para el Año Base será el promedio anual del Índice de Precios al Consumidor para 2022 (258.572, a menos que sea revisado por la Oficina de Estadísticas Laborales).

(b) *Índice de Precios al Consumidor del Año de la Petición.* El Índice de Precios al Consumidor para el Año de Petición será el Índice de Precios al Consumidor que se publicó más recientemente a partir de la fecha en que se presenta una Petición de Ajuste al Alza de la Renta.

5. Ingresos brutos. El ingreso bruto se define y se calculará como se indica en la Sección D.1. de este capítulo 6.
6. Petición de Mantenimiento de Ingresos Netos de Explotación. Una petición de mantenimiento del ingreso operativo neto significará una petición para un ajuste al alza de la renta que se basa en el mantenimiento del ingreso operativo neto y se considera de conformidad con la Sección D de este Capítulo 6.
7. Utilidad neta de explotación. El ingreso operativo neto es el ingreso bruto de una (1) propiedad que contiene una (1) o más unidades de alquiler cubiertas, menos los gastos operativos.
8. Gastos operativos. El gasto operativo se define y se calculará como se indica en la Sección D.2. de este capítulo 6.
9. Año de petición. El Año de Petición se definirá como el año calendario para el cual se publicaron los datos más recientes del Índice de Precios al Consumidor para el área de San Francisco-Oakland-Hayward antes de la aceptación de una Petición de Ajuste al Alza de la renta. Si no se dispone de datos reales para el año de finalización de la Petición, el Ingreso Neto de Operación se estimará de acuerdo con el cálculo definido en la Subsección C.7. de este Capítulo 6 utilizando los métodos para calcular el Ingreso Bruto (Subsección D.1.) y los Gastos Operativos (Subsección D.2.) de acuerdo con las disposiciones de este Capítulo 6.
10. Mejoras de capital especificadas. La Mejora de Capital Especificada se limitará a las Mejoras de Capital que cumplan con los requisitos de la Subsección C.3. anteriores que son necesarias para extender significativamente la vida útil de la Unidad de Alquiler Cubierta o de la Propiedad y se incluyen en las categorías establecidas en el Apéndice B. Además, las Mejoras de Capital que cumplan con la definición anterior y también mejoren la sostenibilidad ambiental de la propiedad al tiempo que reducen los costos para los inquilinos pueden considerarse Mejoras de Capital Especificadas.
11. Petición de mejora de capital especificada. Una Petición de Mejora de Capital Especificada significará una petición para un ajuste al alza que se basa en la instalación de Mejoras de Capital Especificadas y cumple con las disposiciones de la Sección F de este Capítulo 6.

12. Mejora de capital especificada Ajuste temporal al alza. El ajuste al alza temporal que obliga al Arrendatario a pagar una parte de los costos de las Mejoras de Capital Especificadas según lo determinado por una Decisión del Oficial de Audiencias emitida de acuerdo con la Sección F a continuación.

III. **Mantenimiento de peticiones de ingresos operativos netos**

- A. Cálculo de ingresos brutos. El ingreso bruto será igual al total de lo siguiente:
 1. Rentas brutas legalmente cobrables de cada Unidad de alquiler ubicada en la propiedad, calculadas sobre la base del cien por ciento (100%) de ocupación de alquiler durante doce (12) meses; y
 2. El valor de alquiler imputado de cualquier Unidad de Alquiler ocupada por el propietario o Unidades de Alquiler; y
 3. Ingresos de instalaciones de lavandería que funcionan con monedas, máquinas expendedoras e ingresos similares (pero excluyendo alquileres y otros ingresos de cualquier espacio comercial ubicado en la propiedad, si corresponde); y
 4. Intereses de seguridad, limpieza y cualquier otro depósito recibido de los Inquilinos (excepto en la medida pagada a los Inquilinos); y
 5. Todos los demás ingresos o contraprestaciones recibidos o por cobrar en relación con el uso u ocupación de las Unidades de Alquiler y Servicios de Vivienda; y
 6. Menos alquileres no cobrados debido a vacantes y deudas incobrables, en la medida en que las mismas están más allá de los esfuerzos de buena fe del propietario para garantizar que cada unidad de alquiler esté ocupada y se paguen las deudas. Cualquier alquiler no cobrado debido a la vacante se calculará en el alquiler del arrendamiento más reciente. Se presume que cualquier Alquiler no cobrado que exceda el tres por ciento (3%) del Ingreso Bruto no es razonable a menos que se establezca lo contrario.
- B. Cálculo de gastos operativos.
 1. Artículos incluidos. Los Gastos Operativos incluirán los siguientes gastos en la medida en que se incurran en relación con la operación de una propiedad que contenga una o más Unidades de Alquiler Cubiertas:
 - (a) La porción de las tarifas anuales evaluadas bajo la Sección 1709 (j) (1) de la Ley de Estabilización Comunitaria y Alquiler Justo que no se permite transferir directamente a los Inquilinos;

- (b) Tarifas de licencia comercial;
- (c) Impuestos sobre bienes inmuebles;
- (d) Costos de servicios públicos pagados por el Arrendador, en la medida en que dichos costos no se transfieran a los Inquilinos;
- (e) Seguro;
- (f) Costos razonables para la reparación, reemplazo y mantenimiento ordinarios o rutinarios de una o más Unidades de Alquiler Cubiertas y la propiedad que contiene las Unidades de Alquiler Cubiertas. Los costos de reparación, reemplazo y mantenimiento incluirán, pero no se limitarán a, mantenimiento del edificio, incluyendo carpintería, pintura, plomería y trabajos eléctricos, suministros, equipos, eliminación de basura, servicios o sistemas de seguridad, limpieza, fumigación, paisajismo y reparación o reemplazo de electrodomésticos, cortinas y alfombras amuebladas;
- (g) Gastos de administración razonables (contratados o realizados por el propietario), incluidos los gastos de publicidad, contabilidad u otros gastos gerenciales necesarios y razonables. Se presume que los gastos de administración son del seis por ciento (6%) de los ingresos brutos, a menos que se establezca lo contrario. Se presume que los gastos de administración que excedan el seis por ciento (6%) del ingreso bruto no son razonables y no se permitirán a menos que se establezca que dichos gastos no exceden los que normalmente cobran las empresas de administración comercial por propiedades de alquiler residenciales similares;
- (h) Costos razonables de mejora de capital, calculados de acuerdo con la Sección D.3. del presente capítulo 6; y
- (i) Honorarios y costos de abogados que son:
 - (i) Incurridos en relación con intentos exitosos y de buena fe de recuperar Alquileres adeudados o con acciones de retención ilegales, de buena fe y exitosas que no violen la ley aplicable, en la medida en que las mismas no se recuperen de los Inquilinos;
 - (ii) Gastos legales en los que se incurra necesariamente en las transacciones con respecto al funcionamiento normal de las Unidades de alquiler cubiertas o de los bienes que contienen Unidades de alquiler cubiertas, en la medida en que dichos gastos no se recuperen de partes adversas u otras;

- (iii) Costos razonables incurridos para obtener un ajuste al alza del Alquiler de conformidad con la Ley, incluidos los procedimientos administrativos o judiciales relacionados con la Ley, excepto cuando la transferencia de dichos gastos esté prohibida por el Comité de Vivienda de Alquiler o constituya una violación de la política pública;
- (iv) Los honorarios y costos de abogados incluidos en los Gastos operativos de conformidad con esta subsección se amortizarán en un período de cinco años.
- (j) años, a menos que se demuestre que un período de amortización alternativo sería más razonable.

2. Artículos excluidos. Los gastos operativos **no incluirán** :

- (a) Costos por adiciones o modificaciones o parte de una adición o modificación que podría haberse evitado mediante el ejercicio de diligencia razonable por parte del Arrendador al realizar reparaciones oportunas después de que el Arrendador supiera o debiera razonablemente haber sabido del problema que causó el daño que condujo a la reparación;
- (b) Impuestos sobre la renta;
- (c) Costos derivados de circunstancias que surgieron antes de que comenzara el arrendamiento actual;
- (d) Cualquier costo o gasto por el cual el Arrendador haya sido o haya sido elegible para el reembolso por otra parte, ya sea que el reembolso haya sido recibido o no, incluidos reembolsos, reembolsos o descuentos ofrecidos por un gobierno o empresa de servicios públicos (por ejemplo, incentivos para la generación de energía alternativa y electrodomésticos de eficiencia energética), depósitos de seguridad, ingresos de seguros, juicios por daños, acuerdos o cualquier otro método o dispositivo;
- (e) Servicio de la deuda, incluidos los intereses hipotecarios y los pagos de capital para la adquisición, mejora o mantenimiento de Unidades de Alquiler Cubiertas y propiedades que contienen Unidades de Alquiler Cubiertas;
- (f) Cualquier costo o gasto incurrido en conjunto con la compra, venta, arrendamiento (excluyendo Contratos de Vivienda de Alquiler individuales), financiamiento o refinanciamiento de una Unidad de Alquiler Cubierta o propiedad que contenga una o más Unidades de Alquiler Cubiertas, incluyendo, pero no limitado a, tarifas de originación, mejoras crediticias, pagos a agentes o corredores de

bienes raíces, tasaciones, honorarios legales, honorarios contables, etc.;

- (g) Tasas, distintas de las tasas expresamente autorizadas por la Ley o por el Reglamento;
- (h) Sanciones, honorarios o intereses impuestos por violación de la Ley, el Reglamento o cualquier otra ley;
- (i) Gastos de letra, distintos de los expresamente autorizados por la Ley o por el Reglamento;
- (j) Contribuciones a esfuerzos de cabildeo u organizaciones que abogan en nombre de los propietarios de apartamentos en asuntos legislativos locales, estatales o federales;
- (k) Depreciación; o
- (l) Cualquier otro gasto que no beneficie a las Unidades de Alquiler Cubiertas o a la propiedad que contiene las Unidades de Alquiler Cubiertas, incluido, entre otros, el costo de formar o mantener una corporación, sociedad u otra entidad o comprar un accionista o socio del Arrendador.

D. Ajustes. El Oficial de Audiencias tendrá la discreción de ajustar razonablemente los Gastos Operativos para años con Gastos Operativos inusualmente altos o inusualmente bajos.

1. Amortización de mejoras de capital. A los efectos del cálculo del gasto operativo anual de conformidad con la Subsección D.2. de este Capítulo 6, el costo razonable de cada Mejora de Capital calificada más cualquier interés pagado por el Arrendador para financiar dichas Mejoras de Capital, se dividirá por la vida útil de esa Mejora de Capital, como se define en el programa de amortización adjunto como Apéndice A.
2. Presunción refutable del año base.
 - (a) Se presume que el ingreso operativo neto producido por una propiedad durante el año base proporcionó un rendimiento justo de la inversión para la propiedad. Los propietarios tendrán derecho a mantener su ingreso operativo neto de año en año de acuerdo con este Capítulo 6.
 - (b) El Arrendador, en una Petición de Mantenimiento de Ingresos Operativos Netos, puede refutar la presunción de que el Ingreso Operativo Neto producido por una propiedad durante el Año Base proporcionó un retorno justo de la inversión para la propiedad al

demostrar circunstancias peculiares únicas de la propiedad que causaron que el Ingreso Bruto o los Gastos Operativos durante el Año Base difieran significativamente del Ingreso Bruto o los Gastos Operativos de otras propiedades de tamaño similar, calidad y condiciones.

3. Ajuste Vega estándar opcional.

(a) *Propósito.* Subsecciones D.4.a. y D.4.b. de este Capítulo 6 suponen que el Ingreso Operativo Neto producido por una propiedad durante el Año Base proporcionó un rendimiento justo y permite al Propietario demostrar que el Ingreso Operativo Neto producido por una propiedad durante el Año Base no proporcionó un rendimiento justo, respectivamente. Esta subsección D.4.c. del Capítulo 6 crea un método opcional a través del cual un Arrendador puede demostrar que el Ingreso Operativo Neto del Año Base no proporciona un rendimiento justo. Esta subsección D.4.c. identifica un umbral: si el Alquiler mensual promedio recibido en el Año Base para una Unidad de Alquiler Cubierta está por encima del umbral, el Arrendador retiene la carga de la prueba para demostrar que el Ingreso Operativo Neto del Año Base es inusualmente bajo debido a circunstancias peculiares; si el Alquiler mensual promedio recibido en el Año Base para una Unidad de Alquiler Cubierta está por debajo del umbral, entonces se presume que el Arrendador ha cumplido con la carga de la prueba identificada en la Subsección D.4.b., y un Arrendatario que responde tendrá la carga de la prueba para demostrar que el Alquiler mensual promedio ganado en el Año Base (y, por lo tanto, el Ingreso Neto de Explotación) reflejó razonablemente las condiciones generales del mercado aplicadas a la Unidad de Alquiler Cubierta y a la propiedad en función de su ubicación física, condición y servicios en relación con unidades de alquiler y/o propiedades en situación similar.

(b) *Umbral presuntivo que define el ingreso bruto del año base irrazonablemente bajo.* Se presumirá que el Arrendador, en una Petición de Mantenimiento de Ingresos Operativos Netos, refutó la presunción de que el Ingreso Operativo Neto producido por una propiedad durante el Año Base proporcionó un retorno justo de la inversión para la propiedad si el Alquiler mensual promedio recibido en el Año Base para una Unidad de Alquiler Cubierta individual en la propiedad fue inusualmente bajo como se define en esta Subsección. Para los propósitos de esta Subsección D.4.c., "inusualmente bajo" significa que el Alquiler mensual promedio recibido por la ocupación y el uso de la Unidad de Alquiler Cubierta fue menor que los alquileres justos del mercado publicados por el

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para el Año Fiscal 2015 para el Condado de Santa Clara como se replica en la tabla a continuación ("Alquileres de HUD") para el tipo de unidad más similar basado en el número de habitaciones.

Eficacia	1 Dormitorio	2 Dormitorios	3 Dormitorios	4 Dormitorios
\$ 1,213	\$ 1,419	\$ 1,809	\$ 2,551	\$ 2,892

- (c) *Calcular el alquiler mensual promedio recibido en el año base para una unidad de alquiler cubierta individual.* Para calcular el Alquiler mensual promedio recibido en el Año Base para los fines de esta Subsección D.4.c., divida la suma de todo el Alquiler recibido que se relaciona con una Unidad de Alquiler Cubierta sujeta a la petición por el número de meses por los cuales se recibió el Alquiler para esa unidad, independientemente del número de inquilinos que ocupen o el número de arrendamientos para, esa Unidad de Alquiler Cubierta en el Año Base (véase el ejemplo en la Subsección 4.c.(8)(a), a continuación).
- (d) *Recálculo presuntivo de la renta bruta del año base.* Si el Alquiler mensual promedio recibido por una Unidad de Alquiler Cubierta individual en la propiedad durante el Año Base fue menor que los Alquileres de HUD (indicados en la Subsección (2) de esta Sección D.4.c. anterior) y esa Unidad de Alquiler Cubierta está sujeta a una Petición de Mantenimiento de Operación Neta, entonces el Ingreso Bruto del Año Base para la propiedad presumiblemente se volverá a calcular con el propósito de determinar el Ingreso Operativo Neto del Año Base mediante: (i) restar el Alquiler real recibido de la(s) Unidad(es) de Alquiler Cubierta(s) para la(s) cual(es) el(es) Alquiler(es) mensual(es) promedio(s) recibido(s) fue inusualmente bajo en el Año Base; y (ii) reemplazar el Alquiler real recibido por dicha (s) unidad (s) con el Alquiler de HUD para el tipo de unidad más similar y para las mismas fechas de ocupación en el Año Base (ver ejemplo en la Subsección 4.c. (8) (b), a continuación).
- (e) *impugnación de un presunto recálculo del ingreso bruto del año base.*
- (i) *carga para los encuestados.* Uno o más Demandados/Inquilinos pueden impugnar, impugnar o disputar cualquier presunto recálculo del Ingreso Bruto del Año Base con el fin de determinar el Ingreso Operativo Neto del Año Base aplicable al Rendimiento Justo de un Propietario. Un Demandado/Arrendatario debe demostrar por una preponderancia de la evidencia que una cantidad menor que el

Alquiler de HUD (como el Alquiler mensual real recibido) reflejó razonablemente las condiciones generales del mercado aplicables a la(s) Unidad(es) de Alquiler Cubierta(s) basada en la ubicación física, condición física y/o servicios de la unidad o propiedad durante todo, o una parte, del año base (véase el ejemplo en la Subsección 4.c.(8)(c), infra).

(ii) *Factores*. El Oficial de Audiencias sopesará los siguientes factores para determinar si y en qué medida un Demandado/Arrendatario impugnó con éxito un presunto recálculo del Ingreso Bruto del Año Base:

- El alquiler de otras unidades comparables en la propiedad o en otras propiedades comparables;
- La condición física de la(s) unidad(es), en relación con otras unidades en la propiedad y/o propiedades comparables, cuya condición física puede hacer referencia a la edad, estado de reparación o funcionalidad de la estructura, incluyendo paredes, pisos y techos, el tamaño relativo y el número de habitaciones en la(s) unidad(es) en relación con otras unidades en la propiedad o propiedades comparables, electrodomésticos y comodidades de la unidad, como calefacción, aire acondicionado y ventilación, instalaciones de lavandería, instalaciones para cocinar y preparar alimentos, ventanas y pantallas, sistemas eléctricos y de plomería, seguridad, la ubicación relativa de la(s) unidad(es) en la propiedad y cualquier otro aspecto físico de la(s) unidad(es);
- Servicios y comodidades compartidos disponibles para los inquilinos de la(s) unidad(es), como ascensor(es) e instalaciones y equipos de lavandería o recreativos;
- La ubicación de la propiedad en relación con otras propiedades y/o activos comunitarios; y
- Cualquier otra información relevante que pueda afectar el Alquiler recibido o por cobrar por una o más unidades en la propiedad durante el Año Base.

(f) Discreción limitada del oficial de audiencias. Un Oficial de Audiencias puede concluir que cualquiera de los siguientes cuatro resultados se aplica a una o más de las unidades sujetas a una Petición de Mantenimiento de Ingresos Operativos Netos utilizando esta Subsección D.4.c. del Capítulo 6.

(i) *Sin recálculo presuntivo*. Si el Alquiler mensual promedio recibido por una Unidad de Alquiler Cubierta en el Año Base es igual o superior al Alquiler de HUD para el tipo de unidad más similar basado únicamente en el número de habitaciones,

entonces no habrá un recálculo presuntivo del Ingreso Bruto del Año Base.

- (ii) *Se aplica un recálculo presuntivo.* El recálculo presuntivo se aplicará sin modificaciones si el Alquiler mensual promedio para una Unidad de Alquiler Cubierta en el Año Base es menor que el Alquiler de HUD para el tipo de unidad más similar basado únicamente en el número de habitaciones, y una preponderancia de la evidencia respalda la conclusión de que el Alquiler de HUD refleja más razonablemente las condiciones generales del mercado aplicables a la unidad y / o propiedad (ver ejemplo en la Subsección 4.c. (8) (b), abajo).
 - (iii) *Recálculo presuntivo reducido.* El recálculo presuntivo se reducirá si el Alquiler mensual promedio para una Unidad de Alquiler Cubierta en el Año Base es menor que el Alquiler de HUD para el tipo de unidad más similar basado únicamente en el número de habitaciones, pero una preponderancia de la evidencia respalda la conclusión de que un monto menor que el Alquiler de HUD (como el Alquiler real recibido) refleja más razonablemente las condiciones generales del mercado aplicables a la unidad y / o propiedad (ver ejemplo en la Subsección 4.c.(8)(c), abajo).
 - (iv) *El recálculo presuntivo aumentó.* Si existe una disputa sobre si el alquiler de HUD para el tipo de unidad más similar es una unidad de eficiencia o de un dormitorio, entonces el recálculo presuntivo puede aumentarse hasta el promedio de la unidad de eficiencia y la unidad de un dormitorio HUD Alquileres si una preponderancia de la evidencia respalda la conclusión de que una cantidad mayor que la unidad de eficiencia HUD Rent refleja más razonablemente las condiciones generales del mercado aplicables a la unidad y / o propiedad (ver ejemplo en la Subsección 4.c.(8)(d), infra).
- (g) Decisión por escrito: Cualquier decisión para una petición de mantenimiento de ingresos operativos netos que utilice esta Subsección D.4.c. debe discutir expresamente:
- (i) *Estándar de ajuste Vega opcional, paso 1.* Si el Alquiler mensual promedio recibido por una Unidad de Alquiler Cubierta sujeta a la Petición fue menor que el Alquiler de HUD para el tipo de unidad más similar basado únicamente en el número de habitaciones; y, en caso afirmativo,
 - (ii) *Estándar de ajuste Vega opcional, paso 2.* Si una preponderancia de la evidencia apoya el uso del recálculo presuntivo del ingreso bruto del año base (como se describe en

la Subsección D.4.c.(6)(b), o la revisión del recálculo presuntivo (como se describe en las Subsecciones D.4.(6)(c) y (d)), para asegurar que el Ingreso Bruto del Año Base refleje razonablemente las condiciones generales de mercado aplicables a la(s) unidad(es) y la propiedad en el Año Base. Cualquier revisión al presunto recálculo del ingreso bruto del año base, según lo autorizado por la Subsección D.4. (6), debe discutir qué factores apoyan la modificación del presunto recálculo del ingreso bruto del año base e incluir referencias apropiadas a evidencia específica en el registro.

(h) Ejemplos.

- (i) Cálculo de la renta mensual promedio del año base. Si la Unidad X es una unidad de eficiencia y estuvo ocupada desde enero de 2015 hasta junio de 2015 por \$ 1,000 por mes, estuvo vacante en julio de 2015 y estuvo ocupada desde agosto de 2015 hasta diciembre de 2015 por \$ 1,110 por mes, entonces el alquiler mensual promedio recibido en el Año Base para la Unidad X sería de \$ 11,550 dividido por 11 meses de ocupación. Esto equivale al alquiler mensual promedio de \$ 1,050 recibido en el año base.
- (ii) Recálculo presuntivo de la renta bruta del año base. Siguiendo el ejemplo (a), el alquiler mensual promedio recibido por la Unidad X de eficiencia en el año base fue inusualmente bajo porque \$ 1,050 es menos de \$ 1,213. En consecuencia, a los efectos de determinar el ingreso neto de explotación del año base para el inmueble, se restarían 11.550 dólares del ingreso neto de explotación del año base; entonces el alquiler de HUD para el tipo de unidad más similar se multiplicaría por las fechas de ocupación (\$ 1,213 veces 11 meses equivale a \$ 13,343) y la suma se agregaría presuntamente al ingreso operativo neto del año base para un aumento neto de \$ 1,793.
- (iii) Recálculo presuntivo desafiante. Siguiendo los ejemplos (a) y (b), el Demandado/Arrendatario demuestra por una preponderancia de la evidencia que la Unidad X de eficiencia se rehabilitó significativamente al reemplazar la pintura astillada, los pisos desgastados y los electrodomésticos funcionalmente obsoletos con pintura nueva, pisos nuevos y electrodomésticos nuevos en julio de 2015, por lo que el alquiler mensual de \$ 1,000 recibido de enero a junio de 2015 para la Unidad X podría reflejar razonablemente las condiciones generales del mercado aplicadas a esa unidad. Por lo tanto, el presunto recálculo del ingreso bruto del año base podría aplicarse solo a las fechas de ocupación después de que la Unidad X se haya rehabilitado

significativamente. Por lo tanto, el ingreso bruto del año base podría recalcularse restando el alquiler real recibido de agosto a diciembre de 2015 ($\$ 1,110 \times 5 = \$ 5,550$) y reemplazarse con alquileres de HUD para ese momento ($\$ 1,213 \times 5 = \$ 6,065$) para un aumento neto en el ingreso bruto del año base de $\$ 515$ (restando $\$ 5,550$ realmente recibidos y luego agregando $\$ 6,065$ de valoración de alquiler de HUD al ingreso bruto del año base).

(iv) Decisión del consejero auditor con respecto al presunto nuevo cálculo. El peticionario/arrendador demuestra por una preponderancia de la evidencia que la propiedad sujeta a una petición contiene tres tipos de unidades: unidades de eficiencia compuestas por 400 pies cuadrados de espacio habitable, unidades junior de un dormitorio compuestas por 600 pies cuadrados de espacio habitable y unidades de un dormitorio compuestas por 800 pies cuadrados de espacio habitable. El Oficial de Audiencias reconoce que las unidades junior de un dormitorio son más similares a las eficiencias basadas únicamente en el número de habitaciones, pero concluye que el ingreso bruto del año base debe aumentarse para las unidades junior de un dormitorio más allá del alquiler de HUD para unidades de eficiencia en función de los pies cuadrados relativos de los tres tipos de unidades. En consecuencia, el presunto recálculo del ingreso bruto del año base para unidades junior de un dormitorio en la propiedad puede calcularse como el promedio entre los alquileres de HUD para la eficiencia y los tipos de unidades de un dormitorio. Por lo tanto, el alquiler mensual para un junior de una habitación puede calcularse presumiblemente como $\$ 1,316$ ($\$ 1,213 + \$ 1,419 / 2$).

4. *Estimación de los gastos operativos del año base en ausencia de registros de gastos operativos del año base.* Si los registros que demuestren la totalidad o una parte de los Gastos Operativos del Año Base para una propiedad no están disponibles, un Oficial de Audiencias utilizará la mejor información disponible para estimar cualquier Gasto Operativo razonable para el cual no se disponga de registros confiables. La mejor información disponible puede incluir registros confiables de la propiedad para otro año, datos o información de tarifas, u otras fuentes de información de costos pueden considerarse al estimar el nivel de gastos operativos particulares en el año base. Un propietario, inquilino, el Comité de Vivienda de Alquiler y / o un Oficial de Audiencias pueden introducir información para estimar cualquier Gasto Operativo razonable para el cual no se disponga de registros confiables, incluidos los aumentos o disminuciones en los Gastos Operativos entre el Año Base y el Año de Petición.

5. *Retención de registros del año base.* Los propietarios deben mantener todos los registros financieros para el año base que puedan ser necesarios para confirmar el ingreso bruto, o los gastos operativos, o ambos, a los efectos de calcular el ingreso operativo neto de la propiedad. La falta de retención de registros del Año Base que confirmen el Ingreso Bruto, o los Gastos Operativos, o ambos, para el Año Base no refutará, por sí misma, la presunción de que el Ingreso Operativo Neto producido por una propiedad durante el Año Base proporcionó un retorno justo de la inversión para la propiedad. La falta de conservación de los registros del año base puede requerir una estimación para calcular el ingreso operativo neto del año base como se define en la Sección D.5. de este capítulo 6.

IV. Asignación del ajuste al alza de los alquileres

- A. Presunción. Los ajustes al alza de los alquileres autorizados por los oficiales de audiencias y / o el Comité de Vivienda de Alquiler se asignarán por igual entre todas las unidades de alquiler en la propiedad, sujeto a la condición de que, en interés de la justicia, un oficial de audiencias y / o el Comité de vivienda de alquiler puedan asignar aumentos de alquiler de otra manera necesaria para garantizar la equidad y promover los propósitos de la Ley.
- C. Guía para la aplicación de la presunción.
 1. *Tamaño relativo de la unidad.* En general, las asignaciones de ajustes al alza de los alquileres otorgados de conformidad con una petición deben resultar en alquileres totales para unidades de alquiler individuales que reflejen el tamaño relativo y las comodidades en las unidades de alquiler en comparación con otras unidades de alquiler en la misma propiedad. Específicamente, el alquiler después de la asignación de cualquier ajuste al alza de los alquileres generalmente debe ser más bajo para las unidades de alquiler más pequeñas con menos o ninguna habitación que los alquileres para unidades de alquiler más grandes con un mayor número de habitaciones. Sin embargo, la condición de las Unidades de alquiler, incluido el estado de reparación, renovación, renovación o rehabilitación, puede afectar la aplicación de esta guía general.
 2. *Arrendamientos recientes.* En general, los arrendamientos iniciados dentro de los seis (6) meses posteriores a la aceptación de una Petición de Mantenimiento de Ingresos Operativos Netos o una Petición de Mejora de Capital Especificada no deben asignarse a ningún aumento en la Renta de conformidad con la Petición. En general, el Alquiler aplicable a un arrendamiento iniciado dentro de los seis (6) meses posteriores a la aceptación de una Petición de Ajuste al Alza debe considerarse el Alquiler máximo para una Unidad de

Alquiler en la misma propiedad de tamaño y comodidades similares. Específicamente, cualquier asignación de Ajuste al alza no debe resultar en un Alquiler total para una Unidad de Alquiler que sea mayor que el Alquiler aplicable a un arrendamiento iniciado dentro de los seis (6) meses para una unidad de tamaño similar con comodidades similares.

V. **Petición de mejora de capital especificada**

- A. Proceso de petición de mejora de capital especificado autorizado. Los procedimientos establecidos en esta Sección F crean una revisión acelerada de las Peticiones de Mejoras de Capital Especificadas, mediante las cuales los Propietarios pueden obtener la aprobación de un Ajuste Ascendente Temporal de Mejora de Capital Especificado. Un arrendador puede usar la Petición de Mejora de Capital Especificada para obtener un ajuste al alza para recuperar los costos de las Mejoras de Capital Especificadas. Todos los demás costos de mejora de capital deben abordarse a través de una petición de mantenimiento de ingresos operativos netos. Este procedimiento acelerado no impide que un arrendador presente una Petición de Mantenimiento de Ingresos Operativos Netos e incluya Mejoras de Capital Especificadas u otras Mejoras de Capital dentro de la Petición de Mantenimiento de Ingresos Operativos Netos. Cualquier Ajuste Temporal al Alza de Mejora de Capital Especificado otorgado de conformidad con esta Sección F se considerará en una determinación de un rendimiento justo en cualquier Petición posterior de Mantenimiento de Ingresos Operativos Netos. Los arrendadores pueden solicitar la aprobación de un Ajuste Temporal al Alza de Mejora de Capital Especificado antes de la instalación de la Mejora de Capital Especificada, siempre que cualquier Ajuste Ascendente Temporal de Mejora de Capital Especificada no sea efectivo hasta que el Oficial de Audiencias reciba evidencia de la finalización de la Mejora de Capital Especificada y los costos finales de dicha Mejora de Capital Especificada.
- C. Propiedades no elegibles para cualquier mejora de capital especificada Ajuste al alza temporal. No se otorgará ningún ajuste al alza temporal de mejora de capital especificado si el propietario ha seguido incumpliendo con las disposiciones de la Ley o estas regulaciones después de la orden del Comité de Vivienda de Alquiler o no ha mantenido la Unidad de Alquiler en cumplimiento con las Secciones 1941.1, *et seq.* del Código Civil., y las Secciones 17920.3 y 17920.10 del Código de Salud y Seguridad.
- D. Se requiere la presentación de la petición. Un arrendador que busca un ajuste ascendente temporal de mejora de capital especificado puede presentar una petición de mejora de capital especificada en un formulario proporcionado por el Comité de Vivienda de Alquiler que incluirá, pero no se limitará a, la siguiente información y documentación de respaldo:

- (a) Una descripción específica del tipo de Mejora(s) de Capital Especificada(s) para la(s) cual(es) se solicita(n) un ajuste al alza, identificando el período de amortización aplicable del Apéndice B de este Reglamento;
- (b) El costo total de la mejora de capital especificada respaldada por facturas, recibos, contratos o documentación de respaldo similar. Si el arrendador financió las mejoras de capital especificadas con un préstamo y el arrendador reclama intereses como parte del costo de las mejoras de capital especificadas, el arrendador deberá proporcionar evidencia del préstamo y la tasa de interés del préstamo, como un contrato de préstamo firmado o pagaré. Si el arrendador solicita la aprobación del ajuste al alza temporal de mejora de capital especificado antes de instalar las mejoras de capital especificadas, el propietario deberá proporcionar una estimación del costo de la mejora de capital especificada de un tercero;
- (c) El número de Unidades de Alquiler Cubiertas en la Propiedad, el número de habitaciones en cada Unidad de Alquiler Cubierta en la Propiedad, el estado de ocupación de cada Unidad de Alquiler Cubierta en la Propiedad, incluyendo la fecha en que cada Arrendatario ocupó inicialmente la Unidad de Alquiler Cubierta y el Alquiler inicial de los Inquilinos, y el Alquiler actual cobrado por cada Unidad de Alquiler Cubierta en la Propiedad;
- (d) Cualquier permiso o aprobación aplicable requerida para la instalación de las Mejoras de Capital Especificadas;
- (e) Las Unidades de Alquiler Cubiertas beneficiadas por la Mejora de Capital Especificada y las Unidades de Alquiler Cubiertas para las cuales el Arrendador está buscando un Ajuste Temporal al Alza de Mejora de Capital Especificada;
- (f) El costo amortizado prorrateado propuesto de la Mejora de Capital Especificada para cada Unidad de Alquiler Cubierta sujeta a la Petición para ser incluido en el Ajuste Ascendente Temporal de Mejora de Capital Especificado. Los Ajustes Temporales al Alza Específicos de Mejoras de Capital solo se impondrán a los Inquilinos en Unidades de Alquiler Cubiertas que se beneficien de la Mejora de Capital Especificada. El arrendador deberá cumplir con la Sección I del Capítulo 4 del Reglamento al presentar la Petición de Mejora de Capital Especificada al Comité de Vivienda de Alquiler.

E. Proceso de petición. Tras la aceptación de una Petición de Mejora de Capital Específica, el Comité de Vivienda de Alquiler proporcionará un aviso por escrito de aceptación a cada Arrendatario potencialmente

afectado por la Petición. La notificación escrita de aceptación incluirá una copia de la Petición e informará a los Inquilinos que los Inquilinos pueden, dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la aceptación de una Petición de Mejora de Capital Especificada por parte del Comité de Vivienda de Alquiler, solicitar una Audiencia ante el Oficial de Audiencias en un formulario proporcionado por el Comité de Vivienda de Alquiler para impugnar el Ajuste Ascendente Temporal de Mejora de Capital Especificado propuesto. Los inquilinos que soliciten la consideración de una dificultad de conformidad con la Subsección H deben hacerlo al solicitar una audiencia.

F. Estándares para mejoras de capital especificadas Ajustes al alza.

1. *Solo los costos prorrateados pueden incluirse en el ajuste al alza temporal de mejoras de capital especificado.* Un Ajuste Temporal al Alza de Mejora de Capital Especificada solo incluirá los costos de Mejoras de Capital Especificadas en la medida en que el Arrendatario se beneficie de la Mejora de Capital Especificada. Un Oficial de Audiencias determinará la parte prorrateada del Arrendatario de los costos de una Mejora de Capital Especificada en función de la medida en que el Arrendatario se beneficie de la Mejora de Capital Especificada, con referencia al alcance de la naturaleza exclusiva o compartida de los beneficios de la Mejora de Capital Especificada.
2. *Monto máximo de mejora de capital anual especificado Ajuste temporal al alza.* El monto máximo de cualquier Ajuste Temporal al Alza de Mejora de Capital Especificado será del cinco por ciento (5%) del Alquiler para cualquier Unidad de Alquiler Cubierta, sin incluir el Ajuste General Anual. Si el costo de la Mejora de Capital Especificada excede la cantidad que se puede cobrar con un Ajuste Ascendente Temporal de Mejora de Capital Especificada del cinco por ciento (5%), el Arrendador puede elegir un período de amortización más largo para la Mejora de Capital Especificada.
3. *Duración de la mejora de capital especificada Ajuste temporal al alza.* Los arrendadores dejarán de cobrar cualquier Ajuste Temporal al Alza de Mejora de Capital Especificado lo que ocurra primero: (i) el vencimiento del período de amortización aprobado en la Decisión; o (ii) la Unidad de Alquiler Cubierta es desocupada por el Arrendatario que residía en la Unidad de Alquiler Cubierta en el momento de la Decisión.
4. *Cálculo del ajuste temporal al alza de la mejora de capital especificada.* Cualquier ajuste al alza temporal de mejora de capital especificado para una unidad de alquiler cubierta se calculará de la siguiente manera:
 - (a) El monto total del costo de la Mejora de Capital Especificada aprobada se compartirá entre los Inquilinos y los Propietarios en

función del número de Unidades de Alquiler en la propiedad de la siguiente manera:

- (i) Para propiedades con una (1) a cinco (5) Unidades de Alquiler, un máximo del noventa por ciento (90%) de los costos de las Mejoras de Capital Especificadas se transferirá a los Inquilinos;
 - (ii) Para propiedades con seis (6) a veinte (20) Unidades de Alquiler, un máximo del setenta y cinco por ciento (75%) de los costos de las Mejoras de Capital Especificadas se transferirá a los Inquilinos;
 - (iii) Para propiedades con más de veinte (20) Unidades de Alquiler, un máximo del cincuenta por ciento (50%) de los costos de las mejoras de Capital Especificado se transferirá a los Inquilinos.
- (b) El monto derivado en la Subsección (1) anterior se dividirá por el número total de Unidades de Alquiler Cubiertas beneficiadas de las Mejoras de Capital Especificadas.
 - (c) El monto derivado en la Subsección (2) anterior se dividirá por el período de amortización aplicable para las Mejoras de Capital Especificadas.
 - (d) El monto derivado en la Subsección (3) anterior será el monto del Ajuste Temporal al Alza de Mejora de Capital Especificado para cada una de las Unidades de Alquiler Cubiertas sujetas a la Petición, siempre que dicho monto no exceda el límite de Ajustes Temporales al Alza de Mejoras de Capital Especificadas establecido en la Subsección 5.b. anterior.

No obstante lo anterior, el Oficial de Audiencias puede optar por considerar los factores establecidos en la Sección E anterior y considerará cualquier petición de Dificultades al asignar el Ajuste Temporal al Alza de Mejora de Capital Especificado a las Unidades de Alquiler Cubiertas.

- G. Audiencias. Si un Arrendatario solicita una Audiencia, el Comité de Vivienda de Alquiler programará una audiencia sobre la Petición de Mejora de Capital Especificada a más tardar treinta (30) días después de recibir una solicitud de Audiencia, y dicha Audiencia se llevará a cabo de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Capítulo 5, Sección E. Después de cerrar el registro de la audiencia, el Oficial de Audiencias emitirá una Decisión de conformidad con la Subsección F.7. abajo. El Oficial de Audiencias emitirá una Decisión dentro de los treinta (30) días posteriores a la Audiencia o, si no se solicita una Audiencia, dentro de los treinta (30) días posteriores a la expiración del período de notificación de treinta (30) días en la Subsección F.4., de conformidad con la Subsección F.7. abajo.

- H. Decisión. Un Oficial de Audiencias revisará cada Petición de Mejora de Capital Especificada y proporcionará una decisión por escrito que describa los siguientes asuntos:
1. Si la Mejora de Capital Especificada califica como una Mejora de Capital Especificada y el período de amortización aplicable;
 2. Si la mejora de capital especificada beneficia al inquilino;
 3. El costo total de la Mejora de Capital Especificada que puede incluirse en el Ajuste Temporal al Alza de Mejora de Capital Especificada para beneficiar a los Inquilinos;
 4. El número de Unidades de Alquiler Cubiertas que se benefician de la Mejora de Capital Especificada;
 5. El monto del Ajuste Temporal al Alza de Mejoras de Capital Especificadas por Unidad de Alquiler Cubierta sujeto a la Petición y amortizado durante el período de amortización aplicable establecido en el Apéndice B que un Arrendador puede solicitar a un Arrendatario, incluida la fecha de inicio para el ajuste al alza y la fecha de terminación; y
 6. Si la petición solicita la aprobación de un Ajuste Temporal al Alza de Mejora de Capital Especificado para Mejoras de Capital Específicas que se instalarán, la decisión escrita especificará la documentación requerida para ser presentada por el Arrendador al Oficial de Audiencias al finalizar la Mejora de Capital Específica para que se implemente el Ajuste Temporal al Alza de Mejora de Capital Especificado.
- I. Uso de la decisión del consejero auditor.
1. Copia al hogar del inquilino. El Arrendador deberá proporcionar una copia de la Decisión que autoriza un Ajuste Ascendente Temporal de Mejora de Capital Especificado a todos los Inquilinos afectados junto con cualquier aviso proporcionado de conformidad con la Sección 827 del Código Civil que implemente el ajuste al alza.
 2. Período de notificación. Cada solicitud inicial de pago de un Ajuste Ascendente Temporal de Mejora de Capital Especificado autorizado debe proporcionar al Arrendatario no menos del mayor de: (i) sesenta (60) días de aviso antes de la fecha de vencimiento del primer pago del Ajuste Ascendente Temporal de Mejora de Capital Especificado; o (ii) el período de notificación requerido por la Sección 827 del Código Civil y ningún Ajuste Ascendente Temporal de Mejora de Capital Especificado será efectivo hasta que hayan expirado al menos 12 meses desde el último aumento de alquiler de la Unidad Cubierta.

3. Mejora de capital especificada Ajuste al alza temporal separado de la renta. Cualquier Ajuste Temporal al Alza de Mejora de Capital Especificado autorizado de conformidad con esta Subsección no se considerará parte de la Renta al determinar cualquier Ajuste General Anual autorizado de conformidad con la Sección 1707 de la Ley.
- J. Apelaciones. Cualquier Parte en una Petición de Mejora de Capital Especificada puede apelar la Decisión de conformidad con el Capítulo 5, Sección H, de este Reglamento.

VI. **Petición conjunta para servicios de vivienda nuevos y adicionales**

- A. Proceso de petición conjunta. Los procedimientos establecidos en esta Sección G crean una revisión acelerada de las Peticiones Conjuntas para Servicios de Vivienda Nuevos y Adicionales, mediante la cual puede ocurrir la aprobación de un aumento en el Alquiler o un pago único entre el Inquilino (s) y el Propietario (s). La Petición Conjunta de Servicios de Vivienda Nueva y Adicional se puede utilizar para solicitar un aumento en el alquiler o un pago único para recuperar los costos asociados con lo siguiente:
 1. Servicios de vivienda nuevos o adicionales que no están incluidos en el Acuerdo de Vivienda de Alquiler por escrito; incluyendo mascotas nuevas o adicionales, estacionamiento adicional o espacios de almacenamiento.
 2. Mejoras o modificaciones a la Unidad de Alquiler Cubierta según lo solicite el Arrendatario, como pisos nuevos, pintura y electrodomésticos. Los costos de dichas modificaciones o mejoras se amortizarán a lo largo de la vida útil de la mejora en función de los programas de amortización adjuntos como Apéndice A o B, según corresponda, o el Arrendatario y el Propietario pueden acordar un pago único por la parte del costo de la mejora o modificación. La parte del Arrendatario por el costo de dichas modificaciones o mejoras no excederá la parte de los costos de Mejoras de Capital Especificadas asignadas a los Inquilinos en la Subsección F.5.d.(1).
 3. La adición de un Ocupante Adicional que no sea un Miembro de la Familia Elegible (como se define en la Sección 1705(a)(2)(B) de la Ley y de conformidad con el Capítulo 9 de estas Regulaciones) ni un compañero de cuarto que reemplazará a un compañero de cuarto saliente o anterior en una Unidad de Alquiler Cubierta (como se define en la Sección E del Capítulo 9 de las Regulaciones de la Ley). Cualquier ajuste al alza terminará en caso de que el Ocupante Adicional desocupe la Unidad de Alquiler Cubierta.
- B. Monto máximo de ajuste al alza o pago único. El monto máximo de un Ajuste al alza permitido para una Petición conjunta se limitará al cinco por

ciento (5%) del Alquiler de la Unidad de Alquiler Cubierta, y el monto máximo de un pago único permitido se limitará al cinco por ciento (5%) del Alquiler de un mes para una Unidad de Alquiler Cubierta.

- C. Propiedades no elegibles para cualquier petición conjunta de servicios de vivienda nuevos o adicionales. No se otorgará ningún ajuste ascendente si el arrendador ha continuado incumpliendo con cualquier disposición de la Ley o estas regulaciones después de la orden del Comité de Vivienda de Alquiler o no ha mantenido la Unidad de Alquiler en cumplimiento con las Secciones 1941.1, *et seq.*, del Código Civil., y las Secciones 17920.3 y 17920.10 del Código de Salud y Seguridad.
- D. Se requiere la presentación de la petición. Los inquilinos pueden presentar peticiones conjuntamente con su arrendador solicitando ciertos servicios de vivienda nuevos o adicionales enumerados en la Subsección 1 de esta Sección G. Los inquilinos deben iniciar la Petición conjunta de ajuste ascendente. Los inquilinos serán responsables de obtener la revisión y firma del arrendador en la petición. La Petición Conjunta completada firmada tanto por el Arrendatario como por el Arrendador, junto con una copia del Contrato de Vivienda de Alquiler por escrito para la Unidad de Alquiler Cubierta debe presentarse al Comité de Vivienda de Alquiler para su revisión y aprobación. Se puede solicitar documentación adicional según sea necesario.
- E. Revisión administrativa y decisión. Tras la aceptación de la Petición Conjunta por parte del Comité de Vivienda de Alquiler, ambas partes recibirán un aviso y se asignará un Oficial de Audiencias a la petición. El Oficial de Audiencias revisará la petición y la documentación asociada. El Oficial de Audiencias emitirá una Decisión que describe el aumento permitido o el pago único basado únicamente en la Petición Conjunta y la documentación presentada. La Decisión tiene el mismo efecto que otras Decisiones administrativas del Comité de Vivienda de Alquiler y establecerá el Ajuste al Alza en el Alquiler o pago único. El Consejero Auditor estará facultado para aprobar o denegar dichas peticiones conjuntas; sin embargo, el Oficial de Audiencias solo denegará una Petición Conjunta de Servicios de Vivienda Nuevos o Adicionales al llegar a la conclusión de que el Arrendatario no ha dado su consentimiento libremente a la solicitud (por ejemplo, en situaciones con evidencia de coacción, tergiversación u otros actos de mala conducta).
- F. Implementación de Aumento. Cualquier ajuste al alza aprobado como parte de una Petición Conjunta de Servicios de Vivienda Nuevo o Adicional solo será efectivo después de que el Arrendatario haya recibido no menos del mayor de: (i) sesenta (60) días de aviso antes de la fecha de vencimiento del primer pago del ajuste al alza; o (ii) el período de notificación requerido por la Sección 827 del Código Civil, y ningún ajuste al alza de conformidad con una Petición Conjunta será efectivo hasta que hayan expirado al menos doce (12) meses desde el último aumento de

alquiler para la Unidad Cubierta. Cualquier ajuste al alza autorizado de conformidad con la Sección G.1.b. a una Petición Conjunta no se considerará parte de la Renta al determinar cualquier Ajuste General Anual autorizado de conformidad con la Sección 1707 de la Ley.

- G. Apelaciones. La decisión de un consejero auditor sobre una petición conjunta no será apelable.

VII. Dificultades para inquilinos

- A. Propósito. Mientras esté pendiente la Petición de Mantenimiento de Ingresos Operativos Netos del Propietario o la Petición de Mejora de Capital Específica, cualquier hogar del Arrendatario que pueda verse afectado por la Petición puede reclamar que el ajuste al alza propuesto crearía una dificultad excesiva para el Inquilino y, por lo tanto, solicitar que el Oficial de Audiencias considere una dificultad justificada del Inquilino como un (1) factor para garantizar que un Propietario pueda obtener un rendimiento justo.

3. Procedimiento.

1. Conferencia de conciliación previa a la audiencia. Se alienta a los inquilinos a discutir cualquier dificultad potencial del inquilino durante una Conferencia de Acuerdo Previa a la Audiencia, como se describe en la Sección N del Capítulo 3; siempre que, sin embargo, los inquilinos estén obligados a plantear las posibles dificultades del inquilino al solicitar una audiencia sobre una petición de mejora de capital especificada.
2. Petición. Cada reclamo de una dificultad del inquilino debe presentarse al Oficial de Audiencias asignado a la Petición del Propietario para el Mantenimiento de la Petición de Ingreso Operativo Neto o Petición de Mejora de Capital Especificada, con documentación de respaldo como se describe en el Capítulo 7, Subsección C.1.a., y que demuestre las condiciones de dificultad establecidas en la Subsección C.2. del Reglamento.
3. Fecha de vencimiento de la petición. Cualquier reclamo de dificultades de un inquilino debe presentarse al Oficial de Audiencias no menos de diez (10) días antes de la fecha programada de la audiencia, de acuerdo con el Capítulo 5, Subsección C.7.; sin embargo, los inquilinos deben presentar un reclamo de dificultades al solicitar una audiencia sobre una petición de mejora de capital especificada. No obstante esa Subsección, la Petición de dificultades y la documentación de respaldo deben enviarse solo al Oficial de Audiencias, con una copia de la Petición presentada al Propietario; no es necesario enviar la Petición de dificultades del inquilino a otros inquilinos potencialmente afectados. Una copia redactada de la

Petición de dificultades del inquilino y la documentación de respaldo estarán disponibles a pedido.

4. Carga de la prueba. Cualquier hogar arrendatario que alegue una dificultad debe demostrar, por una preponderancia de la evidencia, la existencia de una (1) o más condiciones definidas como una dificultad en la Subsección C.2. del capítulo 7.
5. Derecho del arrendador a responder. Cada arrendador potencialmente afectado por una dificultad reclamada por el inquilino puede impugnar la validez de la dificultad reclamada y / o proponer un medio de alivio potencial para el hogar del inquilino durante la audiencia.
6. La dificultad válida del inquilino es un factor al decidir una petición de ajuste ascendente del alquiler. Los oficiales de audiencia considerarán una dificultad válida del inquilino como un (1) factor al emitir una decisión con respecto a una petición de mantenimiento de ingresos operativos netos o una petición de mejora de capital específica. Se puede considerar una dificultad válida del Arrendatario al calcular un ajuste al alza y/o al asignar un ajuste al alza entre las Unidades de Alquiler de acuerdo con la Sección E de este Capítulo 6. La consideración por parte del Oficial de Audiencias de una dificultad válida del Arrendatario se incluirá como un componente de la Decisión escrita de acuerdo con la Subsección F.2.b. del Capítulo 5 o la Subsección F.7. de este capítulo 6.

VIII. Nulidad parcial.

Si alguna disposición del presente capítulo 6, o su aplicación a cualquier persona o circunstancia, se considera inválida, esta nulidad no afectará a otras disposiciones o aplicaciones del presente capítulo 6 o del presente Reglamento que puedan aplicarse sin la disposición o aplicación inválida, y, a tal efecto, las disposiciones del presente Reglamento se declaran separables. El Reglamento se interpretará libremente para lograr los objetivos de la Ley.

Adoptada el 28 de noviembre de 2022 de conformidad con las secciones 1-6.01, 11-1.09 y 11-1.13 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