

Póngase en contacto con nosotros si necesita servicios de traducción o adaptaciones razonables debido a una discapacidad.

ARRENDADOR – ADJUNTO B
Petición del propietario para el ajuste del año base ION y
Aumento adicional asociado al alquiler

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD DE ALQUILER: _____

NOMBRE DEL PETICIONARIO: _____ **TITULO:** _____
 (Propietario, gerente, etc.)

Descripción general

Un propietario de una unidad de alquiler puede presentar este formulario ante el Secretario de la Ciudad para solicitar un ajuste al ingreso operativo neto (ION) del año base sobre la base de que el año base no proporcionó al propietario un rendimiento justo. Este formulario también le permite al arrendador solicitar un aumento de alquiler adicional asociado, además del aumento anual de alquiler autorizado por la Ordenanza de estabilización de alquileres, Código Municipal de Antioch § 1-1.01 *et seq.* (CMA): para recibir un rendimiento justo de la propiedad.

Para solicitar un aumento adicional del alquiler sin *solicitar un ajuste del ION del año base*, use *Propietario – Anexo A, Petición del propietario para un aumento adicional del alquiler en lugar de este formulario*.

INSTRUCCIONES

Para que la Petición sea aceptada por la Ciudad, este formulario debe completarse de acuerdo con las Regulaciones del Programa de Alquiler y las Instrucciones (consulte la página 15 de este Adjunto B). No es necesario presentar las páginas de Instrucciones con la Petición.

PRINCIPIOS CLAVE

- **Presunciones:** Se presume lo siguiente a menos que el peticionario refute:
 Se presume que el mantenimiento del ingreso operativo neto (MION) para el año base, ajustado en un 60% del aumento en el IPC, proporciona al propietario un rendimiento justo y razonable de la propiedad.
 Se presume que el ION del propietario durante el año base proporcionó un rendimiento justo de la propiedad.
- **IPC:** El IPC es 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 utilizando un punto base de 1982-84 = 100.
- **Año base:** Para la mayoría de las unidades de alquiler, el año base es el año calendario 2022.

Año de petición:

Fecha de presentación de la petición	Año de petición	
01/01/2023 – 06/30/2023	Año Actual 2022	(01/01/2022 – 12/31/2022)
07/01/2023 – 12/31/2023	Año fiscal 22- 23	(07/01/2022 – 06/30/2022)
01/01/2024 – 06/30/2024	Año Actual 2023	(01/01/2023 – 12/31/2023)

ADJUNTO B, continuación

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

Este formulario debe enviarse con un formulario de cobertura del propietario y copias de toda la documentación de respaldo, que debe estar etiquetada y organizada. Si alguna documentación contiene información personal confidencial, redacte la información y tenga una copia sin editar disponible si así lo solicita la Ciudad o el Oficial de Audiencias.

ARRENDADOR - ADJUNTO B.1

Información General y Servicios

1. Información general de la propiedad de alquiler

Dirección

Tasador número(s) de paquete de

_____ / _____ / _____ / _____

Año de compra# de Unidades de Alquiler # de unidades # de Unidades exentas
 (por el propietario actual) En la propiedad afectadas (si hay algunas)
 alquiler

(Si corresponde) Describa la(s) exención(es): _____

Año base aplicable: _____ Año de petición aplicable: _____

2. Servicios públicos

Identifique la forma en que se paga cada servicio marcando las casillas correspondientes.

	Gas	Electricidad	Agua	Cloaca	Rehusar	Otro:	Otro:
Pagado por el propietario							
Pagado directamente por el inquilino							
Pagado por el propietario y pasado a los inquilinos							

3. Otros Servicios

Describa brevemente cualquier otro servicio proporcionado a las Unidades de alquiler además de los enumerados en la Sección 2, anterior, e indique si el Arrendatario paga un cargo por separado por el servicio. Adjunte una hoja separada si es necesario.

4. Cambios en los servicios

Describa brevemente cualquier cambio en cualquier servicio que haya ocurrido desde el Año Base, incluidos los cambios en la responsabilidad del pago y la eliminación de los servicios no enumerados anteriormente. Adjunte una hoja separada si es necesario.

ARRENDADOR – ADJUNTO B.2

Reclamación por ajuste del ION del año de base

Los propietarios o inquilinos pueden presentar evidencia para refutar la presunción de que el año base proporcionó un rendimiento justo. Los motivos para refutar la presunción deben basarse en al menos una de las alegaciones que figuran a continuación. Seleccione al menos un factor para la(s) reclamación(es) seleccionada(s). Marque todo lo que corresponda.

RECLAMO(S) 1: **GASTOS EXCEPCIONALMENTE ALTOS/BAJOS**

El NOI del año base de la propiedad de alquiler no proporcionó al propietario un rendimiento justo debido a gastos operativos inusualmente altos o inusualmente bajos ese año en comparación con otros años.

Esta reclamación por ajuste del año base Ingreso Operativo Neto se basa en los siguientes factores:

- Los gastos de mantenimiento y reparaciones necesarios durante el año base fueron excepcionalmente altos.
- Los gastos de conservación y reparaciones durante el año de base fueron tan excepcionalmente bajos que el mantenimiento fue inadecuado y/o hubo un deterioro significativo en la calidad de los servicios prestados.
- Otros gastos fueron irrazonablemente altos o bajos a pesar de la aplicación de prácticas comerciales prudentes.

Cuando se indique en los adjunto B.3. y B.3.2., incluyen los montos de gastos ajustados propuestos basados en los gastos promedio durante un período de tiempo razonable. La reclamación de ajuste del ingreso operativo neto del año base basada en gastos extraordinarios debe probarse mediante documentación justificativa. Adjunte una explicación de la base de los gastos ajustados propuestos y la documentación que respalde la reclamación y los gastos ajustados propuestos.

RECLAMO(S) 2: **CIRCUNSTANCIAS EXCEPCIONALES QUE AFECTAN A LOS INGRESOS**

El año base de Ingreso Operativo Neto de la propiedad de alquiler no proporcionó al propietario un rendimiento justo porque circunstancias excepcionales causaron que los ingresos por alquiler ese año fueran desproporcionadamente bajos.

Esta reclamación por el ajuste del ingreso operativo neto del año se basa en los siguientes factores:

- El ingreso bruto durante el año base fue menor de lo que podría haber sido porque al menos al 20% de los inquilinos se les cobró un alquiler reducido.
- Los ingresos brutos durante el año de base fueron considerablemente inferiores a lo normal debido a la destrucción de los locales y/o la reubicación temporal de inquilinos para la construcción o reparaciones.
- El historial de aumentos de alquiler en los años anteriores al año base fueron menos de el 60% de los cambios porcentuales en el IPC.

ARRENDADO ADJUNTO B.2, Continuación

Los alquileres del año base fueron desproporcionadamente bajos en comparación con los alquileres del año base de unidades de alquiler comparables en la ciudad de Antioch.

Otras circunstancias excepcionales (describa en hoja separada y adjúnte).

Cuando se indique en los adjunto (s) B.3, y B.3.1, incluyen los montos de ingresos por alquiler ajustados propuestos. La reclamación de ajuste del ingreso operativo neto del año base basada en circunstancias excepcionales debe probarse mediante documentación justificativa. Adjunte una explicación de la base de los ingresos ajustados propuestos y la documentación justificativa de la reclamación.

ARRENDADOR – ADJUNTO B.3

Hoja de trabajo de aumento de alquiler de MION con ION del año base ajustado propuesto

La hoja de trabajo a continuación incorpora información de las hojas de trabajo en el Adjunto B.3.1 (Hoja de cálculo de ingresos anuales con ingresos ajustados propuestos del año base) y el Adjunto B.3.2 (Hoja de trabajo de gastos anuales con gastos ajustados propuestos del año base).

Después de completar el Adjunto B.3.1 y el Adjunto B.3.2, siga las Instrucciones para el Adjunto B.3 a partir de la página 14 para completar la hoja de trabajo a continuación.

	Año ActualBase	Año base ajustado propuesto	Año de petición
1. Ingresos totales	[1a]	[1b]	[1c]
2. Gastos operativos	[2a]	[2b]	[2c]
3. ION (Ingreso Operativo Neto)	[3a]	[3b]	[3c]

Peticiones presentadas antes del 1 de julio de 2023: El año base y el año de petición para cualquier petición presentada antes del 1 de julio de 2023 son ambos año calendario 2022. Debido a que los períodos de 12 meses son los mismos, el IPC promedio anual también es el mismo, lo que resulta en un Factor de Ajuste del IPC de 1. Si la Petición se presenta antes del 1 de julio de 2023, saltar a Línea 4 y la Línea 5, y use 1 para la Línea 6.

4. IPC medio anual del San Francisco-Oakland-Hayward (IPC-U), 1982 = 100. <u>Nota:</u> Este número <i>no</i> es un porcentaje.	[4a/b]	[4c]
5. Cambio porcentual en el IPC: año base al año de petición <u>Nota:</u> Este número es un decimal.	[5]	
6. Factor de ajuste del IPC	[6]	

	Año Actual Base	Año base ajustado propuesto
7. ION de Retorno Justo	[7a]	[7b]
8. Diferencial de ION de retorno justo	[8 bis]	[8b]
9. ¿Se necesita un aumento adicional del alquiler para mantener el retorno justo del ION?	[9 bis]	[9b]
10. Cantidad de aumento de alquiler adicional necesario por unidad de alquiler por mes para mantener el ION de retorno justo.	[10a]	[10b]

ARRENDADOR – ADJUNTO B.3.1

Hoja de cálculo de ingresos anuales con ingresos ajustados propuestos para el año base

Siga las instrucciones para el Adjunto B.3.1 empesando con página 17 para completar la hoja de trabajo a continuación.

	Año base Ingresos actual	Ingreso del año base ajustado propuesto	Año de petición Ingresos
1. Ingresos brutos programados por alquiler Adjunte una hoja que describa la base y el método de cálculo de conformidad con las Instrucciones.			
Número de unidades utilizadas para calcular la línea 1			
Porción (\$) de la Línea 1 imputada por unidades(es) vacantes u ocupadas por el propietario o no cobradas de otra manera			
2. Tarifas Enumere el tipo y la cantidad de otras tarifas cobradas por servicios y comodidades, que no sean servicios públicos, que no están incluidos en el alquiler, así como los depósitos retenidos y utilizados.			
a. Cargos por pagos atrasados			
b.			
c.			
3. Tipo de lista de intereses e ingresos por inversiones y cantidad de intereses ganados por el arrendador sobre depósitos de seguridad del inquilino, otros intereses o ingresos por inversiones.			
a. Depósitos de seguridad retenidos y utilizados para reparaciones			
b.			
c.			
4. Tipo de lista de pagos de servicios públicos transferidos y cantidad cobrada a los inquilinos como pago de transferencia para servicios públicos con submedidor.			
a.			
b.			
c.			

ADJUNTO B.3.1., Continuación

d.			
5. (Si aplica) Ingresos adicionales detallados en la(s) hoja(s) adjunta(s)			
6. INGRESOS TOTALES Suma todas las líneas numeradas.			

ARRENDADOR – ADJUNTO B.3.2

Hoja de trabajo de gastos operativos anuales con gastos ajustados propuestos del año base

Siga las instrucciones para el Adjunto B.3.2 en la página 18 para completar la hoja de trabajo a continuación. Adjunte documentación que verifique cada gasto operativo. No incluya mejoras de capital y otros costos amortizados como gastos operativos anuales.

	Gastos actuales del año base	Gastos ajustados propuestos del año base	Gastos del año en actual
1. Gobierno			
a. Evaluaciones			
b. Impuestos sobre bienes raíces			
c. Tarifas (licencia comercial, etc.)			
2. Seguro (incendio / responsabilidad civil)			
3. Servicios Profesionales Excluye las costas legales. Adjunte una página que describa los servicios y los montos de los gastos.			
4. Administración			
5. Seguridad			
6. Mantenimiento y reparación			
a. Trabajo			
b. Suministros			
c. HVAC			
d. Ascensor			
e. Otro (especificar)			
7. Utilidades No incluya los gastos de servicios públicos que no se pueden separar de los usos que no sean el uso de alquiler residencial.			
a. Gas			
b. Electricidad			
c. Agua			
d. Alcantarillado (sewer)			
e. Rechazar			
f. Otro (especificar)			
g. Otro (especificar)			
8. Otros gastos recurrentes Adjunte página especificando otros tipos de gastos e importes.			
<i>Adjunte páginas adicionales para enumerar y/o describir los gastos operativos según sea necesario.</i>			
9. GASTOS OPERATIVOS TOTALES			

RECORDATORIO: No incluya aumentos de gastos evitables; pagos de capital e intereses hipotecarios; tarifas, multas o intereses evaluados por violaciones del código; depreciación; gastos reembolsados (seguros u otras fuentes); o cualquier otro Gasto Operativo Anual no permitido. La mejora de capital y los costos legales deben presentarse a través del Adjunto B.3.3.

ARRENDADOR – ADJUNTO B.3.3

Hoja de cálculo de gastos operativos amortizados con ION del año base ajustado propuesto

La mejora de capital y los gastos legales deben amortizarse como se especifica en el Artículo 5 del Reglamento del Programa de Alquiler. Si procede, siga las Instrucciones para el Adjunto B.3.3 a partir de la página 19 para completar la hoja de trabajo a continuación. Adjunte documentación que verifique cada Gasto Operativo Amortizado (GOA) y una explicación del período de amortización seleccionado. Adjuntar hojas adicionales según sea necesario.

AOE #1 Breve descripción: _____ Fecha en que el propietario tuvo conocimiento por <u>primera vez</u> (o debería haber sabido) que el gasto sería necesario: _____ Fecha en que se incurrió por primera vez en cualquier parte del costo: _____ Fecha en que se incurrió en el costo total: _____				
Unidades beneficiadas (Enumere cada número de unidad)	Unidades beneficiadas (Total # de unidades)	Costo total	Período de amortización (en años)	Costo total por año (divida el cuadro [c] por el cuadro [d])
[a]	[b]	[c]	[d]	[e]

AOE #2 Breve descripción: _____ Fecha en que el propietario tuvo conocimiento por <u>primera vez</u> (o debería haber sabido) que el gasto sería necesario: _____ Fecha en que se incurrió por primera vez en cualquier parte del costo: _____ Fecha en que se incurrió en el costo total: _____				
Unidades beneficiadas (Enumere cada número de unidad)	Unidades beneficiadas (Total # de unidades)	Costo total	Período de amortización (en años)	Costo total por año (divida el cuadro [c] por el cuadro [d])
[a]	[b]	[c]	[d]	[e]

	Año base actual	Año base ajustado propuesto
1. ION de Retorno Justo	[1a]	[1b]
2. Diferencial de ION de retorno justo	[2a]	[2b]
3. Diferencial de ION de retorno justo actualizado con GOA # 1 Costo total por año	[3a]	[3b]
Si aplica: 4. Diferencial de ION de retorno justo actualizado con GOA # 2 Costo total por año	[4 bis]	[4b]
5. Costo total por año de todos los GOA	[5]	
6. Diferencial NOI de retorno justo actualizado Con todo el costo total de GOA por año	[6a]	[6b]
7. ¿Se necesita un aumento temporal adicional del alquiler para mantener el retorno justo ION?	[7a]	[7b]

ADJUNTO B.3.3., Continuación		
8. Propuesta de asignación de un aumento temporal adicional del alquiler por unidad de alquiler beneficiada por mes	[8 bis] Adjuntar hoja separada	[8b] Adjuntar hoja separada

ARRENDADOR – ADJUNTO B.5.1
Hoja de trabajo de alquiler mensual propuesta

Unidad #	Año base	Fecha de inicio del arrendamiento (mm/dd/aaaa)	Alquiler inicial	Fecha de ultimo aumento (mm/dd/aaaa)	Petición Año Alquiler	Alquiler actual	Aumento propuesto			
							Aumento mensual	Total mensual	Fecha de inicio (mm/dd/aaaa)	Fecha de finalización (mm/dd/aaaa)
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		
			\$		\$	\$	\$	\$		

INSTRUCCIONES

Propietario – Adjunto B, Petición del propietario para el ajuste del ION del año base y el aumento adicional de alquiler asociado

Instrucciones generales

¿Es esta la forma correcta de usar?

- Este formulario se utiliza para hacer una reclamación de que el ION del año base no proporcionó un rendimiento justo de la propiedad debido a circunstancias excepcionales y que los ingresos y/o gastos del año base deben ajustarse a los fines del ION de rendimiento justo. Una petición que utilice este formulario debe incluir un reclamo de ajuste del ION del año base. Si no se desea un ajuste del ION del año base, use Propietario – Adjunto A, Petición del propietario para un aumento adicional, en su lugar.
- Este formulario también se utiliza para hacer un reclamo de devolución justa por aumento adicional de alquiler. Los motivos disponibles para el aumento incluyen el mantenimiento del ION de Retorno Justo ajustado.
- La Ordenanza de Estabilización de Alquileres autoriza a un Oficial de Audiencias a ordenar un Aumento de Alquiler Adicional cuando sea necesario para proporcionar al Propietario un rendimiento justo y razonable de la propiedad. Aunque el rendimiento razonable no está determinado únicamente por la aplicación de una fórmula contable fija o mecánica, se presume que el mantenimiento del ingreso operativo neto (MION) del año base, ajustado por el 60% del IPC a lo largo del tiempo, proporciona un rendimiento justo y razonable. El año base es 2022 a menos que se haya otorgado una Petición de devolución justa. La presunción de que el año base proporcionó un rendimiento justo puede ser refutada por una demostración de que los ingresos y/o gastos de ese año se vieron afectados por circunstancias excepcionales.
- Consulte el Reglamento del Programa de alquiler, incluido el Artículo 5, Aumentos adicionales de alquiler, para conocer las definiciones, restricciones y requisitos aplicables. Es responsabilidad del peticionario cumplir con el Reglamento.

¿Qué documentos debo presentar?

1. Requerido para todas las peticiones:

Los siguientes documentos deben presentarse con, y al mismo tiempo que, este Propietario – Adjunto B, Petición del Propietario para un Aumento Adicional del Alquiler:

- Formulario de cobertura del propietario;
- Arrendador – Adjunto B.1, Información y Servicios Generales;
- Arrendador - Apéndice B.2, Reclamación por ajuste del ION del año de base
- Propietario – Adjunto B.3, Hoja de trabajo de aumento de alquiler MION con ION del año base ajustado propuesto
- Propietario – Adjunto B.3.1, Hoja de trabajo de ingresos anuales con ingresos ajustados propuestos del año base
- Propietario – Adjunto B.3.2, Hoja de trabajo de gastos operativos anuales con gastos ajustados propuestos del año base
- Propietario – Adjunto B.5, Hoja de trabajo de alquiler mensual actual;
- Propietario – Adjunto B.5.1, Hoja de trabajo de alquiler mensual propuesta;
- Documentación para verificar la información proporcionada en los documentos anteriores.

El siguiente documento debe ser presentado antes de que una Petición se considere completa:

- Prueba de entrega.

(¿Qué documentos necesito archivar, cont.)

2. Opcional: Designación de Representante.

Si una persona que no sea el Arrendador que autoriza esta Petición administrará cualquier parte del Procedimiento, se debe presentar un formulario de Designación de Representante con, y al mismo tiempo que, cualquier presentación por parte del Representante a menos que se haya presentado un formulario de Designación de Representante menos de seis meses antes de la presentación.

3. Reclamación basada en MION: con gastos operativos amortizados.

Si el reclamo de aumento adicional de alquiler para mantener el ION de rendimiento justo incluye costos no recurrentes que deben amortizarse (*por ejemplo*, costos de mejoras de capital y gastos legales), se debe presentar el siguiente documento con, y al mismo tiempo que, este propietario – Adjunto B:

- Arrendador – Anexo B.3.3, Hoja de Trabajo de Gastos Operativos Amortizados con ION del Año Base Ajustado Propuesto.

4. Reclamaciones basadas en otros motivos.

Si la Petición incluye un reclamo de Aumento Adicional de Alquiler que se basa en motivos *distintos al* mantenimiento del ION de Retorno Justo, se deben presentar los siguientes documentos con, y al mismo tiempo como, el Propietario – Adjunto B:

- Arrendador – Anexo B.4, Otras reclamaciones en apoyo de un aumento adicional del alquiler.

Si la reclamación por aumento adicional del alquiler no se basa en circunstancias que justifiquen el ajuste del NOI del año base, esta no es la forma correcta para usar. Use Propietario – Adjunto A, en su lugar.

¿Cómo debo organizar y etiquetar los formularios y documentos de apoyo?

- Como se indica en los formularios y hojas de trabajo del Anexo B, gran parte de la información solicitada debe verificarse mediante documentación justificativa. Es importante que el Oficial de Audiencias y otras partes en el Procedimiento entiendan qué documento pretende la Petición respaldar qué información en los formularios y hojas de trabajo. Por esta razón, los formularios del Anexo B deben presentarse en el orden en que se presentan en el formulario de la Ciudad.
- Cada hoja y documento separado proporcionado como verificación o evidencia de la información proporcionada en este Anexo B debe estar claramente etiquetado con el número de título del archivo adjunto correspondiente (*por ejemplo*, B.2, B.3.1, etc.) y el número de sección o número de línea correspondiente del formulario u hoja de trabajo. La falta de etiquetado de hojas y documentación separadas resultará en la negativa de la Ciudad a aceptar la Petición como presentada correctamente.
- La documentación de apoyo puede adjuntarse mediante clips de carpeta u otros medios mecánicos extraíbles a cada accesorio aplicable. Alternativamente, la documentación de respaldo puede organizarse y etiquetarse según sea necesario y proporcionarse como un paquete separado con, pero no adjuntado físicamente a, la Petición. El uso de una carpeta, carpetas de archivos u otros medios para organizar y mantener los documentos juntos está permitido siempre que los medios utilizados no interfieran o retrasen el examen de los documentos, incluido el escaneo digital de cada página enviada.
- Cada inquilino, según se define en el Artículo 2 del Reglamento del Programa de Alquiler, debe recibir los mismos documentos y en forma sustancialmente similar a los que se proporcionan a la Ciudad.
- El peticionario debe redactar información personal confidencial, como números de cuenta, antes de entregar la Petición al inquilino (s) y presentar la Petición ante la Ciudad. El peticionario debe tener copias sin editar disponibles a solicitud del Oficial de Audiencias.

Instrucciones para el Adjunto B.1, Información general y servicios

Completando el formulario:

§ 1. Información general sobre la propiedad de alquiler. Como se indica, ingrese información sobre la propiedad de alquiler y las unidades de alquiler.

Unidades exentas. En algunos casos, una propiedad contendrá unidades que están exentas de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres (OEA) además de unidades que están reguladas. Si ese es el caso, identifique el número de unidades que están exentas de la OEA y la categoría de exención que se aplica. En la mayoría de los casos, la propiedad no tendrá unidades exentas y no exentas.

Año base. La consideración de una reclamación basada en el mantenimiento del ingreso neto de explotación (MION) compara el ingreso neto de explotación (ION) de un "año base" con el NOI del año de petición. En la mayoría de los casos, el año base es el año calendario 2022. Sin embargo, si se ha otorgado previamente un aumento adicional de Alquiler para la(s) Unidad(es) de Alquiler en cuestión como resultado de una reclamación de devolución justa, el Año Base es el año calendario en el que el aumento de Alquiler adicional entró en vigencia. Se debe adjuntar a la Petición una copia de la Decisión anterior que concede el aumento adicional del alquiler.

Año de petición. El "Año de la Petición" es el período de 12 meses utilizado para evaluar las reclamaciones de retorno justo. El período de 12 meses aplicable utilizado como Año de Petición depende del mes calendario en que se presenta la Petición. El Año de Petición para Peticiones presentadas en una fecha de enero a junio es el año calendario que precede al año en que se presenta la Petición. El Año de Petición para una Petición presentada en una fecha de julio a diciembre es el año fiscal de la Ciudad (del 1 de julio al 30 de junio) que precede al año fiscal de la Ciudad en el que se presenta la Petición. La siguiente tabla se proporciona como referencia. **Tenga en cuenta que si se presenta una Petición antes del 1 de julio de 2023, el Año de la Petición será el mismo período de 12 meses que el Año Base.**

Fecha de presentación de la petición	Año de petición
Del 1 de enero al 30 de junio de 2023	Año actual 2022
Del 1 de julio al 1 de diciembre de 2023	Año fiscal 22-23
Del 1 de enero al 30 de junio de 2024	Año actual 2023

Ejemplo 1: Si una petición se presenta el 4 de noviembre de 2023, el año de petición es el año fiscal de la Ciudad 22-23 (del 1 de julio de 2022 al 30 de junio de 2023).

Ejemplo 2: Si una petición se presenta el 9 de mayo de 2024, el año de petición es el año calendario 2023 (del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023).

§ 2. Servicios públicos. Para cada uno de los servicios públicos o municipales enumerados, marque la casilla que indica cómo se paga el servicio. Si hay servicios públicos o municipales que no están en la lista, agregue el tipo de servicio en "Otros" y marque la casilla correspondiente. Los servicios públicos o municipales adicionales pueden indicarse en el espacio en blanco del formulario o escribirse en una hoja de papel separada y adjuntarse. Las hojas separadas que proporcionen información adicional deben identificar claramente el archivo adjunto aplicable y el número de sección.

§ 3. Otros servicios. La RSO define "Servicios de vivienda" de manera amplia para incluir "todas las comodidades y servicios relacionados con el uso u ocupación de una unidad de alquiler y áreas comunes que proporciona el propietario". Adjunte una hoja separada si es necesario (e identifique claramente los números de archivo adjunto y sección), enumere los servicios prestados *que no sean* los servicios públicos y municipales enumerados en el § 2. Los ejemplos incluyen servicio de limpieza, áreas recreativas (incluidas piscinas o gimnasios), instalaciones de lavandería, mobiliario, espacio de almacenamiento, estacionamiento (incluido uno o más automóviles) o servicios de seguridad. Indique si el inquilino paga un cargo por separado por el servicio.

§ 4. Cambios en los Servicios. Si ha habido un cambio en algún servicio (adición, eliminación, reducción, etc.) *después* del año base, incluido un cambio en quién paga por el servicio, describa los cambios.

Instrucciones para el apéndice B.2, Reclamación de ajuste del ION del año de base

Utilice este formulario para identificar los motivos aplicables para refutar la presunción de que el año base proporcionó una remuneración justa. Marque la casilla debajo de al menos una de las reclamaciones a continuación.

Marque la casilla junto a al menos un factor para cada reclamo seleccionado. Las reclamaciones y los factores deben estar respaldados por documentación y otras pruebas.

Instrucciones para el Adjunto B.3, Hoja de trabajo de aumento de alquiler MION con ION del año base ajustado propuesto

La Hoja de Trabajo de Aumento de MION debe completarse de acuerdo con estas Instrucciones.

Tenga en cuenta que las peticiones presentadas durante los meses de enero y julio utilizarán los datos del IPC publicados durante el mes de presentación, generalmente al final de la segunda semana del mes. Los peticionarios deben esperar hasta que los datos requeridos del IPC estén disponibles antes de completar esta hoja de trabajo.

Descripción general

La Hoja de Trabajo de Aumento de Alquiler de MION compara el ion del Año Base con el ION de la Petición para determinar si se justifica un Aumento de Alquiler Adicional bajo el estándar MION de retorno justo. El "Diferencial ION" es la diferencia entre el ION del Año de Petición y el ION del Año Base, ajustado por el 60% del cambio en el IPC. Cuando el diferencial de ION es mayor que cero, se presume que se necesita un aumento adicional de alquiler para mantener el ION. Sin embargo, cuando el diferencial de ION es igual o inferior a cero, se presume que la renta existente y el aumento permitido por la RSO son suficientes para producir un rendimiento justo.

Por lo general, el análisis MION utiliza los ingresos y gastos reales del año base. Sin embargo, el propósito de este Propietario – Anexo B, Petición del Propietario para un Aumento Adicional del Alquiler es permitir que un Peticionario demuestre circunstancias excepcionales durante el Año Base que justifiquen un ajuste de los ingresos y/o gastos del Año Base para los fines del análisis MION. El Adjunto B.3.1 (Hoja de Trabajo de Ingresos Anuales) y el Adjunto B.3.2 (Hoja de Trabajo de Gastos Anuales) brindan la oportunidad de calcular los ingresos y gastos del Año Base utilizando los montos ajustados propuestos que el peticionario cree que habrían resultado si no hubieran ocurrido las circunstancias excepcionales.

Este Adjunto B.3 (Hoja de trabajo de aumento de alquiler de MION) luego calcula el diferencial de ION tanto para el año base real como para el año base ajustado propuesto utilizando los totales de las hojas de trabajo de ingresos anuales y gastos anuales.

Completando el formulario:

Línea 1, Ingresos totales.

Utilice los números de la cuadro 9a (Año base real), la cuadro 9b (Año base ajustado propuesto) y la cuadro 9c (Año de petición) en el Anexo B.3.1 para las cajas 1a, 1b y 1c, respectivamente.

Línea 2, Gastos operativos.

Utilice los números del Recuadro 6a (Año base real), el Recuadro 6b (Año base ajustado propuesto) y el Recuadro 6c (Año de petición) en el Adjunto B.3.2 para los recuadros 2a, 2b y 2c, respectivamente.

Línea 3, ION (Ingreso Operativo Neto).

El ingreso operativo neto se calcula restando los gastos operativos totales del ingreso total, los cuales se calculan utilizando los formularios e instrucciones aplicables, para cada año aplicable.

Para calcular el ION para el año base real (cuadro 3a), reste el cuadro 2a del cuadro 1a.

Para calcular el ION para el año base ajustado propuesto (cuadro 3b), reste el cuadro 2b del cuadro 1b.

Para calcular el ION para el año de petición (cuadro 3c), reste el cuadro 2c del cuadro 1c.

Línea 4, IPC medio anual.

Peticiones presentadas antes del 1 de julio de 2023

El Año Base y el Año de Petición para cualquier Petición presentada antes del 1 de julio de 2023 son el año calendario 2022. Debido a que el período de tiempo es el mismo, el IPC promedio anual también es el mismo. Esto da como resultado un factor de ajuste del IPC de 1. Si la Petición se presenta antes del 1 de julio de 2023, escriba "N/A" para la Línea 4 y la Línea 5, y use 1 para la Línea 6.

IPC medio anual para el año base

El índice aplicable para medir la inflación es el Índice de Precios al Consumidor para Todos los Consumidores Urbanos en el Área de San Francisco-Oakland-Hayward, no ajustado estacionalmente y utilizando un punto base de 1982-84 = 100, publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales para el Año Base. La Oficina de Estadísticas Laborales publica un IPC promedio anual para el año calendario anterior cada enero. Al momento de la publicación de este formulario, los datos del IPC promedio anual están disponibles aquí:

https://data.bls.gov/timeseries/CUURS49BSA0?amp%253bdata_tool=XGtable&output_view=data&include_graphs=true (última visita el 12 de enero de 2023). Tenga en cuenta que hay una distinción entre el IPC, expresado como un número de seis dígitos (por ejemplo, 327.060), y el cambio porcentual en el IPC, expresado como un porcentaje (por ejemplo, 4.9%).

Para completar la casilla 4a/b, ingrese el IPC promedio anual, según lo publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales, para el año calendario del año base. A menos que sea revisado por la Oficina de Estadísticas Laborales, el IPC promedio anual para 2022 es de **327.060**.

IPC promedio anual para el año de petición

Para la cuadro 4b, la información aplicable dependerá de si el Año de Petición se basa en un año calendario o en un año fiscal de la Ciudad. Según lo dispuesto en las Instrucciones para el Anexo B.1, el "Año de la Petición" depende de cuándo se presenta la Petición y puede cubrir un año fiscal de la Ciudad (julio a junio) en lugar de un año calendario. Si el Año de Petición es un año fiscal de la Ciudad, el promedio anual se calcula promediando los *promedios semestrales* aplicables publicados por la Oficina de Estadísticas Laborales. El primer promedio semestral, conocido como "HALF1" o "H1", se publica en julio y cubre el período anterior de enero a junio del mismo año calendario. El segundo promedio semestral, conocido como "HALF2" o "H2", se publica en enero y cubre el período anterior de julio a diciembre del año calendario anterior.

Una captura de pantalla tomada el 12 de enero de 2023 de la tabla aplicable, que se filtró para mostrar solo 2021 y 2022, se proporciona a continuación como ilustración. Tenga en cuenta que, en raras ocasiones, la Oficina de Estadísticas Laborales revisa el índice, y es responsabilidad del peticionario asegurarse de que los números de índice utilizados estén actualizados.

Year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Annual	HALF1	HALF2
2021		304.387		309.419		309.497		311.167		313.265		315.805	309.721	306.724	312.718
2022		320.195		324.878		330.539		328.871		332.062		331.222	327.060	323.408	330.711

Ejemplo 1: El promedio anual para el año fiscal 21-22 de la ciudad es 318.063. Esto se calculó sumando 312.718 (2021 HALF2) y 323.408 (2022 HALF 1) y dividiendo el resultado por 2.

Ejemplo 2: Si una petición se presenta el 27 de julio de 2023, el año de petición será el año fiscal 22-23 de la ciudad. El promedio anual se calculará promediando 2022 HALF2 y, después de su publicación en julio de 2023, 2023 HALF1.

Ejemplo 3: Si una petición se presenta el 1 de marzo de 2023, el año de petición será el año calendario 2022. La media anual es de 327.060.

Línea 5, Cambio porcentual en el IPC: año base al año de petición.

Si la petición se presenta antes del 1 de julio de 2023, escriba "N/A" y omita este paso.

El cambio en el IPC del Año Base al Año de Petición se calcula restando el IPC Promedio Anual del Año Base del IPC Promedio Anual del Año de la Petición. Este número refleja el cambio en el propio índice. Dividir este número por el IPC promedio anual del año base dará como resultado el cambio *porcentual* en el IPC del año base al año de petición.

Para calcular el cambio porcentual en el IPC de la Base al Año de Petición, reste el Recuadro 4a/b del Recuadro 4c y divida el resultado por el Recuadro 4a/b. Este número debe ser un número decimal.

Línea 6, Factor de ajuste del IPC.

Si la Petición se presenta antes del 1 de julio de 2023, el Factor de Ajuste del IPC es 1.

El Reglamento del Programa de Alquiler establece la presunción de que un aumento de alquiler en una cantidad igual al 60% del IPC o al 3% cada período de 12 meses proporciona un giro justo y razonable en la propiedad de un propietario. Para permitir una comparación de "manzanas con manzanas", el análisis MION aplica un "Factor de

ajuste del IPC" a cada ION del año base para tener en cuenta la inflación. El Factor de Ajuste del IPC es el 60% del cambio porcentual en el IPC promedio anual para el Año Base y el promedio anual del IPC para el Año de Petición.

Para calcular el factor de ajuste del IPC, multiplique el número en la línea 5 por 60% (o .6) y agregue 1.

Línea 7, Retorno justo ION.

Para calcular el ION de Retorno Justo para la casilla 7a (Año base real), multiplique el NOI ION en la casilla 3a por el Factor de Ajuste del IPC en la Línea 6.

Para calcular el NOI de Rendimiento Justo para el Recuadro 7b (Año Base Ajustado Propuesto), multiplique el ION en el Recuadro 3b por el Factor de Ajuste del IPC en la Línea 6.

Línea 8, Diferencial ION de retorno justo.

Para calcular el diferencial de ION de Retorno Justo para la casilla 8a (Año base real), reste el NOI en la cuadro 3c (Año de petición) del ION de Retorno Justo en el cuadro 7a.

Para calcular el diferencial de NOI de Retorno Justo para el Recuadro 8b (Año Base Ajustado Propuesto), reste el ION en el cuadro 3c (Año de Petición) del ION de Retorno Justo en el cuadro 7b.

Línea 9. ¿Se permite un aumento temporal adicional del alquiler?

Si el ION del Año de Petición es menor que el ION Ajustado del Año Base (reflejado como un número mayor que cero en la cuadro 8a y/o el Recuadro 8b), se presume bajo el estándar de rendimiento razonable en la Sección 11-1.05 de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres que se necesita un aumento adicional del Alquiler para mantener el ingreso operativo neto recibido en el Año Base. Si este es el caso, escriba "SÍ" en la columna correspondiente de la línea 9.

Si el NOI del Año de Petición es igual o mayor que el NOI Ajustado del Año Base (reflejado como un número cero o negativo en la Casilla 8a y/o la Casilla 8b), se presume que no se necesita un aumento adicional del Alquiler porque la propiedad está proporcionando la misma o mejor tasa de rendimiento. Si este es el caso, escriba "NO" en la columna correspondiente de la línea 9.

Línea 10, MION Aumento mensual adicional de alquiler por unidad de alquiler.

Para cualquier columna con "SÍ" en la Línea 9, la cantidad en la Línea 8 proporciona la cantidad de ingresos adicionales presuntamente necesarios para mantener el ION del año base. Para calcular el monto del aumento de alquiler adicional asignado a cada unidad de alquiler, divida el monto en la columna correspondiente de la línea 8 por el número de unidades de alquiler. Luego divida el resultado por 12 para determinar el presunto aumento mensual de alquiler para cada unidad de alquiler.

Para cualquier columna con "NO" en la línea 9, escriba "ninguna" en la línea 10.

El official de audiencias talvez pueda ajustar la asignación por unidad.

Instrucciones para el Adjunto B.3.1, Hoja de trabajo de ingresos anuales con ION del año base ajustado propuesto

Use este formulario para tabular el ingreso anual para el año base, con y sin ajustes propuestos, y el año de petición. Consulte el Artículo 5 del Reglamento del Programa de Alquiler para conocer las definiciones y restricciones importantes relacionadas con esta hoja de trabajo.

En la mayoría de los casos, los montos proporcionados en la columna Ingresos del año base ajustado propuesto serán los mismos que los montos proporcionados en la columna del año base real. Sólo debería incluirse una cantidad ajustada propuesta si está relacionada con los efectos de las "circunstancias excepcionales" que constituyen la base de la solicitud del peticionario de ajuste de la ION del año base (véase el Adjunto B.2).

Completando el formulario:

§ 1, Ingresos brutos programados por alquiler.

El ingreso bruto programado por alquiler es el monto total de los ingresos de alquiler reales e imputados calculados sobre la base de la ocupación del 100% de las unidades de alquiler en la propiedad, incluidas las unidades que están exentas de la Ordenanza de estabilización de alquileres, más todos los demás ingresos o contraprestaciones recibidos o en relación con el uso u ocupación de la unidad de alquiler, excepto los tipos de ingresos enumerados por separado en la hoja de trabajo de ingresos anuales y los que se excluyen específicamente a continuación.

Utilice el mismo número de unidades. Para facilitar una comparación justa del ION el número de unidades de alquiler utilizadas para calcular el Ingreso Total en esta hoja de trabajo y los Gastos Operativos Totales (Anexo A.2.2) para el Año de Petición debe ser el mismo que el número de unidades de alquiler utilizadas para calcular el Ingreso Total y los Gastos Operativos Totales para el Año Base.

Si el número de unidades de alquiler en la propiedad ha aumentado desde el año base, el número de unidades agregadas a la propiedad debe agregarse al número de unidades de alquiler utilizadas para calcular los ingresos brutos programados de alquiler para el año base.

Si el número de unidades de alquiler en la propiedad ha disminuido, el número de unidades de alquiler eliminadas de la propiedad debe agregarse al número de unidades de alquiler utilizadas para calcular el ingreso bruto de alquiler programado para el *año de petición*.

Importe del alquiler imputado. Los montos de alquiler imputados deben reflejar de manera justa los ingresos generados como si todas las unidades estuvieran ocupadas durante el año aplicable utilizando el alquiler real cobrado o, cuando corresponda, el alquiler promedio de unidades comparables en la propiedad que se alquilaron más recientemente. Si no se alquilaron unidades comparables en la propiedad en los últimos dos años, se pueden usar alquileres iniciales para unidades comparables en la propiedad. Si no hay unidades comparables en la propiedad, se pueden usar alquileres iniciales para unidades comparables en la Ciudad si no hay otra base para calcular los montos de alquiler imputados.

Excluidos; Incluido. Los ingresos brutos programados por alquiler *no* incluyen los pagos y otros ingresos enumerados por separado en la hoja de cálculo de ingresos anuales. El ingreso bruto programado por alquiler tampoco incluye los pagos por servicios discrecionales que se cobran por separado del alquiler. Los ingresos brutos programados *por alquiler* incluyen pagos por servicios públicos que tienen medidor maestro o que no se pueden separar de otros usos que no sean las unidades de alquiler en cuestión.

§ 2, Tarifas.

Enumere el tipo y la cantidad de otras tarifas cobradas por servicios y comodidades que no sean servicios públicos que no están incluidos en el alquiler. Si se cobraron cargos por pagos atrasados, proporcione el monto cobrado donde se indique. Si los depósitos de seguridad fueron retenidos y utilizados para reparaciones, proporcione la cantidad retenida y la descripción del uso.

§ 3, Ingresos por intereses e inversiones.

Enumere el tipo y la cantidad de intereses ganados por el Arrendador sobre los depósitos de seguridad del Arrendatario, u otros intereses o ingresos de inversión que surjan del uso de alquiler residencial de la propiedad.

§ 4, Pagos de servicios públicos transferidos.

Enumere el tipo y la cantidad cobrada de los inquilinos como pago de transferencia para servicios públicos con submedidor.

§ 5, Ingresos adicionales detallados en la(s) hoja(s) adjunta(s).

Si hay otras fuentes de ingresos relacionadas con la(s) Unidad(es) de Alquiler que no se hayan incluido de otra manera, adjunte una hoja separada que enumere el tipo y la cantidad de ingresos, y proporcione el total en la Línea 5.

§ 6, Ingresos totales.

Para cada columna, suma los importes de cada línea numerada.

Instrucciones para el Adjunto B.3.2, Hoja de trabajo de gastos operativos anuales

Use este formulario para tabular los Gastos Operativos Anuales para el Año Base, con y sin ajustes propuestos, y el Año de Petición. Consulte el Artículo 5 del Reglamento del Programa de Alquiler para conocer las definiciones y restricciones importantes relacionadas con esta hoja de trabajo.

En la mayoría de los casos, los montos proporcionados en la columna Ingresos del año base ajustado propuesto serán los mismos que los montos proporcionados en la columna del año base real. Un monto ajustado propuesto debe incluirse solo si está relacionado con los impactos de las "circunstancias excepcionales" que forman la base de la solicitud del peticionario de ajuste del ION del año base, como se identifica en el Adjunto B.2. El consejero auditor considerará los ajustes propuestos a la luz de las circunstancias y la documentación de apoyo y otras pruebas proporcionadas.

Una Petición puede incluir solo gastos operativos elegibles, como se enumeran en el formulario y se definen más adelante. El peticionario debe proporcionar documentación que verifique cada gasto operativo. La documentación debe estar organizada por categoría de gastos y cada página claramente etiquetada con el número de archivo adjunto (A.2.2) y el número de línea de categoría, incluidas las letras de línea de subcategoría (a, b, etc.) cuando corresponda.

Esta hoja de trabajo puede no incluir costos de mejoras de capital, honorarios legales u otros gastos no recurrentes que deben amortizarse. Esos gastos pueden presentarse en el adjunto A.2.3.

Incluido. Los gastos operativos elegibles incluyen los tipos enumerados en la hoja de trabajo siempre y cuando el gasto se incurra en la operación de una propiedad que contenga una o más unidades de alquiler, como se describe con más detalle en las Regulaciones del Programa de alquiler.

Excluido. Los siguientes gastos *operativos no* son elegibles:

- Costos de mejora de capital;
- Impuestos;
- Costos de servicios públicos que no pueden separarse de usos distintos de las unidades de alquiler residencial incluidas en el cálculo de los ingresos brutos programados por alquiler;
- Gastos legales;
- Costos derivados de circunstancias que surgieron antes de que comenzara el arrendamiento actual;
- Costos o gastos que fueron o podrían haber sido reembolsados o reembolsados;
- Servicio de la deuda, incluidos los pagos de capital e intereses;
- Costos derivados de la compra, financiamiento o arrendamiento de bienes inmuebles (que no sean arrendamientos de inquilinos);
- Depreciación;
- Multas, honorarios o intereses impuestos por violación de la ley;
- Contribuciones a esfuerzos de cabildeo u organizaciones que abogan por asuntos legislativos locales, estatales o federales;
- Cualquier gasto que no beneficie a las Unidades de Alquiler o a la propiedad que contiene las Unidades de Alquiler, o
- Cualquier gasto o costo irrazonable que podría haberse evitado con una diligencia razonable.

Instrucciones para el Adjunto B.3.3, Hoja de trabajo sobre gastos operativos amortizados

Si corresponde, use este formulario para calcular el costo anual de los gastos operativos amortizados (GOA), como los costos de mejora de capital y los gastos legales, y para calcular el impacto de los costos anuales de GOA en el ION real del año base y el ION del año base ajustado propuesto.

Descripción general

El Artículo 5 del Reglamento del Programa de Alquileres requiere que ciertos gastos no recurrentes, como los costos de Mejoras de Capital y los gastos legales, sean amortizados. A menos que un Oficial de Audiencias determine lo contrario, los gastos legales deben amortizarse en un período de cinco años, y los costos de Mejoras de Capital deben amortizarse durante un período de cinco años o la vida útil de la mejora, lo que sea más largo. En general, estos costos son elegibles solo para un aumento temporal adicional de alquiler hasta que se pague el gasto.

Los costos de mejora de capital en los que se incurrió antes o dentro del comienzo de un año de un arrendamiento, o que eran previsible durante este tiempo, no son motivos para un aumento de alquiler y no deben incluirse en esta hoja de trabajo.

Cada GOA proporcionado en esta hoja de trabajo incluirá un período de amortización propuesto. En un año separado, proporcione una explicación del período de amortización propuesto para cada GOA. Esta hoja de trabajo también requiere una propuesta para la asignación por unidad beneficiada del Aumento Adicional Temporal de Alquiler propuesto, si corresponde. Proporcione una explicación de la asignación propuesta. Si hay varias GOA con diferentes períodos de amortización, proporcione una propuesta de asignación y cronograma de aumento de alquiler adicional temporal para cada unidad beneficiada por una GOA.

Completando el formulario:

Tablas GOA #1 y GOA #2

Esta hoja de trabajo acomodará dos gastos operativos amortizados (GOA). Si la información requerida excede el espacio proporcionado, adjunte una hoja separada. Si hay más de dos GOA, proporcione la información requerida, claramente etiquetada, para cada GOA en una hoja separada.

Los pagos múltiples y/o costos asociados con un solo proyecto o categoría de gastos deben combinarse para los fines de la hoja de trabajo. Cada gasto debe desglosarse por separado y verificarse mediante documentación de respaldo.

Línea 1, ION ajustado del año base.

Para cada columna, use la cantidad correspondiente en la Línea 7 de B.3, Hoja de cálculo de aumento de alquiler de MION.

Línea 2, Diferencial ION sin GOA.

Para cada columna, use la cantidad correspondiente en la Línea 8 de B.3, Hoja de trabajo de aumento de alquiler de MNOI.

Línea 3, Diferencial ION actualizado—GOA #1.

Para cada columna, agregue la cantidad correspondiente en la Línea 2 y la cantidad "Costo total por año" proporcionada en la cuadro [e] de la tabla GOA #1.

Línea 4, Diferencial ION actualizado—GOA #2.

Debido a que el período de amortización de cada GOA puede variar, la hoja de trabajo requiere el cálculo de un diferencial de ION actualizado para cada GOA. Esto es para ayudar al Oficial de Audiencias a evaluar un reclamo por un Aumento Adicional Temporal de Alquiler basado en múltiples períodos de amortización.

Si corresponde, agregue el monto "Costo total por año" que figura en la casilla [e] del cuadro GOA #2 y la línea 2.

Si solo se proporciona un GOA, escriba "N/A". Si se proporcionan GOA adicionales en una hoja separada, proporcione el Diferencial de ION actualizado utilizando el Costo total por año de cada GOA.

Línea 5, Todos los GOA: costo total por año

Agregue el costo total por año de todas las GOA, incluidas las proporcionadas en una hoja separada. Utilice esta cantidad total para ambas columnas de la línea 5.

Si solo se proporciona una GOA, esta cantidad será la misma que la cuadro [e] en la tabla GOA #1.

Línea 6, Diferencial ION actualizado: todos los GOA.

Para cada columna, agregue la cantidad correspondiente en la línea 2 y la línea 5.

Si solo se proporciona un GOA, esta cantidad será la misma que la Línea 3.

Línea 7, ¿Se permite un aumento temporal adicional del alquiler?

Si el Diferencial de NOI actualizado: todo el GOA es menor que el ION ajustado del año base (reflejado como un número mayor que cero en la columna correspondiente en la Línea 6), se presume bajo el estándar de rendimiento razonable en la Sección 11-1.05 de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres que se necesita un aumento adicional de Alquiler por un período de tiempo finito para recuperar los Gastos Operativos Amortizados basados en el estándar MION. Si este es el caso, escriba "SÍ" en la columna correspondiente en la línea 7.

Si el Diferencial ION actualizado: todos los GOA son iguales o mayores que el ION ajustado del año base (reflejado como un número cero o negativo en la columna correspondiente en la Línea 6), se presume que no se necesita un aumento adicional de alquiler porque la propiedad proporciona ingresos suficientes para recuperar los gastos operativos amortizados según el estándar MION. Si este es el caso, escriba "NO" en la columna correspondiente en la línea 7.

Línea 8, Aumento Adicional Temporal de Alquiler Propuesto por Unidad de Alquiler Beneficiada por Mes.

La asignación del Incremento Adicional Temporal, si lo hubiera, dependerá del número de GOA, de la diferencia en los periodos de amortización y de las unidades concretas beneficiadas. En una hoja separada, proporcione la asignación total y anual de los costos para cada GOA, así como un calendario de aumento propuesto para cada unidad beneficiada por la GOA.

También en una hoja separada, proporcione una propuesta para la asignación y duración de los aumentos de alquiler para todas las GOA junto con una explicación de la propuesta.

Instrucciones para el Adjunto B.4, Otras reclamaciones en apoyo de un aumento adicional del alquiler

Este formulario se puede utilizar para hacer una reclamación de devolución justa por un aumento adicional del alquiler basado en cualquier motivo, *excepto* los siguientes: 1. Circunstancias que justifiquen el ajuste del año base operativo neto; y 2. MION Adjunte hojas adicionales según sea necesario. Explique cualquier otra reclamación en apoyo de la Petición y adjunte cualquier evidencia en apoyo de la(s) reclamación(es). Las hojas y documentos adjuntos deben estar claramente etiquetados con el número de archivo adjunto (A.3).

Instrucciones para el Adjunto B.5, Hoja de trabajo de alquiler mensual actual

El peticionario debe proporcionar la información enumerada en este formulario para cada inquilino y unidad de alquiler afectada. Sin embargo, el uso de este formulario no es obligatorio, y el peticionario puede proporcionar la información requerida en una hoja de cálculo u otro formulario siempre y cuando el documento y la información estén claramente etiquetados con el archivo adjunto y el número de título y el tipo de información proporcionada para cada inquilino. Una Petición se considerará incompleta si la información requerida por el Anexo B.5 no se proporciona según lo especificado.

Para cada unidad de alquiler, enumere el alquiler mensual para cada unidad de alquiler, incluidas todas las tarifas y cargos separados, de los 12 meses anteriores al mes en que se presenta la petición. Si se aumentó algún Alquiler durante estos 12 meses, incluido cualquier aumento en cualquier tarifa o monto de cargo, proporcione el monto de cada aumento, el cambio porcentual para cada aumento de Alquiler y la fecha efectiva de cada aumento de Alquiler. Adjuntar toda la documentación que respalde este ingreso.

Instrucciones para el Adjunto B.5.1, Hoja de trabajo de alquiler mensual propuesto

El peticionario debe proporcionar la información enumerada en este formulario para cada inquilino y unidad de alquiler afectada. Sin embargo, el uso de este formulario no es obligatorio, y el peticionario puede proporcionar la información requerida en una hoja de cálculo u otro formulario siempre y cuando el documento y la información estén claramente etiquetados con el archivo adjunto y el número de título y el tipo de información proporcionada para cada inquilino. Una Petición se considerará incompleta si la información requerida por el Adjunto B.5.1 no se proporciona según lo especificado. Esta hoja de trabajo puede combinarse con el Adjunto B.5 siempre que las categorías de información proporcionadas estén claramente etiquetadas.

Para cada unidad de alquiler, enumere el Alquiler mensual durante el Año Base, la fecha en que comenzó cada Arrendamiento, el último aumento del Alquiler en dólares y el porcentaje del Alquiler anterior, la fecha efectiva del último aumento del Alquiler, incluidas todas las tarifas y cargos separados, de los 12 meses anteriores al mes en que se presenta la Petición. Si se aumentó algún Alquiler durante estos 12 meses, incluido cualquier aumento en cualquier tarifa o monto de cargo, proporcione el monto de cada aumento, el cambio porcentual para cada aumento de Alquiler y la fecha efectiva de cada aumento de Alquiler. Adjuntar toda la documentación que respalde este ingreso.