



Reglamento del Programa de Alquiler

Regulación especial para arrendamientos existentes antes del 1 de enero de 2023

Este Reglamento Especial se actualizó el 23 de febrero de 2023 para revisar la Sección IV del presente documento con respecto a la fecha de vigencia del requisito de registro.

I. Objeto de la regulación especial.

- A. La Ordenanza de Estabilización de Alquileres entró en vigencia el 11 de noviembre de 2022 y se aplica a los aumentos de alquiler que ocurran a partir del 23 de agosto de 2022.
- B. Este Reglamento Especial está destinado a proporcionar orientación e instrucciones para los propietarios e inquilinos cuyos arrendamientos existían antes del 15 de diciembre de 2022. En concreto, este Reglamento Especial aborda:
 - 1. Aumentos de alquiler que ocurrieron en o después del 23 de agosto de 2022;
 - 2. Los requisitos para proporcionar un Aviso a los inquilinos utilizando formularios de la Ciudad aún no están disponibles; y
 - 3. Futuros requisitos de registro y tarifas.
- C. La Ordenanza de Estabilización de Alquileres y los reglamentos se aplican a las unidades de alquiler que no están exentas de la Ordenanza ("Unidades de alquiler"). Véase el § 11-1.08 de la Ordenanza para la lista de unidades exentas. Los términos en mayúscula utilizados en este Reglamento se definen en la Ordenanza.

II. Aumentos de alquiler: a partir del 23 de agosto de 2022.

- A. *Incremento máximo anual.*
 - 1. Menor del 3% o 60% del IPC. Sección 11-1.04, subd. (A) de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres prohíbe aumentos en el Alquiler que excedan el 3% o 60% del aumento más reciente de 12 meses en el Índice de Precios al Consumidor para Todos los Consumidores Urbanos en el Área de San Francisco-Oakland-Hayward publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales.

2. Importe real. Para el período que comienza el 23 de agosto de 2022 hasta finales de diciembre de 2022, el aumento máximo real es del tres por ciento (3%) basado en los informes del Índice de Precios al Consumidor para Todos los Consumidores Urbanos en el Área de San Francisco-Oakland-Hayward publicados antes de la adopción de este Reglamento Especial.
 3. Frecuencia de aumentos. La Sección 11-1.04 también prohíbe más de un aumento de alquiler en cualquier -mes y establece que una reducción en los servicios de vivienda es un aumento en el alquiler.
- B. *Aplicación retroactiva limitada*. Aunque la fecha de vigencia de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres fue el 11 de noviembre de 2022, § 11-1.04, subd. (B) de la Ordenanza aplica las restricciones de aumento de alquiler a los aumentos de alquiler que ocurran a partir del 23 de agosto de 2022. Sección 11-1.04, subd. (C) establece además que la prohibición de más de un aumento de alquiler durante cualquier período de 12 meses comienza en la fecha del último aumento de alquiler, independientemente de cuándo se produjo.
- C. *Aumenta a partir del 23 de agosto de 2022*.
1. Salvo lo dispuesto en la sección II.C.4, below, si un aumento de Alquiler que ocurra en o después del 23 de agosto de 2022 no excedió el 3% del Alquiler tal como existía el 23 de agosto de 2022, no se necesita ningún ajuste o reembolso.
 2. Si un aumento de alquiler que ocurra en o después del 23 de agosto de 2022 exceda el 3% del alquiler tal como existía el 23 de agosto de 2022, el alquiler debe reducirse a partir del 11 de noviembre de 2022 a no más del monto del alquiler tal como existía el 23 de agosto de 2022 más cualquier aumento disponible de conformidad con la Ordenanza de estabilización de alquileres. Cualquier excedente de alquiler a partir del 11 de noviembre de 2022 debe reembolsarse al inquilino lo antes posible. Un arrendador puede acreditar el excedente de alquiler pagado contra el alquiler futuro solo con el consentimiento del inquilino.
 3. En otras palabras, para el período que comienza el 23 de agosto de 2022 y finaliza el 14 de noviembre de 2022, no se requiere reembolso del excedente de alquiler. A partir del 11 de noviembre de 2022, el alquiler debe cumplir con la Ordenanza de estabilización de alquileres, y cualquier alquiler cobrado o cobrado para el 11 de noviembre de 2022 y después debe ser reembolsado. Si un inquilino pagó el alquiler del mes de noviembre en una suma global al comienzo del mes, el monto del reembolso sería el excedente de alquiler prorrateado del 15 al 30 de noviembre. Los propietarios e inquilinos deben mantener registros de

los ajustes, reembolsos y/o créditos realizados de conformidad con la Ordenanza de Estabilización de Alquileres.

4. No obstante cualquiera de los anteriores, un Arrendador no tendrá derecho a un aumento de Alquiler a partir del 23 de agosto de 2022 si el Arrendador está violando § 11-1.09, subds. (A) (2) o (A)(3) en el momento en que se impuso un aumento de alquiler.

III. Requisitos de notificación: período de gracia hasta el 1 de enero de 2023.

- A. La Ordenanza de Estabilización de Alquileres requiere que los propietarios proporcionen Avisos específicos utilizando formularios proporcionados por la Ciudad. Estos formularios se pusieron a disposición del público el 1 de diciembre de 2022.
- B. Los avisos completos y conformes entregados antes del 31 de diciembre de 2022 para arrendamientos existentes a partir de esa fecha se considerarán compatibles con los requisitos de § 11-1.10 de la Ordenanza de estabilización de alquileres.
- C. Para cada arrendamiento existente en o antes del 21 de diciembre de 2022, el Propietario debe entregar a cada inquilino un Aviso de derechos del inquilino: nuevo arrendamiento una vez en o antes del 31 de diciembre de 2022. La entrega de dicha notificación cumplirá con los requisitos de § 11-1.10, subd. (A). Se requiere Notificación Adicional de conformidad con § 11-1.10, subd. (B) cada vez que se aumenta el alquiler. Ver Artículo 1 del Reglamento del Programa de Alquiler.
- D. A partir del 1 de enero de 2023, cualquier Aviso que no se entregue dentro del tiempo requerido violará la Ordenanza de Estabilización de Alquileres.

IV. Registro de Unidad de Alquiler.

- A. La Sección 11-1.12 de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres establece una Tarifa del Programa de Alquiler con el propósito de financiar la administración del Programa de Alquiler. Aunque se estableció la tarifa, el monto de la tarifa aún no ha sido adoptado por el Ayuntamiento. Por esta razón, no se debe pagar ninguna tarifa en este momento.
- B. El artículo 11-1.12 de la Ordenanza de estabilización de alquileres también establece un requisito de registro para las unidades sujetas a la Ordenanza. El Registro de Unidades de Alquiler está en desarrollo y estará conectado a los procedimientos de solicitud y renovación de la Licencia de Licencia Comercial de Propietario Residencial y Multifamiliar. La fecha de vigencia del requisito de registro se establecerá mediante una enmienda al Artículo 1 de este Reglamento del Programa de Alquiler, que tendrá el título revisado de "Aviso de registro". Por esta razón, el requisito de registro aún no está en vigor. *(Rev. 23 de febrero de 2023.)*

Adoptada el 23 de febrero de 2023 de conformidad con las secciones 1-6.01, 11-1.09 y 11-1.13 del Código Municipal de Antioquía. Este Reglamento entrará en vigor a partir de la adopción y publicación en el sitio web de la Ciudad de Antioquía y reemplaza las regulaciones inconsistentes anteriores.

Thomas Lloyd Smith, Abogado de la
ciudad, Ciudad de Antioch