



CIUDAD DE MAYWOOD
4319 E Slauson Ave
Maywood, California 90270
(323) 562-5700
Housing@cityofmaywood.org

Solicitud de Ajuste de Alquiler del Arrendador

La Ordenanza de Estabilización de Alquileres 23-07 ("Ordenanza") permite un aumento máximo de alquiler, durante cualquier período de 12 meses, del cuatro por ciento (4%), o por el cambio en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) – lo que sea menor, descrito con más detalle en la Sección 8-21.06 de la Ordenanza. Un propietario de un bien inmueble residencial ("Solicitante") puede solicitar un aumento de alquiler que exceda el aumento permitido publicado para obtener un rendimiento justo y razonable con respecto a la operación de la propiedad que contiene la(s) Unidad(es) de Alquiler. El solicitante asumirá la carga de demostrar que, sin dicho aumento, no obtendrá un rendimiento justo y razonable de la propiedad. La Sección 8-21.09 detalla los requisitos para presentar una Solicitud de Ajuste de Alquiler del Arrendador ("Solicitud").

Si tiene alguna pregunta sobre la Solicitud, llame a un representante al (323) 562-5700 o housing@cityofmaywood.org. Una copia de la Ordenanza se puede encontrar [aquí](#).

La Ordenanza detalla el siguiente proceso para la presentación de una Solicitud en las Secciones 8-21.09 y 8-21.16. Lo siguiente se proporciona para su referencia. Revise la Ordenanza para obtener detalles adicionales:

- La Solicitud deberá enviarse al Departamento de Construcción y Planificación ("Departamento") en persona o por correo electrónico a housing@cityofmaywood.org. Las presentaciones enviadas por correo electrónico deberán tener una línea de asunto titulada "Solicitud de Ajuste de Alquiler del Arrendador – Apellido".
- La Solicitud será revisada por el Director del Departamento de Construcción y Planificación ("Director") para determinar si se presentó la información y documentación requeridas. El Solicitante será notificado si la Solicitud es aceptada o se considera incompleta.
- El Director puede solicitar documentos, entrevistar a testigos y partes afectadas, y reunir las pruebas necesarias para revisar la Solicitud.
- La decisión del Director se comunicará en una notificación de decisión al Solicitante. El solicitante debe proporcionar una copia del aviso de decisión que aprueba un aumento de alquiler a los inquilinos dentro de los cinco días calendario posteriores a la fecha de la decisión. Si el Director aprueba la Solicitud, el Solicitante puede aprobar el aumento de alquiler aprobado siempre que el Solicitante (1) notifique por escrito a los inquilinos de acuerdo con la sección 827 del Código Civil y (2) el Solicitante haya registrado cada unidad de alquiler y esté al día con el pago de las tarifas de registro.

- La decisión del Director puede ser apelada ante un oficial de audiencias de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Sección 8-21.16. Se debe presentar una apelación dentro de los 30 días calendario posteriores a la fecha de la decisión.
- Si se apela la decisión del Director, el oficial de audiencias programará una audiencia para actuar sobre la petición. La audiencia se llevará a cabo no antes de quince (15) días y no más tarde de sesenta (60) días después de la aceptación, a menos que el oficial de audiencias encuentre una buena causa para extender el tiempo.
- El oficial de audiencias enviará un aviso de la fecha, hora y lugar de la audiencia a la parte apelante. La parte apelante debe notificar a las demás partes afectadas dentro de los cinco días calendario siguientes a la recepción de la notificación.
- La audiencia estará abierta al público; sin embargo, el oficial de audiencias solo considerará el expediente administrativo que estuvo sujeto a la decisión final del Departamento.
- El oficial de audiencias emitirá una decisión por escrito dentro de los 30 días calendario posteriores a la conclusión de la audiencia. La decisión del oficial de audiencias es definitiva; sin embargo, la parte agraviada puede solicitar una revisión judicial.

Información general

Nombre de la propiedad: _____ Teléfono: _____

Dirección de la propiedad:

Propietario(s): _____ Teléfono: _____

Dirección: _____

Representante(s) de la propiedad: _____ Teléfono: _____

Dirección: _____

Abogado(s) de Propiedad: _____ Teléfono: _____

Dirección: _____

Número total de unidades de alquiler en la propiedad: _____

Fecha de construcción de la propiedad: _____ Fecha de adquisición de propiedad: _____

¿Has inscrito el inmueble en el Registro de Alquileres? ☐ No / ☐ Sí

¿Tiene actualmente una solicitud pendiente con la Ciudad de Maywood para esta misma propiedad?

☐ No / ☐ Sí

Describa brevemente la ubicación de la propiedad.

Explique en detalle las razones para solicitar un aumento de alquiler, específicamente por qué las limitaciones actuales impiden que el Solicitante obtenga un rendimiento justo y razonable con respecto a la operación de la propiedad que contiene la(s) Unidad(es) de Alquiler. Adjunte páginas adicionales si es necesario.

Ingresos por alquiler

Como se indica a continuación, enumere todos los ingresos de la propiedad residencial. Use los totales de su período de año calendario de 12 meses más reciente y el año base para todas las unidades en la propiedad/espacios.

El alquiler se define en la Sección 8-21.02 de la Ordenanza. No incluya ningún ingreso recaudado por la provisión de gastos de gas y electricidad submedidos o reembolsos por cargos de la compañía de servicios públicos.

Alquilar	Total Anual	
	Base Año ¹ : _____	Año calendario de periodo de 12 meses más reciente Año: _____
1. Total de alquiler de unidad/espacio	\$: _____	\$: _____

Tarifas (indique para qué es cada tarifa)		
2. Cargos por pagos atrasados	\$ _____	\$ _____
3. Ingresos por lavandería	\$ _____	\$ _____
Otras tarifas (enumere por separado por tipo)		
4.	\$ _____	\$ _____
5.	\$ _____	\$ _____
6.	\$ _____	\$ _____
7.	\$ _____	\$ _____
8.	\$ _____	\$ _____
Otros (enumere por separado por tipo)		
9.	\$ _____	\$ _____
10.	\$ _____	\$ _____
Ingresos brutos totales	\$ _____	\$ _____

1. Si es la primera vez que solicita en el año 2023 o después, la información del año base utilizada en esta solicitud de ajuste de alquiler debe ser del año calendario 2023, el período anterior a la fecha en que la Ordenanza entró en vigencia.

Si ha presentado previamente una Solicitud en la Ciudad de Maywood, la información del año base en esta solicitud debe ser del Período de Año Calendario de 12 meses más reciente y la información presentada en su Solicitud más reciente, ya sea que su solicitud anterior haya sido aprobada o denegada.

Utilidades

Electricidad (por favor, marque una)

- _____ Los residentes pagan directamente a la compañía de servicios públicos
(continúe con la sección de Gas Natural a continuación)
- _____ Los residentes son facturados por el propietario en función de la lectura de su medidor
(proceda a A, a continuación)
- _____ El costo de los servicios públicos está incluido en el alquiler.

A. Transferencia de electricidad	Llene el monto pagado y cobrado por Electricidad (Período de año calendario de 12 meses más reciente)
1. Cantidad recaudada a los residentes	
2. Monto facturado por la compañía de servicios públicos	
Diferencia (1. Menos 2.)	

Gas natural (marque uno)

- _____ Los residentes pagan directamente a la compañía de servicios públicos
(vaya a la sección de agua a continuación)
- _____ Los residentes son facturados por el propietario en función de la lectura de su medidor
(proceda a B, a continuación)
- _____ El costo de los servicios públicos está incluido en el alquiler.

B. Paso de gas natural	Llene el monto pagado y cobrado por Gas Natural (Período de año calendario de 12 meses más reciente)
1. Cantidad recaudada a los residentes	
2. Monto facturado por la compañía de servicios públicos	
Diferencia (1. Menos 2.)	

Agua (por favor, marque una)

- _____ Los residentes pagan directamente a la compañía de servicios públicos.
- _____ Los residentes son facturados por el propietario en función de la lectura de su medidor
(proceda a C, a continuación)
- _____ El costo de los servicios públicos está incluido en el alquiler.

Paso de agua	Llene la cantidad pagada y cobrada por Agua. (Período de año calendario de 12 meses más reciente)
1. Cantidad recaudada a los residentes	
2. Monto facturado por la compañía de servicios públicos	
Diferencia (1. Menos 2.)	

Análisis Comparativo de Alquileres

El solicitante debe detallar cómo se comparan los cargos de alquiler con los espacios de bienes raíces residenciales en la Ciudad.

Describa a continuación las comodidades y servicios de su propiedad que se proporcionan dentro del alquiler actual sin cargo adicional para los inquilinos, además del alquiler promedio actual de su propiedad.

Además, identifique y describa propiedades residenciales inmuebles comparables en la ciudad que ofrezcan comodidades, servicios, número de unidades/espacios similares y detalle su alquiler promedio actual. Proporcione documentación para cada propiedad comparable identificada.

Gastos de Operación

	Total Anual	
Artículo	Año base	Período de 12 meses del año calendario más reciente
1. Evaluaciones	\$ _____	\$ _____
2. Electricidad (solo áreas comunes)	\$ _____	\$ _____
3. Gas (solo áreas comunes)	\$ _____	\$ _____
4. Jardinería	\$ _____	\$ _____
5. Seguros	\$ _____	\$ _____
6. Legales	\$ _____	\$ _____
7. Contabilidad	\$ _____	\$ _____
8. Licencias	\$ _____	\$ _____
9. Gerente (si lo hubiera)	\$ _____	\$ _____
10. Suministros varios	\$ _____	\$ _____
11. Material de oficina	\$ _____	\$ _____
12. Impuestos sobre bienes inmuebles	\$ _____	\$ _____
13. Seguridad	\$ _____	\$ _____
14. Barrido de calles	\$ _____	\$ _____
15. Basura (no incluye los cargos reembolsados por los inquilinos)	\$ _____	\$ _____
16. Agua (no incluye los gastos reembolsados por los inquilinos)	\$ _____	\$ _____
17. Alcantarillado (no incluye los cargos reembolsados por los inquilinos)	\$ _____	\$ _____
18. Cable (no incluye los gastos reembolsados por los inquilinos)	\$ _____	\$ _____
19. Trabajo realizado por el propietario	\$ _____	\$ _____
20. Mantenimiento de la piscina	\$ _____	\$ _____
21. Mantenimiento de plomería	\$ _____	\$ _____
22. Reparaciones normales	\$ _____	\$ _____
23. Mantenimiento de calles	\$ _____	\$ _____
Otros (enumere por separado por tipo)		
24.	\$ _____	\$ _____
25.	\$ _____	\$ _____
Gastos Operativos Totales	\$ _____	\$ _____

Reparaciones adicionales

En el período de 12 meses más reciente y en el año base, ¿ha habido necesidad de reparaciones causadas por circunstancias distintas al desgaste ordinario? Si es así, explique brevemente a continuación y enumere los gastos de reparación relevantes:

--

[illegible]

Gastos de Obras de Mejora/Rehabilitación de Capital Completadas

Enumere y describa las mejoras de capital o el trabajo de rehabilitación relacionado con los bienes inmuebles residenciales especificados en la Solicitud.

Incluya el trabajo de mejoras/rehabilitación **que solo** se completó durante el período de 12 meses más reciente del año calendario y el año base.

(Por favor complete esta hoja para cada mejora de capital)

Trabajos de Mejora/Rehabilitación de Capital:

Fecha de finalización: _____

¿Ha presentado una Solicitud de Mejora de Capital? _____

Breve descripción

Costar	Importe
Materiales	\$ _____
Trabajo	\$ _____
Interés en la construcción	\$ _____
Tarifas de permisos	\$ _____
Otros artículos	
	\$ _____
	\$ _____
	\$ _____
	\$ _____
	\$ _____
	\$ _____
	\$ _____
	\$ _____
	\$ _____
Importe total:	\$ _____

Gastos adicionales

A. Servicios de cortesía para inquilinos

Enumere todos los servicios que se proporcionaron dentro del alquiler actual sin cargo adicional para los inquilinos.

Servicio prestado	Monto Anual	
	Año base	Período de 12 meses del año calendario más reciente
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
	\$ _____	\$ _____
Total	\$ _____	\$ _____

Aumentos de alquiler anteriores y propuestos

Enumere los aumentos de alquiler anteriores y propuestos para cada unidad individual relacionada con los espacios de bienes raíces residenciales especificados en la Solicitud.

[illegible]

(Complete esta hoja según sea necesario)

Completar la Solicitud de Ajuste de Alquiler

El Solicitante, debe completar la Solicitud e incluir toda la documentación de respaldo. Si la información solicitada no está disponible, indíquelo y explique el motivo de su indisponibilidad.

Envíe recibos, libros de contabilidad, facturas y toda la documentación de respaldo por categorías que se enumeran a continuación.

Documentación requerida

- A. Copias de todas las facturas, cheques cancelados, recibos y hojas de contabilidad u otros documentos que muestren, para el período de 12 meses del año calendario más reciente, lo siguiente:
1. Alquileres cobrados a todos los inquilinos;
 2. Contratos de arrendamiento celebrados con el/los inquilino/s afectado/s;
 3. El importe de otros ingresos recibidos en el período, incluidos los contratos para unidades de la Sección 8;
 4. Impuestos a la propiedad verificados evaluados y pagados;
 5. Montos verificados facturados y pagados por el servicio de electricidad, gas, agua y recolección de residuos;
 6. Montos verificados gastados para mantenimiento y reparación;
 7. Seguro pagado;
 8. Si se reclama, todos los gastos administrativos y de gestión efectivamente pagados;
 9. Licencia u otras tarifas pagadas;
 10. Trabajo realizado por el propietario que figura en la petición. La documentación debe mostrar la fecha, la hora, la naturaleza del trabajo realizado, la unidad en la que se realizó el trabajo y si el trabajo se relacionó con un gasto específico de mejora de capital;
 11. Gastos varios verificados pagados;
 12. Gastos de capital cuya vida útil amortizada no haya expirado. Incluya solo aquellos que no estén incluidos en las solicitudes de aumento anteriores; y
 13. Documentación para cada propiedad comparable identificada para el Análisis Comparativo de Alquileres.

Declaración del solicitante
Bajo pena de perjurio

Declaro lo siguiente:

Soy el propietario, o representante autorizado del propietario(s), de dicha propiedad residencial sujeta a esta Solicitud.

Estoy autorizado a presentar este formulario de solicitud y la documentación de respaldo en nombre de la propiedad residencial sujeta a esta solicitud.

Entiendo que la Solicitud y cualquier documentación de respaldo son documentos públicos y pueden estar sujetos a divulgación pública en virtud de la Ley de Registros Públicos de California.

Declaro bajo pena de perjurio bajo las leyes del Estado de California que la información, documentación y declaraciones contenidas en esta Solicitud son verdaderas y correctas a mi leal saber y entender.

Firma del Propietario/Socio Administrador

Ejecutado este _____ (Día) de _____ (Mes), 20 _____ (Año) en
_____ (Ciudad), California.

Firmado

Nombre escrito

Título

Dirección postal

Ciudad, Estado, Código Postal

Teléfono

Firma del Representante del Propietario (si corresponde)

Ejecutado este _____ (Día) de _____ (Mes), 20 _____ (Año)

en _____ (Ciudad), California.

Firmado

Nombre escrito

Capacidad (por ejemplo, propietario o representante)

Dirección postal

Ciudad, Estado, Código Postal

Teléfono

**Esta sección no necesita ser notariada.*

**Esta sección no necesita ser notariada.*