



CIUDAD DE MAYWOOD

4319 E Slauson Ave

Maywood, California 90270

(323) 562-5700

Housing@cityofmaywood.org

Petición del inquilino para el ajuste de del alquiler

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 inquilino ("Inquilino") puede presentar una petición ("Petición") al Departamento de Construcción y Planificación ("Departamento") por uno (1) o más de los siguientes motivos:

1. Solicitar una revisión de un aumento de alquiler que exceda el aumento máximo permitido;
2. Solicitar una reducción en el alquiler basado en la disminución de los servicios de vivienda;
3. Solicitar una reducción de alquiler basado en la falta de mantenimiento de una vivienda habitable por parte del arrendador, incluidas las violaciones del código de salud, seguridad, incendios o construcción;
4. Para impugnar un costo de mejora de capital como una transferencia no autorizada o excesiva; y
5. Por cualquier otra violación de la Ordenanza por parte del arrendador.
- 6.

De acuerdo con la Sección 8-21.10, si un Inquilino sostiene que un aumento de alquiler – propuesto o actual – no cumple con la Ordenanza o que ha habido una reducción en los Servicios de Vivienda, el Inquilino puede presentar una Petición ante el Departamento de Construcción y Planificación ("Departamento") dentro de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha en que el Inquilino supo, o razonablemente debería haber sabido, de la posible violación del Arrendador.

Si tiene alguna pregunta sobre la petición, comuníquese con el Departamento 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 Petición en las Secciones 8-21.10 y 8-21.16. Lo siguiente se proporciona para su referencia. Revise la Ordenanza para obtener detalles adicionales:

- Se enviará una petición al Departamento de Construcción y Planificación en persona o por correo electrónico a housing@cityofmaywood.org. Las presentaciones enviadas por correo electrónico deberán tener una línea de asunto titulada "Petición del inquilino para el ajuste de alquiler - Apellido".
- El Inquilino deberá enviar por correo una copia de la Petición por correo de primera clase, con franqueo prepagado, al Arrendador dentro de los cinco días calendario posteriores a la presentación de la Petición. Dentro de los 10 días, el Inquilino deberá proporcionar un comprobante de entrega al Departamento, firmado bajo pena de perjurio, de que la Petición fue enviada por correo al Propietario.
- La Petición será revisada por el Director de Construcción y Planificación ("Director") para determinar si se presentó la información y documentación requeridas. Se notificará al Inquilino si la Petición 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 Petición.
- La decisión del Director se proporcionará en un aviso de decisión al Inquilino y al Arrendador.
- 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

Información de la Petición (Inquilino)	
Nombre:	
Teléfono:	Teléfono alternativo:
Dirección de la propiedad:	
Dirección postal (si corresponde):	
Correo electrónico:	
Información del representante autorizado (si corresponde)	
Nombre:	
Teléfono:	Teléfono alternativo:
Dirección para correspondencia:	
Correo electrónico:	
Información del arrendador/administrador de la propiedad	
Nombre:	Nombre alternativo del contacto:
Teléfono:	Teléfono alternativo:
Dirección para correspondencia:	
Correo electrónico:	
Reclamación del peticionario (elijá todas las que correspondan)	
☐ Un aumento de alquiler, propuesto o actual, no cumple con la Ordenanza / para solicitar una revisión de un aumento de alquiler que exceda el máximo permitido (se debe adjuntar el Formulario A a la Petición)	
☐ Una reducción propuesta o actual en los servicios de vivienda no cumple con la Ordenanza / para solicitar una disminución en el alquiler basado en la disminución de los servicios de vivienda (el Formulario B debe adjuntarse a la Petición)	
☐ El arrendador no ha mantenido la habitabilidad de la unidad de alquiler/ha solicitado una reducción en el alquiler basado en la falta de mantenimiento de una vivienda habitable, incluidas las violaciones del código de salud, seguridad, incendios o construcción (se debe adjuntar el Formulario C a la Petición)	
☐ Para impugnar un costo de mejora de capital como transferencia no autorizada o excesiva (se debe adjuntar el Formulario D a la Petición)	
☐ Por cualquier otra violación de la Ordenanza por parte del arrendador (se debe adjuntar el Formulario E a la Petición)	
Información sobre el alquiler (proporcione documentos de respaldo)	
Alquiler actual:	Alquiler propuesto:
Fecha de la Propuesta de Alquiler:	

Alquiler en _____:	
Detalles de la reclamación (explique el motivo de su(s) selección(es) anterior(es))	
¿Ha proporcionado un aviso por escrito al arrendador/administrador de la propiedad identificando la reducción de servicios o problemas de habitabilidad?	☐ Sí ☐ No
¿Cuándo avisó? (Sírvese proporcionar una copia de la notificación)	_____
Reconocimiento	
Estoy de acuerdo en notificar esta Petición a mi arrendador/administrador de la propiedad a través de un servicio personal o por correo certificado, con acuse de recibo dentro de los 5 días posteriores a la presentación al Departamento.	Firme Iniciales: _____

Envíe cualquiera de los siguientes documentos para ayudar a fundamentar su reclamo:

- Documentación de construcción: Cédula de habitabilidad/Permiso de construcción definitivo
- Aviso(s) de Aumento/Disminución de Alquiler en Servicio(s) de Vivienda
- Recibos de alquiler
 - o _____ de _____ 20____ – Presente (RSO de septiembre de 2018)
 - o _____ de _____ 20____ – Presente (MRSO de febrero de 2018)
- Contrato de alquiler/arrendamiento más reciente
- Prueba de violación de habitabilidad de una entidad pública (Salud Pública, Construcción y Seguridad, etc.)
- Aviso por escrito al arrendador o violación de habitabilidad
- Notificación por escrito al arrendador/administrador de la propiedad de la reducción de los servicios
- Otros documentos de respaldo, como facturas de servicios públicos y recibos que demuestren el pago de los servicios de vivienda

Declaración del inquilino
Bajo pena de perjurio

Declaro lo siguiente:

Soy Inquilino de dicha propiedad residencial sujeta a esta Petición.

Estoy autorizado a presentar este formulario de petición y la documentación de respaldo.

Entiendo que la Petición 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 Petición son verdaderas y correctas a mi leal saber y entender.

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

Firma

Nombre impreso

Título

Dirección postal

Ciudad, Estado, Código Postal

Teléfono

Petición de Inquilino – Formulario A
Declaración de Aumento de Alquiler Ilegal

Mi alquiler básico fue aumentada ilegalmente por cierta cantidad o con cierta frecuencia que excede los requisitos máximos de aumento anual permitidos, establecidos en la Sección 8-21.06 de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres.

1. Me mudé a _____
2. ¿Cuál era el total inicial de alquiler básico cuando se mudó? \$ _____
3. ¿La propiedad es una vivienda unifamiliar o un condominio? ☐ No ☐ Sí ☐ No lo sé

Si su respuesta es Sí, responda las siguientes preguntas:

- a. ¿Es dueño de su propiedad lo siguiente: (1) Un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (2) Una corporación, (3) Una corporación de responsabilidad limitada? ☐ No ☐ Sí ☐ No lo sé
 - b. ¿Hay una unidad de vivienda accesorio en la propiedad? ☐ No ☐ Sí ☐ No lo sé
 - c. ¿El dueño de la propiedad vive en la propiedad? ☐ No ☐ Sí ☐ No lo sé
4. ¿La propiedad es un dúplex? ☐ No ☐ Sí ☐ No lo sé
 5. ¿Es la propiedad un edificio de varias unidades que se construyó antes del 1 de febrero de 1995? ☐ No ☐ Sí ☐ No lo sé

Favor de proporcionar su historial completo de alquiler en el Formulario A: Historial de alquiler y proporcione cualquier información adicional a continuación que ayude a explicar su reclamo.

—

Formulario A (continuación)

Historial de alquileres

Por favor, siga estas instrucciones cuidadosamente:

- En la tabla a continuación, escriba primero la fecha en que comenzó el arrendamiento original ("Fecha de mudanza"). Luego escriba el monto del alquiler básico al comienzo del arrendamiento (El "Alquiler Básico Inicial Total"). Esta cantidad debe ser el alquiler de toda la unidad de alquiler, no solo su parte del alquiler.
- Comenzando en el Recuadro No. 1 bajo "Fecha de aumento", indique la fecha de cada aumento de alquiler para el arrendamiento, comenzando con el primer aumento de alquiler después de la fecha de mudanza y terminando con el aumento de alquiler más reciente. (Si se necesita espacio adicional, adjunte otra página).
- Frente a cada fecha de aumento de alquiler, escriba el monto total del nuevo alquiler después del aumento ("Total de nuevo alquiler").
- Los costos de transferencia de mejoras de capital no se considerarán alquiler y deben excluirse de los montos de alquiler que se enumeran a continuación. Para impugnar un costo de transferencia de mejoras de capital, complete el Formulario D.
- Adjunte documentos que demuestren la fecha y el monto de cada aumento de alquiler, como el contrato de arrendamiento original, avisos de aumento de alquiler, recibos de alquiler, giro postal y/o cheques de alquiler cancelados.

Fecha de aumento (Mes/Fecha/Año)	Total de Alquiler Nuevo (Monto en dólares)
Fecha de mudanza:	Total Inicial de Alquiler Básico:
1.	\$
2.	\$
3.	\$
4.	\$
5.	\$
6.	\$
7.	\$
8.	\$
9.	\$

10.	\$
11.	\$

Petición de Inquilino – Formulario B
Declaración de Disminución Sustancial en Servicios de Vivienda

Un Inquilino puede presentar una Petición para una reducción en el alquiler básico cuando el arrendador ha disminuido sustancialmente un servicio de vivienda sin reducir el alquiler básico del Inquilino, conforme a la Sección 8-21.06(B)(3).

Los "Servicios de Vivienda" se definen en la Sección 8-21.02(G) de la Ordenanza como los servicios prestados por el arrendador relacionados con el uso de la ocupación de una Unidad de Alquiler, incluyendo agua, calefacción, servicios públicos, seguros, mantenimiento, reparaciones, pintura, servicio de ascensor, lavandería, servicio de limpieza, recogida de basura, mobiliaria, persianas y mosquiteros, estacionamiento, almacenamiento, servicios de seguridad, áreas recreativas, derecho a tener un número específico de Inquilinos y ocupantes, permitir mascotas, tecnologías de comunicaciones (servicios de Internet, cable y satélite) y cualquier otro beneficio, privilegio o facilidad que haya sido proporcionado por el arrendador al Inquilino con el uso de la ocupación de una Unidad de Alquiler. Los servicios prestados a una Unidad de Alquiler incluirán una parte proporcional de los servicios prestados a las instalaciones comunes del edificio o complejo residencial en el que se encuentre una Unidad de Alquiler.

Para establecer un reclamo exitoso basado en la disminución de los servicios de vivienda, el Inquilino asumirá la carga de la prueba de todos los factores relevantes al evaluar la Petición, incluidos, entre otros, los siguientes:

- El servicio discutido es un Servicio de Vivienda;
- El Servicio de Vivienda se esperaba y/o se proporcionaba razonablemente al comienzo del arrendamiento y/o se prometía de manera verificable por el arrendador antes del comienzo del arrendamiento, o se agregó después del comienzo del arrendamiento;
- El Servicio de Vivienda fue disminuido, eliminado o no proporcionado por el arrendador;
- Al arrendador se le proporcionó un aviso razonable y la oportunidad de corregir las condiciones que proporcionan la base para la Petición del reclamo de Servicio de Vivienda disminuido;
- El arrendador no proporcionó o restauró el Servicio de Vivienda dentro de un período de tiempo razonable después de recibir la notificación de la reclamación;
- El arrendador no redujo el alquiler básico por una cantidad razonable por la disminución del Servicio de Vivienda.

Proporcione detalles sobre el historial relacionado con la disminución de su Servicio de Vivienda en la página siguiente y proporcione cualquier información adicional a continuación que ayude a explicar su reclamo.

Se debe proporcionar toda la información a continuación. Si necesita espacio adicional, adjunte otro formulario B a esta petición.

Enumere por separado cada uno de los servicios de vivienda disminuidos a continuación	¿Cuándo se redujo el servicio de vivienda?	¿Cuándo se notificó al arrendador de la disminución del servicio de vivienda? (Enumere todas las fechas de notificación y adjunte todas las notificaciones escritas)	¿Se restableció el servicio de vivienda disminuido?	Monto en dólares de la reducción mensual del alquiler solicitada
1.			☐ No ☐ Sí Fecha de restauración: _____	\$
2.			☐ No ☐ Sí Fecha de restauración: _____	\$
3.			☐ No ☐ Sí Fecha de restauración: _____	\$
4.			☐ No ☐ Sí Fecha de restauración: _____	\$
5.			☐ No ☐ Sí Fecha de restauración: _____	\$
6.			☐ No ☐ Sí Fecha de restauración: _____	\$
7.			☐ No ☐ Sí Fecha de restauración: _____	\$
8.			☐ No ☐ Sí Fecha de restauración: _____	\$

9.			☐ No ☐ Sí Fecha de restauración: _____	\$
----	--	--	--	----

Petición de Inquilino – Formulario C
Declaración de Falta de Mantenimiento de Viviendas Habitables

Un inquilino puede presentar una petición de reducción del alquiler si el arrendador no ha mantenido una vivienda habitable, incluidas las violaciones del código de salud, seguridad, incendios o construcción, según lo exige la ley. De acuerdo con las Secciones 17920.3 y 17920.10 del Código de Salud y Seguridad de California, cualquier condición de un edificio o parte del mismo, incluida cualquier unidad de vivienda, habitación o conjunto de habitaciones, o las instalaciones en las que se encuentra la misma, que ponga en peligro la vida, la integridad física, la salud, la seguridad o el bienestar del público o de los ocupantes se considerará para esta Petición.

El aviso de aumento de alquiler, todos los avisos de violación y cualquier otra evidencia deben adjuntarse a este Formulario C.

Se debe proporcionar toda la información a continuación. Si necesita espacio adicional, adjunte otro Formulario C a esta Petición.

Fecha en que recibí el aviso de aumento de alquiler: _____

Fecha de entrada en vigencia del aumento: _____

Alquiler básico mensual antes del aumento de alquiler (excluyendo transferencias): _____

Descripción de la reparación o mantenimiento que no se realizó	¿Cuándo se solicitó la reparación o el mantenimiento? (enumere todas las fechas de las solicitudes de reparación/mantenimiento y adjunte todas las solicitudes por escrito)	¿Se ha realizado la reparación o el mantenimiento?	¿Es la condición una violación del código? (Adjuntar todas las pruebas)
1.		☐ No ☐ Sí Fecha de realización: _____	
2.		☐ No ☐ Sí Fecha de realización: _____	
3.		☐ No ☐ Sí Fecha de realización: _____	

4.		☐ No ☐ Sí Fecha de realización: _____	
----	--	---	--

Petición de Inquilino – Formulario D

Impugnación de la Declaración de Transferencia de Mejoras de Capital

Un Inquilino puede presentar una Petición para impugnar un costo de Mejora de Capital como una transferencia no autorizada o excesiva de conformidad con la Sección 8-21.16(B).

Una "Mejora de Capital" se define en la Sección 8-21.2(B) como una adición, reparación sustancial o reemplazo de cualquier mejora a las unidades de vivienda, edificios o áreas comunes, que aumente materialmente el valor de la propiedad, prolongue apreciablemente su vida útil o la adapte a nuevos usos, siempre que se permitan amortizar durante la vida útil de la mejora de acuerdo con el Código de Rentas Internas y sus reglamentos o mejoras similares según lo determine el departamento y según lo especificado en la Sección 8-21.08 y en los Procedimientos Administrativos, Reglamentos y Directrices. La "Mejora de Capital" no incluye el mantenimiento o reparación normal o de rutina, ni las reparaciones cubiertas por el seguro.

Verifique todos los motivos aplicables a continuación y adjunte todas las pruebas relevantes que respalden su afirmación de que la transferencia es inadecuada.

1. Fecha efectiva de la transferencia: _____

2. Cantidad de transferencia: _____

3: Creo que la transferencia es inapropiada porque: (marque todos los motivos que correspondan).

- a. El arrendador impuso la transferencia de Mejoras de Capital **sin** presentar una solicitud requerida o utilizar los procedimientos de cálculo de Mejoras de Capital establecidos en la Sección 8-21.16 de la Ordenanza.
- b. El arrendador entregó el aviso de aumento para la transferencia de mejoras de capital **antes de** presentar y recibir una decisión sobre una petición requerida o utilizar los procedimientos de cálculo de mejoras de capital establecidos en la Sección 8-21.16 de la Ordenanza.
- c. El arrendador inició una transferencia de mejoras de capital por un período de tiempo en el que no ocupé la unidad de alquiler.
- d. Otra razón: _____

Petición de inquilino – Formulario E
Declaración de otra infracción

Un Inquilino puede presentar una Petición por cualquier otra violación de la Ordenanza de conformidad con la Sección 8-21.10. La parte que presente la Petición tendrá la carga de la prueba de la violación que se reclama.

1. Proporcione una descripción detallada de la violación de la Ordenanza por parte de su arrendador, incluida una referencia a la sección de la Ordenanza relevante para la supuesta violación. Asegúrese de anotar las fechas relevantes correspondientes y adjunte cualquier evidencia relevante.

2. Sírvase indicar el tipo de reparación que solicita: _____

3. Sírvase indicar qué documentos presenta con esta petición:

- ☐ Aviso de alquiler u otro aumento
- ☐ Copia del contrato de arrendamiento
- ☐ Copias de comunicaciones, es decir, correos electrónicos, cartas, mensajes de texto, etc.
- ☐ Fotos

☐ Otro: _____