



Anexo A del arrendador: Mejoras de capital y reparaciones mayores a largo plazo

Este formulario se debe completar en inglés para que la Junta de Rentas de Berkeley lo procese. Si tiene problemas para acceder a este formulario o para completarlo, comuníquese con nosotros para que lo ayudemos.

TELÉFONO: (510) 981-7368 • **CORREO ELECTRÓNICO:** rent@berkeleyca.gov • **OFICINA:** 2000 Center St., Suite 400, Berkeley, CA 94704 • **TTD:** (510) 981-6903 • **FAX:** (510) 809-3921 • **SITIO WEB:** rentboard.berkeleyca.gov

PROPÓSITO DEL ANEXO A DEL ARRENDADOR

Complete este formulario para presentar una Petición del arrendador para aumento o reducción del alquiler para solicitar un aumento del alquiler para unidades que se benefician de ciertos tipos de mejoras de capital o reparaciones mayores a largo plazo. ([Reglamento 1267.](#)) Son varios los factores que pueden afectar una solicitud de estos tipos de aumentos del alquiler. Lea detenidamente todas las explicaciones e instrucciones de este formulario antes de completarlo.

SOBRE LAS MEJORAS DE CAPITAL

Una mejora debe incrementar el valor de la propiedad, extender notablemente su vida útil o adaptarla a nuevos usos, y debe durar más de un año. Además, debe costar al menos \$200 por cada unidad beneficiada o \$1,500 en total. Solo las siguientes mejoras califican para un aumento del alquiler:

- Trabajos necesarios para cumplir nuevos requisitos del código
- Trabajos para mejorar significativamente la seguridad
- Trabajos con el propósito principal de mejorar significativamente la seguridad sísmica
- Trabajos con el propósito principal de aumentar la eficiencia energética
- Trabajos hechos de buena fe principalmente en beneficio del inquilino

Los aumentos del alquiler por mejoras de capital se calculan al **1.042%** del costo total, dividido entre el número de unidades beneficiadas.

SOBRE LAS REPARACIONES MAYORES A LARGO PLAZO

Las reparaciones, reemplazos o mantenimiento de rutina no califican para un aumento del alquiler. Existe una excepción a esta regla para ciertos tipos de reparaciones mayores a largo plazo. Para calificar para un aumento del alquiler, las reparaciones mayores a largo plazo deben cubrir la mayoría del edificio e incluyen solo los siguientes tipos de trabajos:

- Reemplazo de techo
- Mejora significativa de la cimentación
- Sistema nuevo o prácticamente nuevo de plomería, electricidad o calefacción
- Pintura exterior o reemplazo del revestimiento
- Trabajos para resolver problemas identificados en un Informe de revisión de plagas y organismos destructores de madera

Los aumentos del alquiler por reparaciones mayores a largo plazo se calculan al **0.927%** del costo total, excepto para pintura exterior y revestimiento, que se calculan al **1.187%** del costo total, dividido entre el número de unidades beneficiadas.

REGLA DE COMPENSACIÓN/DE DESCUENTO: AUMENTOS DEL ALQUILER POR VACANTE PARA ARRENDAMIENTOS A PARTIR DE 1999

Desde el 1 de enero de 1999, los arrendadores han podido fijar el alquiler para arrendamientos nuevos a precios de mercado (“aumentos del alquiler por vacante”). Como los arrendadores pueden tomar en cuenta el costo anticipado de los trabajos de reparación y mejora al fijar el alquiler nuevo, los aumentos del alquiler que usted solicita en la petición se compensarán por la cantidad total de aumentos del alquiler por vacante aplicados a la propiedad desde 1999 (“regla de compensación”). Los aumentos del alquiler por vacante pueden cancelar por completo los aumentos por mejoras de capital o reparaciones mayores a largo plazo y, en esos casos, no se autorizará ningún aumento del alquiler. Usted dará información relacionada con la regla de compensación en la Parte C del anexo.

Existe una excepción a la regla de compensación para trabajos de refuerzo sísmico que cumplan las condiciones específicas. Estas condiciones se explican en la Parte B.

SIN AUMENTO DEL ALQUILER POR TRABAJOS HECHOS ANTES O CERCA DE LA FECHA DE INICIO DE UN ARRENDAMIENTO

Los arrendadores pueden incluir los costos de trabajos ya hechos en el alquiler inicial de un nuevo arrendamiento. También pueden incluir en dicho alquiler los costos de trabajos que razonablemente saben que deberán hacerse poco después de que comience el arrendamiento. Por este motivo, no se autorizará un aumento del alquiler para unidades con arrendamientos que hayan comenzado a partir de 1999 si:

1. el trabajo se completó antes de que comenzara el arrendamiento, o
2. el trabajo comenzó o se completó en el plazo del primer año del arrendamiento, a menos que el trabajo no fuera razonablemente previsible al inicio del arrendamiento.

Si su situación entra en la segunda categoría, pero usted considera que el trabajo no era razonablemente previsible, usará la Parte C de este anexo para explicar por qué.

INSTRUCCIONES PARA COMPLETAR ESTE ANEXO Y PRESENTAR LOS DOCUMENTOS DE RESPALDO

Debe presentar un Anexo A completado junto con los documentos de respaldo con su petición.

1. Complete las Partes A y B.
2. Complete la Parte C solo si se aplica a sus circunstancias.
3. Reúna y organice copias de todos los documentos que muestren los trabajos y costos descritos en las Partes A o B. Los documentos deben estar numerados por página y organizados por tipo de trabajo, y pueden incluir:
 - a. Facturas
 - b. Recibos de material y mano de obra
 - c. Contratos firmados
 - d. Registros de trabajo propio
 - e. Cheques cancelados
 - f. Cotizaciones o estimados de trabajos planeados
 - g. Otros documentos usados en el curso normal del negocio

COMUNÍQUESE CON UN ASESOR DE VIVIENDA

Aunque no es obligatorio, le recomendamos mucho que se comuniquen con un asesor de vivienda para hablar sobre sus reclamos y cómo la regla de compensación puede afectar su solicitud de aumento del alquiler. Los asesores de vivienda pueden responder las preguntas, ayudar con el proceso de la petición y revisar los formularios y anexos para asegurarse de que estén completos, pero no pueden dar asesoría legal ni garantizar el resultado de su caso. Use nuestro formulario de citas en línea visitando rentboard.berkeleyca.gov y haciendo clic en el botón “Housing Counselor Appointments” (Citas con asesor de vivienda); llamando al (510) 981-7368 (RENT); o escribiendo a rent@berkeleyca.gov.

(El Anexo comienza en la siguiente página)

PARTE A – TRABAJO COMPLETADO

Dé información solo del trabajo que ya está terminado. Se mencionan mejoras/repificaciones mayores a largo plazo frecuentes que califican para un aumento del alquiler, junto con espacio para escribir los proyectos que no aparecen ya en la lista. Consulte la página 1 para ver una lista de mejoras de capital/repificaciones mayores a largo plazo elegibles y use más hojas, si es necesario.

- *Unidades beneficiadas:* escriba todas las unidades que se benefician del trabajo, aunque no califiquen para un aumento.
- *Costo total:* si tiene costos de trabajo propio, incluya los registros de trabajo propio con un cálculo de horas y tarifas. En el [Reglamento 1266](#) se encuentran las tarifas por hora de trabajo propio para mano de obra calificada y no calificada.
- *Cálculo de la cantidad del aumento por unidad:* (costo total x tasa de cálculo) ÷ número de unidades beneficiadas

1. Refuerzo sísmico

Unidades beneficiadas: _____

Fecha de finalización del trabajo: _____

Costo total: \$ _____

Tasa de cálculo = 0.01042

Cantidad de aumento por unidad: \$ _____

2. Mejora de seguridad significativa

Unidades beneficiadas: _____

Fecha de finalización del trabajo: _____

Costo total: \$ _____

Tasa de cálculo = 0.01042

Cantidad de aumento por unidad: \$ _____

3. Techo nuevo

Unidades beneficiadas: _____

Fecha de finalización del trabajo: _____

Costo total: \$ _____

Tasa de cálculo = 0.00927

Cantidad de aumento por unidad: \$ _____

4. Sistema de plomería nuevo

Unidades beneficiadas: _____

Fecha de finalización del trabajo: _____

Costo total: \$ _____

Tasa de cálculo = 0.00927

Cantidad de aumento por unidad: \$ _____

5. Sistema de calefacción nuevo

Unidades beneficiadas: _____

Fecha de finalización del trabajo: _____

Costo total: \$ _____

Tasa de cálculo = 0.00927

Cantidad de aumento por unidad: \$ _____

6. Sistema eléctrico nuevo

Unidades beneficiadas: _____

Fecha de finalización del trabajo: _____

Costo total: \$ _____

Tasa de cálculo = 0.00927

Cantidad de aumento por unidad: \$ _____

7. Mejora significativa de la cimentación

Unidades beneficiadas: _____

Fecha de finalización del trabajo: _____

Costo total: \$ _____

Tasa de cálculo = 0. 0.00927

Cantidad de aumento por unidad: \$ _____

8. Pintura exterior/revestimiento

Unidades beneficiadas: _____

Fecha de finalización del trabajo: _____

Costo total: \$ _____

Tasa de cálculo = 0.01187

Cantidad de aumento por unidad: \$ _____

9. Reparaciones según el reporte de termitas

Unidades beneficiadas: _____

Fecha de finalización del trabajo: _____

Costo total: \$ _____

Tasa de cálculo = 0.00927

Cantidad de aumento por unidad: \$ _____

10. Otro

Unidades beneficiadas: _____

Fecha de finalización del trabajo: _____

Costo total: \$ _____

Tasa de cálculo: _____

Cantidad de aumento por unidad: \$ _____

11. Otro

Unidades beneficiadas: _____

Fecha de finalización del trabajo: _____

Costo total: \$ _____

Tasa de cálculo: _____

Cantidad de aumento por unidad: \$ _____

12. Otro

Unidades beneficiadas: _____

Fecha de finalización del trabajo: _____

Costo total: \$ _____

Tasa de cálculo: _____

Cantidad de aumento por unidad: \$ _____

PARTE B – REGLA DE COMPENSACIÓN

Los aumentos del alquiler que usted solicita se compensarán por la cantidad total de aumentos del alquiler por vacante previos de arrendamientos nuevos desde 1999. Complete esta tabla para calcular el total de todos los ajustes del alquiler por vacante (VRA) para la propiedad desde el 1 de enero de 1999. Los VRA incluyen aumentos y reducciones del alquiler (una reducción es cuando el alquiler inicial para un nuevo arrendamiento es *menor* que el techo del alquiler a que se aplicaba al contrato anterior). La Junta de Alquiler puede dar datos históricos, y un asesor de vivienda puede ayudarlo con estos cálculos. Si la cantidad total de VRA supera el aumento del alquiler total solicitado para la propiedad, no se podrá autorizar ningún aumento.

N.º de unidad: _____ Escriba todos los VRA: _____ Total: \$ _____

N.º de unidad: _____ Escriba todos los VRA: _____ Total: \$ _____

N.º de unidad: _____ Escriba todos los VRA: _____ Total: \$ _____

N.º de unidad: _____ Escriba todos los VRA: _____ Total: \$ _____

N.º de unidad: _____ Escriba todos los VRA: _____ Total: \$ _____

N.º de unidad: _____ Escriba todos los VRA: _____ Total: \$ _____

N.º de unidad: _____ Escriba todos los VRA: _____ Total: \$ _____

N.º de unidad: _____ Escriba todos los VRA: _____ Total: \$ _____

Gran total (suma de todos los totales): \$ _____

Excepción para trabajo sísmico

La regla de compensación no suele aplicarse a los trabajos de refuerzo sísmico hechos según los Capítulos 19.38 o 19.39 de B.M.C. Para calificar para esta excepción, debe marcar todos los cuadros de abajo para confirmar que se cumplió cada uno de los siguientes requisitos:

- El trabajo se hizo a tiempo, lo que significa que se completó antes de que la Ciudad extendiera un segundo aviso de incumplimiento.
- Usted era el dueño de la propiedad antes del 12 de diciembre de 2000, para el trabajo necesario según el Capítulo 19.38 de B.M.C., o antes del 5 de diciembre de 2013, para el trabajo necesario según el Capítulo 19.39 de B.M.C.
- Ninguno de los propietarios tiene más del 10% de interés en más de 12 unidades residenciales en Berkeley.

El trabajo incidental también puede calificar para la excepción si lo exige la Ciudad para el trabajo de refuerzo sísmico y no se debe a violaciones pendientes del código. El trabajo incidental incluye trabajo que: a) está certificado por un profesional debidamente autorizado, b) tiene un precio comercialmente razonable, y c) es necesario para permitir el acceso al trabajo de refuerzo sísmico o restaura o reemplaza un área dañada o eliminada como parte del trabajo de refuerzo sísmico.

PARTE C: TRABAJO HECHO ANTES DE O EN EL PLAZO DEL PRIMER AÑO DEL ARRENDAMIENTO

Si el trabajo comenzó o se completó en el plazo del primer año del arrendamiento, y usted considera que el trabajo no era razonablemente previsible al inicio del arrendamiento, explique por qué.
