



Petición de Incumplimiento presentada por el inquilino

La Ordenanza de Urgencia permite un aumento máximo de la renta durante cualquier período de 12 meses del cuatro por ciento (4%) o el cambio en el Índice de Precios al Consumidor (PCI, por sus siglas en inglés), el que sea menor, como se describe más adelante en la Sección 5 de la Ordenanza. Un inquilino de una unidad de alquiler cubierta puede presentar una Petición de Incumplimiento con la Ciudad para solicitar una audiencia si el inquilino sostiene que un aumento de alquiler propuesto o real no cumple con lo dispuesto por la Ordenanza de Urgencia, los servicios de vivienda se han disminuido sin una reducción en el alquiler, o la falta de mantenimiento o reparación por parte del arrendador ha resultado en condiciones inhabitables o en el incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad.

El solicitante asumirá la carga de probar por preponderancia de las pruebas en la audiencia que el aumento de alquiler propuesto no cumple con la Ordenanza de Urgencia. Se puede encontrar una copia de la Ordenanza en www.pomonaca.gov

Si tiene alguna pregunta sobre las Peticiones por incumplimiento, comuníquese con un representante al (909) 620-3777 o visite RentStabilization@pomonaca.gov.

La Ordenanza de Urgencia detalla el siguiente proceso para la presentación de una petición de incumplimiento:

- El inquilino debe presentar una copia de dicha petición a la Ciudad para solicitar una audiencia.
- El inquilino debe enviar una copia de la petición por correo de primera clase, con franqueo pagado, al arrendador cuyas rentas son objeto de la petición dentro de los cinco (5) días naturales posteriores a la fecha de presentación de la petición ante la Ciudad.
- Dentro de los diez (10) días calendario posteriores a la fecha de presentación de la petición, el inquilino debe presentar una prueba de entrega firmada bajo pena de perjurio que indique que se envió por correo una copia de la petición a todos los propietarios.
- La petición debe incluir una declaración que indique la base sobre la cual el inquilino sostiene que un aumento de alquiler propuesto o real infringe la Ordenanza de Urgencia, junto con cualquier evidencia que el inquilino quiera que el oficial de audiencias considere.
- El arrendatario asumirá la carga de probar por preponderancia de las pruebas en la audiencia que el aumento de alquiler propuesto no cumple con lo dispuesto por la Ordenanza de Urgencia.
- Se fijará una vista para una fecha entre quince (15) y sesenta (60) días después de recibidos todos los documentos.
- Al fijar la fecha de la audiencia, el funcionario de audiencias enviará un aviso por escrito al arrendatario y al arrendador de la fecha, la hora y el lugar fijados para la audiencia.

Información general

Información de la unidad de alquiler

Dirección de la propiedad: _____

Teléfono de la propiedad: _____

Número de unidades en el edificio: _____ Fecha de mudanza:

El alquiler se paga a: Propietario Encargado del edificio Compañía de gestión

Otros: _____

Información del inquilino

Inquilino # 1

Nombre y apellido: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____ Correo electrónico: _____

Inquilino #2 (si resulta aplicable)

Nombre y apellido: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____ Correo electrónico: _____

Información del representante del inquilino: (circule uno) Abogado * Representante distinto a un abogado * Intérprete

Nombre y apellido: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____ Correo electrónico: _____

Información del propietario o arrendador

Nombre y apellido: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____ Correo electrónico

Petición de incumplimiento

Estoy presentando esta petición por la(s) siguiente(s) razón(es): (Marque SÓLO las razones que correspondan).

A. Solicitar una audiencia basada en un aumento de alquiler que no cumpla con lo establecido por la Ordenanza de Urgencia.

(Se debe adjuntar el formulario A a la petición)

B. Para solicitar una audiencia basada en una disminución en los servicios de vivienda.

(Se debe adjuntar el formulario B a la petición)

C. Para solicitar una audiencia basada en la condición inhabitable de la unidad o el incumplimiento del arrendador con la garantía implícita de habitabilidad.

(Se debe adjuntar el formulario C a la petición)

**Declaración del inquilino o representante del inquilino
bajo pena de perjurio**

Declaro lo siguiente:

Soy el inquilino o representante autorizado del(de los) inquilino(s) de dicha propiedad residencial involucrada en esta solicitud.

Estoy autorizado(a) a presentar este formulario de petición y la documentación de respaldo en nombre de la propiedad residencial que se solicita.

Declaro bajo pena de perjurio legal que la información, la documentación y las declaraciones aquí contenidas son verdaderas y correctas a mi leal saber y entender.

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

Firmado

Nombre impreso

**Autoridad de representación (por ejemplo, propietario, gerente, abogado,
etc.)**

Dirección

Ciudad, Estado, Código postal

Teléfono

**Esta sección no necesita ser notariada.*

Petición por Incumplimiento – Formulario A
Aumento de alquiler en contravención a la Ordenanza

Mi alquiler base se incrementó en una cantidad que no cumple con la Ordenanza de Urgencia según se establece en la Sección 5 (a) de la Ordenanza de Urgencia.

1. ¿Cuál era el alquiler base inicial total cuando se mudó? \$ _____
2. ¿Recibe asistencia gubernamental para el alquiler? No Sí
3. ¿La propiedad es una casa unifamiliar o un condominio? No Sí

En caso afirmativo, responda las siguientes preguntas:

3a. Es el dueño de su propiedad uno de los siguientes: i. Un fideicomiso de inversión en bienes raíces, según se define en la sección 856 del Código de Rentas Internas ii. Una corporación iii. ¿Una corporación de responsabilidad limitada? No Sí No lo se

3b. ¿Hay una unidad de vivienda accesoria en la propiedad? No Sí

3c. ¿El dueño de la propiedad vive en la propiedad? No Sí

4. ¿La propiedad es un dúplex? No Sí

En caso afirmativo, responda las siguientes preguntas:

4a. ¿El dueño de la propiedad vive en la propiedad? No Sí

5. ¿Es la propiedad un edificio de unidades múltiples construido después del 1 de febrero de 1995?
 No -Sí- No lo se

**Petición por Incumplimiento – Formulario A (Continuación)
Historial del alquiler**

Por favor siga con cuidado las instrucciones siguientes:

- En el cuadro a continuación, primero escriba la fecha en que comenzó el arrendamiento original ("Fecha de mudanza"). Luego, escriba el monto de la renta base al comienzo del arrendamiento (la "Renta base inicial total"). Esta cantidad debe ser el alquiler total pagado por ***toda la unidad de alquiler***.
- Utilice la siguiente tabla y proporcione la información solicitada. (Si necesita espacio adicional, adjunte otra página).
- Frente a cada fecha de aumento de renta, escriba el monto total de la nueva renta después de ese aumento.
- Adjunte los documentos que demuestren la fecha y el monto de cada aumento de alquiler, como el contrato de arrendamiento original y los avisos de aumento de alquiler.

Fecha del alquiler actual:	Renta base de arrendamiento actual: \$ _____
Fecha del aumento o nuevo alquiler:	Total de la nueva renta \$ _____
Fecha de otros avisos de aumento (si resulta aplicable):	Total en otros aumentos (si resulta aplicable) \$ _____ -

**Petición por incumplimiento – Formulario B
Disminución en servicios de vivienda**

Un arrendatario puede presentar una petición de ajuste del alquiler cuando el arrendador ha disminuido un servicio de vivienda sin reducir el alquiler del arrendatario de conformidad con la Ordenanza de Urgencia, Sección 5 (c).

Los "Servicios de vivienda" se definen en la Ordenanza Sección 5 (c) como aquellos servicios que están relacionados con el uso u ocupación de una unidad de alquiler, incluidos, entre otros, servicios públicos (incluidos luz, calefacción, agua y teléfono), reparaciones ordinarias o reemplazo, mantenimiento, incluida la pintura, la provisión de servicio de ascensor, instalaciones y privilegios de lavandería, instalaciones recreativas comunes, servicio de conserjería, administrador de residentes, recolección de basura, mobiliario, servicio de alimentos, estacionamiento y cualquier otro beneficio, privilegio o instalación.

Proporcione su historial completo de los servicios de vivienda reducidos en este formulario y proporcione cualquier información adicional que ayude a explicar su reclamo.

Petición por Incumplimiento – Formulario B (Continuación)
Disminución en los servicios de vivienda

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

Enumere por separado cada servicio de vivienda reducido a continuación	¿Cuándo se disminuyó el servicio de vivienda?	¿Cuándo se notificó al arrendador sobre la disminución del servicio de vivienda? (Indique todas las fechas de notificación y adjunte todas las notificaciones por escrito)	¿Se restableció el servicio de vivienda disminuido?	Monto en dólares de la reducción de alquiler mensual solicitada
1.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha en que fue restablecido: _____	\$.
2.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha en que fue restablecido: _____	\$
3.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha en que fue restablecido: _____	\$
4.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha en que fue restablecido: _____	\$
5.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha en que fue restablecido: _____	\$
6.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha en que fue restablecido: _____	\$
7.			<input type="checkbox"/> No	

			<input type="checkbox"/> Sí Fecha en que fue restablecido: _____	\$
8.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha en que fue restablecido: _____	\$
9.			<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha en que fue restablecido: _____	\$

Petición por Incumplimiento – Formulario C
Falta de mantenimiento de instalaciones habitables

Un inquilino puede solicitar una reducción del alquiler en función de la condición inhabitable de la unidad o el incumplimiento por parte del arrendador de la garantía implícita de habitabilidad de conformidad con la Ordenanza de Urgencia, Sección 5 (d).

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

Fecha en que recibí el aviso de aumento de alquiler: _____ Fecha de entrada en vigencia del aumento: _____

Alquiler base mensual antes del aumento del alquiler: _____

Descripción de la reparación o mantenimiento que no se realizó	¿Cuándo se solicitó la reparación o el mantenimiento? (Indique todas las fechas de notificación y adjunte todas las notificaciones por escrito)	¿Se ha realizado la reparación o el mantenimiento?	¿Es la condición de la unidad una contravención del código? (Adjunte todas las pruebas pertinentes)
1.		<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha en que se llevó a cabo: _____	
2.		<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha en que se llevó a cabo: _____	
3.		<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha en que se llevó a cabo: _____	
4.		<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha en que se llevó a cabo: _____	

5.		<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha en que se llevó a cabo: _____	
6.		<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí Fecha en que se llevó a cabo: _____	

Factores relevantes en la evaluación de una petición de incumplimiento

Los factores relevantes al evaluar una Petición de Incumplimiento incluyen:

- 1) El arrendador ha aumentado el alquiler vigente a partir del 1 de agosto de 2022, o el alquiler inicial cobrado por arrendamientos que comenzaron después del 1 de agosto de 2022, por encima del cuatro por ciento (4 %) o el cambio en el Índice de Precios al Consumidor (CPI, por sus siglas en inglés), lo que sea menor;
- 2) El arrendador ha aumentado el alquiler más de una vez en un período de 12 meses en el que el aumento total estuvo por encima del cuatro por ciento (4%) o el cambio en el Índice de Precios al Consumidor (CPI), lo que sea menor;
- 3) El arrendador ha disminuido los servicios de la vivienda sin reducir el alquiler;
- 4) La condición inhabitable de la unidad o el incumplimiento por parte del arrendador de la garantía implícita de habitabilidad; y
- 5) Factores que potencialmente afectan la capacidad de un arrendador para obtener un rendimiento justo y razonable, incluidos, entre otros, cambios en los costos para el arrendador atribuibles a:
 - a. Aumento en el costo de los servicios públicos
 - b. Impuestos a la propiedad inmobiliaria
 - c. Seguro
 - d. Publicidad
 - e. Tipos de interés hipotecarios variables
 - f. Tarifas y cuotas gubernamentales
 - g. Servicios incidentales
 - h. Costos de empleados
 - i. Reparaciones y mantenimiento usuales
 - j. Actualización y adición de comodidades o servicios
 - k. Reportes con información detallada acerca de la propiedad, inquilino y alquiler.
 - l. Estados financieros
 - m. Análisis de peritos en la materia
 - n. Estudios relevantes

