



Ciudad de Pomona – Petición de Mejora de Capital

Conforme a la Ordenanza de Estabilización de Rentas y Control de Desalojos de la Ciudad de Pomona (“Ordenanza”), los propietarios pueden presentar una Petición de Mejora de Capital (“Petición”) para solicitar la aprobación para trasladar a los inquilinos el costo de mejoras elegibles, con base en un calendario de amortización razonable. Según se define en la Ordenanza, las Mejoras de Capital son mejoras con una vida útil de cinco (5) años o más y no incluyen el mantenimiento normal o rutinario, ni reparaciones o reemplazos. Cualquier traslado de costos aprobado no podrá exceder el menor de los siguientes montos: diez por ciento (10%) de la renta mensual o cien dólares (\$100) por mes. Una copia de la Ordenanza puede encontrarse en www.pomonaca.gov/RS.

Si tiene alguna pregunta con respecto a la Petición de Mejora de Capital, comuníquese con un representante al (909) 620-3777 o a RentStabilization@pomonaca.gov

La Ordenanza detalla el siguiente proceso para la presentación de una Petición de Mejora de Capital:

- El propietario debe presentar una copia completa de esta petición a la Ciudad para solicitar una audiencia. La petición debe incluir una descripción de la Mejora de Capital, documentación de los costos, una descripción de las razones de la Mejora de Capital, toda la documentación solicitada, junto con cualquier evidencia que el propietario desee que el funcionario de audiencias considere.
- La petición será revisada para verificar su integridad y cumplimiento con los requisitos aplicables y será atendida por un funcionario de audiencias designado por el Administrador de la Ciudad una vez que la petición completa sea aceptada.
- El propietario debe enviar por correo postal de primera clase, con franqueo pagado, una copia de la petición a todos los inquilinos cuyas unidades estén sujetas a la petición dentro de los diez (10) días calendario posteriores a la fecha en que la Ciudad acepte la petición como completa.
- Dentro de los quince (15) días calendario posteriores a la fecha en que la petición sea aceptada como completa, el propietario deberá presentar un comprobante de notificación firmado bajo pena de perjurio, declarando que una copia de la petición fue enviada por correo a todos dichos inquilinos.
- El solicitante será responsable de todos los costos asociados con la revisión de la petición por parte de la Ciudad.
- Se programará una audiencia ante el funcionario de audiencias en una fecha no menor de quince (15) días ni mayor de sesenta (60) días calendario después de que la petición haya sido aceptada como completa y se haya presentado el comprobante de notificación conforme a los requisitos de la Ordenanza, a menos que el funcionario de audiencias determine que existe causa justificada para una extensión del plazo.
- El personal del Departamento enviará una notificación por escrito a todas las partes indicando la fecha, hora y lugar establecidos para la audiencia. Al recibirla, el propietario deberá colocar dicha notificación en un lugar visible de la propiedad sujeta a la petición para asegurar una visibilidad

razonable para todos los inquilinos afectados, como en un área común o cerca de las entradas. Dentro de los diez (10) días calendario posteriores a la recepción de la notificación de la audiencia, el propietario deberá entregar una copia de la notificación a cada inquilino afectado..

Petición de Mejora de Capital – Elegibilidad y Requisitos

¿Qué es una Mejora de Capital?

Una Mejora de Capital es una mejora, adición o reparación mayor realizada en una Unidad de Alquiler o en las áreas comunes del complejo habitacional que tiene una vida útil de cinco (5) años o más, y que debe amortizarse a lo largo de la vida útil de la mejora.

Ejemplos de Mejoras de Capital pueden incluir, entre otros: techado, alfombras, cortinas, estuco o reacondicionamiento del exterior de un edificio, aire acondicionado, portones de seguridad, piscina, sauna o jacuzzi, cercas, triturador de basura, lavadora o secadora de ropa, lavavajillas, equipos de juego para niños instalados permanentemente en la propiedad, la pintura exterior completa de un edificio y otras mejoras similares.

Las Mejoras de Capital no incluyen el mantenimiento normal o rutinario, reparaciones ordinarias, reemplazos, ni el deterioro resultante de reparaciones demoradas o trabajos requeridos después de un Aviso de Infracción emitido por una entidad gubernamental.

Requisitos de Elegibilidad¹

Para calificar, la Mejora de Capital debe:

- Haber sido completamente finalizada y pagada al momento de la presentación de la petición;
- Haber sido completada dentro de los dos (2) años previos a la fecha de presentación;
- Haber sido completada después del 1 de agosto de 2022;
- Estar razonablemente disponible para el beneficio y disfrute principal de los inquilinos;
- Estar fijada de manera permanente o ser relativamente inamovible y estar destinada al uso de la unidad de alquiler;
- No tener una “tarifa de uso” u otro cargo impuesto a los inquilinos por su utilización;
- Constituir una mejora a la propiedad, en lugar de mantenimiento o reparación rutinaria; y
- Estar proporcionalmente asignada en el tiempo y amortizada durante la vida útil de la mejora.

Las mejoras que no cumplan con todos los requisitos de elegibilidad podrán no ser aprobadas.

Documentación Requerida

Los solicitantes deben presentar documentación suficiente para verificar la naturaleza, el costo y la finalización de la Mejora de Capital, incluyendo facturas, contratos y comprobantes de pago. Es posible que se solicite documentación adicional como parte de la revisión de la Ciudad.

¹ Los solicitantes deben consultar la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y los Reglamentos Administrativos para conocer los requisitos completos que rigen las Peticiones de Mejora de Capital.

Información del Solicitante

Nombre del Propietario: _____

Teléfono del Propietario: _____ Correo Electrónico: _____

Dirección del Propietario: _____

Información de la Propiedad de Alquiler

Dirección de la Propiedad de Alquiler: _____

Número Total de Unidades de Alquiler en la Propiedad: _____

Número Total de Unidades de Alquiler Afectadas por las Mejoras de Capital: _____

Año de Construcción de la Propiedad: _____ Año en que Inició su Propiedad: _____

¿Tiene actualmente una Petición de Mejora de Capital pendiente con la Ciudad de Pomona para esta misma propiedad? No Sí

Explique brevemente las razones para solicitar un traspaso de la Mejora de Capital, incluyendo una descripción de la(s) Mejora(s) de Capital:

Servicios Públicos (Utilities)

Complete esta sección solo si la Mejora de Capital está relacionada con servicios públicos. En algunos casos, la Comisión de Servicios Públicos de California (California Public Utilities Commission) utiliza la diferencia de tarifas para realizar reparaciones o mejoras de capital relacionadas con los servicios públicos. Si la Mejora de Capital no está relacionada con servicios públicos, omita esta sección.

Electricidad (marque una opción)

_____ Los residentes pagan directamente a la compañía de servicios públicos (proceda a la sección de Gas Natural mas abajo)

_____ Los residentes son facturados por el propietario según la lectura de su medidor (proceda a A, abajo)

_____ El costo del servicio público está incluido en la renta

A. Traspaso de Electricidad	Complete los montos pagados y cobrados por electricidad (Período más reciente de 12 meses calendario)
1. Monto cobrado a los residentes	
2. Monto facturado por la compañía de servicios públicos	
Diferencia (1. Menos 2.)	

Gas Natural (marque una opción)

_____ Los residentes pagan directamente a la compañía de servicios públicos (proceda a la sección de Agua más abajo)

_____ Los residentes son facturados por el propietario según la lectura de su medidor (proceda a B, abajo)

_____ El costo del servicio público está incluido en la renta

B. Traspaso de Gas Natural	Complete los montos pagados y cobrados por electricidad (Período más reciente de 12 meses calendario)
1. Monto cobrado a los residentes	
2. Monto facturado por la compañía de servicios públicos	
Diferencia (1. Menos 2.)	

Agua (marque una opción)

_____ Los residentes pagan directamente a la compañía de servicios públicos

_____ Los residentes son facturados por el propietario según la lectura de su medidor (proceda a C, abajo)

_____ El costo del servicio público está incluido en la renta

C. Traspaso de Agua	Complete los montos pagados y cobrados por electricidad (Período más reciente de 12 meses calendario)
1. Monto cobrado a los residentes	
2. Monto facturado por la compañía de servicios públicos	
Diferencia (1. Menos 2.)	

Categoría de Mejora de Capital

Por favor, indique a continuación la(s) Mejora(s) de Capital y los costos totales asociados.

Categoría	Mejora de Capital Costo Total	Vida Útil Esperada de la Mejora (Años)
1. Aire Acondicionado	\$ _____	
2. Alfombrado	\$ _____	
3. Equipamiento de Juego para Niños	\$ _____	
4. Pintura Exterior Completa	\$ _____	
5. Cortinas	\$ _____	
6. Cercado	\$ _____	
7. Electrodoméstico de Cocina (lavavajillas, triturador de basura)	\$ _____	
8. Electrodoméstico de Lavandería (lavadora, secadora)	\$ _____	
9. Techo	\$ _____	
10. Sauna o Jacuzzi	\$ _____	
11. Portones de Seguridad	\$ _____	
12. Estucado o Reacondicionamiento	\$ _____	
13. Piscina/Alberca	\$ _____	
Otro (listar por tipo)		
14.	\$ _____	
15.	\$ _____	
16.	\$ _____	
17.	\$ _____	
18.	\$ _____	
19.	\$ _____	
20.	\$ _____	
Gastos Totales de Mejora de Capital	\$ _____	

¿Se obtuvo un permiso para alguno de los trabajos descritos anteriormente? No Sí

Número(s) de Permiso: _____

Información sobre la Mejora de Capital

Enumere y describa cada Mejora de Capital incluida en esta petición.

(Complete esta hoja para cada Mejora de Capital)

1. Descripción de la Mejora de Capital: _____

2. Fecha de Finalización: _____

3. ¿La Mejora de Capital fue financiada? No Sí, Tasa de Interés: _____

4. Número total de unidades de alquiler beneficiadas (si no son todas, enumere las unidades):

5. ¿Algún inquilino fue desplazado o no pudo ocupar su unidad durante la construcción? No Si

Si respondió “sí”, indique las unidades y las fechas, y explique el motivo: _____

6. ¿Recibió algún reembolso por las Mejoras de Capital (i.e., seguro, indemnizaciones otorgadas por un tribunal, subsidios, etc.) No Sí, Monto: _____

7. ¿Se les cobra a los inquilinos alguna tarifa por el uso de esta mejora (e.g., Lavandería con monedas)?

No Sí

Si respondió “sí”, describa: _____

Cálculo del Solicitante

Proporcione un cálculo estimado del costo total amortizado de las Mejoras de Capital.

Unidades Beneficiadas	Costo de la Mejora	Costo de Financiamiento	Costo Total	Período de Amortización (# de Años)	Costo Total Anual Amortizado
	\$ _____	\$ _____	\$ _____		\$ _____

Instrucciones para Completar la Tabla de Cálculo del Solicitante

1. **Unidades Beneficiadas:**
Enumere el número de unidades que se benefician de la mejora. Escriba “Todas” si corresponde.
2. **Costo de la Mejora:**
Ingrese el costo total de la mejora.
3. **Costo de Financiamiento:**
Incluya todos los cargos de financiamiento (por ejemplo, intereses del préstamo). Ingrese \$0 si no corresponde.
4. **Costo Total:**
Sume el Costo de la Mejora y el Costo de Financiamiento.
5. **Período de Amortización (N.º de Años):**
Ingrese el número de años durante los cuales se distribuirá el costo, basado en la vida útil esperada de la mejora. La Ordenanza exige un mínimo de cinco (5) años. Utilice estándares de la industria para respaldar la vida útil estimada.
6. **Costo Total Anual Amortizado:**
Divida el Costo Total entre el Período de Amortización para obtener el monto anual del traspaso.

Cómo Completar la Petición de Mejora de Capital

El(los) propietario(s), o el representante autorizado del(los) propietario(s), debe(n) completar la petición e incluir toda la documentación de respaldo requerida. Si alguna información no está disponible, indíquelo y proporcione una breve explicación. La petición solo será revisada por el oficial de audiencias una vez que se determine que está sustancialmente completa.

Documentación Requerida

- A. Copias de todas las facturas, cheques cancelados, recibos y hojas de contabilidad u otros documentos que respalden la naturaleza, el costo y el pago de cada Mejora de Capital. La documentación de respaldo debe mostrar el tipo de mejora, el costo y el pago total.
- B. Documentación adicional:
 1. Rentas cobradas a todos los inquilinos afectados;
 2. Si la Mejora de Capital está relacionada con servicios públicos, proporcione montos verificados facturados y pagados por electricidad, gas, agua y servicio de basura;
 3. Si el propietario afirma haber realizado trabajo manual relacionado con las Mejoras de Capital reclamadas, debe presentarse un anexo de trabajo realizado por el propietario; y
 4. Documentación que muestre la fecha en que se emitió el permiso de construcción, o la fecha en que comenzó el trabajo si no se requirió permiso. Incluya también la fecha de la inspección final, o la fecha en que se completó el trabajo si no se requirió permiso.

Próximos Pasos

- Su petición será revisada por el Departamento para confirmar que se hayan presentado todos los materiales requeridos.
- Si la petición está incompleta, se le notificará y se le dará la oportunidad de presentar la información faltante o explicar por qué no está disponible.
- Se programará una audiencia dentro de los **60 días calendario** posteriores a que la petición sea aceptada como completa..

**Declaracion del Propietario o del Representante del Propietario
Bajo Pena de Perjurio**

Declaro lo siguiente:

Soy el propietario, o el representante autorizado del(los) propietario(s), de la propiedad residencial involucrada en esta petición. Estoy autorizado(a) para presentar esta petición y la documentación de respaldo en nombre de la propiedad residencial para la cual se presenta la petición. Declaro bajo pena de perjurio conforme a la ley que la información, la documentación y las declaraciones aquí contenidas son verdaderas y correctas según mi leal saber y entender.

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

Firma

Nombre Imprimido

Capacidad (e.g., Propietario, Administrador, Abogado, etc.)

Dirección Postal

Ciudad, Estado, Código Postal

Teléfono

