

## PETICIÓN DEL PROPIETARIO - CALENDARIO A

### Fondos transferibles para el mejoramiento de capital

**Llene este formulario lo más que pueda.** Si no proporciona la información necesaria, su petición puede ser rechazada o aplazada.

#### REQUISITOS

##### A. Definición de mejoramiento de capital

El mejoramiento de capital es aquel que materialmente:

1. aumenta el valor de la propiedad y prolonga de manera apreciable su vida útil o lo adapta para nuevos usos;
2. beneficia al inquilino; y
3. puede ser amortizado a lo largo de la vida útil restante de la mejora de la propiedad.

Algunos ejemplos de categorías de mejoras que se incluyen en esta definición son las mejoras para la seguridad sísmica y las mejoras que aumentan el nivel de eficiencia energética de la propiedad de alquiler (incluidas las mejoras que permiten una asignación más precisa de los costos de los servicios públicos).

No se tendrán en cuenta los gastos relacionados con:

- aumento por daño o mejoras a la propiedad para reparaciones comunes, reemplazos y mantenimiento;
- deterioro ocasionado por una **demora injustificada** en la finalización de la obra o después de que un aviso de infracción por parte de una agencia gubernamental que ordenó reparaciones haya permanecido vigente por 90 días o más después de cualquier reparación o mejora.

##### B. Limitaciones de fondos transferibles

- El mejoramiento de capital debe estar completo y pagado al momento de completarse esta petición a fin de recibir una decisión final.
- La petición solo puede incluir el mejoramiento de capital que se completó y se pagó después de la fecha de entrada en vigencia de la ordenanza (25 de julio de 2019).
- La petición debe presentarse dentro de dos (2) años de la finalización de la obra de mejoramiento de capital.
- Los costos totales de los fondos transferibles no pueden exceder el cincuenta por ciento (50%) de la cantidad total que el propietario pagó.
- No debe transferirse al inquilino ninguna parte del costo atribuible a un período en el que el inquilino no tenía derecho a usar u ocupar la unidad de alquiler cubierta.
- Solo pueden transferirse al inquilino los costos atribuidos a la unidad de alquiler cubierta o a la parte de los costos atribuida a la unidad de alquiler cubierta.
- No se tendrán en cuenta los equipos que, de otra manera, reúnan las condiciones como mejoramiento de capital si se cobra una “cuota de uso” (es decir, lavadoras y secadoras que funcionan con monedas).

### C. Período de amortización

- A los mejoramientos de capital se les dará un período de vida útil de cinco (5) años o sesenta (60) meses a menos que el costo del aumento del alquiler junto con el mejoramiento de capital exceda el diez por ciento (10%) del alquiler existente de unidad de alquiler cubierta.
- Si el costo de un mejoramiento de capital por sí solo o el costo de mejoramiento de capital junto con el aumento del alquiler y el aumento por acumulación excedieran el diez por ciento (10%) o el treinta por ciento (30%) en cinco años, el exceso solo puede recuperarse si se extiende el período de amortización del mejoramiento de capital en incrementos anuales suficientes para cubrir el exceso.
- El propietario debe cumplir con los requisitos para notificar al inquilino sobre cualquier período de amortización extendido con el costo de mejoramiento de capital inicial.

### D. No eliminar los costos de mejoramiento de capital

- Si un propietario no ha eliminado el costo de un mejoramiento de capital del alquiler en el mes posterior al final del período de amortización y el inquilino paga una parte de los costos de mejoramiento de capital después del fin del período de amortización, el inquilino puede recuperar los intereses generados por la cantidad pagada en exceso.  
La tasa de interés del mejoramiento de capital pagada en exceso deberá ser la tasa que especifica la ley para las sentencias de conformidad con el Artículo XV de la Constitución de California y toda legislación que se adopte a ella, y se calculará como un interés simple.

## INSTRUCCIONES DE LA PETICIÓN

**Las pruebas 1-3** se pueden usar para calcular la asignación por unidad de los costos del mejoramiento de capital. Según la naturaleza de su proyecto y el tipo de propiedad, puede usar todas las pruebas o solo una. Las siguientes descripciones pueden ayudarlo a determinar la prueba adecuada.

**Prueba 1:** Use la prueba 1 para describir las mejoras en toda la propiedad, como las mejoras a una sala comunitaria, piscina o estacionamiento. Esta prueba también se puede usar si el alcance de las mejoras es el mismo para cada edificio y unidad, en otras palabras, si todos los inquilinos se benefician por igual de todas las mejoras.

**Prueba 2:** Use la prueba 2 si hubiera varios edificios con distintos alcances de trabajo o si hubiera un espacio comercial en el edificio. Haga copias adicionales de la prueba 2 si hubiera distintos alcances para los diferentes edificios.

**Prueba 3:** Use la prueba 3 si hubiera distintos alcances de trabajo para cada unidad o grupo de unidades.

**Prueba 4:** Una vez finalizadas las asignaciones por unidad de las pruebas 1 a la 3. Agregue la asignación por unidad en la tabla de calendario en la prueba 4. Si los fondos transferibles para el mejoramiento de capital más cualquier aumento del alquiler o aumento de alquiler acumulado excede el 10%, el período de fondos transferibles se extenderá a fin de reducir la cantidad de fondos transferibles autorizada para el inquilino.

**Lista de verificación:** Use la lista de verificación para asegurar que se proporcione toda la información y la documentación requerida.

## **PRUEBA 1: Instrucciones para el mejoramiento de capital de toda la propiedad que beneficia a todos los inquilinos**

Use la prueba 1 para describir las mejoras en toda la propiedad, como las mejoras a una sala comunitaria, piscina o estacionamiento y calcular la asignación por unidad de los costos. Esta prueba también se puede usar si el alcance de las mejoras es el mismo para cada edificio y unidad. En otras palabras, si todos los inquilinos se benefician por igual de todas las mejoras.

### **TABLA 1.1**

Proporcione una breve descripción de cualquier mejoramiento de capital realizado a la propiedad que beneficia a todos los inquilinos. Esto no incluye las mejoras realizadas a unidades o edificios específicos a menos que todos los inquilinos se beneficien de las mejoras. Proporcione la documentación para respaldar las mejoras indicadas en esta tabla (use la lista de verificación que se proporciona como guía).

**Columnas A y B:** Agregue las fechas en que el trabajo se completó y se pagó. Para poder optar por los fondos transferibles para el mejoramiento de capital, el trabajo se debe haber completado y pagado después de la fecha de inicio de vigencia de la RRSO (25 de julio de 2019) y la petición debe presentarse dentro de los 2 años de su finalización. Si esta es una solicitud de aprobación previa, omita las columnas F y G.

**Columna C:** Describa la mejora. En caso de que haya adquirido un préstamo para financiar las mejoras, incluya los “costos financieros” como partida individual.

**Columna D:** Agregue el costo de la mejora por factura, oferta o recibo adjunto.

**Columna E:** Si corresponde, agregue el costo de mano de obra no documentado. Se pueden incluir los costos de mano de obra no documentados hasta el 25% de los costos de los materiales (12-1.05(e)(3)(ii) HMC). Si se incluyó la mano de obra en la factura/oferta, no la agregue.

**Columna F:** Si corresponde, deduzca el costo de cualquier equipo que incluya una comisión de uso, como lavadoras que funcionan con monedas (12-1.05(e)(1)(vii) HMC).

**Columna G:** Si corresponde, deduzca las cantidades reembolsables de las mejoras, como los ingresos de seguros (12-1.05(e)(2)(vi) HMC).

**Columna H:** Calcule los costos ajustados de mejoramiento de capital ajustado al agregar las cantidades en la columna E y restar las cantidades de las columnas F y G. Agregue todas las cantidades en la columna H a fin de calcular el total de los costos ajustados de mejoramiento de capital.

### **TABLA 1.2**

Siga las instrucciones en la tabla para calcular la asignación por unidad de los costos. Solo el 50% de los costos totales ajustados se pueden transferir al inquilino (12-1.05(e)(1)(iv) HMC). A todas las unidades se les deben asignar los costos, incluida la unidad que ocupa el propietario o el empleado (12-1.05(e)(2)(v) HMC), y los costos solo se pueden transferir al inquilino que se beneficia de la mejora.

**Nota:** Use la **prueba 2** si hubiera varios edificios con distintos alcances de trabajo o si hubiera un espacio comercial en el edificio. Haga copias adicionales de la prueba 2 si hubiera distintos alcances para los diferentes edificios. Use la **prueba 3** si hubiera distintos alcances de trabajo para cada unidad o grupo de unidades.

## **PRUEBA 4: Instrucciones para al cálculo del mensual total de la asignación por unidad de los costos y la determinación del período de amortización**

Use la **prueba 2** para describir el mejoramiento de capital específico para cualquier edificio y calcular la asignación por unidad de los costos de los inquilinos que se benefician de esas mejoras. Haga copias adicionales de estas tablas y use tablas distintas cuando las mejoras varían de un edificio a otro. Esto no incluye las mejoras realizadas solo a unidades específicas o de toda la propiedad.

### **TABLA 2.1**

Indique el edificio y las unidades que se verán afectadas en cada prueba 2 que se presente. Proporcione una breve descripción del mejoramiento de capital que se realizó en el edificio especificado y que beneficia a todos los inquilinos de ese edificio. Esto no incluye las mejoras realizadas a unidades específicas a menos que todos los inquilinos del edificio se beneficien de las mejoras. Proporcione la documentación para respaldar las mejoras indicadas en esta tabla (use la lista de verificación que se proporciona como guía).

**Columnas A y B:** Agregue las fechas en que el trabajo se completó y se pagó. Para poder optar por los fondos transferibles para el mejoramiento de capital, el trabajo se debe haber completado y pagado después de la fecha de inicio de vigencia de la RRSO (25 de julio de 2019) y la petición debe presentarse dentro de los 2 años de su finalización. Si esta es una solicitud de aprobación previa, omita las columnas F y G.

**Columna C:** Describa la mejora. En caso de que haya adquirido un préstamo para financiar las mejoras, incluya los “costos financieros” como partida individual.

**Columna D:** Agregue el costo de la mejora por factura, oferta o recibo adjunto.

**Columna E:** Si corresponde, agregue el costo de mano de obra no documentado. Puede incluir los costos de mano de obra no documentados hasta el 25% de los costos de los materiales (12-1.05(e)(3)(ii) HMC). Si se incluyó la mano de obra en la factura/oferta, no la agregue.

**Columna F:** Si corresponde, deduzca el costo de cualquier equipo que incluya una comisión de uso, como lavadoras que funcionan con monedas (12-1.05(e)(1)(vii) HMC).

**Columna G:** Si corresponde, deduzca las cantidades reembolsables de las mejoras, como los ingresos de seguros o reembolsos (12-1.05(e)(2)(vi) HMC).

**Columna H:** Calcule los costos ajustados de mejoramiento de capital al agregar las cantidades en la columna E y restar las cantidades de las columnas F y G. Agregue todas las cantidades en la columna H a fin de calcular el total de los costos ajustados de mejoramiento de capital.

### **TABLA 2.2**

#### **Asignación de los costos de mejoramiento de capital al espacio residencial en un edificio de uso mixto**

Si el edificio es de uso mixto (tanto residencial como comercial), calcule el porcentaje del espacio residencial de la propiedad. Cuando hay espacio comercial en la estructura, solo un porcentaje de los costos proporcional al espacio residencial se puede transferir a los inquilinos (12-1.05(e)(2)(iv) HMC). En la Tabla 2.2 identifique la cantidad total de pies cuadrados del edificio, los pies cuadrados del espacio comercial y residencial. Siga las instrucciones en la tabla para calcular el porcentaje (en forma decimal) del espacio residencial que se aplicará a la asignación por unidad de los costos.

## **PRUEBA 4: Instrucciones para al cálculo del mensual total de la asignación por unidad de los costos y la determinación del período de amortización**

### **TABLA 2.3**

Siga las instrucciones en la tabla para calcular la asignación por unidad de los costos. Solo el 50% de los costos totales ajustados se pueden transferir al inquilino (12-1.05(e)(1)(iv) HMC). A todas las unidades se les deben asignar los costos, incluida la unidad que ocupa el propietario o el empleado (12-1.05(e)(2)(v) HMC), y los costos solo se pueden transferir al inquilino que se beneficia de la mejora.

**Nota:** Use la **prueba 3** si hubiera distintos alcances de trabajo para cada unidad o grupos de unidades.

Use la **prueba 3** para describir el mejoramiento de capital específico a una unidad individual o grupo de unidades. Haga copias adicionales de estas tablas y use tablas distintas cuando las mejoras varían de una unidad a otra. Use la prueba 1 para asignar los costos del mejoramiento de capital de toda la propiedad y la prueba 2 para el mejoramiento de capital específico del edificio.

### **TABLA 3.1**

Identifique las unidades que se verán afectadas en cada prueba 3 que se presente. Proporcione descripciones del mejoramiento de capital realizado a las unidades identificadas. Proporcione la documentación para respaldar las mejoras indicadas en esta tabla (use la lista de verificación que se proporciona como guía).

**Columnas A y B:** Agregue las fechas en que el trabajo se completó y se pagó. Para poder optar por los fondos transferibles para el mejoramiento de capital, el trabajo se debe haber completado y pagado después de la fecha de inicio de vigencia de la RRSO (25 de julio de 2019) y la petición debe presentarse dentro de los 2 años de su finalización. Si esta es una solicitud de aprobación previa, omite las columnas F y G.

**Columna C:** Describa la mejora. En caso de que haya adquirido un préstamo para financiar las mejoras, incluya los “costos financieros” como partida individual.

**Columna D:** Agregue el costo de la mejora por factura, oferta o recibo adjunto.

**Columna E:** Si corresponde, agregue el costo de mano de obra no documentado. Puede incluir los costos de mano de obra no documentados hasta el 25% de los costos de los materiales (12-1.05(e)(3)(ii) HMC). Si se incluyó la mano de obra en la factura/oferta, no la agregue.

**Columna F:** Si corresponde, deduzca el costo de cualquier equipo que incluya una comisión de uso, como lavadoras que funcionan con monedas (12-1.05(e)(1)(vii) HMC).

**Columna G:** Si corresponde, deduzca las cantidades reembolsables de las mejoras, como los ingresos de seguros (12-1.05(e)(2)(vi) HMC).

**Columna H:** Calcule los costos ajustados de mejoramiento de capital al agregar las cantidades en la columna E y restar las cantidades de las columnas F y G. Agregue todas las cantidades en la columna H a fin de calcular el total de los costos ajustados de mejoramiento de capital.

### **TABLA 3.2**

Siga las instrucciones en la tabla para calcular la asignación por unidad de los costos. Solo el 50% de los costos totales ajustados se pueden transferir al inquilino (12-1.05(e)(1)(iv) HMC). A todas las unidades se les deben asignar los costos, incluida la unidad que ocupa el propietario o el empleado

#### **PRUEBA 4: Instrucciones para al cálculo del mensual total de la asignación por unidad de los costos y la determinación del período de amortización**

(12-1.05(e)(2)(v) HMC), y los costos solo se pueden transferir al inquilino que se beneficia de la mejora.

Use la **Tabla 4.1** para resumir los costos de mejoramiento de capital asociados a cada unidad. (**Nota:** El número total de unidades de alquiler enumeradas debe ser igual al número de unidades que se indica en la Sección II del Formulario de petición del propietario). Como alternativa, puede proporcionar su propia tabla siempre y cuando incluya toda la información requerida enumerada en la Tabla 4.1.

Columna B: Enumere todas las unidades de alquiler, incluidas las que ocupa el propietario o un empleado.

Columna C: Marque la casilla para indicar las unidades que ocupa el propietario o un empleado.

Columna D: Agregue todo mejoramiento de capital calculado para toda la propiedad mediante la Prueba 1, Tabla 1.2.

Columna E: Agregue todo mejoramiento de capital del edificio específico calculado mediante la Prueba 2, Tabla 2.3.

Columna F: Agregue todo mejoramiento de capital de la unidad específica calculado mediante la Prueba 3, Tabla 3.2.

Columna G: Agregue las cantidades en las columnas D, E y F para calcular la cantidad total de los fondos transferibles para el mejoramiento de capital por unidad.

Columna H: Indique el período de fondos transferibles (período de amortización). El período mínimo de fondos transferibles es de 60 meses (12-1.05(e)(2)(ii) HMC). Si el costo de un mejoramiento de capital por sí solo o el costo de mejoramiento de capital junto con el aumento del alquiler y el aumento por acumulación excedieran el diez por ciento (10%) o el treinta por ciento (30%) en cinco años, el exceso solo puede recuperarse si se extiende el período de amortización del mejoramiento de capital en incrementos anuales suficientes para cubrir el exceso. Use la Tabla 4.2 para calcular el porcentaje de aumento de alquiler, incluido el aumento del mejoramiento de capital, a fin de determinar si es necesaria la extensión del período de fondos transferibles.

Columna I: Divida la Columna G por la Columna H para determinar la asignación mensual de los costos de mejoramiento de capital.

Use la **Tabla 4.2** para proporcionar un calendario de alquiler y garantice ese aumento del alquiler, aumento del alquiler acumulado y los fondos transferibles para el mejoramiento de capital propuestos cumplan con los niveles de aumento de alquiler establecidos en la Sección 12-1.05 HMC. Como alternativa, puede proporcionar su propia tabla siempre y cuando incluya toda la información requerida enumerada en la Tabla 4.1.

Columna B-F: Proporcione la información solicitada de cada unidad

Columna G: Indique la cantidad de aumento de alquiler (si corresponde)

Columna H: Indique la cantidad de aumento de alquiler acumulado (si corresponde)

Columna I: Indique la cantidad de los fondos transferibles para el mejoramiento de capital de la Tabla 4.1.

**PRUEBA 4: Instrucciones para al cálculo del mensual total de la asignación por unidad de los costos y la determinación del período de amortización**

Columna J: Agregue la columna G, H e I para calcular el aumento total.

Columna K: Divida la columna J por la columna F y multiplique por 100 para calcular el porcentaje del alquiler mensual actual. Para cualquier unidad en el que el porcentaje del alquiler mensual actual excede el 10%. Aumente el período de los fondos transferibles en la Tabla 4.1 al agregar 12 meses hasta que el porcentaje del aumento del alquiler sea del 10% o menor.

# PETICIÓN DEL PROPIETARIO - CALENDARIO A

## Fondos transferibles para el mejoramiento de capital

### Carátula

#### Esta petición solicita:

- Una decisión previsional sobre los fondos transferibles para el mejoramiento de capital basado en el alcance del trabajo y las ofertas.
- Una decisión final sobre los fondos transferibles para el mejoramiento de capital basados en el trabajo finalizado y el comprobante de pago.

Dirección de la propiedad para alquilar		
Ciudad	Estado	Código postal
Número de parcela ( <i>se puede encontrar en la factura del impuesto sobre la propiedad</i> )		

#### LISTA DE VERIFICACIÓN

- Información de Contacto de los inquilinos afectados (consulte la Sección V del *Formulario de petición del propietario*) [OBLIGATORIO]
- Carátula (págs. de 8 a 9 de este documento) [OBLIGATORIO]
- Declaración (pág. 10 de este documento) [OBLIGATORIO]
- Prueba 1:** Mejoramiento de capital de toda la propiedad que benefician a todos los inquilinos (si corresponde)
  - Ofertas, propuestas por escrito, estimaciones de costos (solo decisión provisional) u otros documentos que describan el proyecto (p. ej., órdenes de trabajo y/u órdenes de cambio)
  - Órdenes de trabajo, órdenes de cambio u otros documentos que describan el proyecto de mejoramiento de capital.
  - Facturas (*necesarias para la decisión final*)
  - Cheques cancelados, estados de cuenta de tarjetas de crédito, etc. que muestren el comprobante de pago de los gastos del proyecto (*necesarios para la decisión final*)
  - Proporcione una explicación por escrito para justificar la documentación incompleta o faltante.
- Prueba 2:** Mejoramientos de capital específicos del edificio (si corresponde)
  - Ofertas, propuestas por escrito, estimaciones de costos (solo decisión provisional) u otros documentos que describan el proyecto (p. ej., órdenes de trabajo y/u órdenes de cambio)
  - Órdenes de trabajo, órdenes de cambio u otros documentos que describan el proyecto de mejoramiento de capital.
  - Facturas (*necesarias para la decisión final*)
  - Cheques cancelados, estados de cuenta de tarjetas de crédito, etc. que muestren el comprobante de pago de los gastos del proyecto (*necesarios para la decisión final*)
  - Proporcione una explicación por escrito para justificar la documentación incompleta o faltante.
- Prueba 3:** Mejoramientos de capital de la unidad específica (si corresponde)



**PETICIÓN DEL PROPIETARIO - CALENDARIO A**  
**Fondos transferibles para el mejoramiento de capital**  
**Carátula**

- Ofertas, propuestas por escrito, estimaciones de costos (solo decisión provisional) u otros documentos que describan el proyecto (p. ej., órdenes de trabajo y/u órdenes de cambio)
  - Órdenes de trabajo, órdenes de cambio u otros documentos que describan el proyecto de mejoramiento de capital.
  - Facturas *(necesarias para la decisión final)*
  - Cheques cancelados, estados de cuenta de tarjetas de crédito, etc. que muestren el comprobante de pago de los gastos del proyecto *(necesarios para la decisión final)*
  - Proporcione una explicación por escrito para justificar la documentación incompleta o faltante.
  - Prueba 4:** Cálculo del total mensual de la asignación por unidad de los costos y la determinación del período de amortización [OBLIGATORIO]
    - Tabla 4.1 o equivalente [OBLIGATORIO]
    - Tabla 4.2 o equivalente [OBLIGATORIO]
  - Explicación de toda documentación faltante o incompleta *(si corresponde)*
  - Otra (describa)
- 
- 

*[Sigue la página de firmas]*

**PETICIÓN DEL PROPIETARIO - CALENDARIO A**  
**Fondos transferibles para el mejoramiento de capital**  
**Carátula**

**DECLARACIÓN**

Declaro (declaramos) bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California que el contenido de la anterior petición y todos los anexos son verdaderos, correctos y completos.

Además, declaro bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California lo siguiente:

- Todos los documentos adjuntos a la petición son originales o son copias auténticas y verdaderas de los originales.

- Entiendo que el aumento del alquiler más el aumento acumulado que puedo aplicar a una unidad en esta propiedad en los próximos 5 años es la diferencia entre el 10% y el porcentaje del mejoramiento de capital aplicado al alquiler actual del inquilino en esta petición. (Es decir, cualquier combinación del aumento del alquiler y el aumento acumulado en los próximos 5 años no puede exceder el 10% del alquiler del inquilino).

Firma: \_\_\_\_\_  
Nombre en  
letra de  
imprensa: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_  Acepto recibir información a través  
de correo electrónico

Firma: \_\_\_\_\_  
Nombre en  
letra de  
imprensa: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_  Acepto recibir información a través  
de correo electrónico

Firma: \_\_\_\_\_  
Nombre en  
letra de  
imprensa: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_  Acepto recibir información a través  
de correo electrónico

**Prueba 1: Mejoramiento de capital a la propiedad que beneficia a todos los inquilinos (si corresponde)**

**Tabla 1.1 Total de los costos del mejoramiento de capital ajustado a toda la propiedad**

A	B	C	D	E	F	G	H = (D+E-F-G)
Fecha en que se completó	Fecha de pago	Descripción de la mejora	Costo	Costos de mano de obra no documentados	Equipo de tarifa de uso	Reembolso de los costos	Total de los costos ajustados
Ej. 8/10/2019	9/1/2019	Techo nuevo	\$20,000	+0	-0	- 0	\$20,000
1				+	-	-	
2				+	-	-	
3				+	-	-	
4				+	-	-	
5				+	-	-	
6				+	-	-	
7				+	-	-	
8				+	-	-	
9				+	-	-	
10				+	-	-	
11	<b>Total de los costos ajustados de mejoramiento de capital</b>						

**Tabla 1.2 para la asignación por unidad del mejoramiento de capital de toda la propiedad**

1	<b>Costos ajustados de mejoramiento de capital.</b> Agregar de la <b>Tabla 1.1.</b>	\$	
2	<b>Se puede transferir al inquilino solo el 50% de los costos.</b>	x	0.5
3	<b>Total de los costos de fondos transferibles permitidos.</b> Multiplicar la línea 1 por 0.5.	\$	
4	Número total de unidades de alquiler (incluidas las unidades del personal o las unidades ocupadas por el propietario).	÷	
5	<b>Total de asignación por unidad.</b> Dividir la línea 3 por la línea 4.	\$	

**Prueba 2: Mejoramiento de capital específico del edificio** (Usar si es necesario para varios edificios o uso mixto)

**Tabla 2.1 Costos de mejoramiento de capital específico del edificio**

Dirección del edificio o identificador:								
Lista de unidades afectadas:								
A	B	C	D	E	F	G	H = (D+E-F-G)	
Fecha en que se completó	Fecha de pago	Descripción de la mejora	Costo	Costos de mano de obra no documentados	Equipo de tarifa de uso	Reembolso de los costos	Total de los costos ajustados	
1				+	-	-		
2				+	-	-		
3				+	-	-		
4				+	-	-		
5				+	-	-		
6				+	-	-		
7				+	-	-		
8				+	-	-		
9				+	-	-		
10				+	-	-		
11	<b>Total de los costos ajustados de mejoramiento de capital</b>							

**Tabla 2.2. Costos de mejoramiento de capital asignados al espacio residencial**

1	Superficie total en pies cuadrados del edificio. ....	
2	Superficie en pies cuadrados del espacio comercial. ....	
3	Superficie en pies cuadrados del espacio residencial. ....	
4	<b>Porcentaje (en decimales) de la propiedad que es residencial.</b> Dividir la línea 3 por la línea 1. ....	
5	<b>Costos ajustados de mejoramiento de capital.</b> Agregar de la línea 11 en la Tabla 2.1. ....	
6	<b>Costos de mejoramiento de capital asignado al espacio residencial.</b> Multiplicar la línea 5 por la línea 6. ....	

**Prueba 2, continuación:**

**Tabla 2.3 para la asignación por unidad del mejoramiento de capital del edificio específico**

1	<b>Costos de mejoramiento de capital asignado al espacio residencial.</b> Agregar desde la línea 6 en la Tabla 2.2.	\$	
2	<b>Se puede transferir al inquilino solo el 50% de los costos.</b>	x	0.5
3	<b>Total de los costos de fondos transferibles permitidos.</b> Multiplicar la línea 1 por 0.5.	\$	
4	Número total de unidades de alquiler en el edificio (incluidas las unidades del personal o las unidades ocupadas por el propietario).	÷	
5	<b>Total de asignación por unidad</b> (Dividir la línea 3 por la línea 4).	\$	

**Prueba 3: Mejoramiento de capital específico de la unidad** (Usar si algunas o todas las mejoras no benefician a todas las unidades)

**Tabla 3.1 Costos de mejoramiento de capital específico del edificio**

Lista de unidades afectadas: 6 y 7							
A	B	C	D	E	F	G	H = (D+E-F-G)
Fecha en que se completó	Fecha de pago	Descripción de la mejora	Costo	Costos de mano de obra no documentados	Equipo de tarifa de uso	Reembolso de los costos	Total de los costos ajustados
Ej. 4/10/2019	5/1/2019	Se reemplazó una parte de la pared con daños por pudrición en seco	\$4,750	+\$250	-0	-\$2,000	\$3,000
1				+	-	-	
2				+	-	-	
3				+	-	-	
4				+	-	-	
5				+	-	-	
6				+	-	-	
7				+	-	-	
8				+	-	-	
9				+	-	-	
10				+	-	-	
11	<b>Total de los costos ajustados de mejoramiento de capital</b>						

**Tabla 3.2 Asignación por unidad de mejoramiento de capital de la unidad específica**

			EJEMPLO
1	<b>Total de los costos ajustados de mejoramiento de capital. Agregar de la línea 11 en la Tabla 3.1.</b>	\$	\$3,000
2	<b>Se puede transferir al inquilino solo el 50% de los costos.</b>	x	0.5
3	<b>Total de los costos de fondos transferibles permitidos. Multiplicar la línea 1 por 0.5.</b>	\$	\$1,500
4	Número total de unidades de alquiler a las que aplica el alcance (incluidas las unidades del personal o las unidades ocupadas por el propietario).	÷	2
5	<b>Total de asignación por unidad (Dividir la línea 3 por la línea 4).</b>	\$	750

**Tabla 4.1 Asignación mensual total por unidad de los costos de mejoramiento de capital. [OBLIGATORIO]**

A	B	C	D	E	F	G = (D+E+F)	H	I = (G/H)
N.º de línea	N.º de unidad	<input type="checkbox"/> Unidad ocupada por el propietario o para empleados	Asignación de costos de toda la propiedad <b>Prueba 1 Tabla 1.2</b>	Asignación de costos específicos del edificio <b>Prueba 2 TABLA 2.3</b>	Asignación de costos específicos de la unidad <b>Prueba 3 Tabla 3.2</b>	Cantidad de fondos transferibles para el mejoramiento de capital	Período de los fondos transferibles (mínimo de 60 meses)	Asignación mensual de costos
Ej.	6	<input type="checkbox"/>	\$1000	0	\$750	\$1750	60	\$29.17
1		<input type="checkbox"/>						
2		<input type="checkbox"/>						
3		<input type="checkbox"/>						
4		<input type="checkbox"/>						
5		<input type="checkbox"/>						
6		<input type="checkbox"/>						
7		<input type="checkbox"/>						
8		<input type="checkbox"/>						
9		<input type="checkbox"/>						
10		<input type="checkbox"/>						
11		<input type="checkbox"/>						
12		<input type="checkbox"/>						
13		<input type="checkbox"/>						
14		<input type="checkbox"/>						
15		<input type="checkbox"/>						
16		<input type="checkbox"/>						
17		<input type="checkbox"/>						
18		<input type="checkbox"/>						
19		<input type="checkbox"/>						
20		<input type="checkbox"/>						
21		<input type="checkbox"/>						
22		<input type="checkbox"/>						
23		<input type="checkbox"/>						
24		<input type="checkbox"/>						
25		<input type="checkbox"/>						

**Tabla 4.2 Calendario de alquiler y determinación del aumento del porcentaje [OBLIGATORIO]**

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J=(I/F)*100	K= J	L
N.º de línea	N.º de unidad	Fecha de la mudanza (mm/dd/aaaa)	Fecha del último aumento del alquiler (mm/dd/aaaa)	Cantidad del último aumento del alquiler (\$)	Alquiler mensual actual (\$)	Aumento de alquiler anual anticipado	Aumento acumulado anual anticipado (si corresponde)	Cantidad de los fondos transferibles para el mejoramiento de capital (Agregar de la Tabla 4.1)	Fondos transferibles como porcentaje del alquiler	Aumento de alquiler + fondos transferibles porcentaje del alquiler (%)	<input checked="" type="checkbox"/> Si J > 10%
EJ.	6	03/06/2016	04/01/2018	\$100	2,100.00	5%	0%	29.17	1.4%	6.4%	<input type="checkbox"/>
1											<input type="checkbox"/>
2											<input type="checkbox"/>
3											<input type="checkbox"/>
4											<input type="checkbox"/>
5											<input type="checkbox"/>
6											<input type="checkbox"/>
7											<input type="checkbox"/>
8											<input type="checkbox"/>
9											<input type="checkbox"/>
10											<input type="checkbox"/>
11											<input type="checkbox"/>
12											<input type="checkbox"/>
13											<input type="checkbox"/>
14											<input type="checkbox"/>
15											<input type="checkbox"/>
16											<input type="checkbox"/>
17											<input type="checkbox"/>
18											<input type="checkbox"/>
19											<input type="checkbox"/>
20											<input type="checkbox"/>
21											<input type="checkbox"/>
22											<input type="checkbox"/>
23											<input type="checkbox"/>
24											<input type="checkbox"/>
25											<input type="checkbox"/>



Si el costo de un mejoramiento de capital por sí solo o el costo de mejoramiento de capital junto con el aumento del alquiler y el aumento por acumulación excedieran el diez por ciento (10%) o el treinta por ciento (30%) en cinco años, el exceso solo puede recuperarse si se extiende el período de amortización del mejoramiento de capital en incrementos anuales suficientes para cubrir el exceso. Si se prevé un aumento anual del 5% del alquiler, los fondos transferibles de los costos de mejoramiento de capital no deben exceder el 5%.

1 ¿Piensa aplicar aumentos de alquiler en los próximos 5 años?  SÍ  NO

2 ¿Piensa aplicar aumentos acumulados en los próximos 5 años?  SÍ  NO

3 Si la respuesta es afirmativa, indique el año y el porcentaje que piensa aplicar. Si la información es específica de la unidad, proporcione una tabla. *(Esta pregunta se hace para que un árbitro pueda calcular si el aumento anual excederá el 10% en cualquier año o si el aumento total en 5 años excederá el 30%)*

	Aumento previsto del alquiler anual	Aumento previsto del aumento acumulado
Año 1	_____ %	_____ %
Año 2	_____ %	_____ %
Año 3	_____ %	_____ %
Año 4	_____ %	_____ %
Año 5	_____ %	_____ %

Solo se puede recuperar la cantidad que excede el 10% del alquiler existente de la unidad de alquiler si se extiende el período de amortización del mejoramiento de capital en incrementos **anuales** suficientes para cubrir el exceso. Además, el propietario debe cumplir con los requisitos para notificar al inquilino de cualquier período de amortización extendido con el costo de mejoramiento de capital inicial.