

1 **"DISCLAIMER: The Spanish version is a translation of the original in English for**
2 **information purposes only. In case of a discrepancy, the English original version**
3 **shall prevail. Translations of any materials into languages other than English are**
4 **intended solely as a convenience to the non-English-reading public and are not**
5 **legally binding."**

6 **"AVISO LEGAL: La versión en español es una traducción del original en inglés solo**
7 **con fines informativos. En caso de discrepancia, prevalecerá la versión original en**
8 **inglés. Las traducciones de cualquier material a idiomas distintos del inglés están**
9 **destinadas únicamente a ser una conveniencia para el público que no está**
10 **familiarizado con el inglés y no son legalmente vinculantes".**

11 **SPANISH VERSION**

12 **ANEXO "A"**

13 **ORDENANZA NO. 2024-05**

14 **UNA ORDENANZA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA** 15 **CIUDAD DE HUNTINGTON PARK, CALIFORNIA, QUE** 16 **AGREGA EL CAPÍTULO 21 (ESTABILIZACIÓN DE** 17 **ALQUILERES) AL TÍTULO 8 (REGULACIONES DE** 18 **CONSTRUCCIÓN) DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE** 19 **HUNTINGTON PARK QUE ESTABLECE REGULACIONES** 20 **DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES**

21 **CONSIDERANDO QUE**, la creciente carga del alquiler de viviendas y la pobreza
22 que enfrentan muchos residentes en la ciudad de Huntington Park amenaza la salud,
23 la seguridad y el bienestar de sus residentes al obligarlos a elegir entre pagar el alquiler
24 y proporcionar alimentos, ropa y atención médica para ellos y sus familias; y

25 **CONSIDERANDO QUE**, según un informe de la Corporación de Asociación de
26 Vivienda de California (2022), en el condado de Los Ángeles, los inquilinos de bajos
27 ingresos tienen más probabilidades que los inquilinos de ingresos más altos de gastar
28 más de la mitad de sus ingresos en vivienda; y en 2019, el 87% de los hogares de
29 ingresos muy bajos (que ganan menos o igual al 15% del ingreso medio del área local
30 o "AMI") y el 72% de los hogares de muy bajos ingresos (que ganan menos o igual al
31 30% del AMI) están gravemente agobiados por los costos, mientras que el 2% de los
32 hogares de ingresos moderados experimenta este nivel de carga de costos; y

33 **CONSIDERANDO QUE**, el Elemento de Vivienda 2021-2029 de la Ciudad
34 establece que, entre los 10,617 hogares de inquilinos de la Ciudad, 6,679 (62.9%)
35 gastan el 30% o más de sus ingresos brutos en costos de vivienda, en comparación
36 con otras regiones locales; además, 3,357 hogares de inquilinos en la Ciudad (31.6%)

1 gastan el 50% o más de sus ingresos brutos en costos de vivienda, en comparación
2 con el 28.9% a nivel regional; y

3 **CONSIDERANDO QUE**, de conformidad con el poder policial de la Ciudad,
4 otorgado ampliamente en virtud del Artículo XI, sección 7 de la Constitución de
5 California, para hacer y hacer cumplir ordenanzas y regulaciones locales dentro de su
6 jurisdicción, siempre que no entren en conflicto con la ley estatal; y

7 **CONSIDERANDO QUE**, la Ley de Viviendas de Alquiler de Costa-Hawkins,
8 Código Civil de California, sección 1954.50 y *siguientes*, limita la aplicabilidad de las
9 políticas locales de estabilización de alquileres, incluida la prohibición de que las
10 jurisdicciones locales apliquen la estabilización de alquileres a ciertas propiedades
11 residenciales de alquiler, y esta Ordenanza tiene la intención de cumplir con dichas
12 limitaciones y todas las demás leyes estatales y federales aplicables; y

13 **CONSIDERANDO QUE**, las ordenanzas de control de alquileres se han
14 considerado durante mucho tiempo como un ejercicio válido del poder policial de una
15 ciudad para regular la salud y la seguridad de sus residentes.

16 **AHORA, POR LO TANTO, RESUÉLVASE POR EL AYUNTAMIENTO DE LA**
17 **CIUDAD DE HUNTINGTON PARK DE LA SIGUIENTE MANERA:**

18 **SECCIÓN 1.** Por la presente, el Concejo Municipal considera que los
19 considerandos anteriores son verdaderos y correctos y se incorporan aquí
20 como hallazgos sustantivos de esta Ordenanza.

21 **SECCIÓN 2.** El Concejo Municipal aprueba por la presente agregar el Capítulo
22 21 (Estabilización de Alquileres) al Título 8 (Regulaciones de Construcción) al
23 Código Municipal de Huntington Park para que diga lo siguiente:

24 **CAPÍTULO 21 ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES**

25 8-21.0 Intención y propósito.

26 El Ayuntamiento de la Ciudad de Huntington Park encuentra:

- 27 a) El continuo aumento de la tasa de alquiler ha contribuido a una crisis de
28 asequibilidad de la vivienda, ya que la mayoría de los inquilinos de Huntington
Park están "agobiados por el alquiler", pagando más del 30% de sus ingresos
por el alquiler.
- b) Un porcentaje significativo de residentes enfrenta dificultades para mantener
una vivienda asequible, estable y adecuada.
- c) El propósito de estas disposiciones es promover la estabilidad a largo plazo en
el mercado de alquiler al limitar los aumentos de alquiler irrazonables y permitir
a los propietarios un rendimiento justo y razonable de la inversión. Este Capítulo
establece pautas para los aumentos de alquiler permitidos, el proceso de
solicitud de ajustes de alquiler y protecciones tanto para el inquilino como para
los propietarios.

1
2 8-21.1 Definiciones.

- 3 a) "Ciudad" se refiere a la ciudad de Huntington Park.
- 4 b) "Unidad de alquiler cubierta" significará cualquier unidad residencial alquilada
5 a inquilinos, a menos que esté explícitamente exenta de conformidad con la
6 Sección 8-21.2 (Aplicabilidad y exenciones).
- 7 c) "Departamento" significa el Departamento de Desarrollo Comunitario de la
8 Ciudad de Huntington Park, u otro departamento designado por el Concejo
9 Municipal para administrar las disposiciones de este capítulo.
- 10 d) "Director" significa el Director de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de
11 Huntington Park o su designado.
- 12 e) "Contrato de alquiler" se refiere a un acuerdo entre un propietario y un inquilino
13 para el uso u ocupación de una unidad de alquiler.
- 14 f) "Arrendador" significará cualquier propietario o cualquier otra persona
15 legalmente autorizada a ofrecer cualquier unidad de alquiler en alquiler o con
16 derecho a recibir una renta por el uso y la ocupación de una unidad de alquiler.
- 17 g) "Inquilino" significará cualquier persona que arriende una unidad de alquiler a
18 un Propietario. Esto incluye, entre otros, a un inquilino, subinquilino,
19 arrendatario, subarrendatario o cualquier otra persona con derecho según los
20 términos de un contrato de alquiler a la ocupación de una unidad de alquiler.
- 21 h) "Mejora de capital" significará adiciones o mejoras significativas que extiendan
22 materialmente la vida útil de la propiedad, a diferencia del mantenimiento o las
23 reparaciones de rutina cubiertas por el seguro.
- 24 i) "Alquiler" significará la cantidad pagada por un Inquilino por el uso de una
25 unidad de alquiler, incluido el acceso a los servicios de vivienda.
- 26 j) "Unidad de alquiler" se referirá a cualquier unidad de vivienda según se define
27 en la Sección 1940 (c) del Código Civil de California, ubicada en los límites
28 jurisdiccionales de la ciudad de Huntington Park y que se use u ocupe para
habitación humana en consideración al pago del alquiler.
- k) "Límite máximo de alquiler" se refiere al alquiler máximo permitido que un
propietario puede cobrar por cualquier unidad de alquiler controlada.

26 8-21.2 Aplicabilidad y exenciones.

- 27 a) Este Capítulo no se aplicará a las unidades residenciales expresamente
28 exentas de conformidad con cualquier disposición de la ley estatal o federal, y
a las específicamente exentas de la siguiente manera:

- I. Cualquier unidad de alquiler que tenga un certificado de ocupación o permiso equivalente para ocupación residencial emitido después del 1 de febrero de 1995. A estos efectos, la cédula de habitabilidad es el certificado que se emite por primera vez antes de que el inmueble se utilice para cualquier uso residencial; o
- II. Cualquier unidad de alquiler que sea enajenable separada del título de cualquier otra unidad de vivienda, incluidas las residencias unifamiliares, los condominios y las casas adosadas.
- III. Cualquier unidad de alquiler, espacio o residente cubierto por las disposiciones de la Ley de Residencia de Casas Móviles del estado, Sección 798 y siguientes del Código Civil, según corresponda.
- IV. Cualquier unidad de alquiler que sea un interés subdividido en una subdivisión, como se especifica en la sección 11004.5(b), (d) y (t) del Código de Negocios y Profesiones de California.
- V. Cualquier unidad de alquiler por la cual el Arrendador recibe subsidios de vivienda federales, estatales o locales, incluida, entre otras, la asistencia federal para la vivienda avales emitidos en virtud de la Sección 8 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (42 U.S.C Sec. 1437f).
- VI. Bienes inmuebles residenciales que no contienen más de dos unidades de alquiler en las que el propietario ocupa una de las unidades como lugar de residencia principal del propietario desde el comienzo del arrendamiento, siempre y cuando el propietario continúe en ocupación. A los efectos de esta subsección:
- (i) El término "propietario" significa una persona física que posee al menos un 25 por ciento de interés en la propiedad inmueble residencial.
- (ii) Una exención bajo esta subsección expirará por aplicación de la ley cuando el propietario deje de residir en la propiedad como su lugar de residencia principal. Será responsabilidad del propietario informar al Departamento del cambio de ocupación e inscribir la unidad de alquiler en el registro de Unidades de Alquiler Cubiertas de la Ciudad, según lo requiere este Capítulo, dentro de los 6 meses posteriores al cambio de ocupación del propietario.
- b) Cualquier persona con un interés de propiedad en una Unidad de Alquiler puede reclamar un de este Capítulo mediante la presentación de una solicitud ante el Departamento en un formulario aprobado por la Ciudad.

8-21.3. Aumentos de alquiler permitidos.

- a) Límite anual de alquiler: Los aumentos de alquiler en las unidades de alquiler cubiertas tienen un límite del 3% anual o del 100% del Índice de Precios al

Consumidor (CPI) para la región de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim, lo que sea menor.

- b) Frecuencia: El alquiler de las unidades de alquiler cubiertas solo se puede aumentar una vez durante un período de 12 meses.
- c) Límite máximo de alquiler inicial: Los propietarios pueden establecer el alquiler de mercado cuando una unidad de alquiler queda vacante, pero los aumentos de alquiler posteriores deben seguir las pautas del límite de alquiler anual.
- d) No Acumulación de Aumentos: Los propietarios no pueden acumular aumentos de alquiler no utilizados de años anteriores para uso futuro. Este capítulo será de aplicación prospectiva.

8-21.4 Transferencias de mejoras de capital.

- a) 50% de transferencia: Los propietarios pueden transferir el 50% de los costos de mejora de capital a los inquilinos en unidades de alquiler cubiertas siempre que:
 - I. La mejora beneficia directamente a los inquilinos, como las mejoras en los sistemas de plomería, techos o calefacción.
 - II. Los costes se amortizan en un plazo mínimo de 5 años.
 - III. Las mejoras de capital no pueden incluir mantenimiento regular o reparaciones por desgaste, reparaciones cubiertas por el seguro del propietario de vivienda o ser el resultado de la falta de mantenimiento regular del propietario.
 - IV. Los propietarios notifican a los inquilinos con al menos 30 días de anticipación y proporcionan documentación detallada sobre los costos.
 - V. Se requiere aprobación: El Departamento debe aprobar cualquier transferencia de mejoras de capital antes de que puedan pasarse a los inquilinos.
 - VI. Proceso de solicitud: El propietario debe solicitar al Departamento la recuperación de los costos de mejora de capital, en un formulario aprobado por el Departamento, dentro de los 6 meses posteriores a la finalización de la mejora de capital.

8-21.5 Solicitud de ajuste de alquiler por parte del arrendador.

- a) Retorno justo: Si un propietario cree que el aumento de alquiler permitido bajo la Sección 4 le impide recibir un retorno justo y razonable de la inversión en una unidad de alquiler cubierta, puede presentar una solicitud de ajuste de alquiler ante el Departamento de Desarrollo Comunitario.

- b) Criterios para el ajuste: El propietario debe proporcionar registros financieros detallados que demuestren que las limitaciones del alquiler están causando que un ingreso operativo neto caiga por debajo de los niveles aceptables.
- c) Revisión y Aprobación de la Solicitud de Ajuste de Renta: El Departamento de Desarrollo Comunitario considerará los siguientes factores, así como cualquier otro factor relevante al revisar la solicitud y tomar su determinación:
- I. Los ingresos y gastos del arrendador en relación con el alquiler cubierto Utilidad operativa neta de la propiedad
 - II. Cambios en los impuestos sobre la propiedad que debe pagar el propietario.
 - III Cambios en el IPC.
 - IV. El historial de cualquier audiencia previa de determinaciones sobre una solicitud de ajuste de alquiler por parte de un propietario.
 - V. La adición de mejoras de capital en una propiedad de alquiler.
 - VI. La necesidad de reparaciones causadas por circunstancias distintas al desgaste ordinario.
- d) Aviso al inquilino: Los propietarios deben notificar a los inquilinos con al menos 30 días de anticipación sobre cualquier aumento de alquiler aprobado más allá del límite. El arrendador debe notificar al inquilino a través de una entrega personal o correo certificado con acuse de recibo.

8-21.6 Depósitos de seguridad.

- a) Hasta el 1 de julio de 2024, la Sección 1950.5 del Código Civil de California limitaba el monto de los depósitos de seguridad a dos veces el alquiler mensual para las unidades sin amueblar o tres meses de alquiler para las unidades amuebladas.
- b) Después del 1 de julio de 2024, la ley limita los depósitos de seguridad a un mes de alquiler. Para los propietarios que no poseen más de dos propiedades residenciales de alquiler que colectivamente no incluyen más de cuatro unidades totales para alquiler, el límite es dos veces el alquiler mensual, pero solo si el propietario es una persona física o una compañía de responsabilidad limitada en la que todos los miembros son personas físicas.

8-21.7 Terminación del Arrendamiento: Causa Justa; Sin culpa; Asistencia para la reubicación; y Ofertas y Avisos de Compra.

- a) Desalojos por causa justa: Los propietarios solo pueden desalojar a los inquilinos por razones específicas, que incluyen:
- I. Falta de pago de alquiler.

- 1 II. Incumplimiento sustancial del contrato de arrendamiento.
- 2
- 3 III. Actividades ilegales o daños a la propiedad.
- 4
- 5 IV. Ceder o subarrendar las instalaciones en violación del contrato de
- 6 arrendamiento del Inquilino.
- 7
- 8 b) Aviso para subsanar los desalojos por causa justa. Antes de que un Arrendador
- 9 emita un aviso para terminar un Arrendamiento por causa justa que sea una
- 10 violación del contrato de arrendamiento subsanable, el Propietario primero
- 11 notificará la violación al Inquilino con la oportunidad de subsanar la violación de
- 12 conformidad con el párrafo (3) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento
- 13 Civil. Si la violación no se subsana dentro del período de tiempo establecido en
- 14 el aviso, se puede entregar un aviso de desalojo de tres días (3 días) sin
- 15 oportunidad de subsanar para rescindir el arrendamiento.
- 16
- 17 c) Desalojos sin culpa: Incluye cualquiera de los siguientes:
- 18
- 19 I. La intención del Arrendador de ocupar la Unidad de Alquiler Cubierta por
- 20 parte del Arrendador o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres
- 21 o abuelos.
- 22
- 23 II. Retiro de la Unidad Residencial Cubierta del mercado de alquiler por un
- 24 período anticipado de al menos 24 meses, según lo afirmado por el
- 25 Arrendador en una declaración jurada escrita presentada a la Ciudad.
- 26
- 27 III. El Arrendador cumple con cualquiera de los siguientes: (i) una orden
- 28 emitida por una agencia gubernamental o tribunal relacionada con la
- habitabilidad que requiere desalojar la Unidad de Alquiler Cubierta; (ii)
- una orden emitida por una agencia gubernamental para desalojar la
- Unidad Residencial Cubierta; o (iii) una ordenanza local que exija
- desalojar la Unidad Residencial Cubierta.
- IV. Intención de demoler o remodelar sustancialmente la Unidad Residencial
- Cubierta.
- d) Asistencia de reubicación: Para la terminación sin culpa, el Propietario debe: (i)
- proporcionar asistencia de reubicación equivalente a dos (2) meses de alquiler
- por desalojo sin culpa debido a razones; o (ii) renunciar por escrito al pago del
- Alquiler durante los últimos dos (2) meses del Alquiler, antes de que el Alquiler
- sea exigible.
- I. Si un Arrendador emite un aviso para terminar un Arrendamiento sin
- culpa, el Arrendador notificará al Inquilino del derecho del Inquilino a la
- asistencia de reubicación o a la exención del alquiler, y todos los demás
- derechos de conformidad con esta Sección.
- e) Al terminar un Arrendamiento, ya sea por causa justa o sin culpa, el Arrendador
- debe cumplir con todo lo siguiente: (i) El Arrendador debe entregar una

1 notificación por escrito de acuerdo con las secciones 1946 a 1946.5 del Código
2 Civil al Inquilino que indique que, además de cualquier información requerida
3 por la ley federal o estatal, el Arrendador terminará el Arrendamiento, y que
4 indica al menos una razón de causa justa culpable o sin culpa según lo
5 dispuesto en esta Sección; y (ii) el Arrendador no ha aceptado ni aceptará el
6 Alquiler ni ninguna otra contraprestación a cambio del uso continuo de la Unidad
7 de Alquiler Cubierta más allá del plazo del Arrendamiento rescindido de
8 conformidad con las secciones 1945 a 1946.5 del Código Civil; y (iii) El
9 Arrendador califica la terminación como causa justa culpable o sin culpa, como
10 se especifica en la Sección; y (iv) El Arrendador ha presentado a la Ciudad,
11 dentro de los cinco (5) días posteriores a la entrega del aviso de rescisión al
12 Inquilino, una copia verdadera y precisa de la notificación de rescisión por
13 escrito del Arrendador, y prueba de dicha notificación, firmada bajo pena de
14 perjurio, al Inquilino, a través del progreso del Registro de Alquileres de la
15 Ciudad. El Arrendador conservará prueba de entrega a la Ciudad como
16 evidencia de que el Arrendador ha cumplido con esta sección; y (v) El
17 Arrendador debe proporcionar la notificación en el idioma que el Propietario y
18 el Inquilino utilizaron para negociar los términos del Arrendamiento, además del
19 inglés.

- 20 f) Ofertas y Avisos de Compra: Un Arrendador debe informar al Inquilino de ciertos
21 derechos antes de ofrecer cualquier forma de compensación a cambio del
22 acuerdo del Inquilino de desalojar voluntariamente una Unidad de Alquiler
23 Cubierta. La información debe ser entregada por escrito a cada Inquilino en una
24 unidad con respecto a la cual se hace una oferta de compra, en un formulario
25 aprobado por la Ciudad. El Arrendador debe conservar una copia del formulario
26 junto con un registro de cuándo se entregó al Inquilino durante al menos cinco
27 (5) años después de que se firme. Las divulgaciones deben incluir: (i) el derecho
28 a rechazar la oferta; (ii) el derecho del Arrendatario a consultar a un abogado;
(iii) un derecho de 30 días para que el Inquilino rescinda su aceptación de la
oferta de compra del Propietario; (iv) una declaración de que el Inquilino puede
visitar el Departamento para comparar su oferta con otras ofertas de compra en
el vecindario del Inquilino y otra información relevante; (v) el formulario debe
incluir un lugar para que el Arrendador firme, junto con una fecha de la firma del
Arrendador, verificando que se proporcionó la notificación requerida al Inquilino,
un lugar para que el Inquilino firme, verificando que recibió la notificación; (vi)
el formulario debe incluir el monto de las tarifas de reubicación requeridas bajo
el párrafo (d) de la Sección 8-21.7; (vii) cualquier otra información que el
Director considere necesaria.

24 8-21.8 Petición del inquilino para ajustes de alquiler.

- 25 a) Proceso de petición: Los inquilinos de una unidad de alquiler cubierta pueden
26 presentar una petición ante el Departamento si creen que un aumento de
27 alquiler no cumple con este Capítulo, es injustificado o si los servicios de
28 vivienda se han reducido (por ejemplo, disminución del mantenimiento,
servicios públicos no proporcionados).

- b) Carga de la prueba del inquilino: Los inquilinos deben proporcionar evidencia de que el aumento de alquiler viola la ordenanza o que los servicios se han reducido.
- c) Prohibición contra represalias: **El propietario no tomará** represalias contra un inquilino aumentando el alquiler, reduciendo los servicios, no realizando las reparaciones necesarias, amenazando con el desalojo o iniciando procedimientos de desalojo porque el inquilino ha ejercido sus derechos legales bajo esta ordenanza, incluidos, entre otros: informar inquietudes o violaciones de habitabilidad a las autoridades locales; unirse u organizar asociaciones de inquilinos; participar en un programa de estabilización de alquileres; solicitar reparaciones o mantenimiento; presentar quejas sobre aumentos de alquiler o condiciones inseguras; o ejercer cualquier otro derecho protegido por las leyes locales, estatales o federales.
- d) Presunción de represalias: si los propietarios toman alguna acción adversa, como aumentos de alquiler, amenazas de desalojo o reducciones en los servicios, dentro de los 190 días posteriores a que un inquilino participe en una actividad protegida, se presumirá que las acciones del propietario son represalias. El arrendador puede refutar esta presunción proporcionando pruebas claras y convincentes de una razón legítima y no de venganza por la acción.
- e) Recursos por represalias: Los inquilinos que son víctimas de represalias tienen derecho a: Restablecimiento de los términos de alquiler antes de la acción de represalia (por ejemplo, reversión del aumento de alquiler o restauración de los servicios); daños y perjuicios, incluidos, entre otros, la angustia emocional y los gastos de reubicación, cuando corresponda; sanciones civiles para disuadir nuevas acciones de represalia; Honorarios de abogados y costos judiciales, si tienen éxito en probar represalias.

8-21.9 Registro de unidades de alquiler.

- a) Se requiere registro de alquiler. Ningún Arrendador exigirá o aceptará el alquiler de una Unidad de Alquiler Cubierta sin antes registrar la Unidad de Alquiler Cubierta y notificar al Inquilino o mostrar en un lugar visible, prueba de registro.
- b) Proceso de registro.
- I. Dentro de los 60 días posteriores a la fecha de vigencia de este Capítulo para el registro inicial, y en o antes del 30 de diciembre de cada año subsiguiente, un propietario debe registrar con el Departamento cada Unidad de Alquiler que esté alquilada o disponible para alquiler por un plazo superior a 30 días consecutivos mediante la presentación de un registro de alquiler en un formulario aprobado por la Ciudad. El Arrendador deberá proporcionar el monto del Alquiler y la información de Arrendamiento para cada Unidad de Alquiler en el formulario de registro de alquiler. El registro se completa solo cuando se han pagado todas y cada una de las tarifas bajo este Capítulo y se proporciona toda la siguiente información: información de propiedad; información de la propiedad; año de construcción; fecha del certificado de ocupación o la

1 fecha en que la Ciudad emitió el permiso final; el número total de
2 Unidades de Alquiler en la propiedad de alquiler; el número de
3 dormitorios y baños para cada Unidad de Alquiler; Información del
4 inquilino, incluidos los nombres y las fechas de mudanza; el monto del
alquiler vigente en el momento del registro y la fecha y el monto del
último aumento de alquiler; y descripción de los servicios de vivienda.

5 II. Después del registro inicial de la Unidad de Alquiler, el Arrendador
6 deberá: (i) actualizar el registro de alquiler anualmente; (ii) actualizar el
7 registro de alquiler dentro de los 30 días posteriores al inicio de un
nuevo arrendamiento; (iii) actualizar el registro de alquiler si hay algún
8 cambio posterior en el arrendamiento o la propiedad (es decir, un
cambio en la propiedad o la administración o un cambio en la
9 información de contacto del propietario o gerente).

10 III. Un Arrendador de una Unidad de Alquiler que no esté registrada en la
11 Ciudad debido a un reclamo de exención, deberá proporcionar a la
12 Ciudad, en un formulario aprobado por la Ciudad y acompañado de
13 documentación de respaldo, una declaración escrita que establezca los
14 hechos en los que el Arrendador basa un reclamo de exención de este
15 Capítulo. Si un Arrendador no presenta una declaración escrita y
16 documentos de respaldo antes del 30 de diciembre de 2024 y el 30 de
17 diciembre de cada año a partir de entonces, se considerará que la
18 Unidad de Alquiler está sujeta a las disposiciones de esta Sección. Si
un Arrendador declara que la Unidad de Alquiler no está sujeta a los
requisitos de registro de esta Sección porque la Unidad de Alquiler está
vacante, el Arrendador deberá proporcionar una certificación al
Departamento declarando que la Unidad de Alquiler está y
permanecerá vacante, y la Unidad de Alquiler estará asegurada contra
la entrada no autorizada.

19 IV. Para cada Unidad de Alquiler para la cual un Arrendador debe
20 registrarse de conformidad con esta Sección, el Arrendador publicará
21 un aviso en el formulario proporcionado por la Ciudad, proporcionando
22 información sobre este Capítulo y la información de contacto del
23 Departamento. Los avisos deben colocarse en un lugar visible en el
24 área común, en la entrada o entradas de los edificios o unidades, u otros
25 lugares similares según sea necesario para proporcionar a los Inquilinos
una oportunidad razonable de ver el aviso. Si no hay un área común o
una ubicación similar, este requisito puede cumplirse enviando el aviso
a cada Inquilino del edificio, por correo certificado, con acuse de recibo.
El aviso deberá estar escrito en inglés y español, y en cualquier otro
idioma que requiera la Ciudad.

26 V. Falta de registro: Los propietarios que no registran sus unidades no
27 pueden hacer cumplir aumentos de alquiler o desalojos.

28 8-21.10 Aplicación y cumplimiento.

a) Sanciones por incumplimiento:

I. Sanción civil: Cualquier persona que viole cualquiera de las disposiciones, o que no cumpla con cualquiera de los requisitos, de este capítulo puede ser responsable de una multa civil que no exceda los \$1,000 por cada violación.

II. Sanción penal: Cualquier persona que viole cualquiera de las disposiciones o no cumpla con cualquiera de los requisitos de este capítulo será culpable de un delito menor y será castigada con una multa de no más de \$ 1,000, o con encarcelamiento en la cárcel del condado por un período de no más de seis meses, o por ambos.

III. Cada violación de cualquier disposición de este Capítulo, y cada día durante el cual se cometa, permita o continúe dicha violación, constituirá una ofensa separada.

b) Aumentos de alquiler ineficaces: Cualquier aumento de alquiler impuesto sin seguir los procedimientos adecuados de registro o notificación se considera nulo.

c) Proceso de Apelaciones: Los inquilinos o propietarios pueden apelar las decisiones tomadas bajo este Capítulo ante un oficial de audiencias dentro de los 30 días.

d) Los recursos anteriores no son exclusivos y no impiden que la ciudad o cualquier inquilino busquen otros recursos o sanciones previstas por la ley aplicable.

8-21.11 Revisión administrativa y apelaciones.

a) Revisión administrativa: La decisión del Director sobre una solicitud de ajuste de alquiler, una petición de ajuste del inquilino o una solicitud de recuperación de costos de transferencia se emitirá en un aviso de decisión.

I. El Director examinará y evaluará las solicitudes de conformidad con este Capítulo y emitirá una notificación de decisión de conformidad con los procedimientos y reglamentos adoptados.

II. El Director puede solicitar documentos, entrevistar a testigos y partes afectadas, y reunir las pruebas necesarias para revisar y llegar a las conclusiones y hallazgos apropiados.

III. La decisión del Director puede ser apelada ante un oficial de audiencias de acuerdo con los siguientes procedimientos establecidos en este documento.

b) Proceso de apelaciones: Las partes pueden presentar una apelación y solicitar una audiencia con el Secretario Municipal a más tardar 30 días calendario después de que el Director emita un aviso de decisión. Las apelaciones serán escuchadas por un oficial de audiencias. Si la fecha límite de presentación cae en fin de semana, día festivo u otro día en que el ayuntamiento esté oficialmente

cerrado, la fecha límite de presentación se extenderá hasta el siguiente día hábil del ayuntamiento.

- c) Fechas de audiencia: Se programará una audiencia sobre una solicitud de apelación ante un oficial de audiencias para una fecha no anterior a 15 días y no posterior a 60 días después de recibir la solicitud de apelación y prueba de entrega, a menos que el oficial de audiencias determine que existe una buena causa para una extensión de tiempo. Al fijar la fecha de la audiencia, el oficial de audiencias enviará una notificación por escrito a la parte apelante de la fecha, hora y lugar establecidos para la audiencia. Dentro de los cinco días calendario posteriores a la recepción del aviso de audiencia, la parte apelante entregará una copia del aviso a cada inquilino o propietario afectado, según corresponda, a través de entrega personal o correo certificado con acuse de recibo.
- d) Audiencia pública: Las apelaciones se llevan a cabo en una audiencia pública y ambas partes pueden presentar pruebas. En la audiencia, el oficial de audiencias revisará el registro de la decisión y escuchará el testimonio de la parte que solicita la apelación, los representantes del departamento y cualquier otra parte interesada. El oficial de audiencias puede continuar la audiencia y solicitar información adicional del propietario o inquilino antes de emitir una decisión por escrito.
- e) Solicitud y materiales: En una audiencia de apelación, el oficial de audiencias considerará solo el expediente administrativo que fue objeto de la decisión final del departamento.
- f) Continuación de la audición. El oficial de audiencias puede, a su discreción, conceder un aplazamiento de la fecha de la audiencia previa solicitud y demostración de una buena causa. La solicitud debe hacerse por escrito y ser recibida por el oficial de audiencias al menos 5 días hábiles antes de la fecha de la audiencia. Si el Arrendador solicita una extensión, el Arrendador debe entregar personalmente una copia de la solicitud al Inquilino o Inquilinos afectados. Si un Inquilino es la parte que solicita una extensión, el Inquilino debe entregar personalmente una copia de la solicitud al Arrendador o al agente del Arrendador. En ningún caso el aplazamiento será superior a 15 días calendario a partir de la fecha de audiencia originalmente programada.
- g) Decisión y notificación: Después de la audiencia, el oficial de audiencias afirmará, modificará o revocará la decisión y especificará las razones de su decisión o devolverá el asunto al Departamento para una revisión adicional.
 - I. Las decisiones se dictarán dentro de los 30 días siguientes al cierre de la audiencia.
 - II. El oficial de audiencias enviará por correo la decisión del oficial de audiencias a las partes afectadas dentro de los 10 días posteriores a su dictado.
 - III. La decisión del oficial de audiencias será definitiva y no estará sujeta a apelación adicional.

- 1
- 2 h) Decisión final. La decisión del oficial de audiencias será definitiva y no estará
- 3
- 4 i) Revisión judicial de la decisión del oficial de audiencias. Cualquier persona
- 5 directamente agraviada por una decisión administrativa de un funcionario de
- 6 audiencias relacionada con una solicitud de apelación de la decisión de un
- 7 Director en virtud de este Capítulo, puede solicitar una revisión judicial en el
- 8 tribunal de conformidad con la sección 53069.4 del Código de Gobierno y/o las
- 9 secciones 1094.5 y 1094.6 del Código de Procedimiento Civil.
- 10
- 11 j) Oficial de Audiencias. El Administrador de la Ciudad establecerá los
- 12 procedimientos para la selección de un Oficial de Audiencias. Los Oficiales de
- 13 Audiencias serán seleccionados de manera que se evite la posibilidad de
- 14 sesgos pecuniarios o de otro tipo. En ningún caso el Consejero Auditor será el
- 15 Director. La compensación, si la hubiera, del Oficial de Audiencias será pagada
- 16 por la Ciudad. La compensación no estará condicionada directa o
- 17 indirectamente a si las decisiones de la Ciudad son confirmadas o no por el
- 18 Oficial de Audiencias.

12 8-21.12 Citaciones administrativas.

- 13
- 14 a) Cualquier Arrendador o Inquilino que viole cualquiera de las disposiciones de
- 15 este Capítulo, o de los procedimientos y pautas del Departamento, está sujeto
- 16 a una citación administrativa y una multa según lo dispuesto en el Capítulo 5
- 17 del Título 1 del código municipal.

17 8-21.13 Recursos adicionales.

- 18 a) Derechos legales de los inquilinos: Los inquilinos pueden presentar una
- 19 demanda civil contra los propietarios por violaciones de la ordenanza. Los
- 20 recursos pueden incluir medidas cautelares, daños y honorarios de abogados.
- 21
- 22 b) Defensa de desalojo: Un inquilino puede utilizar el incumplimiento de la
- 23 ordenanza por parte del propietario como defensa contra el desalojo.

21 8-21.14 Avisos a inquilinos.

- 22
- 23 a) Los propietarios deben proporcionar a cada inquilino, antes de, o en el momento
- 24 de acordar alquilar o arrendar una unidad de alquiler, un aviso de los derechos
- 25 del inquilino y bajo este capítulo. El Departamento publicará un formulario de
- 26 aviso de los derechos del inquilino en inglés y en cualquier otro idioma que se
- 27 hable con frecuencia.
- 28
- 29 b) Los arrendadores deben proporcionar el formulario de aviso en las siguientes
- 30 circunstancias:

31 I. Al celebrar un contrato de alquiler, incluyendo una copia del formulario

32 de aviso como anexo o adjunto al contrato de alquiler por escrito.

1 II. Al renovar un contrato de alquiler.

2 8.21.15 Aplicación y elaboración de normas.

- 3 a) El Administrador de la Ciudad y el Abogado de la Ciudad tomarán todas las
4 medidas necesarias para implementar esta ordenanza, incluida la creación de
5 formularios, información pública y procedimientos administrativos.

6 **SECCIÓN 3.** Si cualquier acción, subsección, línea, oración, cláusula, frase o
7 palabra de esta Ordenanza se considera inválida o inconstitucional por cualquier
8 motivo, ya sea en apariencia o en la forma en que se aplique, por una decisión de
9 cualquier tribunal de jurisdicción competente, dicha decisión no afectará la validez
10 de las partes restantes de esta Ordenanza y todas y cada una de las secciones
11 individuales. subsección, línea, oración, cláusula, frase o palabra sin tener en cuenta
12 ninguna decisión de este tipo.

13 **SECCIÓN 4.** Esta ordenanza entrará en vigor treinta (30) días después de su
14 aprobación por el Concejo Municipal.

15 **SECCIÓN 5.** El Secretario Municipal certificará la adopción de esta Ordenanza
16 y hará que la misma se publique o se fije según lo prescrito por la ley.

17 **APROBADO, APROBADO y ADOPTADO el día 18 de noviembre del 2024.**

18 _____
19 Karina Macias, Mayor

20 **ATESTIGUAR:**

21 _____
22 Eduardo Sarmiento, CMC
23 Secretario de ayuntamiento
24
25
26
27
28