

ORDENANZA NÚMERO 4359

ORDENANZA DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES Y CONTROL DE DESALOJOS DE 2025

Sea ordenado por el Consejo de la Ciudad de Pomona lo siguiente:

Se agrega por la presente lo siguiente como DIVISIÓN 4 DEL ARTÍCULO VIII DEL CAPÍTULO 30 DE LA SUBPARTE A – ORDENANZAS GENERALES:

Sección 30-571 PROMULGACIÓN.

Esta División promulga la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y Control de Desalojos de la Ciudad de Pomona de 2025.

Sección 30-572 HALLAZGOS Y PROPÓSITO.

(a) Los residentes de la Ciudad enfrentan condiciones económicas que conducen a la inestabilidad habitacional, Aumentos en los alquileres y condiciones de vida precarias. Los residentes de la ciudad sufren los efectos negativos constantes de la escasez de vivienda en todo el sur de California, incluyendo altos costos de vivienda, oferta limitada de viviendas e incertidumbre sobre la disponibilidad de vivienda a largo plazo.

(b) Las elevadas cargas de alquiler, la inestabilidad de la vivienda, los desalojos y el desplazamiento afectan la salud, La seguridad y el bienestar de los residentes de la ciudad. Estos efectos incluyen la pérdida de empleo, efectos adversos para la salud y consecuencias negativas para los niños. Los efectos pueden ser más significativos para las personas mayores, los hogares de bajos ingresos, las personas con ingresos fijos y otras poblaciones vulnerables. Los avances tecnológicos, incluyendo el software de inteligencia artificial, agravan los factores que provocan altos costos de alquiler, inestabilidad, desalojo y desplazamiento.

(do) La Ciudad considera y declara que la estabilización de alquileres y las protecciones contra desalojos son necesarias para mejorar la salud, la seguridad y el bienestar públicos, y que las disposiciones de esta ordenanza sirven al interés de la Ciudad, los residentes, los propietarios y la comunidad en su conjunto para mejorar la estabilidad de la vivienda, prevenir el desplazamiento, proteger contra la falta de vivienda y brindar derechos y recursos para inquilinos y propietarios que sirven al interés público de regular el mercado de alquiler residencial.

(d) El 1 de agosto de 2022, la Ciudad promulgó la Ordenanza de Urgencia No. 4320 con el propósito de Adopción de medidas de estabilización de alquileres y protección contra el desalojo. El 17 de abril de 2023, la Ciudad promulgó la Ordenanza de Urgencia n.º 4329 con el fin de adoptar disposiciones para la asistencia para la reubicación. Dichas disposiciones se codificaron en la División 4 del Artículo VIII del Capítulo 30A de la Subparte A del Código Municipal de la Ciudad, que quedará derogada al entrar en vigor esta División 4, de conformidad con la Sección 30-587.

(mi) La Ciudad además encuentra y declara que esta División tiene como objetivo brindar mayor protección. que la ley estatal.

Sección 30-573 DEFINICIONES.

(a) "Día Calendario" o "Día" significará cualquier día.

(b) "*Mejora(s) de capital*" significará una mejora, adición o reparación importante a un Unidad de Alquiler o áreas comunes del complejo habitacional que contiene la Unidad de Alquiler, proporcionando dicha nueva

ANEXO N.º 1

Las mejoras tienen una vida útil de cinco (5) años o más y deben amortizarse durante dicha vida útil, como: techos, alfombras, cortinas, estuco o revestimiento exterior de un edificio, aire acondicionado, puertas de seguridad, piscina, sauna o jacuzzi, cercas, triturador de basura, lavadora o secadora de ropa, lavavajillas, juegos infantiles instalados permanentemente en las instalaciones, la pintura exterior completa de un edificio y otras mejoras similares según lo establecido en las regulaciones establecidas por la Ciudad. Las mejoras de capital no incluyen el mantenimiento normal o rutinario, las reparaciones, los reemplazos ni el deterioro resultante de una demora irrazonable en la finalización o después de una notificación de infracción por parte de una agencia gubernamental que ordena reparaciones.

(do) "*Ciudad*" significa la Ciudad de Pomona, e incluye el Departamento, como se define a continuación.

(d) "*Administrador de la ciudad*" se referirá al Administrador de la Ciudad o la persona designada por éste.

(mi) "*Unidad de alquiler cubierta*" significará cualquier Unidad de Alquiler que no esté exenta, de conformidad con este División.

(F) "*Departamento*" significará el Departamento de Servicios Vecinales de la Ciudad de Pomona, o cualquier Departamento sucesor designado por el Administrador Municipal. Toda referencia al Departamento se entenderá como referencia a la Ciudad, salvo indicación contraria.

(gramo) "*Inquilino elegible*" significará que el inquilino tiene derecho a recibir asistencia para la reubicación según Esta División o según lo apruebe el Ayuntamiento mediante resolución. Un Inquilino Elegible también puede ser un Inquilino Calificado, según se define a continuación.

(h) "*Servicios de Vivienda*" se entenderá por: servicios relacionados con el uso u ocupación de Una unidad de alquiler incluye, entre otros, los servicios públicos pagados por el arrendador (como luz, calefacción, agua y teléfono), reparaciones o reemplazos ordinarios, y mantenimiento, incluida la pintura. El término también incluye la prestación de servicio de ascensor, lavandería y sus privilegios, instalaciones recreativas comunes, servicio de conserjería, administrador residente, recogida de basuras, mobiliario, servicio de comidas, estacionamiento y cualquier otro beneficio, privilegio o facilidad.

(i) "*Causa Justa*" significará que la terminación del arrendamiento se basa en "Culpa" o "No-motivos de "culpa" establecidos en la Sección 30-576, subdivisiones (c) y (d).

(j) "*Propietario*" significará un propietario, arrendador o subarrendador que recibe o tiene derecho a recibir Alquiler por el uso y ocupación de cualquier Unidad de Alquiler o parte de ella, y el representante, agente o sucesor de dicho propietario, arrendador o subarrendador.

(k) "*Código Municipal*" significará el Código Municipal de la Ciudad de Pomona.

(l) "*Aviso de rescisión*" significará cualquier notificación escrita entregada a un Inquilino de conformidad con la ley estatal que busca rescindir un arrendamiento y sobre la cual se puede iniciar una acción de desalojo para recuperar la posesión de la unidad de alquiler. Esto incluye, entre otros, avisos de tres días para pagar el alquiler o desalojar, avisos para cumplir o desalojar, avisos de rescisión por causa justificada sin culpa y todos los demás avisos de rescisión permitidos por la ley estatal.

ANEXO N.º 1

^(metro) "Inquilino calificado" significará cualquier Inquilino que en la fecha de notificación del escrito Aviso de terminación es (1) mayor de 62 años; (2) discapacitado, como se define en la Sección 50072 del Código de Salud y Seguridad de California, o discapacitado como se define en el Título 42 del Código de los Estados Unidos, Sección 423; o (3) que tiene uno o más hijos menores dependientes (como se determina para fines fiscales federales).

El Ayuntamiento puede enmendar o modificar la definición de Inquilino Calificado mediante la adopción de una resolución que establezca criterios diferentes o adicionales.

^(norte) "Alquilar" o "Alquileres" significará la suma de todos los pagos periódicos y todos los pagos no monetarios La contraprestación exigida o recibida por un Arrendador de un Inquilino por el uso u ocupación de una Unidad de Alquiler, incluyendo el acceso y uso por parte del Inquilino de los Servicios de Vivienda. La renta incluye, sin limitación, el valor justo de mercado de los bienes aceptados, la mano de obra realizada o los servicios prestados. La renta no incluirá ningún importe por servicios públicos que el Inquilino esté obligado a pagar en virtud de un Contrato de Alquiler, pero que se le cobren y paguen al Arrendador debido al incumplimiento por parte del Inquilino de su obligación de pagar dichos servicios, siempre que el Arrendador le permita subsanar el incumplimiento.

(o) "Contrato de alquiler" significará un contrato de arrendamiento, subarrendamiento u otro acuerdo oral o escrito entre el arrendador y el inquilino estableciendo los términos y condiciones del arrendamiento.

^(pag) "Unidad de alquiler" significará cualquier unidad de vivienda según se define en la sección del Código Civil de California 1940(c), incluyendo viviendas y locales de trabajo compartidos, ubicados dentro de los límites jurisdiccionales de la Ciudad y utilizados para vivienda humana a cambio del pago de una renta, independientemente de si dicho uso está legalmente permitido, incluyendo las viviendas auxiliares. A los efectos de esta División, una "Unidad de Alquiler" no incluirá ninguna casa móvil sujeta a la División 3 de este Artículo VIII, o que cumpla con la definición del Código Civil de California, § 798.3.

(q) "Arrendatario" significará una persona con derecho, por un contrato de alquiler, o por tolerancia, o por este Código o la ley estatal o federal, al uso u ocupación de cualquier Unidad de Alquiler.

Sección 30-574 ALCANCE; EXENCIONES.

(a) Esta División se aplica a todas las Unidades de Alquiler dentro de la Ciudad.

(b) Exenciones Las siguientes unidades de alquiler están exentas de esta División 4, siempre que se presente una solicitud válida Se presenta un aviso de exención de conformidad con la subdivisión (c) y la unidad de alquiler sigue siendo elegible para la exención reclamada en el mismo.

(1) Ocupación hotelera transitoria y turística según se define en la subdivisión (b) de la Sección 1940 del Código Civil.

(2) Alojamiento en un hospital sin fines de lucro, centro religioso, residencia extendida centro de atención, centro de atención residencial autorizado para personas mayores, según se define en la Sección 1569.2 del Código de Salud y Seguridad, o un centro residencial para adultos, según se define en el Capítulo 6 de la División 6 del Título 22 del Manual de Políticas y Procedimientos publicado por el Departamento de Servicios Sociales del Estado.

- (3) Cualquier Unidad de Alquiler que tenga un certificado de ocupación o permiso equivalente para ocupación residencial emitida después del 1 de febrero de 1995. Para este propósito, el certificado de ocupación es el certificado emitido por primera vez antes de que la propiedad se utilice para cualquier propósito residencial.
- (4) Dormitorios propiedad de y operados por una institución de educación superior o una Jardín de infancia y grados 1 a 12, inclusive, escuela.
- (5) Viviendas en las que el inquilino comparte baño o cocina instalaciones con el Propietario que mantiene su residencia principal en el Inmueble Residencial.
- (6) Viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios, incluida una residencia en la que el El propietario-ocupante alquila o arrienda no más de dos unidades o habitaciones, incluidas, entre otras, una unidad de vivienda accesoria o una unidad de vivienda accesoria secundaria.
- (7) Un dúplex en el que el Propietario ocupaba una de las unidades como propietario principal. lugar de residencia al inicio del arrendamiento, mientras el propietario continúe en la ocupación.
- (8) Vivienda a la que se le ha expedido un certificado de ocupación dentro de los 15 años anteriores años.
- (9) Cualquier unidad de alquiler que sea enajenable por separado del título de cualquier otra vivienda unidad, incluidas residencias unifamiliares, condominios y casas adosadas.
- (10) Cualquier Unidad de Alquiler que sea un interés subdividido en una subdivisión, como se especifica en Código de Negocios y Profesiones de California, Sección 11004.5 (b), (d) y (f).
- (11) Cualquier unidad de alquiler por la cual el propietario recibe ayuda federal, estatal o local para la vivienda. subsidios, incluidos, entre otros, vales de asistencia de vivienda federal emitidos conforme a la Sección 8 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, línea 9 (42 USC sección 1437f).
- (12) Cualquier Unidad de Alquiler sujeta a un convenio registrado que restrinja los ingresos Calificaciones y monto de renta para residentes.
- (do) Reclamaciones de exención Un propietario que reclame una exención bajo la subdivisión (b) deberá Presentar una Notificación de Exención ante el Departamento en el formulario que este prescriba. La notificación deberá certificar que la Unidad de Alquiler está exenta, especificar los motivos de la exención solicitada y estar respaldada por la documentación requerida por el Departamento.
- (1) Para los arrendamientos que comiencen a partir de la fecha de entrada en vigor de esta División, la El Aviso de Exención deberá presentarse antes del cobro de la Renta de una Unidad de Alquiler. En el caso de arrendamientos existentes, el aviso deberá presentarse a más tardar sesenta (60) días calendario después de la fecha de entrada en vigor de esta División o cuando esta División entre en vigor para la Unidad de Alquiler. La falta de presentación del Aviso de Exención constituirá una infracción de esta División y resultará en que la Unidad de Alquiler se considere sujeta a sus disposiciones.

ANEXO N.º 1

(2) Todas las exenciones reclamadas están sujetas a la aprobación del Departamento con base en Criterios establecidos en la normativa administrativa. El Departamento podrá exigir documentación adicional o iniciar una revisión para verificar la elegibilidad, y las exenciones podrán estar sujetas a recertificación periódica. Cualquier exención solicitada con base en información falsa o engañosa podrá resultar en la revocación y sanciones conforme a esta División.

Sección 30-575 ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES.

(a) Ningún propietario puede solicitar, recibir o retener un aumento en el alquiler de un alquiler cubierto. Unidad que exceda el cinco por ciento (5%) de la renta mensual más alta para esa Unidad de Alquiler Cubierta durante los doce (12) meses anteriores a la fecha de entrada en vigor del aumento. El aumento permitido no se traslada ni acumula.

(b) Un propietario no podrá aumentar el alquiler más de una vez en un período de doce (12) meses, incluido cualquier período anterior a la fecha de entrada en vigor de esta sección. Esta limitación se aplica incluso si el arrendador impuso un aumento de alquiler inferior al máximo permitido por la subdivisión (a) de esta sección o autorizado previamente por la Sección 30-574 del Código Municipal.

(do) Ajustes en los servicios de vivienda. Una disminución en los servicios de vivienda se considera un aumento en Alquiler. Un inquilino puede solicitar un ajuste en el alquiler basado en una disminución en los servicios de vivienda según el proceso establecido en la sección 30-578 de esta División.

(d) No se podrá imponer ningún aumento de alquiler a un inquilino si el propietario no mantiene o La reparación de la Unidad de Alquiler Cubierta ha provocado que esta incumpla con la garantía implícita de habitabilidad o se vuelva inhabitable, de conformidad con el Código Civil de California, § 1941.1. El Inquilino puede solicitar un ajuste de la Renta y el reembolso del pago excesivo de la Renta, basándose en la condición inhabitable de la Unidad de Alquiler Cubierta o en el incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad, según el proceso establecido en la sección 30-578 de esta División.

(mi) No obstante cualquier otra disposición en contrario establecida en esta División, una El arrendador podrá fijar una renta inicial para una unidad de alquiler cubierta sin restricciones al inicio de un nuevo arrendamiento si ningún inquilino ocupa dicha unidad. Una vez fijada la renta inicial, el arrendador solo podrá aumentarla según lo dispuesto en esta División.

Sección 30-576 CONTROLES DE DESALOJO.

(a) Esta División se aplicará a cualquier Aviso de Terminación del arrendamiento, independientemente de la fecha se entrega a un inquilino de una unidad de alquiler, si el inquilino no ha desocupado la unidad de alquiler a la fecha de vigencia de esta División.

(b) *Causa requerida para terminar el arrendamiento* Ningún propietario podrá rescindir un contrato de arrendamiento residencial de un inquilino que ocupa una unidad de alquiler cubierta a menos que el propietario pueda demostrar todo lo siguiente:

(1) El propietario entregó un Aviso de Terminación al Inquilino de conformidad con Código de Procedimiento Civil de California, sección 1162; y

(2) El propietario no ha aceptado ni aceptará el alquiler ni ningún otro una contraprestación a cambio del uso continuo de la Unidad de Alquiler Cubierta más allá del plazo del arrendamiento finalizado de conformidad con las secciones 1945, 1946 y 1946.1 del Código Civil de California; y

(3) La terminación califica como Causa Justa Culpable según la subdivisión (c) de este Sección o Causa Justa Sin Culpa según la subdivisión (d) de esta sección; y

(4) El propietario ha presentado oportunamente al Departamento una copia fiel y exacta de la acción de desalojo ilícito presentada ante el tribunal, incluido el nombre del tribunal, el número de caso y la prueba de notificación dentro de los diez (10) días calendario posteriores a la notificación al inquilino.

(do) Terminación por Justa Causa. Si el arrendador puede demostrar cualquiera de los siguientes circunstancias con respecto a la terminación del arrendamiento, la terminación se calificará como una terminación por causa justa por culpa:

(1) El inquilino no pagó el alquiler adeudado según el contrato de alquiler dentro de los tres (3) días de recibir notificación por escrito del propietario exigiendo el pago según lo dispuesto en la sección 1161(2) del Código de Procedimiento Civil de California;

(2) El inquilino violó un término material del contrato de alquiler y no lo corrigió. violación según lo dispuesto en la sección 1161(3) del Código de Procedimiento Civil de California después de recibir notificación por escrito del Propietario sobre dicha violación;

(3) El inquilino ha seguido negándose, después de que el propietario le haya proporcionado una solicitud por escrito, acceso razonable a la Unidad de Alquiler por parte del Propietario de conformidad con la sección 1954 del Código Civil de California;

(4) El inquilino, o su invitado, está creando o manteniendo una molestia en, o Está causando daños a la Unidad de Alquiler, a sus pertenencias o a las áreas comunes del complejo, o interfiriendo excesivamente con la comodidad, seguridad o disfrute de otros residentes del complejo en un radio de 300 metros fuera del límite del complejo. El término "molestia", tal como se utiliza en este documento, incluye, entre otros:

ANEXO N.º 1

(A) Mantener una condición peligrosa e insalubre y esa condición

no se ha solucionado o reparado con prontitud después de la notificación escrita al inquilino por parte del propietario y el transcurso de un período de subsanación razonable;

(B) Cualquier delito relacionado con pandillas, cualquier actividad documentada comúnmente asociada

Con el tráfico ilegal de drogas, incluyendo quejas por ruido, tráfico constante día y noche hacia una unidad en particular, unidades con barricadas, avistamiento de armas, merodeo de drogas según se define en el Código de Salud y Seguridad de California, artículo 11532, u otras circunstancias relacionadas con drogas que otros inquilinos, personas de la comunidad, agencias del orden público o agencias del ministerio público hayan notificado al arrendador. A los efectos de este artículo 30-576, se considera delito relacionado con pandillas cualquier delito en el que el autor sea miembro reconocido de una pandilla, o cualquier delito motivado por la pertenencia a una pandilla en el que la víctima o la posible víctima sea miembro reconocido de una pandilla.

(5) El inquilino, o su invitado, está utilizando la unidad de alquiler, las áreas comunes

de la Unidad de Alquiler o del complejo de alquiler que la contiene, o de un área dentro de los 305 metros fuera del límite del complejo de alquiler, para ser utilizada con cualquier propósito ilegal. El término "propósito ilegal", tal como se utiliza en este documento, incluye, entre otros:

(A) Una violación de las disposiciones de las divisiones 10 a 10.7 del

Código de Salud y Seguridad de California;

(B) Un delito cometido por un inquilino de una unidad de alquiler que implica el uso de un

arma, arma mortal o lesión corporal grave y por la cual se ha presentado un informe policial, pero no un delito que se comete contra una persona que reside en la misma Unidad de Alquiler que la persona que comete el delito;

(DO) Una amenaza de delito violento, que incluye cualquier declaración hecha por un

El Inquilino, o a petición suya, por su agente a cualquier persona que se encuentre en las instalaciones que incluyen la Unidad de Alquiler o al Propietario, o su agente, amenazar con la comisión de un delito que resultará en la muerte o lesiones corporales graves a otra persona, con la intención específica de que la declaración se tome como una amenaza, incluso si no hay intención de llevarla a cabo realmente, cuando a primera vista y en las circunstancias en las que se hace, es tan inequívoca, inmediata y específica que transmite a la persona amenazada una gravedad de propósito y una perspectiva inmediata de ejecución de la amenaza, y por lo tanto hace que esa persona razonablemente tenga un temor sostenido por su propia seguridad o por la seguridad de su familia inmediata, pero sin incluir una amenaza que se comete contra una persona que reside en la misma Unidad de Alquiler que la persona que hace la amenaza.

Ningún acto que constituya violencia doméstica, agresión sexual o acoso contra un inquilino o un miembro de su hogar podrá constituir una causa justificada para rescindir el arrendamiento de la víctima. Un miembro de la familia del inquilino podrá alegar estos hechos como defensa afirmativa ante una acción de rescisión del arrendamiento.

(d) Terminación por causa justificada sin culpa. Si el arrendador puede demostrar cualquiera de los siguientes

circunstancias con respecto a una terminación del arrendamiento, la terminación calificará como una terminación sin culpa:

(1) El propietario busca de buena fe recuperar la posesión para:

(A) Demoler la unidad de alquiler.

(B) Retirar la Unidad de Alquiler de forma permanente del uso de vivienda de alquiler de conformidad a la ley estatal.

(DO) Realizar trabajos en el edificio o edificios que albergan la(s) Unidad(es) de Alquiler;

y:

i. Semejante trabajo cuesta no menos que el producto de ocho veces el importe de la Renta mensual multiplicado por el número de Unidades de Alquiler en las que se realiza dicho trabajo. Para efectos de esta sección, la Renta mensual será el promedio del período de 12 meses anterior; y

ii. La obra requiere el desalojo del inquilino porque dicha obra dejará la Unidad de Alquiler inhabitable por un período no menor a treinta (30) días calendario, excepto que si el Propietario busca recuperar la posesión con el propósito de convertir la Unidad de Alquiler en un condominio, cooperativa o apartamento comunitario, el Propietario debe cumplir con los requisitos de notificación de la sección 66427.1 del Código de Gobierno.

iii. La obra satisface los requisitos para la terminación de un contrato de arrendamiento, remodelar sustancialmente una unidad de alquiler según la sección 1946.2 del Código Civil de California u otra ley estatal aplicable.

(2) El propietario busca de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler en cumplimiento de lo siguiente:

(A) Para uso y ocupación por:

i. Un administrador residente, siempre que no haya vacantes alternativas la unidad está disponible para ser ocupada por un administrador residente; excepto que cuando un edificio tiene un administrador residente existente, el propietario solo puede desalojar al administrador residente existente para reemplazarlo por un nuevo administrador.

ii. El propietario o su cónyuge están registrados como ciudadanos domésticos Pareja, hijos, nietos, padres, abuelos, hermano, hermana, suegro, suegra, yerno o nuera, como residencia principal. La unidad de alquiler debe ser ocupada como residencia principal dentro de los tres meses posteriores a la desocupación de la unidad por parte del inquilino, y debe continuar siendo ocupada como residencia principal durante al menos 12 meses. Sin embargo, el arrendador solo puede usar esta sección para calificar como rescisión sin culpa una vez para una persona en particular en cada complejo de alquiler del arrendador.

iii. Un inquilino que requiere un contrato de ocupación y Admisión, gestión de casos o asesoramiento como parte del contrato de alquiler.

ANEXO N.º 1

(B) Un propietario no puede recuperar la posesión de una unidad de alquiler por las razones establecido en el subpárrafo (A) si:

i. Cualquier inquilino en la unidad de alquiler ha residido continuamente en la Unidad de alquiler durante al menos diez años, y es: (a) mayor de 62 años; o (b) discapacitado según se define en el Título 42 del Código de los Estados Unidos, sección 423, o impedido según se define en la sección 50072 del Código de Salud y Seguridad de California; o

ii. Cualquier inquilino en la unidad de alquiler padece una enfermedad terminal según lo certifique un médico tratante con licencia para ejercer en el estado.

(DO) Un propietario puede recuperar la posesión de una unidad de alquiler por las razones establecidas establecido en el subpárrafo (A) únicamente de un Inquilino que sea el Inquilino más reciente, si no está protegido contra la terminación del arrendamiento de conformidad con las disposiciones de esta sección, en ocupar una Unidad de Alquiler en el edificio con la misma cantidad de habitaciones que necesita el Propietario, el pariente elegible del Propietario o el administrador residente, excepto que un Propietario puede recuperar la posesión de un Inquilino diferente si se requiere una unidad diferente debido a una necesidad médica, según lo certifique un médico tratante con licencia para ejercer en el estado.

(3) El propietario busca de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler con el fin de cumplir con la orden de desalojo de una agencia gubernamental, o cualquier otra orden que requiera el desalojo del edificio, vivienda o unidad de alquiler como resultado de una violación del Código Municipal o cualquier otra disposición de la ley.

(4) El propietario busca de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler con el fin de cumplir con un acuerdo contractual relacionado con las calificaciones del arrendamiento con una entidad gubernamental, cuando el inquilino ya no está calificado.

Sección 30-577 ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN.

(a) Si la terminación del arrendamiento de una unidad de alquiler se basa en la causa justa sin culpa Si se cumplen las causales de rescisión establecidas en la subdivisión (d) del Artículo 30-576, el arrendador deberá pagar la asistencia para la reubicación al inquilino elegible por un monto establecido mediante resolución del Ayuntamiento. La resolución del Ayuntamiento podrá establecer la elegibilidad y los montos para la asistencia para la reubicación requerida por este artículo.

(b) No obstante lo dispuesto en la subdivisión (a) de esta Sección 30-577, hasta el momento en que la Ciudad El Consejo adopta una resolución que establece la elegibilidad y los montos de la asistencia para la reubicación. El propietario deberá pagar la asistencia para la reubicación a los inquilinos elegibles de la siguiente manera:

(1) Salvo lo establecido en el subpárrafo (2) de esta subdivisión (b), La asistencia para la reubicación será la siguiente: \$12,998.00 para cualquier Inquilino Calificado y \$6,164.00 para todos los demás Inquilinos que hayan vivido en su Unidad de Alquiler por menos de tres años; \$15,377.00 para cualquier Inquilino Calificado y \$8,074.00 para todos los demás Inquilinos que hayan vivido en su Unidad de Alquiler por tres años o más; o \$15,377.00 para cualquier Inquilino Calificado y \$8,074.00 para todos los demás Inquilinos cuyo ingreso familiar sea del 80 por ciento o inferior al ingreso medio del área (AMI), ajustado al tamaño del hogar, según lo define la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

ANEXO N.º 1

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, independientemente de la duración del arrendamiento. Si se aplica más de un monto de los establecidos anteriormente a una unidad de alquiler, el arrendador deberá pagar el monto más alto aplicable.

(2) Un propietario tendrá derecho a pagar una asistencia de reubicación reducida en el monto de \$11,960.00 a cualquier Inquilino Calificado y \$5,926.00 a todos los demás Inquilinos, si se cumplen todas las siguientes condiciones:

(A) El edificio que contiene la Unidad de Alquiler contiene cuatro o menos Unidades de alquiler;

(B) En los últimos tres años, el arrendador no ha pagado el asistencia para la reubicación autorizada por esta División, o las disposiciones anteriores establecidas en la Ordenanza de Urgencia No. 4329, a cualquier inquilino que residiera en el edificio;

(DO) El propietario posee, en la Ciudad, no más de cuatro unidades de propiedad residencial y una casa unifamiliar en un lote separado; y,

(D) Cualquier familiar elegible por quien el propietario esté recuperando posesión de la Unidad de Alquiler no es propietaria de ninguna propiedad residencial en la Ciudad.

(do) Asistencia para reubicación adeudada por terminación de arrendamiento basada en causa justa sin culpa. La terminación bajo esta sección no liberará ninguna obligación bajo la Ley Uniforme de Reubicación o la Ley de Asistencia para la Reubicación de California, o cualquier otro pago requerido impuesto por la ley local, estatal o federal.

(d) Inquilinos calificados que reclaman elegibilidad para una mayor asistencia de reubicación basada en Los propietarios que cumplan con los requisitos establecidos por el Ayuntamiento deberán proporcionar al arrendador y presentar ante el Departamento una declaración que verifique su elegibilidad en un formulario prescrito por el Departamento y de acuerdo con los procedimientos establecidos por la normativa administrativa. Si un arrendador cuestiona la elegibilidad de un inquilino para recibir asistencia para la reubicación por ser un inquilino calificado, podrá presentar una solicitud por escrito para que el Departamento tome una decisión. La solicitud deberá presentarse en un formulario prescrito por el Departamento y recibirse en un plazo de veinte (20) días calendario a partir de la notificación de la solicitud del inquilino para recibir asistencia para la reubicación por ser un inquilino calificado. El proceso para que un arrendador solicite la determinación de elegibilidad del Departamento es voluntario. El arrendador que solicite la determinación por escrito del Departamento deberá aceptar que la decisión del Departamento será definitiva y que no iniciará una acción de desalojo ilícito hasta que el Departamento reciba una determinación por escrito. El Departamento emitirá una determinación definitiva por escrito en un plazo de veinte (20) días calendario. Si un propietario no presenta una solicitud oportuna para una determinación del Departamento, o si el Departamento determina que la terminación se relaciona con inquilinos calificados, entonces el propietario deberá pagar la asistencia de reubicación aumentada.

(mi) La asistencia total para la reubicación se pagará a un inquilino elegible que sea el único Inquilino que ocupa la unidad de alquiler. Si una unidad de alquiler está ocupada por dos o más inquilinos elegibles, la asistencia para la reubicación se dividirá equitativamente entre todos los inquilinos de la unidad. Nada de lo dispuesto en esta sección exigirá el pago a ningún ocupante que no cumpla con la definición de "inquilino" según esta División.

ANEXO N.º 1

(F) Un propietario puede deducir de la asistencia para la reubicación pagadera todo el alquiler vencido. adeudados por un Inquilino Elegible durante los 12 meses anteriores a la terminación del arrendamiento y podrán deducir de la asistencia para la reubicación cualquier cantidad pagada por el Propietario por cualquier desgaste o daño extraordinario causado por el Inquilino, limpieza u otros fines cubiertos por un depósito de seguridad según lo definido en el contrato de arrendamiento, en la medida en que el depósito de seguridad sea insuficiente para cubrir los montos adeudados por dichos costos. Esta subdivisión (f) solo establece el derecho del Propietario a realizar deducciones de la asistencia para la reubicación con base en las cantidades que un Inquilino esté legalmente obligado a pagarle. Salvo el derecho a realizar deducciones legales, nada en esta subdivisión (f) pretende ni deberá interpretarse como una modificación de los derechos u obligaciones del Propietario o los Inquilinos.

(gramo) Después de tener en cuenta cualquier ajuste en el monto de la asistencia para la reubicación De conformidad con lo dispuesto en el presente, el arrendador deberá pagar la mitad de la asistencia para la reubicación a más tardar siete (7) días calendario después de la notificación al inquilino de la terminación y la otra mitad de la asistencia para la reubicación a más tardar siete (7) días calendario después de que el inquilino haya desocupado la unidad de alquiler.

(h) La presente sección no se aplicará en ninguna de las siguientes circunstancias:

(1) El inquilino recibió un aviso por escrito, antes de celebrar un contrato de alquiler, de que una solicitud para subdividir la propiedad para fines de condominio, cooperativa de acciones o apartamento comunitario estaba presentada ante el Departamento o ya había sido aprobada, según sea el caso, y que el edificio existente sería demolido o reubicado en relación con la nueva subdivisión propuesta, y la terminación del arrendamiento se basa en los motivos establecidos en esta División.

(2) El inquilino recibió un aviso por escrito, antes de celebrar un contrato de alquiler, que una solicitud para convertir el edificio en un condominio, cooperativa de acciones o proyecto de apartamentos comunitarios estaba presentada ante el Departamento o ya había sido aprobada, según sea el caso, y la terminación del arrendamiento se basa en los motivos establecidos en esta División.

(3) El arrendador busca de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para su uso y la ocupación por un administrador residente, siempre que este reemplace al administrador residente existente en la misma unidad de alquiler. A los efectos de esta excepción, no se considerará administrador residente al arrendador ni a su cónyuge, hijos o padres.

(4) El arrendador busca de buena fe recuperar la posesión de la Unidad de Alquiler en para cumplir con la orden de una agencia gubernamental de desalojar el edificio que alberga la Unidad de alquiler debido a condiciones peligrosas causadas por un desastre natural o un acto de Dios.

(5) El inquilino recibe, como parte del desalojo, asistencia para la reubicación de otro agencia gubernamental, y dicho monto sea igual o mayor que el monto previsto en esta sección.

(i) No obstante la fecha del Aviso de Terminación, esta sección se aplicará en cualquier caso en el que el Inquilino ha recibido un Aviso de Terminación del arrendamiento basado en los motivos de terminación por Causa Justa sin Culpa establecidos en esta División, pero aún no ha desocupado la Unidad de Alquiler Cubierta a la fecha de vigencia de esta División.

ANEXO N.º 1

(j) Los requisitos establecidos en esta sección son aplicables a todas las Unidades de Alquiler Cubiertas, independientemente de si la Unidad de Alquiler Cubierta fue creada o establecida en violación de alguna disposición de la ley.

(k) Nada de lo dispuesto en esta sección exime al propietario de la obligación de proporcionar reubicación. Asistencia conforme a cualquier otra disposición de la ley local, estatal o federal. Si un inquilino tiene derecho a beneficios monetarios por reubicación conforme a cualquier otra disposición de la ley local, estatal o federal, dichos beneficios monetarios se considerarán un crédito contra los beneficios monetarios que se le deben pagar al inquilino según esta sección.

(l) Cuando corresponda, se deberá notificar por escrito el derecho del inquilino a recibir asistencia para la reubicación. El arrendador debe proporcionar esta notificación al mismo tiempo que notifica la terminación del arrendamiento de una unidad de alquiler. El arrendador debe proporcionar a los inquilinos que cumplen los requisitos esta notificación sobre su elegibilidad para recibir asistencia para la reubicación al mismo tiempo que notifica la terminación del arrendamiento.

Sección 30-578 PETICIONES.

(a) *Peticiones de alivio de la División.*

(1) *Petición de Devolución Justa.* Si un propietario desea aumentar el alquiler de un Si el arrendador alega que las limitaciones a los aumentos de renta le impedirán obtener una rentabilidad justa y razonable por la operación de la propiedad que contiene la Unidad de Alquiler Cubierta, podrá presentar una solicitud de audiencia ante el Departamento. La solicitud deberá presentarse en el formulario prescrito por el Departamento y acompañada de la documentación de respaldo suficiente, según lo exija la normativa administrativa. La solicitud será revisada para verificar su integridad y cumplimiento con los requisitos aplicables, y será atendida por un funcionario de audiencias designado por el Administrador Municipal una vez que el Departamento la acepte.

(2) *Petición de Mejora de Capital.* Un arrendador también puede presentar una petición para Alivio para recuperar los costos de las Mejoras de Capital. La petición se presentará en un formulario prescrito por el Departamento e incluirá una descripción de la Mejora de Capital, la documentación de los costos, una descripción de las razones de la Mejora de Capital y cualquier otra documentación de apoyo requerida de conformidad con la regulación administrativa. Al evaluar la petición, el oficial de audiencias podrá considerar la necesidad de la Mejora de Capital, con base en la condición de la Unidad de Alquiler o la propiedad, si se han realizado trabajos similares previamente, la razonabilidad de los costos y cualquier otro asunto que considere relevante para el oficial de audiencias o que se establezca en la regulación administrativa. La determinación del oficial de audiencias sobre una petición presentada bajo este subpárrafo (2) podrá permitir costos transferidos con base en un cronograma de amortización razonable para recuperar los costos de la Mejora de Capital, siempre que la amortización no resulte en un costo transferido mensual que exceda el menor de (A) el diez por ciento (10%) de la Renta mensual o (B) cien dólares (\$100).

(3) El propietario deberá enviar una copia de la petición por correo de primera clase, con franqueo Prepagado, a todos los inquilinos cuyas rentas sean objeto de la petición dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que la petición sea aceptada como completa. Dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha en que la petición sea

ANEXO N.º 1

Si la solicitud se acepta como completa, el arrendador deberá presentar un comprobante de notificación firmado bajo pena de perjurio que declare que se envió una copia de la solicitud a todos los inquilinos. La solicitud deberá incluir una declaración que indique el fundamento por el cual el arrendador alega que las limitaciones de esta División sobre aumentos de alquiler le impedirán obtener una compensación justa y razonable, junto con cualquier prueba que desee que el funcionario de audiencias considere. El arrendador tendrá la carga de probar, mediante la preponderancia de la evidencia en la audiencia, que debido a la implementación de esta División, no puede obtener una compensación justa y razonable.

(4) Un propietario que solicite alivio bajo esta subdivisión (a) deberá ser responsable de todos los costos asociados con la revisión de la petición por parte del Departamento. Al recibir una petición, el Administrador Municipal determinará los costos anticipados de la revisión y si la contratación de expertos será necesaria o apropiada para un análisis adecuado de la solicitud del solicitante. Si el Administrador Municipal así lo determina, también determinará los costos anticipados de contratar a dichos expertos. La cifra resultante se comunicará al solicitante, y la petición no se considerará completa hasta que el solicitante haya pagado al Departamento el costo estimado del análisis completo y la audiencia. El Departamento proporcionará al solicitante una factura de todos los costos incurridos después de la revisión de la petición. Cualquier parte no utilizada del pago anticipado para el análisis se le reembolsará al solicitante. Si se requieren fondos adicionales, el pago se requerirá antes de que el solicitante reciba la determinación sobre la petición del Departamento. El Departamento puede adoptar regulaciones administrativas relacionadas con la determinación de los costos y los requisitos de pago por parte de un Arrendador.

(b) Peticiones de incumplimiento.

(1) Si un inquilino sostiene que un aumento de alquiler propuesto o real no es acorde Si el Arrendador no cumple con esta División o si el Arrendador ha violado otras disposiciones de esta División, el Inquilino puede presentar una petición ante el Departamento solicitando una audiencia. La petición se presentará en un formulario prescrito por el Departamento y acompañada de la documentación de respaldo suficiente según lo requiera la regulación administrativa. La petición será revisada para verificar que esté completa y cumpla con los requisitos aplicables, y será escuchada por un oficial de audiencias designado por el Administrador de la Ciudad. El Inquilino deberá enviar una copia de la petición por correo de primera clase, con franqueo prepago, al Arrendador correspondiente cuyas rentas son objeto de la petición dentro de los diez (10) días calendario posteriores a la fecha en que la petición se acepte como completa. Dentro de los quince (15) días calendario posteriores a la fecha en que la petición se acepte como completa, el Inquilino deberá presentar un comprobante de servicio firmado bajo pena de perjurio que indique que se envió una copia de la petición a todos los Arrendadores. La petición deberá incluir una declaración que indique las razones por las que el Inquilino alega que un aumento de renta, ya sea propuesto o real, infringe esta División, o que el Propietario ha infringido otras disposiciones de esta División, junto con cualquier prueba que el Inquilino desee que el oficial de audiencias considere. El Inquilino tendrá la carga de probar, mediante la preponderancia de las pruebas en la audiencia, el incumplimiento de esta División.

(2) Un propietario que el funcionario de audiencias determine que ha violado las Esta División podrá estar sujeta a una multa administrativa de hasta \$1,000.00. Cada día, o fracción de día, durante el cual se produzca o continúe una infracción de dicha División constituye una infracción independiente.

(do) Procedimiento de audiencia.

(1) Para las peticiones presentadas conforme a las subdivisiones (a) y (b), se deberá celebrar una audiencia ante El oficial de audiencia deberá ser citado para una fecha no antes de quince (15) días y no después de sesenta (60) días calendario después de que la petición haya sido aceptada como completa y se haya proporcionado prueba de notificación de conformidad con los requisitos de esta Sección, a menos que el oficial de audiencia determine que existe causa justa para una extensión de tiempo.

(A) En el caso de una petición del propietario presentada de conformidad con Subdivisión (a) de esta sección, al fijar la fecha de la audiencia, el personal del Departamento enviará una notificación por escrito a todas las partes indicando la fecha, hora y lugar de la misma. Al recibirla, el arrendador deberá colocar dicha notificación en un lugar visible de la propiedad en cuestión para garantizar 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 siguientes a la recepción de la notificación de la audiencia, el arrendador deberá entregar una copia de la misma a cada inquilino afectado, ya sea personalmente o por cualquier otro medio autorizado por la normativa administrativa.

(B) En el caso de una petición del inquilino presentada de conformidad con subdivisión (b) de esta sección, al fijar la fecha de la audiencia, el Departamento enviará notificación por escrito al Inquilino y al Propietario de la fecha, hora y lugar fijados para la audiencia.

(2) En la audiencia se dará a las partes la oportunidad de testificar, citar testigos y presentar pruebas sobre la petición.

(3) En el caso de una petición del propietario, presentada de conformidad con esta sección, El oficial de audiencias podrá escuchar el testimonio del propietario, los inquilinos de las unidades de alquiler cubiertas afectadas y otros testigos según lo determine el oficial de audiencias.

(4) En el caso de una petición del Inquilino, presentada de conformidad con esta sección, la El oficial de audiencia puede escuchar el testimonio del propietario, los inquilinos y otros testigos según lo determine el oficial de audiencia.

(5) El oficial de audiencia puede continuar la audiencia y solicitar información adicional. información del propietario o inquilino antes de emitir una decisión por escrito.

(6) El oficial de audiencia tendrá la facultad de emitir órdenes para mantener el orden. y decoro durante la audiencia.

(7) Todas las audiencias celebradas por el oficial de audiencias estarán abiertas al público, siempre que el oficial de audiencia pueda cerrar la audiencia o restringir el acceso de conformidad con la ley.

(d) *Continuación de la audiencia.* El oficial de audiencia podrá, a su discreción, conceder una Prórroga de la fecha de la audiencia previa solicitud y justificación por parte del arrendador o inquilino. La solicitud debe presentarse por escrito y ser recibida por el Departamento al menos diez (10) días calendario antes de la audiencia programada, y debe incluir al menos tres (3) fechas y horas alternativas para la reprogramación. Al recibirla, el Departamento remitirá la solicitud al funcionario de audiencias para

ANEXO N.º 1

Consideración. La parte solicitante deberá entregar una copia de la solicitud de aplazamiento a la otra parte el mismo día de su presentación al Departamento, ya sea por vía electrónica o en persona. En ningún caso, el aplazamiento podrá extenderse más de veinte (20) días calendario a partir de la fecha de la audiencia programada originalmente, a menos que todas las partes consientan por escrito una prórroga. El Departamento no es responsable de coordinar las solicitudes de aplazamiento ni de negociar las fechas de las audiencias en nombre de las partes. Es responsabilidad de la parte solicitante notificar a la parte contraria y coordinar fechas alternativas. El Departamento podrá adoptar normas que rijan la notificación de solicitudes de aplazamiento que involucren a cinco (5) o más inquilinos afectados.

(mi) *Evaluación de peticiones.*

(1) Al evaluar las peticiones de un propietario, el oficial de audiencia deberá:

Se considerarán todos los factores relevantes que puedan afectar la capacidad del arrendador para obtener una rentabilidad justa y razonable, y se considerará la base para calcular cualquier aumento en la renta o la recuperación de costos por Mejoras de Capital. Los factores relevantes pueden incluir, entre otros, cambios en los costos operativos atribuibles al aumento de las tarifas de servicios públicos, impuestos prediales, seguros, gastos de publicidad, tasas y cuotas gubernamentales, gastos de personal, reparaciones y mantenimiento habituales, y mejoras menores a las instalaciones o servicios que no constituyan Mejoras de Capital según esta División. Otros factores pueden incluir la documentación de ingresos por renta, estados financieros, análisis de expertos y estudios pertinentes. El Departamento podrá establecer procedimientos adicionales o requisitos probatorios para las evaluaciones de peticiones mediante reglamento administrativo.

(2) Para efectos de evaluar las peticiones, el Departamento podrá preparar una Resumen de las pruebas presentadas por las partes, el cual deberá entregarse al oficial de audiencias y a las partes al menos quince (15) días calendario antes de la fecha programada para la audiencia. Cualquier parte podrá objetar el resumen escrito del Departamento por escrito o en el momento de la audiencia. El resumen escrito del Departamento no se considerará prueba y el oficial de audiencias podrá descartar cualquier parte del resumen que no esté respaldada por pruebas sustanciales o que no sea relevante para la resolución de los asuntos.

(F) *Decisión del oficial de audiencia.*

(1) Después de considerar todos los testimonios y pruebas presentados en la

Tras la audiencia, el oficial de audiencias emitirá una decisión por escrito denegando, afirmando o modificando la petición y adoptará las conclusiones por escrito que la sustenten. La decisión se emitirá dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la conclusión de la audiencia, salvo que exista justa causa para una prórroga. Tras su emisión, el Departamento notificará la decisión por escrito a todas las partes por correo electrónico y correo postal de primera clase, con franqueo prepago.

(2) En el caso de una petición del propietario presentada de conformidad con esta sección, dentro de los diez (10) días calendario de recibir la decisión por escrito, el Propietario deberá publicar dicho aviso en un lugar visible en la propiedad que contiene las Unidades de Alquiler Cubiertas afectadas y deberá entregar personalmente una copia de la decisión por escrito a cada Inquilino en las Unidades de Alquiler Cubiertas afectadas.

(3) En el caso de una petición de un inquilino presentada de conformidad con esta sección, La notificación por parte del Departamento de la decisión escrita tanto al propietario como al inquilino satisfará los requisitos de notificación.

(4) La decisión del oficial de audiencia será definitiva, a menos que se adopte una decisión administrativa. Se ha impuesto una sanción.

(5) Si el oficial de audiencias determina que un propietario está violando esta División y evalúa una sanción administrativa, el Propietario puede presentar una solicitud ante el Departamento para una audiencia administrativa separada ante un funcionario de audiencias para impugnar la imposición y/o el monto de la sanción administrativa de acuerdo con los procedimientos identificados en la sección 2-1188 del Código Municipal. A menos que un Propietario solicite una audiencia administrativa para impugnar la imposición de la sanción administrativa, de conformidad con la sección 2-1188 del Código Municipal, la imposición de la sanción administrativa constituirá la orden administrativa final de la Ciudad con respecto a dicha sanción administrativa, y la sanción deberá ser pagadera por el Propietario a la Ciudad dentro de los quince (15) días calendario posteriores a la imposición de la sanción administrativa.

(gramo) *Revisión judicial de la decisión del oficial de audiencia.* Cualquier persona directamente perjudicada por un La decisión administrativa de un oficial de audiencias relacionada con una petición de alivio de esta División, una petición por incumplimiento o la evaluación de una sanción administrativa, puede buscar revisión judicial en el tribunal superior de conformidad con la sección 53069.4 del Código de Gobierno y/o las secciones 1094.5 y 1094.6 del Código de Procedimiento Civil.

(h) *Programa de Mediación* El Departamento podrá establecer un programa de mediación y regulaciones administrativas que permiten la mediación voluntaria entre propietarios e inquilinos.

Sección 30-579 CUMPLIMIENTO Y MULTAS ADMINISTRATIVAS.

(a) *Citaciones administrativas.* La Ciudad está autorizada a tomar las medidas apropiadas para hacer cumplir esta División, incluyendo la realización de investigaciones sobre posibles infracciones cometidas por el Arrendador. El Ayuntamiento, a su entera discreción, podrá optar por hacer cumplir las disposiciones de esta División mediante el proceso de citación administrativa establecido en el Código Municipal, sección 2-1181 y siguientes. Sin perjuicio de cualquier disposición contraria en la sección 2-1181 y siguientes, toda infracción de cualquier disposición de esta División podrá estar sujeta a una multa administrativa de hasta el máximo establecido por ley y adoptado por Resolución del Ayuntamiento. Cada día, o cualquier fracción del mismo, durante el cual se produzca o continúe una infracción de dicha División, constituye una infracción independiente. La decisión del Ayuntamiento de iniciar o no cualquier tipo de ejecución no afectará el derecho del Inquilino a interponer recursos civiles.

(b) Recursos administrativos y revisión judicial.

(1) *Recurso administrativo.* Cualquier persona que reciba una citación administrativa podrá solicitar una audiencia administrativa ante un oficial de audiencias de conformidad con la sección 2-1181 y siguientes del Código Municipal.

ANEXO N.º 1

(2) *Revisión judicial de la decisión del oficial de audiencia.* Cualquier persona responsable del pago de una multa puede solicitar la revisión judicial de la decisión de un oficial de audiencias relacionada con la imposición de una multa administrativa de conformidad con la sección 2-1181 del Código Municipal.

(do) *Acción civil.* El Procurador de la Ciudad está autorizado a interponer una acción y/o procedimiento civil por violación de esta División o de cualquier reglamento, regla o directriz administrativa promulgada de conformidad con esta División para sanciones civiles, medidas cautelares, declaratorias y otras medidas equitativas, restitución y honorarios y costos razonables de abogados y puede tomar otras medidas que sean necesarias para hacer cumplir esta División.

Artículo 30-580 RECURSOS CIVILES.

(a) Cualquier inquilino afectado por una violación de esta División puede presentar una demanda civil en los tribunales de El estado alega una violación de esta División. En una demanda civil, el arrendador que haya infringido esta División será responsable ante el inquilino afectado. El inquilino que prevalezca en una acción civil recibirá honorarios y costas legales. No es necesario agotar ninguna vía administrativa antes de interponer una demanda conforme a esta sección.

(b) Un inquilino puede impugnar la validez de un Aviso de Terminación y presentar una demanda por incumplimiento ilegal. Detención, basada en el incumplimiento por parte del arrendador de alguno o todos los requisitos de esta División, incluyendo la falta de entrega al Departamento de una copia fiel y exacta del Aviso de Terminación con comprobante de notificación. El incumplimiento de esta División constituirá una defensa ante una acción de detención ilícita.

(do) Nada de lo dispuesto en esta División se interpretará como que priva a un propietario de la capacidad de obtener un ingreso. obtener un rendimiento justo y razonable de una propiedad o impedir que un propietario finalice un contrato de arrendamiento de conformidad con esta División y la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil de California.

Sección 30-581 IMPLEMENTACIÓN; AUTORIDAD PARA LA ELABORACIÓN DE NORMAS Y CITACIONES.

El Administrador Municipal está autorizado a administrar y hacer cumplir esta División, lo que puede incluir la promulgación de directrices y normas conforme a las disposiciones de esta División. Las directrices y normas promulgadas por el Administrador Municipal en virtud de la autoridad otorgada por esta División tendrán fuerza de ley y podrán ser invocadas por las partes para determinar sus derechos y responsabilidades en virtud de esta División. Al administrar y hacer cumplir esta División, el Administrador Municipal también podrá emitir citaciones e informar sobre su incumplimiento al juez del tribunal superior, de conformidad con el artículo 53060.4 del Código de Gobierno de California.

Sección 30-582 EXENCIONES.

De conformidad con la Ley de Viviendas de Alquiler de Costa-Hawkins, las disposiciones de esta División que regulan el monto de alquiler que puede cobrar el propietario de un bien inmueble residencial no se aplicarán a lo siguiente: ningún bien inmueble residencial que tenga un certificado de ocupación emitido después del 1 de febrero de 1995 (Código Civil de California, sección 1954.52(a)(1)); y cualquier otra disposición de la Ley de Viviendas de Alquiler de Costa-Hawkins que aborde las exenciones, según corresponda.

Sección 30-583 RENUNCIA PROHIBIDA.

Cualquier renuncia a los derechos bajo esta División será nula por ser contraria al orden público.

Sección 30-584 CÓMPUTO DE PLAZOS.

Sujeto a los requisitos de la ley estatal o federal, en el caso de que una fecha límite para completar cualquier acto u obligación bajo esta División caiga en un sábado, domingo u otro día en que la Ciudad esté cerrada por un feriado legal u otro día establecido por el Concejo Municipal, entonces la fecha límite caerá en el siguiente día calendario en que la Ciudad esté abierta para atender al público.

Artículo 30-585. DIVISIBILIDAD.

Las disposiciones de esta División se declaran independientes y divisibles. Si alguna cláusula, oración, párrafo, subdivisión, sección, subsección o parte de esta División, o su aplicación a cualquier Unidad de Alquiler, persona o circunstancia, se declara inválida, esto no afectará la validez del resto de esta División ni la validez de su aplicación a otras Unidades de Alquiler, personas o circunstancias.

Sección 30-586. FECHA DE VIGENCIA; DEROGACIÓN DE DISPOSICIONES VIGENTES.

(a) Esta División entrará en vigor el 1 de enero de 2026 y permanecerá vigente únicamente hasta diciembre 31 de diciembre de 2026, a menos que el Ayuntamiento adopte una Resolución a más tardar el 31 de diciembre de 2026 que identifique y asigne explícitamente los fondos necesarios para la implementación continua de esta División. Si el Ayuntamiento adopta la Resolución, esta División permanecerá vigente hasta que sea derogada por una Ordenanza posterior. Una vez que esta División entre en vigor, las Ordenanzas de Urgencia núms. 4320 y 4329, codificadas en los artículos 30-571 a 30-582 del Código Municipal, inclusive, serán derogadas. Si el Ayuntamiento no adopta la Resolución necesaria, como se indica anteriormente, esta División quedará inoperante como si hubiera sido derogada y no entrará en vigor, a menos que se adopte una Ordenanza posterior.

(b) En caso de que esta División no entre en vigor por cualquier motivo, se aplicarán las Ordenanzas de Urgencia Nros. 4320 y 4329, según están codificadas en el Código Municipal, permanecerán en pleno vigor y efecto.

(do) Hasta que el Ayuntamiento adopte una resolución que modifique la elegibilidad como Inquilinos Calificados o los montos de la asistencia para la reubicación y las condiciones relacionadas para determinar esos montos, la elegibilidad y el monto de la asistencia para la reubicación se determinarán de conformidad con la Sección 30-577, subdivisión (b), que tiene como objetivo volver a promulgar el monto de la asistencia para la reubicación requerida por la Ordenanza de Urgencia No. 4329, sujeta a enmienda o modificación mediante resolución adoptada por el Concejo Municipal.