

1
2 **ORDENANZA NÚMERO: 21-09**
3

4 **UNA ORDENANZA DE LA CIUDAD DE INGLEWOOD, CALIFORNIA**
5 **ENMENDANDO EL CAPÍTULO 2, SECCIÓN 2-152.88 (MESA DIRECTIVA DE**
6 **LA VIVIENDA DE ALQUILER) DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE INGLEWOOD,**
7 **Y EL CAPÍTULO 8, ARTÍCULO 9 (LAS PROTECCIONES DE CAUSA**
8 **JUSTA DEL DESALOJO) Y ARTÍCULO 10 (REGULACIONES DEL**
9 **ALQUILER DE RESIDENCIAS) PARA PROVEER PROTECCIONES**
10 **ADICIONALES PARA LOS INQUILINOS Y LOS DUEÑOS EN CUANTO A**
11 **LAS PROPIEDADES RESIDENCIALES DE ALQUILER DENTRO DE LA**
12 **CIUDAD.**

13
14 **CONSIDERANDO QUE**, el 5 de marzo, 2019, el Consejo Municipal de la
15 Ciudad de Inglewood adoptó como medida provisional de urgencia Número 19-07
16 restringiendo temporalmente el aumento del costo de la renta para ciertas propiedades
17 residenciales a no más del 5% y requiriendo la causa justa para los desalojos; y

18 **CONSIDERANDO QUE**, la ordenanza provisional Número 19-07 se expiró el 15
19 de diciembre, 2019; y

20 **CONSIDERANDO QUE**, en el 8 de octubre, 2019 el gobernador firmó la Ley de
21 Protección de Inquilinos de 2019 (la "ley"); y

22 **CONSIDERANDO QUE**, la ley provee a ciertos inquilinos de bienes
residenciales protecciones de desalojo por causa justa y asistencia para la
mudanza (sección 1946.2 del Código Civil); y

1 **CONSIDERANDO QUE**, la Ley provee que una ordenanza adoptada después
2 del 1 de septiembre, 2019, que requiere la causa justa para terminar un arrendamiento
3 residencial sustituye el Código Civil sección 1946.2 si la ordenanza ofrece “más
4 protección” que la sección 1946.2; y

5 **CONSIDERANDO QUE**, la ley también impide el aumento excesivo de la
6 renta para ciertas propiedades residenciales a no más del 5% más el cambio de
7 porcentaje del costo de la vida o el 10%, el que sea mas bajo (Código Civil sección
8 1947.12); y

9 **CONSIDERANDO QUE**, la sección 1947.12 del Código Civil no pretende ampliar
10 o limitar la autoridad de la Ciudad para establecer pólizas locales que regulen
11 el alquiler de acuerdo con la Ley de Vivienda de Alquiler Costa-Hawkins
12 (secciones 1954.50 – 1954.535 del Código Civil); y

13 **CONSIDERANDO QUE**, el 5 de noviembre de 2019, el Consejo Municipal
14 Adoptó la Ordenanza Número 20-02 que enmendó el Código Municipal para
15 agregar Artículos 9 y 10 al capítulo 8, estableciendo cláusulas del desalojo de
16 causa justa que ofrece más protección que la sección 1946.2 del Código Civil y
17 regula los aumentos de alquiler para ciertas propiedades residenciales de
18 acuerdo a las secciones 1954.50 – 1954.535 del Código Civil; y

19 **CONSIDERANDO QUE**, esta ordenanza tiene por objeto proteger aun más
20 a los inquilinos y a los propietarios, con proveer procedimientos claros para las
21 peticiones y las apelaciones sobre las modificaciones de la renta, y para cambiar la
22 composición del Consejo de la Vivienda de Alquiler para reflejar mejor la diversidad
23 de intereses dentro de la Ciudad.
24

25 **AHORA, POR LO TANTO, EL CONSEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE**
26 **INGLEWOOD** ordena lo siguiente:

1 **SECCIÓN 1.** Capítulo 8, Artículo 9 del Código Municipal de Inglewood, titulado
2 “PROTECCIONES DEL DESALOJO POR CAUSA JUSTA” se sustituye en su
3 totalidad para que se lea como lo siguiente:

4
5 **Sección 8-120, Resultados y Definiciones.**

6 (a) Resultados. De acuerdo al Código Civil sección 1946.2(g)(1)(B), el Consejo
7 Municipal determina que las provisiones de este Artículo regulando los
8 desalojos por causa justa ofrecen más protección que al Código Civil 1946.2
9 por las siguientes razones:

- 10 (1) La causa justa para terminar el arrendamiento residencial bajo este Artículo
11 es consistente con la sección 1946.2 del Código Civil; y
12 (2) Este Artículo limita aún más las razones para terminar el arrendamiento
13 residencial, provee un aumento en el monto de la asistencia de la mudanza,
14 o provee protecciones adicionales para el inquilino que no se prohíben en
15 cualquiera otra cláusula de la ley. Por lo tanto, las cláusulas de este Artículo
16 regulando la causa justa para los desalojos se en forzará en vez de la
17 sección 1946.2 del Código Civil .

18 (b) Definiciones. Para los propósitos de este Artículo, se aplicaran las siguientes
19 definiciones:

- 20 (1) **Acuerdo de Compra**” significa un acuerdo escrito entre un
21 propietario y un inquilino tal como en la Sección 8-123.1 por el cual un
22 inquilino, típicamente en consideración de un pago monetario, está de
23 acuerdo en desocupar una unidad de alquiler.
24 (2) **“Pariente Cercano”** significa un cónyuge, pareja doméstica registrada,
25 hijo, nieto, padre o abuelo de una persona natural cuyo nombre está en el
26 Título de la propiedad.
27 (3) **“Violación Curable”** significa cualquier fundamento de Causa Justa para
28 terminar un alquiler anotado en la Sección 8-121, subsección (a) que no es

1 por culpa del propietario y que se puede remediar por el inquilino o el
2 agente del inquilino. La falla de pagar la Renta puntualmente requerido en
3 un Acuerdo De Vivienda de Alquiler no es una “Violación Curable.”

4 (4) **“Departamento”** significa el Departamento de Protección de la Vivienda
5 de la Ciudad de Inglewood, o el Departamento indicado por el
6 Administrador de la Ciudad para administrar las cláusulas de este Artículo.

7 (5) **“Persona Discapacitada”** significa una persona que recibe beneficios de
8 un gobierno federal, estatal, o local o de una entidad privada, a causa
9 de una discapacidad permanente.

10 (6) **“Unidad de Vivienda”** significa un estructura o parte de la estructura con
11 instalaciones para vivir, dormir, cocinar, y comer que se utiliza como hogar,
12 residencia, o lugar para dormir por una persona que mantiene un hogar o
13 por dos o tres personas que mantienen un hogar común.

14 (7) **“Servicios de la Vivienda”** significa todos los servicios proveídos por el
15 Propietario relacionados con el uso u ocupación de una unidad de alquiler,
16 incluyendo, pero no limitado a seguros, reparaciones, reemplazo,
17 servicios públicos (al menos que sean cobrados separadamente al inquilino
18 por la compañía de servicios públicos), el derecho de tener un número
19 especificado de inquilinos o ocupantes, permitir las mascotas, tecnologías
20 de comunicación (internet, servicios de televisión por cable o por satélite),
21 las persianas y mosquiteros, mantenimiento, pintura, calentador, agua
22 caliente y fría, servicio del ascensor, facilidades del lavado de la ropa, los
23 servicios de limpieza, la remoción de la basura, muebles, estacionamiento,
24 deposito, y cualquier otro beneficio, privilegio o instalación que ha sido
25 proveído por el propietario al inquilino con el uso u ocupación de una
26 Unidad de Alquiler. Los servicios a una Unidad de Alquiler incluirá una
27 parte proporcional a los servicios proveídos a las instalaciones comunes
28

1 del edificio donde se encuentra la Unidad de Alquiler.

2 (8) **“Causa Justa”** incluye las bases de la terminación de arrendamiento en
3 las Sección 8-121, subsección (a).

4 (9) **“Propietario”** significa cualquier persona, sociedad, corporación, fideicomiso
5 familiar y cualquier otra entidad comercial o su sucesor, con
6 participación en una unidad de alquiler, que ofrezca alquiler o arrendar la unidad
7 de alquiler, y el empleado, agente o representante de dicha persona,
8 sociedad, corporación, fideicomiso familiar u otra empresa. “Propietario” no
9 incluye al propietario ni al operador de un parque de casas móviles, ni al
10 propietario de una casa móvil o su agente.

11 (10) **“Menor”** significa una persona menor de 18 años de edad.

12 (11) **“Administrador del Programa”** significa una persona designada por el
13 Concejo Municipal o su delegado para administrar este Artículo.

14 (12) **“Renta”** significa todos los pagos periódicos y toda recompensa no-
15 monetaria, incluyendo pero no limitado, al costo por el valor justo de
16 mercado de bienes, el trabajo o los servicios rendidos por el inquilino a o
17 para el beneficio del Propietario bajo un Acuerdo de Alquiler de Vivienda
18 referente al uso o alquiler de una Unidad de Alquiler incluyendo los costos
19 trasladables de los gastos administrativos de registro, los costos
20 trasladables de capital para mejorar el proyecto, servicios de la vivienda y
21 todos los pagos y consideraciones exigidas o pagadas por el
22 estacionamiento, cargos de servicios públicos (a menos que se facturen
23 directamente de la compañía de servicios públicos al inquilino),
24 permitiendo mascotas, muebles o subarrendamientos.

25 (13) **“Acuerdo de Alquiler de la Vivienda”** significa un acuerdo, verbal, por
26 escrito o implícito entre un Propietario y un Inquilino para el uso o
27 ocupación de una Unidad de Alquiler y para los Servicios de la Vivienda.

28 (14) **“Mesa Directiva de la Vivienda de Alquiler” o “Mesa Directiva”** significa
29 la Mesa Directiva de la Vivienda de Alquiler establecido por el Código
30 Municipal de Inglewood sección 2-152.88 y lo que sigue.

31 (15)“**Unidad de Alquiler**” significa una Unidad de Vivienda, aparte de las
32 exenciones establecidas en la sección 8-121, subsección (b)(1) a (5),
33 ofrecidos o disponibles para alquilar en la Ciudad junta con el terreno y
34 los

1
2

edificios y todos los servicios de vivienda, privilegios e
instalaciones proveídos en conexión con el uso u ocupación de los mismos.

3

4

(16)“**Propiedad Residencial**” incluye cualquier parcela de tierra que
Contenga una o más viviendas o unidades destinados a la habitación
humana.

6

7

(17)“**Persona Mayor**” significa una persona de 62 años o más.

8

(18)“**Alquiler**” significa la ocupación legal de una Unidad de alquiler e
incluye un arrendamiento o subarrendamiento.

9

10

(19)“**Inquilino**” significa una persona autorizada, por acuerdo escrito o
Verbal con el propietario, o por tolerancia, al uso u ocupación de una
Unidad de Alquiler.

11

12

13

Sección 8-121. Desalojos Por Causa Justa.

14

El Propietario de una Unidad de Alquiler no podrá terminar un arrendamiento sin
Causa Justa si por lo menos uno de los Inquilinos ha ocupado legalmente y
continuamente la Unidad de Alquiler por 12 meses o más.

15

16

17

(a) Para los propósitos de esta Sección, “Causa Justa” está limitado por las razones
siguientes.

18

19

(1) Incumplimiento del pago de la Renta por el Inquilino.

20

(2) La infracción del Inquilino de un termino material del arrendamiento, tal
Descrito en la sección 1161(3) del Código Civil de Procedimiento,incluyendo pero
no limitado, la violación de una de las cláusulas del arrendamiento después de
haber recibido un notificado por escrito para corregir la violación.

21

22

23

24

(3) Un Inquilino que mantiene, compromete o permite el mantenimiento o
La comisión de una molestia descrita en la sección 1161(4) del Código de
Procedimiento Civil.

25

26

27

(4) Un Inquilino cometiendo desperdicio descrito en la Sección 1161(4) del
Código de Procedimiento Civil.

26

28

- 1 (5) Actividad Criminal por el Inquilino en la Unidad de Alquiler (incluyendo
2 cualquiera de la áreas comunes) o cualquier actividad criminal o
3 amenaza (tal definido en la sección 422(a) del Código Penal) en o
4 alrededor de la propiedad por el Inquilino dirigido a cualquier
5 Propietario de la Unidad de Alquiler o su agente.
- 6 (6) La transferencia o el subarrendar por el Inquilino en violación al
7 arrendamiento del Inquilino, descrito en la sección 1161(4) del Código
8 de Procedimiento Civil.
- 9 (7) El rechazo del Inquilino, después del notificado por escrito, de darle al
10 propietario el acceso razonable a la Unidad de Alquiler con los
11 propósitos de las reparaciones necesarias o los mejoramientos
12 autorizados por las leyes de los Estados Unidos, el Estado de
13 California o cualquier subdivisión del mismo, y la Ciudad de
14 Inglewood, incluyendo pero no limitado a las secciones 1101.5 y
15 1954, del Código Civil, y a las secciones 13113.7 y 17926.1 del
16 Código de Salud y seguridad, o para cualquier inspección autorizada
17 por la ley estatal o local, o con el propósito de mostrar la vivienda
18 de alquiler a cualquier comprador potencial o acreedor hipotecario.
- 19 (8) El abuso del Inquilino de la Unidad de Alquiler para propósitos
20 criminales descritos en la sección 1161(4) del Código de
21 Procedimientos Civiles.
- 22 (9) La falta de desocupación de la Unidad de Alquiler por parte del
23 Empleado, agente o licenciataria después de su terminación como empleado,
24 Agente o licenciataria, y el arrendamiento dependía del empleo, agencia o
25 Licencia como se describe en la sección 1161(1) del Código de Procedimiento
26 Civil.
- 27 (10) La falta del Inquilino de entregar la posesión de la Unidad de Alquiler
28 después de:

- 1 (A) darle al Propietario notificado por escrito tal como se requiere
2 En la sección 1946 del Código Civil de la intención del Inquilino de
3 terminar el arrendamiento; o
- 4 (B) Hacer una oferta del desalojo por escrito que es aceptado por el
5 Propietario y el tiempo especificado en el notificado descrito en la
6 sección 1161(5) del Código de Procedimiento Civil se ha expirado.
- 7 (11) La intención de ocupar la Unidad de Alquiler por el Propietario o un
8 pariente cercano.
- 9 (A) Esta clausula no proveerá Causa Justa para terminar un
10 arrendamiento bajo cualquiera de las siguientes circunstancias:
- 11 (i) El propietario o pariente cercano que tiene la intención de
12 ocupar la Unidad de Alquiler ya ocupa una Unidad de Alquiler en
13 la misma propiedad o, si existe un vacante en la propiedad, la
14 Unidad de Alquiler vacante es comparable; por ejemplo los pies
15 cuadrados de las dos unidades varía en no más del 15% y la
16 Unidad de Alquiler vacante tiene el mismo número de
17 recamaras que la Unidad de Alquiler por la cual se pide la
18 terminación del arrendamiento.
- 19 (ii) El inquilino ha vivido en la Unidad de Alquiler por lo menos cinco
20 años y es Persona Mayor o persona discapacitada.
- 21 (iii) El Inquilino ha sido declarado como enfermo terminal por el
22 Médico del inquilino.
- 23 A pesar de lo previo, un Propietario puede terminar un arrendamiento
24 con un Inquilino que califica para las exenciones dictaminadas en
25 las subsecciones (ii) o (iii) si el Propietario o pariente cercano que
26 ocupará la unidad es Persona Mayor o Persona Discapacitada o ha
27 sido declarado como enfermo terminal por su Médico.
- 28 (B) Un Propietario no puede desalojar a un Inquilino bajo esta cláusula

1 si existe una Unidad de Alquiler comparable ocupada por un Inquilino
2 que se mudó a la propiedad más recientemente que el
3 Inquilino del que el Propietario busca recuperar posesión.

4 (C) El Propietario o Pariente Cercano debe tener la intención de
5 de mudarse de Buena Fe a la unidad de alquiler en un plazo
6 de sesenta días después de que el Inquilino desocupe la unidad de
7 alquiler y ocupe la Unidad de Alquiler por lo menos veinticuatro
8 meses consecutivos. La Mesa Directiva de la Vivienda de Alquiler
9 puede adoptar reglamentos que regulen la determinación de la
10 Buena Fe.

11 (D) Si el Propietario o Pariente Cercano falla en ocupar la Unidad de
12 Alquiler en un plazo de sesenta días después de que lo desaloje el
13 Inquilino, el Propietario tendrá que ofrecerle la Unidad de Alquiler al
14 Inquilino que lo desalojó al mismo costo de la renta en efecto
15 cuando lo desalojó el Inquilino y pagarle a tal Inquilino todos
16 los gastos razonables incurridos en el traslado a y desde la Unidad
17 de Alquiler.

17 (E) Si el Propietario o Pariente Cercano no se ha mudado a la Unidad
18 de Alquiler dentro de los sesenta días y el Inquilino previo rechaza la
19 oferta de mudarse a la Unidad de Alquiler que desalojó, cualquier
20 Inquilino nuevo mudándose a la Unidad de Alquiler vacante tendrá
21 la base del monto de la renta establecido al mismo precio que pagó
22 el Inquilino previo antes de desalojar la Unidad de Alquiler.

23 (F) Un Propietario puede terminar el arrendamiento de un Inquilino de
24 una Unidad de Alquiler localizada en la Propiedad Residencial
25 para el uso y ocupación del Propietario o Pariente Cercano por solo
26 una Unidad de Alquiler localizado en una Propiedad
27 Residencial. Un Propietario que ha terminado un arrendamiento
28 para una Unidad de Alquiler para la ocupación del Propietario o un

1 Pariente Cercano no podrá terminar el arrendamiento para un
2 Inquilino que regresa a ocupar la Unida de Alquiler o toma una
3 Unidad de Alquiler diferente pero en la misma Propiedad
4 Residencial por un periodo de cuatro años comenzando con la
5 fecha del primer notificado del desalojo.

6 (12) El Propietario cumpliendo con cualquiera de lo siguiente:

7 (A) una orden emitida por una agencia gubernamental o un tribunal
8 Relacionada con la habitabilidad que requiere el desalojo de la
9 Unidad de Alquiler;

10 (B) Una orden emitida por una agencia gubernamental o un
11 Tribunal para desalojar la unidad de alquiler; o

10 (C) una ordenanza local que requiere el desalojo de la Unidad de
11 Alquiler.

12 (13) Retirada de la Unidad de Alquiler del mercado de alquiler de acuerdo
13 Con la Ley Ellis (Código de Gobierno de California Capítulo 12.75)

14 (14) La intención de demoler la Unidad de Alquiler. El propietario habrá
15 aplicado y recibido todos los permisos necesarios de todas las
16 agencias gubernamentales aplicables para todo el trabajo que se hace
17 en la Unidad de Alquiler y la aprobación de la Mesa Directiva antes de
18 entregarle al inquilino un notificado de terminación basado en esta
19 sección.

20 (b) **Exenciones.** Este Artículo no se aplicará a las Unidades de Alquiler, las
21 Propiedades Residenciales o circunstancias en las que la Mesa
22 Directiva ha encontrado exento bajo una o más de las siguientes
23 exenciones:

24 (1) La ocupación transitoria y de hotel tal definidos en la Sección
25 1940 del Código Civil o la sección 12-1.55 del Código Municipal
26 De Inglewood.

27 (2) Habitaciones de vivienda en un hospital sin fin de
28 lucro, instalación religiosa, instalación de cuidado extendido,

1 definido en la sección 1569.2 del Código de la
2 Seguridad y Salud, como se define en el Capítulo 6 de la División
3 6 del Título 22 del Manual de las Pólizas y Procedimientos
4 publicado por el Departamento de Servicios Sociales del Estado.

5 (3) Dormitorios poseídos y operados por una escuela (K-12) o una
6 Institución de educación mayor.

7 (4) Residencias ocupadas por el Propietario en las que el Propietario-
8 ocupante alquila o arrenda no más de una Unidad de Vivienda
9 (incluyendo pero no limitado a una unidad de vivienda accesorio).
10 Residencia de una familia o Unidades de Vivienda que son
11 alienables por separado del título de cualquiera otra Unidad de
12 vivienda, siempre que se apliquen las dos condiciones siguientes:

13 (A) Todos los propietarios son personas naturales; y

14 (B) Se les ha notificado a los Inquilinos por escrito que esta Unidad de
15 Alquiler está exenta de este Artículo bajo la siguiente declaración:
16 “Esta propiedad no está bajo los límites de la renta impuestos por la
17 Sección 8-127 del Código Municipal de Inglewood y no está bajo los
18 requisitos de causa justa de la Sección 8-121 del Código Municipal de
19 Inglewood. Esta propiedad satisface los requisitos de la Sección 8-
20 121(c)(4).”

21 Para un alquiler que existía antes del 1 de junio, 2021, el notificado
22 requerido en el párrafo previo será proveído como apéndice en el
23 acuerdo de alquiler. Para cualquier alquiler comenzado o renovado
24 después del 1 de junio, 2021, el notificado requerido en el párrafo
25 previo tendrá que ser incluido en el acuerdo de alquiler.

26 (5) la vivienda que recibió un certificado de ocupación para nueva
27 construcción en los 15 años previos o el certificado de vivienda fué
28 emitido antes del uso residencial de la Unidad de Vivienda.

1
2 **Sección 8-122. Notificados.**

3 (a) **Notificado de Curar.** Antes de que el Propietario de una Unidad de Alquiler
4 emite una orden de terminar un alquiler por Causa Justa que es una violación
5 con remedio, el Propietario primero tendrá que darle al Inquilino un notificado de
6 la violación con la oportunidad de remediarlo de acuerdo al Código de
7 Procedimiento Civil sección 1161(3). Si la violación no se ha remediado
8 en el tiempo determinado por el notificado, un notificado de abandonar en
9 tres días sin remedio podrá ser emitido para terminar el alquiler.

10 (b) **Notificado de Apéndice en el Arrendamiento.** Un Propietario de una
11 Unidad de Alquiler bajo este Artículo tendrá que proveer un notificado al
12 Inquilino bajo lo siguiente:

- 13 (1) Para cualquier alquiler comenzado o renovado en o después del 1 de
14 Junio, 2021, como apéndice en el arrendamiento o acuerdo de alquiler o
15 como notificado por escrito firmado por el Inquilino con una copia
16 proveída al Inquilino.
- 17 (2) Para un alquiler que existía antes del 1 de Junio de 2021, mediante
18 Notificación por escrito al inquilino a más tardar el 1 de Octubre de 2021,
19 O como un apéndice al contrato de arrendamiento o alquiler.
- 20 (3) El notificado o la cláusula del arrendamiento tendrá que ser en fuente
21 de no menos de 12 puntos, estar bajo el Código Civil sección 1632, e
22 incluir lo siguiente:
23 “Las leyes de California y locales limitan el monto de su renta que se
24 puede aumentar. Para más información consulte el Código Civil de
25 California sección 1947.12 y el Capítulo 8, Artículo 10 del Código
26 Municipal de Inglewood. El Código Municipal de Inglewood también
27 establece que después de que un Inquilino presente haya ocupado
28 legalmente y continuamente una propiedad inmobiliaria residencial por 12
29 meses o más, el Propietario tiene que proveerle una declaración de
30 causa justa en

1 cualquier notificado de terminar el alquiler. Para más información vea el
2 Capítulo 8, Artículo 9 del Código Municipal de Inglewood.”

3
4 **(b) Notificado de Terminación.** Antes de terminar un alquiler, el Propietario
5 deberá proveerle un notificado de la terminación a todos los Inquilinos;

6 (1) Un notificado de terminación del alquiler por Causa Justa tiene que incluir
7 cada caso de Causa Justa para la terminación.

8 (2) Cualquier notificado de terminar un alquiler por cause de la
9 ocupación del Propietario o Pariente Cercano tendrá que incluir el
10 nombre, la dirección, la relación del nuevo Inquilino al Propietario, y
11 cualquier información pertinente requerido por el Administrador de
12 Programa.

13 (3) Cualquier notificado de terminar un alquiler basado en las causas
14 autorizadas por la Sección 8-121, subsecciones (a)(11) a (a)(14)
15 deberán incluir la suma de; costo de Asistencia de Mudanza que será
16 pagado, así como todos los hechos relevantes en los que se basa para
17 calcular la asistencia de reubicación, incluyendo pero no limitado a si
18 alguien que ocupa la Unidad de Alquiler es un menor de edad, persona
19 discapacitada o persona mayor.

20 (4) El Propietario deberá presentar ante el Departamento de Protección de la
21 Vivienda una copia de toda notificación de Remedio y cualquier notificado de
22 terminar un alquiler dentro de los tres días siguientes a la entrega de la
23 Notificación al Arrendatario.

24 (5) Se Requiere el Cumplimiento Estricto. La falla del propietario en cumplir
25 estrictamente con esta sección anulará el notificado de terminación.

26 **Sección 8-123. Asistencia Para la Mudanza**

27 (a) **Asistencia Para la Mudanza Temporal.** Si el Inquilino ha desalojado la
28 Unidad de Alquiler bajo una orden del desalojo de una agencia gubernamental
o a causa de la salud o condiciones de seguridad, y de todas formas si el

1 Propietario ha o no le ha dado al Inquilino un notificado de terminar el alquiler
2 temporalmente, el Propietario tendrá que pagar la Asistencia de Mudanza
3 temporal a la gente del Inquilino que han sido desplazados.

4 (1) La Asistencia de Mudanza será aprobada por un acuerdo a la Junta
5 Directiva. El monto puede basarse en las tarifas por día razonables, que
6 pueden incluir un hotel seguro e higiénico, motel, o alojamiento de corto
7 plazo; subsidio para la comida si la habitación temporal no tienen servicios
8 de cocinar; subsidio para el servicio de lavandería si la Unidad de Alquiler
9 incluía instalación de lavandería y la habitación temporal no la tiene; y un
10 lugar para las mascotas si la Unidad de Alquiler permitía a las mascotas y
11 la habitación temporal no los permite, y los costos relacionados a la
12 mudanza y el almacenamiento.

13 (2) El pago de la Asistencia de Mudanza Temporal se distribuirá de una
14 Manera prorrateada a todos los miembros del hogar del Inquilino.

15 (3) Nada cubierto en este documento le prohíbe al Propietario y el Inquilino
16 de estar de acuerdo en un monto de Asistencia de Mudanza
17 temporal diferente de lo que se ha decidido por la Junta Directiva en
18 cuestión de la Asistencia de Mudanza temporal, siempre y cuando el
19 Propietario la informa al Inquilino por escrito el monto que se le dará al
20 Inquilino bajo esta cláusula, y el Propietario y el Inquilino le entregan a la
21 Junta Directiva el comprobante por escrito del pago de mudanza dentro de
22 tres días de negocio de ejecutarse el acuerdo.

23 (b) **Asistencia de Mudanza Permanente.** El Propietario de una Unidad de
24 Alquiler deberá proveer Asistencia de Mudanza permanente a los Inquilinos
25 desplazados si el Propietario emite un notificado de terminación basado en
26 cualquiera de las razones autorizados por la Sección 8-121, y subsecciones
27 (a)(11) hasta (a)(14). El monto de la Asistencia de Mudanza propuesta,
28

1 incluyendo el desglose y la calculación del total, deberán estar incluidos en el
2 notificado de terminación.

3 (c) La Asistencia de Mudanza permanente se calculara por lo siguiente:

4 (1) **La Asistencia de Mudanza Básica.** El Propietario proveerá un monto
5 básico de la Asistencia de Mudanza que iguala tres veces la renta
6 mensual en efecto cuando el Propietario emitió el notificado de
7 terminación del alquiler. Para los propósitos de esta calculación con
8 respeto a la vivienda de subsidio del gobierno, solo la porción de la
9 renta pagada por el Inquilino(s) será usada. Si uno o más menores
10 residen el la Unidad de Alquiler la Asistencia de Mudanza básica será
11 aumentado a \$2,000.

12 (2) **Asistencia de Mudanza Adicional.** Además de la Asistencia de
13 Mudanza básica, el Propietario tendrá que pagar Asistencia de
14 Mudanza Adicional para cualquier Inquilino cuya condición les permite
15 ser elegibles para esta asistencia por lo siguiente:

<u>Condición</u>	<u>Pago Adicional de Asistencia de Mudanza</u>
Adulto en la residencia por entre 2 a 4 años antes del notificado	\$2,000
Adulto en la residencia por entre 5 a 10 años antes del notificado	\$3,000
Adulto en la residencia por 11 años o más antes del notificado	\$5,000
Personas discapacitadas o gente mayor	\$7,500

24
25 El Propietario pagara solo el monto de más alto valor para la Asistencia
26 de Mudanza Adicional a la que califica cualquiera de los Inquilinos de
27 la Unidad de Alquiler.

28 (d) Los Inquilinos tendrán que comprobar su elegibilidad para el monto mayor de

1 la Asistencia Adicional de Mudanza al Propietario a no más de 10 días de
2 recibir el Notificado. Cualquiera de las dos partes puede presentar una solicitud
3 con el Administrador del Programa para resolver cualquier conflicto sobre al
4 monto apropiado de la Asistencia Básica de la Mudanza o la Asistencia de
5 Mudanza Adicional.

6 (e) **Las Disputas.** El Propietario o el Inquilino pueden solicitar al Administrador
7 del Programa para una solución del monto correcto de Asistencia de
8 Mudanza requerido bajo este Artículo en cualquier momento antes de la fecha
9 límite del pago para la Asistencia de Mudanza. Se resolverán las disputas de
10 acuerdo a las cláusulas en el Artículo 10, sección 8-135.

11 (f) Pago de Asistencia de la Mudanza

12 (1) **La Distribución del Pago.** Si más de un Inquilino adulto reside en la
13 Unidad de Alquiler, la división o distribución de la Asistencia de la
14 Mudanza, incluyendo cualquier pago para un menor, será determinado
15 por los Inquilinos y comunicado al Propietario por escrito, firmado por
16 todos los Inquilinos en el arrendamiento, dentro de 10 días del calendario
17 de recibir el notificado del monto de la Asistencia de la Mudanza. Si los
18 Inquilinos no proveen las instrucciones, el Propietario podrá emitir el pago
19 a todos los Inquilinos Adultos en un cheque colectivo.

20 (2) **Pago Directo.** Cualquier Asistencia de la Mudanza será distribuido
21 Dentro de 15 días del calendario del día en que se entregó el
22 Notificado de terminar el alquiler o dentro de 15 días de una decisión
23 de un Oficial de Audiencia resolviendo cualquier disputa sobre el monto
24 de la Asistencia de la Mudanza, cualquiera ocurra más tarde. Si un
25 Inquilino falla en desalojar después de la expiración del notificado de
26 terminar el alquiler, el monto real de cualquier Asistencia de la Mudanza
27 proveídos de acuerdo a este Artículo serán recuperables como daños
28 en una acción para recuperar la posesión.

1 (3) **Deposito de Fideicomiso.** El Propietario puede poner la Asistencia de la
2 Mudanza requeridos bajo este Artículo en una cuenta de fideicomiso.

3 (A) El depósito tiene que ocurrir antes del servicio del notificado de la
4 terminación del alquiler. Todos los costos de abrir un fideicomiso de
5 acuerdo a las cláusulas de esta Sección serán pagados por el
6 Propietario, y las instrucciones del fideicomiso serán aprobados por el
7 Departamento.

8 (B) Las instrucciones del fideicomiso dictaminarán que todo el dinero
9 depositado en la cuenta de fideicomiso solo serán distribuidas a un
10 Inquilino desplazado de acuerdo a las instrucciones del Propietario y
11 que ninguna parte del dinero depositado en la cuenta de fideicomiso se
12 devolverá al Propietario sin la aprobación por escrito del Departamento.

13 (g) Cumplimiento Estricto Requerido. La falla del Propietario de cumplir
14 estrictamente con esta sección anulara el notificado de terminación.

15 (h) Si una agencia gubernamental, un Oficial de Audiencia, la Mesa Directiva de la
16 Vivienda o cualquier corte de jurisdicción competente determinan que el
17 Inquilino tiene la culpa por la condición o condiciones que resultan en una
18 orden o necesidad del desalojo de una Unidad de Alquiler de acuerdo a la
19 Sección 8-121(a)(12), el Inquilino no merecerá la Asistencia de la Mudanza.

20 21 **Sección 8-123.1 Acuerdos de Compra**

22 (a) Un Acuerdo de Compra no le pagará al Inquilino menos de lo que el Inquilino
23 es debido en la Asistencia de la Mudanza bajo la Sección 8-123.

24 (b) Antes de darle al Inquilino una oferta de Acuerdo de Compra, el Propietario
25 debe presentarle al Inquilino un documento por escrito de divulgación, en una
26 forma detallada de una regulación adoptada, estableciendo los derechos del
27 Inquilino en cuanto al Acuerdo de Compra incluyendo lo siguiente:

28 (1) el derecho de no aceptar el Acuerdo de Compra;

1 (2) el derecho de consultar con un abogado y el derecho de corregir el Acuerdo
2 de Compra antes de firmar el Acuerdo de Compra.

3 (3) el derecho de consultar con el Administrador del Programa en cuanto al
4 Acuerdo de Compra; y

5 (4) el derecho de rescindir el Acuerdo de Compra a cualquier hora hasta los
6 30 días de calendario después que el Inquilino haya firmado el Acuerdo de
7 Compra.

8 (c) Un Acuerdo de Compra que no satisface todos los requisitos de esta
9 Ordenanza y el implementar reglamentos que no son eficaces dejará que el
10 Inquilino pueda rescindir el Acuerdo de Compra a cualquier hora también
11 Hasta después de los 30 días del calendario de que el Inquilino firmó el
12 Acuerdo de Compra. Para rescindir un Acuerdo de Compra, el
13 Inquilino debe entregar, enviar por correo electrónico o por correo de
14 Los Estados Unidos una declaración al Propietario de que el Inquilino ha
15 rescindido el Acuerdo de Compra.

16 (d) El Propietario le dará al Inquilino una copia del Acuerdo de Compra cuando
17 todos las partes han firmado y entregará la copia firmada del Acuerdo de
18 Compra con el Administrador del Programa dentro de tres días del calendario
19 después de que todos las partes han firmado.

20 (e) Si un Inquilino rescinde un acuerdo de compra, el Inquilino debe presentar
21 una copia de la declaración de rescisión proporcionada al Propietario, ante el
22 Departamento de Protección de la Vivienda dentro de tres días del calendario.

23 24 **Sección 8-124. Procedimientos de Ejecución**

25 Cualquier violación de este Artículo es un delito menor. La Ciudad, en su sola
26 discreción, podrá decidir ejecutar las cláusulas de este Artículo bajo el
27 procedimiento administrativo de citaciones descrito en el Capítulo 11, Artículo
28 11.4 del Código Municipal, y puede perseguir cualquier otra acción de

1 Aplicación civil o penal. La decisión de la Ciudad de perseguir o no perseguir
2 La aplicación de cualquier tipo no afectará el derecho de un Inquilino de
3 perseguir los remedios civiles bajo este Artículo o cualquiera otra ley aplicable.
4

5 **Sección 2.** El Artículo 10 del capítulo 8 del Código Municipal de Inglewood
6 “REGLAMENTOS DE LA RENTA RESIDENCIAL” se sustituye en su totalidad
7 Para que diga lo siguiente:
8

9 **Sección 8-125. Las Definiciones**

10 A menos que se defina en otra parte de este Artículo o Ley Estatal, las
11 siguientes palabras o frases utilizados en este Artículo tendrán los siguientes
12 significados:

13 (a) **“Mejora de Capital”** significa la reducción de materiales peligrosos,
14 incluyendo pintura de plomo, moho, o asbesto, de acuerdo con las leyes
15 federales, estatales, y locales aplicables o el reemplazo o adición de las
16 siguientes mejoras a una Unidad de Alquiler o áreas comunes de una
17 Propiedad Real Residencial que incluya la Unidad, siempre y cuando tal mejora
18 tiene una vida de utilidad de cinco (5) años o más, tal como: estructural,
19 eléctrico, plomería, o sistema mecánico, techos, alfombras, cortinas,
20 estucado por afuera del edificio, aire acondicionado, verja de seguridad,
21 piscina, sauna o jacuzzi, cercas, eliminación de la basura, lavadora o
22 secadora, lavadora de los platos, equipo de los niños para jugar instalado
23 permanentemente en la instalación, la pintura completa del exterior del edificio,
24 y otras mejoras similares tal determinados por la Junta Directiva de la Vivienda
25 de Alquiler. Mejora Capital no incluye el mantenimiento o las reparaciones
26 normales o rutinarios.

27 (b) **“ La Ciudad”** significa la Ciudad de Inglewood.
28

- 1 (c) **“Departamento”** significa el Departamento de Protección de la Vivienda de la
2 Ciudad de Inglewood, u otro Departamento designado por el Administrador de
3 la Ciudad para supervisar las cláusulas de este Capítulo.
- 4 (d) **“Unidad de la Vivienda”** significa una estructura o parte de la estructura con
5 instalaciones para dormir, cocinar, y comer que se usa como hogar, residencia
6 o lugar para dormir por una persona que mantiene un hogar o por dos o más
7 personas que mantienen un hogar común.
- 8 (e) **“Servicios de la Vivienda”** significa todos los servicios proveídos por el
9 Propietario relacionados al uso o la ocupación de una Unidad de Alquiler,
10 incluyendo pero no limitado al seguro, las reparaciones, reemplazo, servicios
11 públicos (a menos que sean facturados por separado al Inquilino por la
12 empresa de servicios públicos), el derecho de tener un número específico de
13 inquilinos u ocupantes, permitir mascotas, la tecnología de comunicación
14 (servicios del internet, televisión de cable o de satélite), persianas y
15 Pantallas para ventanas, mantenimiento, pintura, calefacción, agua fría y
16 caliente, servicio de ascensor, lavandería, servicio de limpieza, la eliminación
17 de la basura, mobiliario, estacionamiento, almacenamiento, y cualquier otro
18 beneficio, privilegio o instalación que ha sido proveído por el Propietario al
19 Inquilino con el uso o la ocupación de la Unidad de Alquiler. Los servicios a
20 una Unidad de Alquiler incluirán una parte proporcional de los servicios
21 proveídos de las instalaciones comunes del edificio en que se encuentra la
22 Unidad de Alquiler.
- 23 (f) **“Propietario”** significa cualquier persona, sociedad, corporación, fideicomiso
24 familiar y cualquiera otra entidad de negocio o sucesor del mismo, con un
25 interés del propietario en la Unidad de Alquiler, ofreciendo para rentar o
26 arrendar la Unidad de Alquiler, y el empleado, el agente, o el representante de
27 tal persona, sociedad, corporación, fideicomiso familiar u otro negocio.
28 “Propietario” no significa el dueño o el operador de un parque de casas
29 móviles, o el dueño de una casa móvil o su agente.

- 1 (g) **“Administrador del Programa”** significa una persona nombrada por el
2 Consejo Municipal para administrar este Artículo.
- 3 (h) **“Renta”** significa todos los pagos periódicos y consideraciones no
4 monetarias, incluyendo pero no limitados, a el valor justo de mercado de
5 bienes, la labor realizada o los servicios prestados por un inquilino o a
6 beneficio del Propietario bajo un Acuerdo de Alquiler de la Vivienda relativo al
7 uso o la ocupación de una Unidad de Alquiler incluyendo las tarifas de
8 registración de transferencia, las tarifas de transferencia de capital para el
9 mejoramiento, servicios de la vivienda y todos los pagos y consideración
10 demandada o pagado para el estacionamiento, cargos de servicios públicos (a
11 menos que sean facturados por separado al Inquilino por la empresa de
12 servicios públicos), permitiendo a las mascotas, muebles o subarrendar.
- 13 (i) **“Acuerdo de la Vivienda de Alquiler”** significa un acuerdo oral, escrito, o
14 implícito, entre un Propietario y un Inquilino para el uso o la ocupación de una
15 Unidad de Alquiler y para los Servicios de la Vivienda.
- 16 (j) **“Mesa Directiva de la Vivienda”** o **“Mesa Directiva”** significa la Mesa
17 Directiva de la Vivienda establecida por el Código Municipal de Inglewood
18 sección 2-152.88 y lo que sigue.
- 19 (k) **“Unidad de Alquiler”** significa una Unidad de la Vivienda, aparte de las
20 exenciones descritas abajo, ofrecida o disponible para alquiler en la Ciudad
21 junto con los terrenos y los edificios de los inquilinos y todos los servicios de
22 vivienda, privilegios e instalaciones proveídos en relación al uso e ocupación del
23 mismo. Los siguientes no son considerados como “Unidades de Alquiler:”
- 24 (1) La ocupación hotelera transitoria o turística tal definidos en la sección
25 1940(b) del Código Civil o en la sección 12-1.55 del Codigo Municipal de
26 Inglewood.
- 27 (2) El alojamiento de la vivienda en un hospital sin fin de lucro, instalación
28 religiosa, centro de cuidado prolongado, instalación residencial autorizado
29 para personas mayores, definido en la Sección 1569.2 o como se define en
30 el Capítulo 6 de la División 6 del Título 22 del Manual de las Pólizas y

31

Procedimientos publicado por el Departamento de Servicios Sociales del

32

Estado.

- 1 (3) Los dormitorios cuyos dueños y operadores son una escuela (k-12) o una
2 institución de la educación superior.
- 3 (4) La vivienda restringida por escritura, restricción regulatoria contenido en un
4 acuerdo con una agencia gubernamental, u otro documento registrado
5 como vivienda asequible para las personas o las familias de ingresos muy
6 bajos, bajos o moderados, definidos in la Sección 50093 del Código de la
7 Salud y Seguridad.
- 8 (5) Las unidades exentas de conformidad con la Ley de la Vivienda de Alquiler
9 Costa-Hawkins (Secciones 1954.50-1954.535 del Código Civil).
- 10 (6) Las residencias ocupadas por el Propietario en la cual el Propietario-
11 ocupante alquila o arrienda no más de una Unidad de Alquiler (incluyendo
12 pero no limitado a, una unidad de vivienda accesoria o una unidad de
13 vivienda accesoria menor), residencias unifamiliares, o Unidades de
14 Alquiler que son alienables separadas del título de cualquier otra unidad
15 De vivienda, siempre y cuando se apliquen los dos siguientes:
- 16 (A) todos los Propietarios son personas naturales; y
- 17 (B) Los Inquilinos han sido notificados por escrito que la Unidad de Alquiler
18 está exento de este Artículo mediante la siguiente declaración:
- 19 “Esta propiedad no está sujeta a los límites de Alquiler impuestos
20 por la Sección 8-127 del Código Municipal de Inglewood y no está
21 sujeta a las regulaciones de alquiler del Capítulo 8, Artículo 10 del
22 Código Municipal de Inglewood. Esta propiedad cumple con los
23 requisitos de la Sección 8-125(k)(6).”
- 27
- 28

1 Para un alquiler que existía antes del 1 de junio, 2021, el
2 notificado requerido en el párrafo anterior deberá ser proveído
3 como apéndice del acuerdo de alquiler. Para cualquier alquiler
4 comenzado o renovado en o después del 1 de junio, 2021, el
5 notificado requerido en el párrafo anterior tendrá que estar incluido
6 en el acuerdo de alquiler.

7 (7) La vivienda a la que se le ha dado un certificado de ocupación para
8 nueva construcción dentro de los 15 años previos o a la cual se le emitió el
9 certificado de la ocupación antes del uso de la residencia como Unidad de
10 Vivienda.

11 (l) **“Propiedad Residencial Real”** incluye cualquier parcela de terreno que
12 Contenga una o más unidades de vivienda que estén destinadas a la
13 Habitación humana.

14 (m) **“Inquilino”** significa una persona con el derecho por acuerdo oral o por
15 escrito con el Propietario, o por posesión por tolerancia, del uso o la ocupación
16 de la Unidad de Alquiler.

17 **Sección 8-126. Registro de Unidad de Alquiler.**

18 (a) La Fecha de registro inicial que requiere el registro de la Unidad de alquiler
19 de acuerdo con esta sección será el 7 de enero de 2022, a menos que sea
20 modificada por una Resolución del Consejo Municipal. A partir de la
21 Fecha Inicial de la Registración:

22 (1) Un Propietario debe presentar una Declaración de Registro para cada
23 Unidad de Alquiler que es ofrecida o rentada por un término de más de 30
24 días consecutivas con la Ciudad.

25 (2) Cualquier persona con un interés de propiedad en una Unidad de Vivienda
26 que reclama una exención de este Artículo debe presentar al
27

28

1 Departamento de Protección de la Vivienda una reclamación de
2 exención.

3 (b) Para los años subsiguientes después de la Fecha de la Registración Inicial,
4 cada Declaración de Registro o declaración y las solicitudes de exención(es)
5 deben presentarse anualmente en o antes del 1 de octubre de cada año. El
6 Consejo Municipal podrá modificar la fecha anual de la registración por una
7 resolución.

8 (c) Comenzando el 1 de mayo de 2022, la Ciudad podrá comenzar la ejecución
9 contra cualquier Propietario que falla en registrar una Unidad de acuerdo a este
10 Capítulo. Es mas, ningún Propietario podrá anunciar el alquiler, demandar o
11 aceptar la renta para una Unidad de Alquiler, o desalojar a cualquier Inquilino
12 de una Unidad de Alquiler, sin primero procurar y entregar una copia válida de
13 un Certificado de Registración al Inquilino de esa Unidad de Alquiler. Además,
14 ninguna demanda, aplicación, reclamación, o pedido se aceptará por el
15 Administrador del Programa de cualquier Propietario, y ninguna audiencia u
16 otro procedimiento será programado o se hará por motivo de cualquier pedido,
17 aplicación, reclamación o solicitud, y ningún aumento de la renta otorgados por
18 el Administrador del Programa, Oficiales de la Audiencia o la Mesa Directiva
19 podrán efectuarse para ninguna Unidad de Alquiler a menos que el Propietario
20 ha procurado y entregado un a copia válida del Certificado de Registración al
21 Inquilino de esa Unidad de Alquiler.

22 (d) El registro de una Unidad de Alquiler no será completo y no se emitirá ningún
23 Certificado de Registro, hasta que el Propietario haya:

24 (1) pagado todas las tarifas debidos a la Ciudad con respeto a la Unidad de
25 Alquiler incluyendo las Tarifas de la Registración impuestos bajo este
26 Artículo;

27 (2) obtenido un Certificado valido del Impuesto de Negocios para el Propietario
28 y cualquier compañía de administración de propiedades que actúe como
29 agente del propietario; y

1 (3) presentado una Declaración de Registro completa y correcta para esa
2 unidad incluyendo toda la información requerido en este Artículo y
3 cualquier reglas o reglamentos adoptadas por la Mesa Directiva.

4 (e) Cada Declaración de Registro incluirá los montos de la renta y la
5 información del arrendamiento para la Unidad de Alquiler sujeta a este Artículo
6 en un formulario prescrito por el Departamento, el cual debe incluir la siguiente
7 información para cada Unidad de Alquiler:

8 (1) La ubicación de la Unidad de Alquiler, incluyendo el número o la letra
9 que lo identifica;

10 (2) Todas las comodidades y Servicios de la Vivienda asociados con la
11 Unidad de Alquiler;

12 (3) El número total de los ocupantes permanentes;

13 (4) El nombre de un contacto de emergencia, incluyendo la dirección del
14 contacto y el número de teléfono; y

15 (5) La fecha del último aumento de la renta.

16 La Mesa Directiva y el Administrador del Programa podrán adoptar reglas y
17 regulaciones que requieren información adicional que será colectado y
18 documentado en las Declaraciones de Registro.

19 (f) Una Tarifa de Registro será cobrada para cada registración completa
20 presentado en o después del 1 de abril de 2022. El costo de la Tarifa de
21 Registro o de presentar una reclamación de exención para cada Unidad de la
22 Vivienda será aprobada por un acuerdo del Consejo Municipal. Las Tarifas
23 del Registro tienen la intención de recuperar los costos razonables de la Ciudad
24 asociados con la aplicación de sus regulaciones de protección de la vivienda
25 como se establece en los Artículos 9 y 10 del Capítulo 8 del Código Municipal
26 y los programas de inspección relacionados.

27 (1) Si la renta para una Unidad de Alquiler es menos del 70% del Alquiler de
28 Mercado Justo para una unidad comparable, y la Unidad ha sido registrada

1 a tiempo, la Unidad será exenta de los requisitos de las Tarifas del
2 Registro. La Renta Justa del Mercado se determinara como en la Sección
3 8-128, subsección (d).

4 (g) La Mesa Directiva de la Vivienda establecerá las pólizas y los procedimientos
5 Que gobiernan la concesión o negación de una exención de tarifas por parte del
6 Personal de la Ciudad. Cualquier apelación de una decisión de exención de
7 tarifas será revisado por la Mesa Directiva de la Vivienda.

8 (h) Tras el pago oportuno de las tarifas del registro, el Propietario podrá
9 cobrar el 50% de estas tarifas a los Inquilinos de la unidad aplicable
10 a un máximo mensual prorata de 1/12 de la tarifa por cada
11 Unidad de Alquiler. Si el Propietario no paga la tarifa en o antes de la fecha de
12 vencimiento de la tarifa, no puede ser transferida a los inquilinos.

13 (i) El Propietario de una Unidad de Alquiler o Unidad de la Vivienda que se ha
14 registrado como Unidad exenta con el Departamento tendrá que proveerle al
15 Departamento en el formulario aprobado por el Departamento y con la
16 Documentación que lo comprueba, una declaración por escrito que describe
17 los datos que comprueban la reclamación de exención de las cláusulas de este
18 Artículo. Si la declaración por escrito y la documentación que lo compruebe no
19 son presentados para el 1 de octubre de cada año para cualquier unidad, esa
20 unidad será declarada como unidad bajo las cláusulas de este Artículo y la
21 Unidad y todas las tarifas del registro aplicables serán debidos y no se
22 regresaran. Si un Propietario declara una reclamación de exención
23 comprobando que la unidad no esta bajo los requisitos del registro de esta
24 subsección, el Propietario tendrá que proveerle al Departamento una copia del
25 notificado registrado declarando que la unidad esta y permanecerá vacante, y la
26 unidad estará asegurada contra la entrada no autorizada.

27 (j) Para cada propiedad para la cual se requiere que un Propietario presente una
28 Declaración de Registro,

28

1 el Propietario tendrá que mostrar una copia del Certificado de Registro. Los
2 Certificados tienen que estar mostrados en un lugar visible que le llame la
3 atención a los Inquilinos tal como el vestíbulo de la propiedad, cerca del buzón
4 utilizado por todos los residentes de la propiedad, o en o cerca de una entrada
5 pública a la propiedad. El certificado estará escrito en Inglés y Español, y
6 cualquier otro idioma requerido por el Departamento.

7 (k) Los certificados del registro se expirarán el 30 de septiembre del año después
8 de que se emiten.

9 (l) Cuando el Departamento determina que la declaración del registro está
10 completa el Departamento emitirá un Certificado del Registro para cada
11 Unidad de Alquiler.

12 (1) Si el Departamento determina que las tarifas del registro o la información
13 no está completa, tendrá que proveerle al Propietario de la falla en cumplir
14 con esta Sección y darle 15 días de calendario para responder. El
15 Departamento no emitirá un Certificado del Registro para la unidad hasta
16 que el Propietario haya cumplido con pagar todas las tarifas y proveer la
17 información requerida.

18 (2) Cualquier Propietario que quiera disputar la decisión del Departamento del
19 Registro deficiente podrá presentar por escrito una apelación dentro de 10
20 días del calendario de la fecha del notificado del Registro deficiente. El
21 Departamento proveerá una decisión por escrito dentro de 30 días del
22 calendario desde su decisión a la apelación y será una decisión
23 administrativa final. La Mesa Directiva podrá promulgar regulaciones para
24 implementar estas disposiciones.

25
26 (m) Si la Mesa Directiva o un Oficial de Audiencia determina que cualquier
27 Unidad fue registrada incorrectamente como exenta debido a cualquier
28 información falsa por parte de cualquier Propietario, la exención para esa
29 Unidad puede ser revocada retroactivamente, y la Unidad estará sujeta a

1 Cualquier medida de cumplimiento aplicable de este Artículo, incluyendo el
2 párrafo 8-126(c), así como a todas las demás sanciones aplicables bajo este
3 Código o ley estatal.

4
5 **Sección 8-127. Aumento de la Renta de las Unidades de Alquiler**

6 (a) Un Propietario de cualquier Propiedad Residencial Real que contenga cinco
7 o más unidades de alquiler, durante un periodo de 12 meses no podrá
8 aumentar el costo de la renta de una Unidad de Alquiler en tal propiedad por
9 más del tres por ciento (3%) o el cambio porcentual en el costo de vida, el
10 que sea mayor, de la Renta mas baja – sin incluir los costos pasados por el
11 Propietario del registro o los aumentos autorizados bajo la Sección 8-129 –
12 cobrados para esa Unidad de Alquiler en cualquier momento durante los 12
13 meses antes del día efectivo del aumento de la Renta. Las limitaciones de
14 aumento de la renta en este párrafo no invalidan ningún aumento en la Renta
15 antes de la fecha de efectivo de este Artículo que cumplió con la Ordenanza
16 Provisional Número 19-07. El Consejo Municipal podrá analizar el aumento de la
17 Renta permitido previo en no más de nueve años después de la fecha de efecto
18 De esta Ordenanza.

19 (b) Un Propietario de cualquier Propiedad Residencial Real que tenga cuatro
20 Unidades de Alquiler o menos durante un periodo de 12 meses, no podrá
21 aumentar el costo de la Renta por más del cinco por ciento (5%) más el cambio
22 de la tasa del costo de vida., tal definido en la Sección 8-127(e), o el diez
23 por ciento (10%), cualquiera que es menos, de la Renta mas baja.- sin incluir los
24 costos pasados por el Propietario del registro o los aumentos autorizados bajo
25 la Sección 8-129 – cobrados a esa Unidad de Alquiler durante cualquier tiempo
26 de los 12 meses antes del día efectivo del aumento de la Renta

27 (c) La Propiedad Residencial ubicada en 435 W. Regent Street, cuyo
28

1 Propietario(s) voluntariamente aportaron la asistencia de la mudanza o
2 vivienda alternativa residencial, no podrán tras el transcurso de cualquier
3 periodo de 12 meses aumentar la Renta para una Unidad de Alquiler por más
4 del cinco por ciento (5%) más el cambio de la tasa del costo de vida o el diez
5 por ciento (10%) cualquiera que sea la más baja. Esta excepción solo estará
6 en efecto hasta el 31 de Diciembre de 2024, y al final de esa fecha queda
7 derogada.

8 (d) La Propiedad Residencial ubicada en 621 E. 99th Street, cuyo
9 Propietario(s) voluntariamente aportaron la asistencia de la mudanza o
10 vivienda alternativa residencial, no podrán tras el transcurso de cualquier
11 periodo de 12 meses aumentar la Renta para una Unidad de Alquiler por más
12 del cinco por ciento (5%) más el cambio de la tasa del costo de vida o el diez
13 por ciento (10%) cualquiera que sea la más baja. Esta excepción estará en
14 efecto hasta el 31 de Diciembre de 2024, y al final de esa fecha queda
15 derogada.

16 (e) Limitaciones de Separar los Cargos de los Servicios de la Vivienda de la
17 Renta

18 (1) Para cualquier Acuerdo de la Vivienda de Alquiler o Acuerdo de la Vivienda
19 de Alquiler que ha sido convertido a un alquiler de mes a mes en la cual
20 haya cargos o tarifas para los servicios públicos, el estacionamiento, el
21 almacenamiento, las mascotas o cualquier otro cargo o tarifas asociadas
22 con el alquiler que esta incluido en la Renta, el Propietario no:

23 (A) Desagregará cualquiera de tal cargos o tarifas durante la vigencia del
24 contrato de la Vivienda de Alquiler, o el arrendamiento mes a mes; o

25 (B) Aumentar cualquiera de tales cargos o tarifas excepto por cargos
26 mayores pagados al Propietario por servicios públicos que se miden por
27 separado o por cargos por servicios públicos que son prorrateados
28 entre los Inquilinos de acuerdo con un Sistema de Facturación de

1 Servicios Públicos Proporcionado o un sistema de asignación de
2 costos similar.

3 (2) Para un nuevo Acuerdo de la Vivienda de Alquiler o cambios a los términos
4 de un alquiler de mes a mes, en la medida de que un Propietario
5 proporciona o aumenta cualquiera de los cargos o tarifas y los detalla
6 separadamente en un Acuerdo de la Vivienda de Alquiler nuevo o
7 renovado, o en el caso de un alquiler de mes a mes, el monto de tales
8 cargos o tarifas serán incluidos en la calculación de la Renta.

9 (3) A pesar de las subsecciones 1 y 2 de la sección 8-127(e), en la medida
10 de que un Inquilino solicita Servicios de vivienda que no se incluyeron en un
11 contrato de Alquiler de Vivienda existente, o alquiler de mes a
12 mes, tal como un lugar de estacionamiento o un espacio adicional, un lugar
13 de almacenamiento o un lugar de almacenamiento adicional, una mascota
14 o una mascota adicional, o en la medida de que los servicios públicos se
15 miden por separado o la cantidad de tales cargos de servicios públicos se
16 prorratean entre los Inquilinos de acuerdo con un Sistema de facturación
17 de Servicios Públicos u otro sistema similar de asignación de costos,
18 pero los cargos se paguen directamente al Propietario, tales tarifas por
19 los Servicios de Vivienda o cargos por servicios públicos no se incluirán
20 en el cálculo de la renta.

21 (f) Para una Unidad de Alquiler donde un ocupante adicional se une a los
22 ocupantes de la Unidad de Alquiler de ese modo resultando en un aumento del
23 número de Inquilinos de los que existían al principio del alquiler:

24 (1) Además del aumento permitido bajo la Sección 8-127(a) el Propietario
25 puede aumentar la Renta para una Unidad de Alquiler en una cantidad que
26 no exceda el 10% de la Renta más baja- sin incluir ninguna tarifa de
27 registro de paso o aumentos autorizados bajo la Sección 8-129 –

1 cobrados por esa Unidad de Alquiler en cualquier momento durante los 12
2 meses anteriores de la fecha efectiva del aumento del alquiler para cada
3 inquilino adicional que se une a los ocupantes de la unidad de alquiler,
4 excepto en los casos siguientes:

5 (A) Esta Subsección no se aplicará si el Propietario tenía reconocimiento
6 actual o constructivo de la ocupación del inquilino adicional de la Unidad
7 de Alquiler por más de 60 días y no ha notificado al inquilino del
8 aumento autorizado de acuerdo con Subsección;

9 (B) Si el inquilino adicional se unió a los inquilinos de la Unidad de Alquiler
10 antes de la fecha efectiva de esta enmienda y el Propietario tenía
11 conocimiento actual o constructivo de la ocupación del inquilino
12 adicional de la Unidad de Alquiler antes de la fecha efectiva de esta
13 enmienda, el Propietario no podrá aumentar la renta de acuerdo a esta
14 subsección al menos que el Propietario haya notificado al inquilino
15 del aumento dentro de 60 días de la fecha efectiva de esta enmienda.

16 (C) Esta subsección no se aplicará al primer hijo menor dependiente (o a los
17 Primeros hijos menores dependientes de un parto múltiple) añadidos a
18 un alquiler existente.

19 (2) Una unidad de alquiler no será elegible para un aumento de la renta bajo
20 esta sección hasta que un inquilino adicional haya mantenido la residencia
21 en la unidad de alquiler por un mínimo de 30 días consecutivos.

20
21 (g) El cambio porcentual en el costo de vida para los propósitos de esta Sección
22 Será medido basado en los cambios del índice de precios al consumidor para el
23 Área (Los Ángeles – Long Beach – Anaheim) para el periodo de doce meses
24 Que termina el 30 de abril de cada año.

25
26 (h) El Propietario no podrá aumentar la Renta más de una vez por un periodo de
27 12 meses, que incluye cualquier aumento de la Renta que haya ocurrido en
28

1 los 12 meses antes de la fecha efectiva de este Artículo. El periodo de 12
2 meses será calculado desde el día en que los aumentos fueron efectivos.

- 3 (i) Este Artículo no reemplaza el derecho de un Propietario a establecer la Renta
4 inicial para nuevos alquileres bajo la ley Estatal.

5 **Sección 8-128. Aumentos de la Renta por Debajo del Mercado**

6 (a) Si un Propietario de cualquier propiedad residencial que contenga
7 cinco o más unidades de vivienda le cobra a un inquilino Renta
8 para una Unidad de Alquiler que es menos del ochenta por ciento
9 (80%) de la Renta de Mercado Justo para una unidad comparable,
10 tras la aprobación del Administrador del Programa, el Propietario
11 podrá aumentar la Renta por hasta el cinco por ciento (5%) más el
12 cambio porcentual en el costo de vida. El Administrador del
13 Programa solo aprobará los aumentos de la Renta por periodos de
14 12 meses bajo esta sección hasta que la Renta iguale o sea más del
15 Ochenta y uno por ciento (81%) de las Rentas del Mercado Justo.

16 (b) El cambio porcentual en el costo de vida será basado en el
17 promedio de los cambios del índice del Precios al Consumidor para
18 el área (Los Ángeles – Long Beach – Anaheim) para el periodo de 12
19 meses terminando el 30 de abril de cada año.

20 (c) Si el Propietario de cualquier propiedad residencial que contenga
21 cuatro o menos unidades de la vivienda le cobra a un Inquilino la
22 Renta para una Unidad de Alquiler que es menos del 80% de las
23 Rentas de Mercado Justa para una unidad comparable, bajo la
24 aprobación del Administrador del Programa, el Propietario podrá
25 aumentar la Renta por hasta el dos por ciento (2%) adicional. El
26 Administrador del Programa solo aprobará aumentos para periodos
27 de 12 meses bajo esta sección hasta que la Renta llegue o sea más
28 del ochenta y uno por ciento (81%) de las Rentas del Mercado Justo.

1 (d) La Oficina del Desarrollo de Pólizas e Investigaciones del
2 Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados
3 Unidos (HUD PD&R) las Rentas de Mercado Justo publicadas y las
4 más actualizadas serán consultados para determinar las Rentas de
5 Mercado Justo. En caso de que HUD PD&R deje de publicar tal
6 Rentas de Mercado Justo, la Mesa Directiva de la Vivienda de
7 Alquiler por resolución puede identificar una fuente alternativa de
8 las Rentas del Mercado Justo.

9 **Sección 8-129. Aumentos de la Renta por el Mejoramiento del**
10 **Capital**

11 (a) No obstante la sección 8-127 del Código Municipal de Inglewood y a partir del 1
12 de octubre de 2021, un Propietario puede, bajo la aprobación de la Mesa
13 Directiva, aumentar la Renta de un Inquilino para una Unidad de Alquiler para
14 recuperar los gastos de una Mejora Capital si se cumplen todas las siguientes
15 condiciones:

16 (1) El Propietario hace una Mejora Capital costando más de \$5,000 a una
17 Unidad de Alquiler, o de \$10,000 a la propiedad real donde está ubicado la
18 unidad.

19 (2) El Propietario presenta una solicitud con la Mesa Directiva de la Vivienda
20 para recuperar una porción del costo de la Mejora de Capital del
21 Propietario de acuerdo a las pólizas y procedimientos adoptadas por la
22 Mesa Directiva.

23 (3) El Propietario entrega una copia de la solicitud, dentro de cinco días de
24 Declararlo a la Mesa Directiva, a cada uno de los inquilinos a los quienes
25 se les aumentará la renta si se aprueba la aplicación.

26 (b) Si la Mesa Directiva de la Vivienda de Alquiler aprueba la solicitud del
27 Propietario, la Mesa Directiva de la Vivienda de Alquiler decidirá los términos
28 del aumento mensual de la Renta. Todo aumento de la Renta autorizado por
29 esta sección no podrá: (1) exceder \$100 por mes por Unidad de Alquiler; (2) ser

1 por más de 72 meses; (3) permita que el Propietario recupere más del
2 cincuenta por ciento (50%) de los costos de las Mejoras de Capital del
3 Propietario; o (4) aplicar a las Unidades de Alquiler o a los nuevos Inquilinos cuyo
4 Renta inicial fue establecido después que el Propietario declaró la solicitud
5 para un aumento bajo esta sección.

6 (c) El Propietario deberá proveerle a los Inquilinos un notificado por
7 escrito de los términos del aumento de la Renta autorizado por la Mesa
8 Directiva del La Vivienda de Alquiler.

9 (d) Esta sección se aplicará a las mejoras que se hicieron en o después
10 del 5 de diciembre de 2019.

11 (f) Una aplicación completa será procesada e interpretada de acuerdo a las reglas
12 y la ley en efecto el día en que se completó la aplicación.

13 14 **Sección 8-130. Depósito de la Seguridad**

15 A menos que de otra manera está prohibida por ley Estatal o los términos de un
16 acuerdo de arrendamiento por escrito, un Propietario puede aumentar el
17 depósito de la seguridad del Inquilino para una Unidad de Alquiler al mismo
18 tiempo que el Propietario desea aumentar la Renta bajo secciones 8-127 o
19 8-128. Cualquier aumento del depósito de seguridad será declarado claramente
20 en el notificado del aumento anual de la renta y no puede exceder \$30 por mes
21 hasta que el depósito de seguridad iguala el monto máximo autorizado por la
22 ley del Estado.

23 24 **Sección 8-131. Acciones para Recuperar el Cumplimiento de la Posesión** 25 **Con Artículo.**

26 Si alguna acción presentada por un Propietario para recuperar la posesión de
27 una Unidad de Alquiler, el Propietario tendrá que alegar y comprobar con una
28 preponderancia de evidencia, que el Propietario tiene un Certificado de Impuesto de

1 Negocio válido y actualizado y que cumple con los Artículos 8 y 10 del Capítulo 8 del
2 Código Municipal. La falla del Propietario en cumplir con cualquiera de los Artículos es
3 una defensa afirmativa en una retención ilícita u otra acción presentada por un
4 Propietario para recuperar la posesión de la Unidad de Alquiler.

5 6 **Sección 8-132. Remedios Civiles**

7 Un Inquilino puede presentar una demanda civil ante los tribunals de este Estado
8 alegando que el Propietario de la Unidad de Alquiler donde vive el Inquilino ha violado
9 cualquiera de las disposiciones de los Artículos 9 o 10 del Capítulo 8 del Código
10 Municipal o cualquier reglamento promulgado por el mismo. Un Propietario que
11 Haya violado cualquiera de los dos Artículos, en una demanda civil, será responsable
12 ante el Inquilino por todos los daños actuales y punitivos, y el Inquilino prevaeciente
13 tendrá Derecho ha honorarios razonables de abogado y costos según lo determine el
14 tribunal. Adicionalmente, al demostrar que el Propietario ha actuado intencionalmente o
15 con opresión, fraude o malicia, el Inquilino será adjudicado con daños triples. Ningún
16 remedio administrativo se vencerá antes de presentar una demanda civil de acuerdo a
17 esta sección.

18 19 **Sección 8-133. Prohibido el Acoso al Inquilino**

20 (a) **Represalias.** Ningún Propietario puede amenazar o presentar una
21 demanda para recuperar la posesión de una Unidad de Alquiler, causar que el
22 Inquilino deje involuntariamente una Unidad de Alquiler, presentar un notificado
23 de parar o notificado de terminación del alquiler, disminuir cualquier Servicio de
24 la Vivienda o aumentar la Renta cuyo propósito del Propietario sea tomar
25 represalias contra el Inquilino por su aseveración y ejercer sus derechos bajo los
26 Artículos 9 o 10 del Capítulo 8 del Código Municipal, o bajo la ley estatal o
27 federal; para la solicitud o demanda del Inquilino, o participación en mediación o
28 arbitraje bajo cualquier programa de mediación público o privado; o por la
29 participación del inquilino en litigio. Tal represalia será una defense a una

1 acción de recuperar la posesión de una Unidad de Alquiler, o puede servir como
2 base de una acción civil por el Inquilino para daños actuales o punitivos y
3 el alivio cautelar.

4 (b) **Acoso al Inquilino.** Ningún Propietario puede, con respeto a cualquier
5 alquiler bajo las protecciones de este Artículo, hacer cualquiera de lo siguiente
6 de mala fe:

- 7 (1) Interrumpir, terminar o fallar en proveer Servicios de la Vivienda
8 requeridos por contrato o por las leyes de vivienda, salud o seguridad
9 estatales; del Condado o locales;
- 10 (2) Fallar en hacer las reparaciones y el mantenimiento necesario bajo el
11 contrato o por las leyes estatales del Condado o locales de vivienda,
12 salud o seguridad.
- 13 (3) Fallar en ejercer la debida diligencia en completar las reparaciones y el
14 mantenimiento una vez realizadas;
- 15 (4) Abusar del derecho del Propietario del acceso a una Unidad de Alquiler
16 tal como ese derecho se especifica en la Sección 1954 del Código
17 Civil de California. Esto incluye la entrada para “inspecciones” que no
18 Son relacionadas a las reparaciones o servicios; las entradas
19 excesivas en número; las entradas inapropiadas que se enfocan en
20 ciertos Inquilinos o que se usan inapropiadamente para recaudar
21 evidencia contra el ocupante de una manera sin relación a la
22 ocupación o de otra manera más allá del ámbito de una entrada legal.
- 23 (5) Abusar de un Inquilino con palabras ofensivas e inherentemente
24 susceptibles de provocar una reacción violenta de inmediata;
- 25 (6) Influir o tratar de influir a un Inquilino de desalojar la Unidad de Alquiler
26 mediante fraude, intimidación o coacción;
- 27 (7) Amenazar a un Inquilino por palabra o gesto con el daño físico;

28

- 1 (8) Violar cualquier ley que prohíba la discriminación por motivos de raza,
2 sexo, preferencia sexual, orientación sexual, origen étnico,
3 nacionalidad, religion, edad, paternidad, matrimonio, embarazo,
4 discapacidad, Sida, la ocupación de un hijo menor de edad, o
5 cualquiera otra clase legalmente protegida;
- 6 (9) Tomar acción para terminar cualquier alquiler incluyendo la entrega de
7 un notificado de desalojo o de traer cualquier acción de recuperar la
8 posesión de una Unidad de Alquiler basados en datos que el
9 Propietario no tiene causa razonable de creer que es cierto o bajo una
10 autoridad legal que es insostenible bajo los hechos reconocidos por el
11 Propietario. Ningún Propietario será responsable bajo esta subsección
12 por presentar una acción para recuperar posesión a menos que y el
13 Inquilino haya obtenido una terminación favorable de esa acción. Esta
14 subsección no se aplicar a ningún abogado quien en Buena fe inicie
15 procedimientos legales contra un Inquilino de parte de un Propietario
16 para recuperar la posesión de la Unidad de Alquiler.
- 17 (10) Interferir con el derecho del Inquilino al uso callado y el gozo de una
18 Unidad de Alquiler, tal como lo define la ley de California;
- 19 (11) Rehusar la admisión de haber recibido el pago legal de la Renta del
20 Inquilino;
- 21 (12) Interferir con el derecho de la privacidad del Inquilino, incluyendo, pero
22 no limitado a, entrar y tomar fotos de porciones de la Unidad de
23 Alquiler que están más allá del alcance de una entrada o inspección
24 legal.

25
26 **Sección 8-134. Procedimientos de Ejecución.**

27 Cualquier violación de este Artículo es un delito menor. La Ciudad, en su sola
28 discreción, puede optar por hacer cumplir las disposiciones de este Artículo a

1 través de su procedimiento administrativo de citaciones establecido en el
2 Capítulo 11, Artículo 11.4 del Código Municipal, y puede perseguir cualquiera
3 otra acción de ejecución civil o criminal. La decisión de la Ciudad de perseguir
4 o no perseguir la ejecución de cualquier modo no afectará el derecho del
5 Inquilino de perseguir remedios civiles bajo este Artículo o cualquiera otra ley
aplicable.

7 **Sección 8-135. Proceso de Petición**

- 8 (a) Un Propietario o un Inquilino puede presentar una solicitud con el
9 Administrador del Programa para pedir un ajuste de disminuir o aumentar la
10 Renta, establecer la elegibilidad de exenciones bajo este Capítulo, disputar el
11 Monto de la Asistencia de la Mudanza debido bajo la sección 8-123, u otras
12 solicitudes proveídos en los Reglamentos adoptados, y las apelaciones
13 proveídas in este Artículo. Para el propósito de un Proceso de Petición, el
14 Propietario y cada Inquilino de una Unidad de Alquiler que sea objeto de
15 una petición serán una "Parte" de la Petición.
- 16 (b) Al presentar una Petición, el Administrador del Programa notificará al peticionario
17 la aceptación o denegación de la petición basado en la integridad de la
18 presentación. El Administrador del Programa no evaluará los méritos de la
19 petición, sino que sólo rechazará la aceptación de una petición que no incluya la
20 información o la documentación requerida. Al aceptar una petición, el
21 Administrador del Programa tendrá que proveer notificado por escrito a las
22 Partes. El notificado por escrito les informará a las Partes del proceso de la
23 petición, el derecho a responder, e incluirá una copia de la solicitud completa
24 con los documentos de apoyo disponibles si se piden. Cualquier respuesta
25 presentada por la Parte que responde será proveída a la parte que lo solicite.
26 Cada petición aceptada será programado para una audiencia por un Oficial de
27 Audiencia que será en una fecha que no es menos de quince días y no más de
28 sesenta días de la fecha que el Administrador del Programa acepte la petición.

1 Con el acuerdo de las Partes, el Oficial de Audiencia podrá programar la
2 audiencia al más allá de los sesenta días. Antes de la audiencia, el
3 Administrador del Programa o su designado, podrá atender, con la concurrencia
4 de las Partes, de arbitrar una resolución de la petición. A pesar de cualquier
5 otra disposición de este Artículo, el Oficial de Audiencia puede negarse a
6 programar una audiencia o conceder un ajuste de la renta si un Oficial de
7 Audiencia haya tenido una audiencia y tomado una decisión con respeto a
8 las mismas partes y asuntos dentro de los seis meses previos basado en el
9 mismo o sustancialmente los mismos motivos.

10 (c) La Mesa Directiva puede elegir llevar a cabo una audiencia sobre cualquier
11 petición por su propia moción o la de una de las partes. De otra manera, el
12 Administrador Del Programa asignará la Audiencia a un Oficial de Audiencia
13 designado por el Administrador de la Ciudad o su designado.

14 (d) El Oficial de Audiencia tendrá que llevar a cabo la audiencia informalmente. El
15 procedimiento no será gobernado por las reglas técnicas de la evidencia y
16 cualquier evidencia pertinente será presentado. Mientras que la evidencia de
17 oídas puede ser considerada, la evidencia de oídas no podrá ser la base
18 principal de proveer la evidencia abundante para apoyar una decisión. El
19 Oficial de la Audiencia tendrá el poder de ordenar citaciones. El Oficial de la
20 Audiencia no tendrá la autoridad de considerar la constitucionalidad de
21 cualquier ley o regulación Federal, Estatal o local.

22 (e) Cualquier Parte puede participar y ofrecer documentos, testimonio,
23 declaraciones, u otra evidencia que podrá ser pertinente al procedimiento.
24 Cada Parte tendrá que cumplir con la solicitud de documentos o información
25 del Administrador del Programa y tendrán que cumplir con la solicitud de otra
26 Parte de documentos e información razonable. El Oficial de Audiencia podrá
27 proceder con la audiencia aunque una Parte haya fallado en aparecer, fallado
28 en proveer los documentos o la información requerida por el Oficial de

1 Audiencia o de otra Parte. El Oficial de Audiencia podrá considerar la falla de la
2 Parte de proveer los documentos o la información.

3 (f) El Oficial de Audiencias puede solicitar a la Ciudad que lleve a cabo una
4 Inspección del edificio si el Oficial de Audiencias encuentra buenas razones
5 para creer que la información actual de la Mesa Directiva no refleja la condición
6 actual de la Unida de Alquiler.

7 (g) El Oficial de Audiencia puede consolidar las peticiones relacionados con los
8 Inquilinos en el mismo edificio a menos que un Oficial de Audiencias encuentre
9 una Buena causa para no consolidar.

10 (h) La Parte que presente la petición tendrá la carga de la prueba
11 En cuanto a la carga de la prueba, el Oficial de Audiencias utilizará
12 la preponderancia de la prueba de evidencia, es decir, lo que el peticionario
13 debe probar es más probable que sea cierto que no, después de analizar toda
14 la evidencia, si el Oficial de Audiencias no puede decidir que algo es más
15 probable que sea cierto que no, el Oficial de Audiencias debe concluir que el
16 peticionario no lo demostró.

17 (i) La audiencia se grabará para el propósito de la revisión judicial. El Oficial
18 de Audiencias puede solicitar una transcripción antes de dar su decisión.

19 (j) El Oficial de Audiencia tiene los poderes siguientes:

20 (i) Ordenar un aumento o disminuir el ajuste de la renta;

21 (ii) Ordenar una disminución temporaria de la renta por no más de
22 12 meses para compensar cualquier montos de la renta que
23 fueron más de la renta permitidos bajo este Capítulo

24 (iii) Hacer recomendaciones a la Mesa Directiva relativos a las
25 exenciones permitidas bajo este Capítulo;

26 (iv) Cualquier otro poder autorizado al Oficial de Audiencia por la
27 Mesa Directiva.

28 (k) En hacer un ajuste de aumento de la Renta, el Oficial de Audiencia otorgará

1 un ajuste de aumento solo si un ajuste es necesario para proveerle al
2 Propietario una remuneración constitucional de la propiedad. El Oficial de
3 Audiencias no determinará una remuneración solo por la solicitud de una
4 fórmula de contabilidad fija o mecánica, pero existe una presunción refutable
5 que el mantenimiento del margen de explotación por el Año Base, ajustado
6 por la inflación a través del tiempo, le aportó al Propietario la rentabilidad justa
7 en la propiedad.

8 (l) Al hacer un ajuste de disminución de la Renta, el Oficial de Audiencia podrá
9 considerar la disminución en los Servicios de Vivienda, el espacio de vivir, o
10 comodidades; la deterioración substancial de la Unidad de Alquiler aparte del
11 desgaste ordinario; la falla del Propietario de cumplir considerablemente con
12 los códigos de seguridad de la salud y la seguridad aplicables; la falla del
13 Propietario de cumplir con este Artículo; y el derecho del Propietario a la
14 rentabilidad justa de la propiedad.

15 (m) Dentro de los treinta días del cierre de la audiencia, el Oficial de Audiencias
16 determinará los méritos de la Petición basada en la preponderancia de la
17 evidencia y otorgará una declaración escrita de la decisión, incluyendo los
18 resultados en los que se basa la decisión al Administrador del Programa.

19 (n) El Administrador del Programa mandará a las Partes la decisión del Oficial de
20 Audiencia y un notificado de los derechos de apelación de las Partes.

21 (o) Cualquier persona agravada por la decisión del Oficial de Audiencia podrá
22 apelar a la Mesa Directiva. En el apelado, la Mesa Directiva afirmará, negará, o
23 modificará la decisión del Oficial de Audiencias. A menos que la Mesa Directiva
24 decida una audiencia de nova, el análisis de la Mesa Directiva estará basado
25 en el registro ante el Oficial de Audiencias sin tener una nueva audiencia y la
26 decisión del Oficial de Audiencia será afirmada a menos que no esté apoyado
27 por evidencia sustancial o sea claramente erróneo. La Mesa Directiva podrá
28 considerar evidencia adicional por causa buena incluyendo evidencia que
29 no existía al tiempo de la audiencia o que no se descubrió usando debida
30 diligencia por una parte.

1 (p) La decisión del Oficial de Audiencia será la decisión final de la Mesa
2 Directiva si no hay una apelación a la Mesa Directiva. La decisión no será
3 Suspendida bajo la apelación. En el evento de que la Mesa Directiva por
4 causa de la apelación modifica o invalida la decisión del Oficial de Audiencia, el
5 Propietario, en caso de un aumento de la renta o un Inquilino, en caso de una
6 reducción de la renta, tendrá que hacer pagos retroactivos para restaurar
7 las partes a la posición que hubieran ocupado si la decisión del Oficial de
8 Audiencia fuera lo mismo del de la Mesa Directiva.
9

10 **Sección 3.** Capítulo 2, Artículo 3 Secciones 2-152.88 hasta 2-152.91 del
12 Código Municipal de Inglewood serán reemplazados totalmente con lo que
13 sigue:

14 **Sección 2-1528.88. Mesa Directiva de la Vivienda de Alquiler**

15 Se ha creado y establecido una Mesa Directiva de la Vivienda de Alquiler para
16 realizar las funciones designadas en este Artículo.

17 (a) Miembros de la Mesa Directiva. La Mesa Directiva de la Vivienda de Alquiler
18 estará compuesta por cinco miembros que serán designados respectivamente
19 como Miembros de la Mesa Directiva Números 1, 2, 3, 4 y 5.

20 (1) El Miembro de la Mesa Directiva Número 1 será un arrendador residencial
21 o propietario apuntado por el Alcalde aprobado por el Consejo Municipal de
22 nominados presentados por el Concejal del Distrito 1.

23 (2) El Miembro de la mesa Directiva Número 2 será un arrendador residencial
24 o Propietario apuntado por el Alcalde aprobado por el Consejo Municipal
25 de nominados presentados por el Concejal del Distrito Número 2.

26 (3) El Miembro de la Mesa Directiva Número 3 será un inquilino residencial
27 apuntado por el Alcalde y aprobado por el Consejo Municipal de los

1 nominados por el Concejal del Distrito Número 3.

2 (3) El Miembro de la Mesa Directiva Número 4, será un inquilino residencial
3 Apuntado por el Alcalde y aprobado por el Consejo Municipal de los
4 nominados por el Concejal del Distrito Número 4.

5 (4) El Miembro de la Mesa Directiva Número 5 será un Empleado de la Ciudad
6 de Inglewood tal designado y apuntado por el Alcalde y aprobado por el
7 Consejo Municipal de los nominados presentados por el Alcalde y servirá
8 de Presidente de la Mesa Directiva a menos que no esté disponible.

9 Miembros de la Mesa Directiva Números 1 a 4 serán residentes de la Ciudad. El
10 Miembro de la Mesa Directiva Número 5 será un Empleado de la Ciudad. Los
11 Miembros de la Mesa Directiva consistirán en al menos dos Propietarios y dos
12 Inquilinos. Tres miembros de la Mesa Directiva de la Vivienda de Alquiler constituirán
13 un quórum para la transacción de los negocios.

14
15 **Sección 2-152.89. Plazo y Compensación.**

16 (a) El Plazo. A menos que sea sacado por el Consejo Municipal por
17 cualquier razón, todos los Miembros de la Mesa Directiva servirán
18 plazos que coinciden con el plazo del oficial elegido que los nominó.
19 Siempre y cuando, cada miembro continúe sirviendo hasta que se haya
20 designado y calificado a un sucesor. Los puestos vacantes se cubrirán de
21 la manera descrita en la Sección 2-152.88 y serán por el resto del plazo
22 actual.

23 (b) La Compensación. Los Miembros de la Mesa Directiva no recibirán
24 compensación por sus servicios, pero recibirán los gastos razonables y
25 necesarios para el cumplimiento de sus servicios como Miembros de la
26 Mesa Directiva, sin sobrepasar el monto presupuestado. Esta cláusula
27 no podrá prevenir que los Miembros de la Mesa Directiva Números 3 y 4
28 reciban la compensación completa bajo un acuerdo de empleo de la
29 Ciudad.

28

1 **Sección 2-152.90 Los Poderes y Deberes.**

2 La Mesa Directiva de la Vivienda de Alquiler tendrá los siguientes poderes y deberes:

- 3 (a) El programar juntas regulares por lo menos una vez al mes de calendario, o
4 según sea lo necesario, para revisar solicitudes presentados por Propietarios e
5 Inquilinos bajo el Capítulo 8, Artículo 9 (Las Protecciones del Desalojo por Causa
6 Justa) o el Artículo 10 (Regulaciones de Control de Alquiler) del Código
7 Municipal. Tales juntas serán programadas por decisión de la Mesa Directiva, y
8 Cualquier tarifa de aplicación será establecida por resolución del Consejo
9 Municipal en el Plan de Tarifas Principales.
- 10 (b) Para establecer las pólizas y procedimientos para la administración y ejecución
11 de las Protecciones del Desalojo Por Causa Justa y los Reglamentos de la
12 Renta Residencial, sujeto a las limitaciones impuestos por ley Estatal,
13 incluyendo, pero no limitado a, secciones del Código Civil 1940-1954.05 y
14 1954.50-1954.535, y la sección 7060-7060.7 del Código de Gobierno.
- 15 (c) Para conducir las audiencias sobre las solicitudes declarados de acuerdo al
16 Capítulo 8, Artículos 9 y 10 o apelaciones de las decisiones de un Oficial de
17 Audiencia declarados de acuerdo a la sección 8-135(n).
- 18 (d) Tales otros deberes que son designados por resolución del Consejo Municipal.

19
20 **Sección 2-152.91 Apelación.**

21 Cualquier decisión de la Mesa Directiva de Vivienda de Alquiler será final a
22 menos que se busque revisión judicial en una corte de jurisdicción competente. La
23 decisión de la Mesa Directiva se efectuará de inmediato a menos que se disponga lo
24 contrario en la decision, independientemente de que una Parte solicite una revisión
25 judicial.

26 **Sección 4.** Si alguna sección, subsección, oración, cláusula, frase o palabra de
27 esta Ordenanza se descubra que es inválida por una corte de jurisdicción competente,
28 tal decisión no afectará la validez de las partes que restan de la Ordenanza. El

1 Consejo Municipal aquí declara que hubiera aprobado y adoptado esta Ordenanza, y
2 cada uno y todas las estipulaciones aquí incluidas, independientemente del hecho que
3 uno o más de las estipulaciones pudieran ser declaradas inválidas.

4 **Sección 5.** El Secretario de la Ciudad certificará la aprobación y adopción de
5 esta Ordenanza por el Consejo de la Ciudad y hará lo mismo de acuerdo a la Carta
6 de los Deberes de la Ciudad, y treinta días después de la aprobación final y adopción,
7 esta Ordenanza estará en fuerza y efecto completo.

8
9 **INTRODUCIDO** en una junta regular del Consejo Municipal de Inglewood en
10 _____, 2021.

11 **VOTADO, APROVADO Y ADOPTADO** en una junta regular del Consejo
12 municipal de Inglewood en _____, 2021

13
14 **LA CIUDAD DE INGLEWOOD:**

15
16 _____
17 James T. Butts, Jr., Alcalde

18 **TESTIFICADO:**

19
20 _____
21 Aisha L. Thompson, Secretaria de la Ciudad
22
23
24
25
26
27
28