

ORDENANZA NO. 2219-C-S

UNA ORDENANZA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ANTIOCH QUE AGREGA EL TÍTULO 11, CAPÍTULO 1 AL CÓDIGO MUNICIPAL DE ANTIOQUÍA QUE ESTABLECE REGULACIONES DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES, INCLUIDA LA PROHIBICIÓN DE AUMENTOS DE TARIFAS DE ALQUILER DE BIENES RAÍCES RESIDENCIALES QUE EXCEDAN EL MENOR DE TRES POR CIENTO (3%) O SESENTA POR CIENTO (60%) DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR ANUALMENTE.

CONSIDERANDO QUE, el Concejo Municipal de la Ciudad de Antioch ("Ciudad") encuentra, determina y declara lo siguiente:

- A. El aumento de las cargas de costos del alquiler y el mayor riesgo de desplazamiento y hacinamiento que enfrentan muchos residentes en la Ciudad amenazan la salud pública, la seguridad y el bienestar. Muchos residentes de la Ciudad están luchando para pagar el alquiler, la comida, la ropa y la atención médica para ellos y sus familias. El espectro del desalojo y el aumento de la falta de vivienda por incapacidad para pagar el alquiler se cierne como una amenaza adicional para la salud pública, la seguridad y el bienestar en la ciudad.
- B. El ingreso medio del área ("IMA") para un hogar de cuatro personas en el área metropolitana de Oakland-Fremont es de \$125,600.¹ Los hogares que ganan menos del 30% de AMI se consideran "de ingresos extremadamente bajos", y el 18.5% o 6,233 hogares en la Ciudad cumplen con este criterio. La mayoría son inquilinos. Por el contrario, el 41.5% de los hogares en la Ciudad que ganan más del 100% del AMI también constituyen la mayor proporción de propietarios de viviendas. La Ciudad es el hogar de 49,236 residentes empleados, dos tercios de los cuales ganan menos de \$50,000 por año.
- C. La disparidad de ingresos en el hogar es aún más frecuente para las personas mayores de la ciudad, el 41.2% de las cuales son personas de color, que a menudo viven con ingresos fijos y tienen más probabilidades de tener discapacidades, afecciones crónicas de salud y / o movilidad reducida. Aproximadamente el 44% de las personas mayores que ganan menos del 30% de IMA gastan la mayor parte de sus ingresos en vivienda, mientras que el 91% de las personas mayores que ganan más del 100% de IMA gastan menos del 30% de sus ingresos en vivienda y, por lo tanto, no se consideran cargados de costos. La mayor proporción de hogares de ancianos que alquilan son de ingresos extremadamente bajos.
- D. Los hogares de familias numerosas, definidos por la Oficina del Censo de los Estados Unidos como hogares que contienen cinco o más personas, también están cargados de costos a una tasa más alta debido a los costos más altos requeridos para hogares con

¹Las fuentes de datos y la información adicional se pueden encontrar en el Capítulo 2, Evaluación de las necesidades de vivienda, del Borrador del Elemento de Vivienda de Antioch 2023-2031. La implementación del Programa 5.1.9 en el Capítulo 7 del borrador del Elemento de Vivienda, titulado "Protecciones para inquilinos" y perteneciente al Objetivo 5, Vivienda Justa, establece además que la Ciudad "[p]ursue el desarrollo de políticas de protección de inquilinos en toda la ciudad para su consideración por el Concejo Municipal" para abordar, entre otras cosas, la estabilización de alquileres.

múltiples dormitorios y que pueden aumentar el riesgo de inseguridad de la vivienda. Aproximadamente el 40% de los hogares de familias numerosas en la Ciudad están agobiados por los costos, casi la mitad de los cuales están "severamente cargados de costos", lo que significa que los hogares pagan más de la mitad de sus ingresos en vivienda. En toda la ciudad, el 21.3% de todos los hogares gastan más del 50% de sus ingresos en vivienda.

- E. Los hogares encabezados por mujeres también se ven afectados de manera desproporcionada por el aumento de los costos de la vivienda. Este segmento constituye el 20.4% de todos los hogares en la Ciudad, que es significativamente más alto que el país (12.2% de los hogares) y la región más grande del Área de la Bahía (10.4% de los hogares). La igualdad de género generalizada puede resultar en salarios más bajos para estos hogares, y las mujeres con hijos enfrentan la barrera adicional de los costos de cuidado infantil para asegurar un empleo adecuado. Como resultado, el 32.7% de los hogares en la ciudad encabezados por mujeres con niños caen por debajo de la Línea Federal de Pobreza en comparación con el 8.1% por ciento de los hogares encabezados por mujeres. *sin* niños.
- F. El parque de viviendas de la Ciudad consta de 34,028 unidades, aproximadamente una cuarta parte de las cuales están conectadas a otra unidad. Del 97% del total de unidades que están ocupadas, el 40% están ocupadas por un arrendatario. Los precios de alquiler aumentaron un 50,8% de 2009 a 2019. Para alquilar un apartamento típico en la Ciudad sin carga de costos, definido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) como menos del 30% del ingreso familiar, un hogar necesitaría ganar \$ 64,560 por año.
- G. Ningún vecindario en la Ciudad es identificado como áreas de "Recursos más altos" o "Recursos altos" por la investigación encargada por el estado, mientras que el 89.6% de los residentes viven en áreas identificadas por esta investigación como áreas de "bajos recursos" o "alta segregación y pobreza". Estas designaciones de vecindarios se basan en una variedad de indicadores, que incluyen educación, pobreza, proximidad a empleos y oportunidades económicas, bajos niveles de contaminación y otros factores. La investigación revela que el 31.3% de los hogares en la Ciudad viven en vecindarios que son susceptibles o experimentan desplazamiento, y el 19.2% vive en áreas en riesgo o en proceso de gentrificación.
- H. La carga del alquiler de la vivienda que enfrentan muchos residentes en la Ciudad amenaza la salud, la seguridad y el bienestar de sus residentes, particularmente cuando resulta en desalojo y desplazamiento. Los estudios han demostrado que los desalojos desempeñan un papel impactante en las vidas de los hogares de inquilinos de bajos ingresos, contribuyen a la pobreza a través de efectos perturbadores como la pérdida de empleo, efectos adversos para la salud y consecuencias negativas para los niños, e impactan los historiales crediticios de los inquilinos y su capacidad para alquilar y encontrar oportunidades de empleo. Aumentar el número de residentes de la Ciudad que no tienen vivienda, particularmente los residentes ancianos que pueden necesitar atención médica o de otro tipo, podría crear un riesgo para la salud pública y la seguridad.

- I. La Ley de Vivienda de Alquiler Costa-Hawkins, Sección 1954.50 del Código Civil de California, *et seq.*, limita la aplicabilidad de las políticas locales de estabilización de alquileres, incluida la prohibición de que las jurisdicciones locales apliquen la estabilización de alquileres a ciertas propiedades de alquiler residencial. Es la intención del Concejo Municipal que esta ordenanza cumpla con la Ley de Vivienda de Alquiler Costa-Hawkins y todas las demás leyes estatales y federales aplicables.
- J. Las condiciones económicas y la escasez reconocida de viviendas en el Área de la Bahía tienen el potencial de afectar negativamente a un número sustancial de residentes de la Ciudad e imponer una dificultad particular a las personas mayores, las personas que viven con ingresos fijos y otras personas vulnerables que viven en la Ciudad.
- K. La Ciudad no ha regulado previamente el establecimiento y el aumento de los alquileres de bienes raíces residenciales. Dadas las preocupaciones aquí comentadas, el Ayuntamiento desea establecer el alquiler políticas de estabilización que protegen a los residentes al tiempo que garantizan que los propietarios de bienes raíces residenciales puedan obtener un rendimiento justo y razonable de su propiedad.
- L. En las reuniones del Concejo Municipal el 14 de junio de 2022, el 28 de junio de 2022 y el 27 de julio de 2022, el Concejo Municipal discutió y recibió comentarios públicos sobre las protecciones de los inquilinos, incluidas las políticas que regulan los aumentos de alquiler en propiedades residenciales en la Ciudad.
- M. De conformidad con el poder policial de la Ciudad, otorgado ampliamente bajo el Artículo XI, sección 7 de la Constitución de California, el Concejo Municipal tiene la autoridad para promulgar y hacer cumplir ordenanzas y regulaciones para la paz pública, la salud y el bienestar de la Ciudad y sus residentes.
- N. Con base en los hechos anteriores, y los hechos presentados al Concejo Municipal en las reuniones en las que se introdujo y adoptó esta ordenanza, el Concejo Municipal considera que permitir que los propietarios de bienes raíces residenciales tengan discreción sin restricciones para aumentar los alquileres representaría una amenaza para la salud pública, la seguridad y el bienestar, y que una prohibición de alquiler aumenta. Salvo lo permitido en este documento, es necesario.
- O. El Concejo Municipal adopta estas regulaciones para hacer frente a las amenazas que se detallan a continuación.
 - 1. En ausencia de la adopción de esta ordenanza, como resultado de las condiciones económicas y la escasez reconocida de viviendas en el Área de la Bahía, incluyendo el Este de la Bahía y el Condado de Contra Costa, los aumentos significativos de alquiler afectarán a un número sustancial de residentes en la Ciudad y constituirán una amenaza para la salud pública, la seguridad y el bienestar, y una dificultad particular para las personas mayores. personas que viven con ingresos fijos y otras personas vulnerables que viven en la Ciudad;
 - 2. Para la preservación de la paz, la salud y la seguridad públicas, el Concejo Municipal considera que es necesario adoptar una ordenanza que establezca los

alquileres por todas las razones establecidas en los considerandos anteriores, que se incorporan aquí como referencia;

3. Ciertos aspectos de la salud pública, la seguridad y el bienestar no están protegidos adecuadamente debido a la falta de mecanismos de estabilización de alquileres o controles sobre bienes raíces residenciales en general, y es en interés de la Ciudad, los propietarios, los residentes y la comunidad en general que la Ciudad adopte regulaciones para proteger la vivienda asequible dentro de la Ciudad. incluyendo, pero no limitado a, regulaciones de estabilización de alquileres aplicables a bienes raíces residenciales en general; y
 4. El Concejo Municipal considera que una reducción del alquiler al 23 de agosto de 2022, la fecha en que el Concejo Municipal presentó por primera vez un borrador de esta ordenanza, y la aplicación de la limitación de un aumento cada doce meses a los aumentos que ocurran antes de la fecha de vigencia de esta ordenanza son necesarios para contrarrestar cualquier aumento de alquiler impuesto en anticipación de la adopción de la estabilización de alquileres en la Ciudad y para efectuar más plenamente la legislación y fines públicos de esta ordenanza.
- P. Estos considerandos para esta ordenanza, cualquier enmienda o suplemento, y el testimonio oral proporcionado el 14 de junio de 2022, 28 de junio de 2022, 27 de julio de 2022, 23 de agosto de 2022, 13 de septiembre, 2022 y el 27 de septiembre de 2022 se incorporarán aquí mediante esta referencia, y constituirán los hallazgos necesarios para esta ordenanza.
- Q. El Concejo Municipal encuentra, determina y declara que la amenaza a la salud pública, la seguridad y el bienestar de la Ciudad y sus residentes requiere la promulgación de la ordenanza.

**AHORA, POR LO TANTO, EL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE ANTIOQUÍA
ORDENA lo siguiente:**

Section 1 Los considerandos y declaraciones de hecho establecidos en el preámbulo de esta ordenanza, arriba, son verdaderos y correctos, constituyen una parte sustantiva de esta ordenanza y se incorporan aquí como referencia.

Sección 2 El Título 11, titulado "Protecciones para inquilinos", se agrega al Código Municipal de Antioch.

Sección 3 El Capítulo 1, titulado "Estabilización de alquileres", se agrega al Título 11, Protecciones para inquilinos, del Código Municipal de Antioch para que diga lo siguiente:

CAPÍTULO 1 ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES

§ 11-1.01. TÍTULO; REFERENCIA AL CAPÍTULO.

Este Capítulo 1 se conocerá como la "Ordenanza de Estabilización de Alquileres".

§ 11-1.02. APLICACIÓN.

Las disposiciones de esta Ordenanza de estabilización de alquileres son aplicables a cualquier edificio o parte de un edificio que se utilice para residencia y que se alquile a un inquilino como lugar de vivienda, excepto aquellas unidades exentas por § 11-1.08 ("**Unidad de alquiler**"). Esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres se interpretará y administrará de manera consistente con la Ley de Vivienda de Alquiler de Costa-Hawkins codificada en la Sección 1954.50 del Código Civil de California, *et seq.* ("**Costa-Hawkins**"), si existe algún conflicto entre las disposiciones de Costa-Hawkins y esta ordenanza, prevalecerá Costa-Hawkins.

§ 11-1.03. DEFINICIONES.

(A) Los siguientes términos tendrán el significado que se proporciona a continuación cuando se utilicen en esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres, ya sea plural o singular.

- (1) "**Servicios de Vivienda**" significa todas las comodidades y servicios relacionados con el uso u ocupación de una Unidad de Alquiler y áreas comunes que son proporcionadas por el Arrendador. Los Servicios de Vivienda incluyen, sin limitación, agua fría y caliente, calefacción, servicios públicos, pintura, servicio de ascensor, retiro de basura, servicio de limpieza, mantenimiento, reparaciones, reemplazo, áreas recreativas (incluidas piscinas o gimnasios), instalaciones de lavandería, muebles, espacio de almacenamiento, estacionamiento (incluido uno o más automóviles), servicios para empleados, servicios de seguridad, seguros, el pago de impuestos a la propiedad y cualquier otro beneficio o privilegio permitido al inquilino por acuerdo, ya sea expreso o implícito, incluido el derecho a tener un número específico de ocupantes y el derecho a reemplazar uno por uno a los compañeros de cuarto, independientemente de cualquier prohibición contra el subarrendamiento y / o la asignación. Los Servicios de Vivienda también incluyen aquellos servicios básicos de vivienda requeridos por la Sección 1941.1 del Código Civil de California. Los servicios de vivienda incluyen una parte proporcional de los servicios prestados a las instalaciones comunes del edificio y la propiedad en la que se encuentra la unidad de alquiler.
- (2) "**Arrendador**" significará un propietario registrado, arrendador, subarrendador o cualquier otra persona, entidad o persona no natural con derecho a recibir Alquiler por el uso u ocupación de cualquier lugar de vivienda sujeto a esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres, o un representante de agente, afiliado, miembro, accionista, fideicomisario o sucesor de cualquiera de los anteriores. Si el propietario de una Unidad de Alquiler no es una sola persona física, entonces todas las entidades y personas que comparten la propiedad y / o el control (directo o indirecto) de las unidades bajo esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres se considerarán el mismo Propietario.

- (3) **"Alquiler"** significa la suma de toda la contraprestación exigida aceptada, o retenida para el uso u ocupación de una Unidad de Alquiler o por los Servicios de Vivienda prestados, o ambos. El alquiler incluye todos los pagos periódicos y todas las contraprestaciones no monetarias, incluidos, entre otros, el valor justo de mercado de los bienes o servicios prestados al Propietario o en beneficio de éste, en virtud de un acuerdo relativo al uso u ocupación de bienes inmuebles residenciales.

(B) Los términos definidos en otras secciones de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres tendrán tal significado cuando se utilicen en esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres, ya sea singular o plural.

§ 11-1.04. LÍMITE EN LOS AUMENTOS DE TARIFAS DE ALQUILER.

(A) Los aumentos en el alquiler de bienes raíces residenciales en la Ciudad no pueden exceder el menor de tres por ciento (3%) o sesenta por ciento (60%) del aumento más reciente de 12 meses en el Índice de Precios al Consumidor para Todos los Consumidores Urbanos en el Área de San Francisco-Oakland-Hayward publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales. Solo se permite un aumento de alquiler en cualquier período de doce (12) meses. Una reducción en los servicios de vivienda es un aumento en el alquiler.

(B) La subdivisión (A) de esta sección se aplicará a todos los aumentos de alquiler que ocurran a partir del 23 de agosto de 2022.

- (1) En el caso de que un Arrendador haya aumentado el Alquiler en más de la cantidad permitida bajo la subdivisión (A) entre el 23 de agosto de 2022 y la fecha de vigencia de esta Ordenanza de Estabilización de Alquiler, el Alquiler aplicable en la fecha de vigencia de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres será el Alquiler tal como existía el 23 de agosto de 2022 más el aumento máximo permitido autorizado bajo la subdivisión (A) de esta sección y la ley estatal aplicable, en su caso.
- (2) Un arrendador no tiene la obligación de reembolsar el alquiler legal recibido antes de la fecha de vigencia de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres que exceda el monto autorizado por esta sección.

(C) El período de doce (12) meses al que se hace referencia en la subdivisión (A) de esta sección comenzará en la fecha del último aumento de alquiler, independientemente de si el último aumento ocurrió antes de la fecha de vigencia de la Ordenanza de estabilización de alquileres.

(D) El Concejo Municipal considera que el efecto retroactivo limitado promulgado por las subdivisiones (B) y (C) de esta sección es necesario para contrarrestar cualquier aumento de alquiler impuesto en anticipación de la adopción de la estabilización de alquileres en la Ciudad de Antioquía y para llevar a cabo más plenamente los propósitos legislativos y públicos de esta Ordenanza de estabilización de alquileres.

§ 11-1.05. TASA DE RENDIMIENTO RAZONABLE.

Esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres permite un ajuste anual del alquiler de bienes raíces residenciales de hasta el menor de tres por ciento (3%) o sesenta por ciento (60%) del Índice de Precios al Consumidor para Todos los Consumidores Urbanos en el Área de San Francisco-Oakland-Hayward publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales de conformidad con § 11-1.04. Tal aumento se encuentra y se determina para proporcionar un rendimiento justo y razonable de la propiedad de un propietario, y se ha adoptado para fomentar la buena administración, recompensar la eficiencia y desalentar la fuga de capitales, así como para ser proporcional a los rendimientos de inversiones comparables, pero no tan alto como para frustrar el propósito de reducir los alquileres excesivos y los aumentos de alquiler. No obstante lo anterior, cualquier Arrendador que sostenga que el límite de alquiler aumenta establecido en § 11-1.04 evitará que el arrendador reciba un retorno justo y razonable de la propiedad puede solicitar un alivio del límite establecido en § 11-1.04 de conformidad con los procedimientos establecidos en § 11-1.07.

§ 11-1.06. PETICIÓN DEL INQUILINO PARA LA REDUCCIÓN DEL ALQUILER.

(A) Un inquilino puede solicitar una reducción del alquiler ("Petición de reducción del alquiler") **si el inquilino cree que el propietario** ha exigido, aceptado o retenido del inquilino cualquier alquiler que exceda el alquiler permitido por esta Ordenanza de estabilización de alquiler. El arrendador será informado de la queja del inquilino y tendrá la oportunidad de responder a la reclamación del inquilino de sobrecoste de alquiler.

- (1) Dicha Petición de Reducción de Alquiler estará en un formulario de solicitud prescrito por el Abogado de la Ciudad o su designado y será decidida por un Oficial de Audiencias sujeto a § 1-6.01 designado por el Abogado de la Ciudad.
- (2) El inquilino deberá proporcionar una copia de cualquier Petición de Reducción de Alquiler presentada a la Ciudad al Propietario correspondiente y proporcionará a la Ciudad prueba de haber completado dicho servicio al Arrendador correspondiente. El Arrendador tendrá treinta (30) días a partir de la fecha de recepción de la Petición de Reducción de Alquiler para responder o proporcionar materiales adicionales a la Ciudad en respuesta a la Petición de Reducción de Alquiler.
- (3) El inquilino asumirá la carga de establecer que una reducción del alquiler es necesaria para cumplir con la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de la Ciudad al proporcionar información que incluye el tipo de vivienda, las fechas de arrendamiento, las fechas de los aumentos de alquiler, el monto de los aumentos de alquiler, las fechas de los cargos y los montos de los cargos.

(B) Los factores que el Oficial de Audiencias puede considerar al decidir una Petición de Reducción de Alquiler serán asuntos relacionados con el incumplimiento del Propietario con la Ordenanza y las regulaciones de Estabilización de Alquileres de la Ciudad. Por ejemplo, la

cantidad de Alquiler que el Arrendador realmente ha exigido, aceptado o retenido del inquilino excede la cantidad de Alquiler que el Arrendador podría cobrar legalmente. El Oficial de Audiencias también puede considerar la disminución de los Servicios de Vivienda por parte del Propietario.

(C) Una Petición de Reducción de Alquiler será decidida por el Oficial de Audiencias dentro de los sesenta (60) días calendario a partir de la fecha en que la solicitud se haya considerado completa, incluida la presentación de prueba de entrega de la Petición de Reducción de Alquiler al Propietario (s) aplicable (s), a menos que las partes hayan acordado una extensión de este tiempo. La decisión se enviará por correo y se enviará por correo electrónico con el comprobante de envío por correo a los inquilinos correspondientes, al representante designado del inquilino (s), al propietario sujeto y al representante designado (s) del propietario para la Petición de reducción de alquiler, si corresponde. La decisión del consejero auditor será la decisión definitiva.

§ 11-1.07. PETICIÓN DEL PROPIETARIO PARA EL AUMENTO DEL ALQUILER.

(A) Un arrendador puede solicitar un aumento de alquiler superior al previsto en § 11-1.04 con el fin de obtener un rendimiento justo y razonable de la propiedad del Arrendador ("**Petición de Retorno Justo**").

- (1) Dicha Petición de Retorno Justo estará en un formulario de solicitud prescrito por el Abogado de la Ciudad o su designado y será decidida por un Oficial de Audiencias sujeto a § 1-6.01 designado por el Fiscal de la Ciudad.
- (2) El arrendador proporcionará una copia de cualquier petición de devolución justa presentada a la Ciudad a los inquilinos correspondientes y proporcionará a la Ciudad una prueba de haber completado dicho servicio a los inquilinos aplicables. El(los) inquilino(s) tendrá(n) treinta (30) días a partir de la fecha de recepción de la Petición de Devolución Justa para responder o proporcionar materiales adicionales a la Ciudad en respuesta a la Petición de Devolución Justa.
- (3) El arrendador asumirá la carga de establecer que un aumento de la tarifa exceda de lo dispuesto en § 11-1.04 es necesario para proporcionar al Arrendador un rendimiento justo y razonable de la propiedad, incluso proporcionando un informe financiero independiente y datos financieros verificados que demuestren que sin dicho aumento, el Arrendador no obtendrá un rendimiento justo y razonable de la propiedad.
- (4) El Arrendador será responsable de todos los costos asociados con la revisión de la Petición de Devolución Justa por parte de la Ciudad. Al recibir una Petición de Devolución Justa, el Oficial de Audiencias determinará los costos anticipados de la revisión y si el empleo de expertos será necesario o apropiado para un análisis adecuado de la solicitud del Arrendador. Si el consejero auditor así lo determina, determinará también los costes previstos de la contratación de dicho perito. La cifra resultante se comunicará al

Arrendador, y la Petición de Devolución Justa no se procesará hasta que el Arrendador haya pagado a la Ciudad el costo estimado del análisis completo. La Ciudad proporcionará al Arrendador una factura de todos los costos incurridos después de la revisión de la Petición de Devolución Justa. Cualquier porción no utilizada del pago anticipado para el análisis será reembolsada al Arrendador. Si se requieren fondos adicionales, se requerirá el pago antes de que el Arrendador reciba la determinación sobre la Petición de Devolución Justa de la Ciudad.

(B) Los factores que el Oficial de Audiencias puede considerar al decidir una Petición de Retorno Justo incluyen, pero no se limitan a, los siguientes:

- (1) Cambios en el Índice de Precios al Consumidor para Todos los Consumidores Urbanos en el Área de San Francisco-Oakland-Hayward publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales que surgen después del comienzo del arrendamiento.
- (2) El período de tiempo transcurrido desde la última determinación de un Oficial de Audiencias sobre una solicitud de aumento de alquiler, o el último aumento de alquiler si no se ha presentado una solicitud previa de aumento de alquiler, después del comienzo del arrendamiento.
- (3) La finalización de cualquier mejora de capital a los bienes raíces residenciales especificados en la Petición de Retorno Justo, y el costo de la misma, incluidos los materiales, la mano de obra, los intereses de construcción, las tarifas de permisos y otros elementos que el Oficial de Audiencias considere apropiados, que surjan después del comienzo del arrendamiento y promediados por unidad y amortizados en un período de no menos de sesenta (60) meses.
- (4) Trabajo de rehabilitación documentado promediado por unidad y amortizado en un período de no menos de treinta y seis (36) meses.
- (5) Cambios en los impuestos a la propiedad u otros impuestos relacionados con la propiedad inmobiliaria residencial en cuestión que surjan después del comienzo del arrendamiento.
- (6) Cambios en los cargos de servicios públicos para la propiedad inmobiliaria residencial en cuestión por parte del propietario, y el alcance, si corresponde, del reembolso de los inquilinos que surja después del comienzo del arrendamiento.
- (7) Cambios en los gastos razonables de operación y mantenimiento que surjan después del comienzo del arrendamiento.
- (8) La necesidad de reparaciones causadas por circunstancias distintas del desgaste normal que surjan después del comienzo del arrendamiento.

- (9) La cantidad y la calidad de los servicios prestados por el Arrendador a los inquilinos afectados que surjan después del comienzo del arrendamiento.

(C) Una Petición de Devolución Justa será decidida por el Oficial de Audiencias dentro de los noventa (90) días calendario a partir de la fecha en que la solicitud se haya considerado completa, incluida la presentación de prueba de entrega de la Petición de Devolución Justa a los inquilinos aplicables, a menos que el Arrendador no haya pagado todos los costos aplicables asociados con la revisión de la Ciudad de la Petición de Devolución Justa o las partes hayan acordado una extensión de este tiempo. La decisión se enviará por correo y se enviará por correo electrónico con prueba de envío por correo al Arrendador, al representante designado por el Arrendador para la Petición de Devolución Justa, al inquilino aplicable y al representante designado del inquilino (s), si corresponde. La decisión del consejero auditor será la decisión definitiva.

§ 11-1.08. EXENCIONES.

(A) De conformidad con Costa-Hawkins, las disposiciones de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres que regulan el monto del Alquiler que un Arrendador puede cobrar no se aplicarán a lo siguiente:

- (1) Cualquier propiedad inmobiliaria residencial que tenga un certificado de ocupación emitido después del 1 de febrero de 1995 (Sección 1954.52(a)(1) del Código Civil de California);
- (2) Cualquier propiedad inmobiliaria residencial que sea enajenables separada del título de cualquier otra unidad de vivienda o que sea un interés subdividido en una subdivisión, como se especifica en la subdivisión (b), (d) o (f) de la Sección 11004.5 del Código de Negocios y Profesiones de California.
- (3) Cualquier otro bien inmueble residencial para el cual el alquiler no puede ser regulado por la Ciudad de conformidad con Costa-Hawkins.

(B) Las disposiciones de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres que regulan el monto del Alquiler que un Arrendador puede cobrar no se aplicarán a lo siguiente:

- (1) Una unidad que es propiedad, operada o administrada por una unidad, agencia o autoridad gubernamental, o que está específicamente exenta de la regulación municipal de alquileres por ley o regulación estatal o federal.
- (2) Dormitorios propiedad y operados por una institución de educación superior o un jardín de infantes y escuela de grados 1 a 12, inclusive.
- (3) Casas móviles ubicadas en parques de casas móviles.
- (4) Una unidad en un hotel, motel, posada, casa turística o casa de huéspedes y pensión que se alquila principalmente a huéspedes transitorios por un período de 30 días calendario consecutivos o menos, contando porciones de

días calendario como días completos; y otras ocupaciones transitorias como se define en la Sección 1940 del Código Civil de California, subdivisión (b).

- (5) Una unidad en una instalación institucional, que incluye un hospital, centro de atención médica, centro de atención residencial, asilo, hogar grupal para personas mayores o discapacitados, o programa de vivienda de transición que ayuda a las personas sin hogar como se define en la Sección 1954.12 del Código Civil de California.
- (6) Una unidad que el arrendador o la familia inmediata del arrendador ocupó como su lugar principal de residencia al comienzo del arrendamiento, siempre y cuando el arrendador o la familia inmediata del arrendador continúen en ocupación.
- (7) Una unidad dentro de una unidad de vivienda, si la unidad de vivienda es la residencia principal de un propietario, y el propietario comparte las instalaciones de baño o cocina con el inquilino.

§ 11-1.09. AUMENTO DE ALQUILER INEFICAZ; SIN RENUNCIA.

(A) Ningún aumento de alquiler será efectivo si el arrendador:

- (1) No cumple sustancialmente con todas las disposiciones de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres, ya que esa Ordenanza puede ser modificada de vez en cuando, y con cualquier otra política, regulación o resolución aplicable con respecto al Alquiler, incluidos, entre otros, el servicio del inquilino con un aviso legalmente requerido de un aumento de alquiler bajo la ley estatal, el registro de todas las Unidades de alquiler dentro de la Ciudad, y el pago de todas las Tarifas del Programa de Alquiler establecidas en el Programa de Tarifas Maestras de la Ciudad; o
- (2) No mantiene los bienes raíces residenciales en cumplimiento con las Secciones 1941.1 y siguientes del Código Civil de California y las secciones 17920.3 y 17920.10 del Código Civil de California; o
- (3) No realiza las reparaciones ordenadas por la Ciudad o el tribunal de jurisdicción competente.

(B) Toda renuncia o supuesta renuncia por parte de un arrendatario de los derechos otorgados en virtud de este artículo antes del momento en que puedan ejercerse tales derechos será nula por ser contraria al orden público.

(C) Si un inquilino cree razonablemente que un arrendador ha aumentado el alquiler del inquilino en violación de esta sección, el inquilino puede presentar a la Ciudad una Petición para determinar el cumplimiento para su consideración por un Oficial de Audiencias designado por el Abogado de la Ciudad. El arrendador tendrá la oportunidad de responder a la petición para determinar el cumplimiento y participar en el procedimiento administrativo. El Fiscal de la Ciudad

promulgará reglamentos administrativos para llevar a cabo esta sección, además de los autorizados por § 1-6.01 (Código Municipal de Antioquía). La decisión del consejero auditor será definitiva e inapelable.

§ 11-1.10. REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN.

(A) En o antes de la fecha de inicio de un arrendamiento, el propietario de cualquier propiedad inmobiliaria residencial sujeta a esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres deberá entregar al inquilino un aviso por escrito de lo siguiente en la forma prescrita por la Ciudad:

- (1) El arrendamiento está regulado por esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres, Código Municipal de Antioquía, Título 11, Capítulo 1; y
- (2) El inquilino tiene derecho a presentar una queja a la Ciudad de conformidad con § 11-1.13 o una Petición de Reducción de Alquiler de conformidad con § 11-1.06 por el alquiler cobrado en violación de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres; y
- (3) El arrendador tiene derecho a responder a cualquier petición de reducción de alquiler presentada por el inquilino ante la Ciudad de conformidad con § 11-1.06.
- (4) El inquilino tiene derecho a responder a cualquier Petición de Devolución Justa presentada por el Propietario ante la Ciudad de conformidad con § 11-1.07.

(B) Al mismo tiempo y con cualquier aviso para aumentar el alquiler, el arrendador debe entregar un aviso por escrito de lo siguiente:

- (1) El arrendamiento está regulado por esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres, Código Municipal de Antioquía, Título 11, Capítulo 1; y
- (2) El inquilino tiene derecho a presentar una queja a la Ciudad de conformidad con los procedimientos establecidos de conformidad con § 11-1.13 o una Petición de Reducción de Alquiler de conformidad con § 11-1.06 por el alquiler cobrado en violación de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres; y
- (3) El inquilino tiene derecho a responder a cualquier Petición de Devolución Justa presentada por el Propietario ante la Ciudad de conformidad con § 11-1.07; y
- (4) Ningún aumento de alquiler es efectivo a menos y hasta que se hayan cumplido los requisitos de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres.

(C) Cuando un arrendador y un inquilino han celebrado un contrato de arrendamiento por escrito, el arrendador debe notificar al inquilino en el idioma utilizado principalmente en el

contrato de arrendamiento. Cuando un arrendador y un inquilino no han celebrado un contrato de arrendamiento por escrito, el arrendador debe notificar al inquilino en el idioma que un arrendador y un inquilino usaron principalmente al negociar los términos del arrendamiento.

§ 11-1.11. VIOLACIONES; REMEDIOS.

(A) Será ilegal que cualquier persona viole o no cumpla con cualquier disposición de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres, incluido el cobro de un aumento de Alquiler en violación de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres o una determinación de un Oficial de Audiencias.

(B) Cualquier persona que viole o ayude o incite a otra persona a violar las disposiciones de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres es responsable de todos y cada uno de esos delitos por daños reales sufridos por una parte agraviada (incluidos los daños por angustia mental o emocional); o por daños legales por la suma de tres veces el monto por el cual el pago exigido, aceptado o retenido excede el monto máximo que podría exigirse, aceptarse o retenerse legalmente, o por daños legales por la suma de mil dólares (\$ 1,000), lo que sea mayor; y cualquier otra reparación que el tribunal considere apropiada. En el caso de una indemnización por daños y perjuicios por angustia mental o emocional, dicha indemnización puede triplicarse si el juzgador de los hechos determina que el arrendador actuó a sabiendas violando o ignorando imprudentemente esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres. El juzgador de los hechos también puede otorgar daños punitivos a cualquier demandante, incluida la Ciudad, en un caso adecuado según lo definido por la Sección 3294 del Código Civil.

(C) Cualquier persona que sea condenada por violar esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres será culpable de un delito menor y, tras ser condenada, será castigada con una multa de no más de mil dólares (\$ 1,000) o con prisión en la cárcel del condado por no más de seis meses, o con dicha multa y prisión.

(D) Cualquier persona, incluida la Ciudad, puede hacer cumplir las disposiciones de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres por medio de una acción civil. La carga de la prueba en tales casos será por preponderancia de las pruebas. La parte ganadora en cualquier acción civil iniciada de conformidad con esta sección tendrá derecho a recuperar los honorarios y costos razonables de los abogados. Una violación de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres puede ser alegada como una defensa afirmativa en una acción de retención ilegal.

(E) Cualquier persona que cometa un acto, se proponga cometer un acto o participe en cualquier patrón y práctica que viole esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres puede ser prohibida por cualquier tribunal de jurisdicción competente. Una acción de interdicto bajo esta subsección puede ser presentada por una persona agraviada, por el Abogado de la Ciudad o por cualquier persona o entidad que represente justa y adecuadamente los intereses de la clase protegida.

(F) Esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres puede aplicarse según lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título 1 de este código, además de los recursos previstos en este documento, que se sumarán a cualquier otro recurso existente que pueda estar disponible.

§ 11-1.12. TARIFA DEL PROGRAMA DE ALQUILER Y REQUISITO DE INSCRIPCIÓN.

Con el único propósito de reembolsar a la Ciudad los costos de administración de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres, por la presente se impone a cada Unidad de Alquiler, sujeto a las disposiciones de esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres, una tarifa regulatoria ("Tarifa del **Programa de Alquiler**") para cubrir los costos de proporcionar y administrar los programas creados por este Capítulo en la cantidad que el Concejo Municipal pueda establecer por resolución de vez en cuando. Los propietarios sujetos a esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres registrarán todas las unidades sujetas a esta ordenanza con la Ciudad y pagarán la Tarifa del Programa de Alquileres en el momento y de la manera establecida por resolución del Concejo Municipal.

§ 11-1.13. IMPLEMENTACIÓN.

El Administrador de la Ciudad y el Abogado de la Ciudad tomarán o harán que se tomen las medidas necesarias para implementar esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres y efectuar la intención del Concejo Municipal al adoptar esta Ordenanza de Estabilización de Alquileres, incluida la preparación de materiales y formularios informativos y la promulgación de reglamentos administrativos. El Administrador de la Ciudad designará un departamento de la Ciudad para proporcionar información y recibir quejas de los inquilinos relacionadas con la violación de esta ordenanza.

Sección 4 El Capítulo 6, titulado "Procedimientos de audiencia, decisiones de los oficiales de audiencias y reglamentos administrativos", se agrega al Título 1, Administración General, del Código Municipal de Antioquía para que diga lo siguiente:

**CAPÍTULO 6
AUDIENCIAS ADMINISTRATIVAS; NORMATIVA**

§ 1-6.01. PROCEDIMIENTOS DE AUDIENCIA, DECISIONES Y REGLAMENTOS ADMINISTRATIVOS.

(A) En cualquier procedimiento administrativo llevado a cabo bajo este código por un Oficial de Audiencia o Examinador de Audiencias:

- (1) El Oficial de Audiencias o el Examinador de Audiencias no tendrá autoridad para considerar la constitucionalidad de ninguna ley o regulación federal, estatal o local.
- (2) El Oficial de Audiencias o Examinador de Audiencias, en el desempeño de sus funciones, deberá cumplir con todas las leyes, regulaciones y códigos de conducta federales, estatales y locales aplicables.

(B) Ninguna decisión administrativa emitida por un consejero auditor o examinador de audiencias establecerá un precedente jurídico aplicable más allá del caso presentado por la decisión.

(C) Ninguna decisión administrativa será citada como precedente legal controlador o persuasivo en ninguna audiencia administrativa posterior en un caso separado.

(D) Esta sección no impedirá el uso de una decisión administrativa para establecer cuestiones de hecho, como mostrar un patrón o práctica en cualquier procedimiento.

(E) El Abogado de la Ciudad o su designado puede promulgar reglamentos administrativos para implementar los procedimientos de audiencia administrativa establecidos en este Capítulo. Dichas regulaciones pueden establecer instrucciones relacionadas con temas tales como conflictos de intereses, descalificación y selección de Oficiales de Audiencias o Examinadores de Audiencias.

Sección 5 El Concejo Municipal considera que esta ordenanza no está sujeta a la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) de conformidad con las secciones 15060 (c) (2), 15060 (c) (3) y 15061 (b) (3) de las Pautas estatales de CEQA porque no resultará en un cambio físico indirecto directo o razonablemente previsible en el medio ambiente, porque no hay posibilidad de que tenga un efecto significativo en el medio ambiente. y no es un "proyecto", como se define en la Sección 15378 de las Directrices Estatales de CEQA.

Sección 6 Si cualquier sección, subsección, disposición o parte de esta ordenanza, o su aplicación a cualquier persona o circunstancia, se considera inconstitucional o inválida de otra manera, el resto de esta ordenanza, y la aplicación de dicha disposición a otra persona o circunstancia, no se verán afectados por ello y permanecerán en pleno vigor y efecto y, Con ese fin, las disposiciones de esta ordenanza son separables.

Sección 7 Esta ordenanza entrará en vigor y se aplicará treinta (30) días a partir de y después de la fecha de su adopción y se publicará una vez dentro de los quince (15) días posteriores a su aprobación en un periódico de circulación general impreso y publicado en la ciudad de Antioch.

* * * * *

Por la presente certifico que la ordenanza anterior fue presentada y adoptada en una reunión ordinaria del Concejo Municipal de la Ciudad de Antioch, el día 27 de septiembre de 2022, y aprobado y adoptado en una reunión ordinaria del mismo, el día 11 de octubre de 2022, mediante la siguiente votación:

SÍ: Miembros del consejo Distrito 1, Torres-Walker, Distrito 4, Wilson, y el alcalde Thorpe

NO: Mayor Pro Tem (Distrito 2) Barbanica, Concejal Distrito 3, Ogorchock

ABSTENERS: Ninguna

AUSENTE: Ninguna

**/s/ Lamar A. Thorpe, Alcalde de la Ciudad
de Antioch**

ATESTIGUAR:

**/s/ Elizabeth Householder, MPPSecretario
Municipal de la Ciudad de Antioch**