

RESOLUCIÓN N.º 20-29,168

RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DE LA CIUDAD DE BURBANK DE SOLICITAR QUE SE LLEVEN A CABO ELECCIONES MUNICIPALES GENERALES EL MARTES 3 DE NOVIEMBRE DE 2020 A EFECTOS DE PRESENTAR LA INICIATIVA DE LEY DE DESALOJO POR CAUSA JUSTIFICADA Y REGULACIÓN DE LA RENTA EN BURBANK 2020 A LOS VOTANTES PARA SU APROBACIÓN.

EL CONSEJO DE LA CIUDAD DE BURBANK DETERMINA:

A. El 23 de junio de 2020, el Consejo de la Ciudad de Burbank (Consejo Municipal) llamó a Elecciones Municipales Generales para el 3 de noviembre de 2020, para elegir entre los candidatos a 2 (dos) cargos para concejales para el Consejo Municipal por el plazo completo de 4 (cuatro años) y el cargo de Tesorero de la Ciudad, por un plazo no finalizado, que acaba en diciembre de 2022.

B. En la reunión del Consejo Municipal del 28 de julio de 2020, se certificó una iniciativa de ordenanza titulada INICIATIVA DE LEY DE DESALOJO POR CAUSA JUSTIFICADA Y REGULACIÓN DE LA RENTA EN BURBANK 2020 (la Iniciativa de ley); en ese momento, el Consejo Municipal ordenó un informe preliminar en virtud del párrafo 9212 del Código Electoral.

C. De acuerdo con el Artículo 9215 del Código Electoral y el Artículo 800 de la Carta de la Ciudad de Burbank, el Consejo Municipal desea presentar la iniciativa de ley ante los votantes calificados de la Ciudad. La Iniciativa de ley propuesta se adjunta al presente como Documento A y se incorpora aquí por referencia, añadiéndose a las Elecciones Municipales Generales de la Ciudad de Burbank convocadas para el 3 de noviembre de 2020.

EL CONSEJO DE LA CIUDAD DE BURBANK RESUELVE:

1. El 23 de junio de 2020, el Consejo Municipal ordenó que se lleven a cabo Elecciones Municipales Generales de la Ciudad de Burbank en la Ciudad de Burbank, California, el martes 3 de noviembre de 2020, junto con las Elecciones Generales del Estado, a efectos de presentar ante los votantes calificados de la Ciudad los candidatos para los siguientes cargos y plazos:

a. Un plazo completo de cuatro años, que finaliza el 16 de diciembre de 2024, para los siguientes cargos electivos: dos cargos de concejales, para reemplazar a Emily Gabel-Luddy y Timothy M. Murphy, cuyos plazos vencen el 14 de diciembre de 2020; y

b. Un plazo no completado, que finaliza el 19 de diciembre de 2022, para el cargo electivo de Tesorero de la Ciudad, para reemplazar a la actual tesorera, Krystle Ang Palmer, que fuera designada hasta las elecciones de noviembre de 2020 y la asunción del nuevo tesorero electo el 14 de diciembre de 2020.

2. Se ordena la realización de Elecciones Municipales Generales de la Ciudad de Burbank, que se llevarán a cabo en la Ciudad de Burbank, California, el martes 3 de noviembre de 2020, junto con las Elecciones Generales del Estado, a fin de presentar a los electores de la Ciudad que califiquen la Iniciativa de ley propuesta. La Iniciativa de ley propuesta se presentará ante el electorado con el siguiente texto en la boleta:

Iniciativa de ley		
<p>¿Debe adoptarse la iniciativa de ley que agrega la ordenanza de estipulaciones de desalojo con causa justificada y cargos de reubicación, regulaciones en la renta aplicadas a las unidades construidas antes del 1 de febrero de 1995, con exenciones, límites de 0 a 7% en el aumento en la renta anual de acuerdo con el Índice de Precios del Consumidor (CPI, por sus siglas en inglés), una Comisión de Propietarios e Inquilinos actualizada con cinco miembros para implementar estipulaciones y administración, incluida la preparación de un presupuesto, cobro de tasas, contratación de personal incluidos abogados y entablar demandas judiciales actuando en forma independiente del Consejo Municipal de Burbank, el Administrador de la Ciudad de Burbank y la Abogada de la Ciudad de Burbank?</p>	<p>A FAVOR (sí)</p> <p>_____</p>	<p>EN CONTRA (no)</p> <p>_____</p>

3. Los resultados de dichas elecciones serán sondeados y se hará una declaración según indica la ley, y el requisito para la aprobación de la Iniciativa de ley es que obtenga la mayoría de los votos emitidos.

4. Los precintos electorales, centros de votación, horarios de votación y funcionarios para las elecciones estatales que tendrán lugar en el Condado de Los Ángeles, según los establezca, designe y nombre la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles, California, para dichas elecciones en el estado, y según lo establecido en cualquier aviso referente a dichas elecciones estatales del Condado, que haya sido o sea publicado en el futuro por el Condado de Los Ángeles, por este medio se establecen, designan y nombran, respectivamente, como los precintos electorales, centros de votación, horarios de votación y funcionarios para las elecciones para estas Elecciones Municipales Consolidadas. Para estas Elecciones Municipales Generales se utilizará una sola boleta, que será la que se use en las elecciones a nivel estatal realizadas por el Condado, y las elecciones se llevarán a cabo, en todo aspecto, como si se tratara de una única elección.

5. La Abogada de la Ciudad preparará un análisis imparcial de acuerdo con el Código Electoral de la Ciudad y el Código Electoral de California.

6. Los artículos 9280 y siguientes del Código Electoral de California establecen las condiciones para la presentación de argumentos a favor y de refutación de la propuesta, y por este medio se adoptan y se aplicarán a la elección que se ordena en el presente. La Secretaria Municipal fijará las fechas para la presentación de argumentos a favor y de refutación.

Documento A

Por este medio se propone la siguiente iniciativa de ordenanza para la ciudad de Burbank, para ser presentada para su aprobación por una mayoría de votantes calificados para la ciudad de Burbank en las próximas elecciones municipales o en una Elección Especial a ser convocada y consolidada con las Elecciones Generales Estatales del 3 de noviembre de 2020 si así lo decidiera el Consejo Municipal de Burbank:

ARTÍCULO 1. Se modifica el Título 9 del Código Municipal de Burbank, añadiendo el Capítulo 5, con el siguiente texto:

Capítulo 5

LEY DE ESTABILIZACIÓN DE LA RENTA Y PROTECCIÓN DE LOS INQUILINOS EN BURBANK

ARTÍCULO 2. Se añade el Artículo 9-5-1 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-1 Título y Propósito.

Este Capítulo se conocerá como la Ley de Estabilización de la Renta y Protección de los Inquilinos en Burbank. El objetivo de este capítulo es promover la estabilidad de los vecindarios y las comunidades, la vivienda saludable y la accesibilidad para arrendatarios en la Ciudad de Burbank, regulando los aumentos excesivos en la renta en la medida máxima que la ley de California permita, garantizando al mismo tiempo un retorno justo sobre sus inversiones para los Propietarios y brindando garantías de protecciones justas para los arrendadores, Propietarios de viviendas y comercios.

ARTÍCULO 3: Se agrega el Artículo 9-5-2 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-2 Fallos.

El pueblo de Burbank falla y declara lo siguiente:

A. Hay escasez de viviendas decentes, seguras, accesibles y sanitarias en la Ciudad de Burbank, lo que ha generado que la ciudad se haya transformado en un lugar excesivamente costoso y eso ha empujado a abandonarla a residentes valiosos y de larga duración. Debido a esta falta de espacios para alquilar con precios moderados, la libertad de contratación y la capacidad de los inquilinos para negociar en el contexto de los alquileres se han vuelto ilusorias.

B. Los inquilinos quieren estar libres del temor a que los desalojen por el deseo del propietario de un inmueble de alquiler de aumentar drásticamente el precio de la renta en un mercado inmobiliario muy activo, y vivir en una comunidad estable y saludable.

C. Según un informe de mayo de 2019 de la Corporación de Asociación de Vivienda de California, los arrendatarios en el Condado de Los Ángeles, que incluye a la ciudad de Burbank, tienen que ganar más de tres salarios mínimos locales para poder pagar la renta media mensual.

D. La Estrategia de Vivienda de Burbank de 2017 establece que para solicitar un préstamo ante la Autoridad de Vivienda Federal (FHA, por sus siglas en inglés) y otros préstamos convencionales, las pautas para la aprobación indican que los gastos de vivienda mensuales deben ser entre el 30 y el 35 por ciento de los ingresos. Tomando la cifra promedio de 33% como orientación para la accesibilidad y los ingresos medios de un hogar en Burbank (\$69,410), para ofrecer vivienda a la mayoría de los residentes de mediano rango de Burbank (o sea, el 68% del medio de los residentes de Burbank actuales), el precio de las rentas mensuales debería oscilar entre \$1,182 y \$2,558. Asimismo, la Encuesta de Comunidades Americanas de 2017 demuestra que aproximadamente el 30% de los hogares de Burbank pagan más del 50% de sus ingresos de renta, colocándolos en riesgo de pérdida de vivienda en caso de cambios y/o reducciones en sus ingresos. En un estudio reciente llevado a cabo por Zillow, sitio web de bienes raíces, se detectó que las comunidades donde las personas gastan más del 32% de sus ingresos en el pago de la renta también tienen un aumento más acelerado en su población en situación de calle.

E. De acuerdo con el Informe del Personal del Departamento de Desarrollo de la Comunidad de la Ciudad de Burbank del 19 de diciembre de 2017, aproximadamente 59 por ciento de los residentes de Burbank son arrendatarios. Por lo tanto, los residentes son vulnerables a que se disparen los precios y corren el riesgo de ser desplazados de sus hogares.

F. La situación de las viviendas de alquiler tiene un efecto negativo sobre la salud, seguridad y bienestar de una cantidad importante de arrendatarios en la Ciudad, y esto crea dificultades especialmente para los adultos mayores, las personas con discapacidades, las personas con ingresos fijos y otros inquilinos vulnerables.

G. Los desalojos y desplazamientos suponen una carga especialmente pesada para los niños en edad escolar y sus familias, que incluye más ausencias de la escuela y otras interrupciones en la educación, que pueden tener efectos a largo plazo.

H. Los altos costos de la renta también hacen que sea cada vez más difícil, si no imposible, para los hogares que alquilan comprar sus primeras viviendas, algo que reconocen los legisladores de California. De acuerdo con estudios realizados a nivel nacional, el Condado de Los Ángeles ocupa el segundo lugar en menor cantidad de propietarios de vivienda en el país. De acuerdo con el Perfil de Burbank de la Asociación de Gobiernos de la Región Sur de California de 2017, la ciudad tiene un índice de propietarios de apenas por debajo del 44% (cuarenta y cuatro por ciento), que se compara con un índice de propietarios de más de 54% (cincuenta y cuatro por ciento) en el Condado de Los Ángeles en general en el 2016.

I. Sumado a las altas deudas estudiantiles y la falta de construcción de nuevas unidades de vivienda accesible, los nuevos potenciales propietarios están siendo desplazados completamente del mercado de propietarios en Burbank. En lugar de acoger a los jóvenes profesionales que regresan y nuevas familias en la comunidad de Burbank, los precios los están desplazando cada vez más lejos de la comunidad de la que provienen y a la que esperaban volver a contribuir.

J. Los propietarios tienen más incentivos para inducir a los inquilinos en unidades con renta estabilizada a mudarse. En jurisdicciones con ordenanzas de estabilización de la renta, muchos propietarios ofrecen acuerdos de compensación con pago en efectivo a cambio de que los inquilinos desalojen las unidades de alquiler. Muchas de estas negociaciones de acuerdos de compensación no se dan en términos justos y los propietarios a veces usan tácticas de alta presión o intimidatorias para inducir a los inquilinos a firmar estos acuerdos. Se necesita una legislación que promueva la justicia en las negociaciones y acuerdos de compensación, que exija a los propietarios que entreguen a sus inquilinos una declaración de sus derechos y que permita a los inquilinos rescindir un acuerdo de compensación en el transcurso de 30 días, para contar con tiempo suficiente como para asesorarse.

K. El Consejo Municipal de Burbank viene debatiendo el control de la renta desde la reunión del Consejo Municipal del 19 de diciembre de 2017 cuando se presentó el tema según indica el Burbank Leader, y los residentes han expresado su interés en una legislación del control de la renta desde antes de ese momento. Además, el 6 de noviembre de 2018 los votantes de Burbank, con 52% de los votos, apoyaron la Proposición 10, repeliendo la Ley de Viviendas de Alquiler Costa-Hawkins, que habría expandido la autoridad del gobierno local para aplicar el control de la renta sobre las propiedades residenciales. Es razonable asumir que, ante la probabilidad de que se apruebe esta ordenanza, u otra similar de control de la renta durante el próximo ciclo electoral, los administradores de propiedades locales aumentarían los precios de las rentas a niveles que no los aumentarían si no fuera anticipándose a la regulación inminente.

L. La Ciudad de Burbank no regula los montos de la renta actualmente, ni los aumentos o los desalojos de propiedades residenciales.

M. Este capítulo brinda más protección que las estipulaciones del Artículo 1946.2 del Código Civil y se aplica a las Unidades de Alquiler que se definen en el presente documento.

ARTÍCULO 4. Se agrega el Artículo 9-5-3 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-3 Definiciones.

A menos que en este Capítulo se las defina en mayor profundidad, las siguientes palabras o frases, según su uso en este Capítulo, tendrán los siguientes significados:

A. Ajuste Anual General. El Ajuste General Anual es el porcentaje que pueden aumentar las Rentas de los alquileres existentes en unidades de alquiler cada año, sujeto a las limitaciones de este Capítulo.

B. Renta Base. La Renta Base es el punto de referencia a partir del cual se determinará la Renta legítima y se ajustará, de acuerdo con este Capítulo.

1. **Alquileres comenzados el 30 de septiembre de 2019 o antes.** La Renta Base para alquileres que comenzaran el 30 de septiembre de 2019 o antes será la Renta que estuviera vigente el 30 de septiembre de 2019.

2. **Alquileres comenzados después del 30 de septiembre de 2019.** La Renta Base para los alquileres que comenzaron después del 30 de septiembre de 2019 será el costo de la renta inicial en el momento de la ocupación inicial, siempre que ese monto no infrinja las estipulaciones de este Capítulo o cualquier otra de las leyes estatales. "Costo de la renta inicial" se refiere únicamente al monto de Renta que pagó realmente el Inquilino por el plazo inicial del alquiler.

C. Acuerdo de Compensación. Un acuerdo por escrito, en el que un Propietario le paga al Inquilino una suma de dinero, o le ofrece otra contraprestación, para que deje en forma voluntaria una Unidad de Alquiler cubierta por este Capítulo.

D. Oferta de Pago de Compensación. Una oferta, ya sea por escrito o verbal, de un Propietario a un Inquilino, de pagar dinero u otra contraprestación para que deje una Unidad de Alquiler cubierta por este Capítulo.

E. Consejo Municipal. El término "Consejo Municipal" refiere al Consejo Municipal de la Ciudad de Burbank.

F. Discapacitado. Una persona que tiene una discapacidad. El término "discapacidad" está definido en el Código Gubernamental de California, Artículo 12955.3.

G. Retorno Justo. El Retorno Justo se determinará usando el estándar de mantenimiento del ingreso operativo neto (MNOI, por sus siglas en inglés) según lo estipulado en el Artículo 9-5-14 del presente.

H. Funcionario de Audiencia. Un funcionario designado por la Comisión de Propietarios e Inquilinos para llevar a cabo una investigación o audiencia administrativa de acuerdo con este Capítulo.

I. Servicios de Vivienda. Los Servicios de Vivienda incluyen, sin limitarse a ellos, reparaciones, mantenimiento, pintura, proporcionar luz, agua fría y caliente, servicio de ascensor, cortinas y mosquiteros para las ventanas, almacenamiento, cocina, baño, instalaciones y privilegios para el uso de lavandería, servicios de mantenimiento, Cargos por Servicios Públicos pagos por el Propietario, retiro de la basura, mobiliario, teléfono, estacionamiento, el derecho a tener un determinado número de ocupantes y cualquier otro beneficio, privilegio, acuerdo o facilidad que se proporcione o contrate en relación con el uso u ocupación de cualquier Unidad de Alquiler. Los Servicios de Vivienda para una Unidad de Alquiler deberán incluir una parte proporcional de los

servicios proporcionados a instalaciones comunes del edificio en el cual se encuentra la Unidad de Alquiler.

J. Ajuste Individual de la Renta. Un ajuste a la Renta legal autorizado por un Funcionario de Audiencia o la Comisión de Propietarios e Inquilinos de acuerdo con este Capítulo.

K. Propietario. El propietario, arrendador o subarrendador o cualquier otra persona, sociedad, corporación, fideicomiso familiar u otra entidad comercial con derecho a percibir Renta por el uso y ocupación de cualquier Unidad de Alquiler dentro de la ciudad de Burbank, o un agente, representante, predecesor o sucesor de cualquiera de los anteriores.

L. Comisión de Propietarios e Inquilinos. El término "Comisión de Propietarios e Inquilinos" refiere a la Comisión de Propietarios e Inquilinos de Burbank según lo descrito en el Artículo 2-1-417 del Código Municipal de Burbank y expandido por este Capítulo.

M. Petición. Una petición de un Ajuste de la Renta Individual de acuerdo con este Capítulo.

N. Residencia Primaria. El lugar al que regresa habitualmente el ocupante. Clasificar a una unidad como Residencia Primaria de un ocupante no exige que el ocupante se encuentre presente físicamente en la unidad en todo momento o en forma continua, pero sí requiere que la unidad sea el lugar al que el ocupante regresa habitualmente. Los factores que indican Residencia Primaria incluyen, sin limitarse a ellos:

1. El ocupante desempeña actividades de vida diaria en las instalaciones en cuestión por períodos prolongados;
2. Las instalaciones en cuestión figuran en agencias públicas, incluidas, sin limitarse a ellas, autoridades fiscales federales, estatales y locales, como la residencia primaria del ocupante;
3. Los Cargos por Servicios Públicos y otros asociados con el uso de la estructura se facturan y los paga el ocupante en las instalaciones en cuestión;
4. El ocupante no presenta una exención impositiva para propietarios de vivienda en otra propiedad;
5. El ocupante no está registrado como votante en ningún otro lugar, y
6. La propiedad se mantiene a nombre del ocupante que la declara como Residencia Primaria y no por una Sociedad de Responsabilidad Limitada u otra entidad corporativa o comercial.

O. Propiedad. Todas las unidades de alquiler sobre una parcela o lote o parcelas o lotes contiguos bajo una propiedad común.

P. Inquilino que Califica. Cualquier inquilino que cumpla con cualquiera de los siguientes criterios en la fecha del servicio del aviso de cancelación por escrito descrito en el Artículo 1946 del Código Civil de California: que alcanzó los 62 años de edad, que tiene una discapacidad según la definición del Artículo 50072 del Código de Salud y Seguridad de California; que tiene una discapacidad según la definición del Título 42 del parágrafo 423 del Código de Estados Unidos, o que es una persona que reside con uno o más niños menores de edad que dependen de él legalmente (según lo establecido a efectos de los impuestos federales por ingresos).

Q. Organización Reconocida de Inquilinos. Cualquier grupo de Inquilinos que resida en unidades de alquiler en el mismo edificio o en edificios diferentes operados por la misma empresa administradora, agente o Propietario, que opte por ser designado como tal. Esto también incluirá a cualquier otra organización que represente los intereses de Inquilinos.

R. Tarifa de Reubicación. Asistencia financiera en los montos establecidos en el Artículo 9-5-7 (A)(1) o montos establecidos por la Comisión de Propietarios e Inquilinos de acuerdo con el Artículo 9-5-7(B).

S. Renta. Todos los pagos periódicos y todas las contraprestaciones no monetarias incluidas, sin limitarse a ellas, el valor justo de mercado de bienes, trabajos realizados o servicios suministrados para o en beneficio del Propietario bajo un Contrato de Alquiler de Vivienda que refiera al uso u ocupación de una Unidad de Alquiler e instalaciones y los Servicios de Vivienda correspondientes, incluidos todos los pagos y contraprestaciones exigidos o pagos por estacionamiento, cuotas de servicios públicos, mascotas, mobiliario y/o subarrendamiento.

T. Contrato de Alquiler de Vivienda. Un acuerdo, ya sea verbal, escrito o implícito, entre un Propietario e Inquilino para el uso u ocupación de la Unidad de Alquiler y para Servicios de Vivienda. A efectos de este Capítulo, los términos "Contrato de Alquiler de Vivienda" y "Contrato de Arrendamiento" son intercambiables.

U. Unidad de Alquiler. Cualquier unidad de vivienda, edificio, estructura o parte de los mismos, o terreno anexo al mismo, o cualquier otra propiedad alquilada u ofrecida para alquilar con fines residenciales, ya sea que dichas unidades posean o no un Certificado de Ocupación válido para su uso como vivienda de alquiler, junto con todos los Servicios de Vivienda conectados con el uso u ocupación de dicha Propiedad de este tipo, como las áreas comunes e instalaciones recreativas disponibles para su uso por parte del Inquilino, que no esté específicamente exento bajo los artículos 9-5-4 o 9-5-5 del presente.

V. Depósito de Seguridad. Cualquier pago, tarifa, depósito o cargo según se define en el Artículo 1950.5 del Código Civil de California.

W. Hogar Unifamiliar. Una edificación independiente que contiene una sola unidad residencial, separada y divisible de cualquier otra unidad de vivienda.

X. Inquilino. Un Inquilino, subarrendatario, arrendatario o cualquier otra persona con derecho, en virtud de un Contrato de Alquiler de Vivienda o este Capítulo, incluso por tolerancia, al uso u ocupación de cualquier Unidad de Alquiler.

Y. Cargos por Servicios Públicos. Cualquier cargo por gas, electricidad, agua, residuos, alcantarillado, teléfono, televisión por cable, internet u otro servicio relacionado con el uso y ocupación de una Unidad de Alquiler.

Z. Aviso de Cese por Escrito. Un aviso que proporciona el Propietario al Inquilino por escrito, dándole la oportunidad de subsanar una infracción alegada o problema, antes de iniciar un procedimiento legal para cancelar el alquiler. Todo Aviso de Cese por Escrito debe:

1. Dar al Inquilino un período de tiempo razonable para subsanar la violación o problema alegados;
2. Informar al Inquilino que no resolver el problema podría dar lugar al inicio del procedimiento de desalojo;
3. Informar al Inquilino sobre su derecho a solicitar una adaptación razonable;
4. Informar al Inquilino el número de contacto de la Comisión de Propietarios e Inquilinos, e
5. Incluir una declaración específica de los motivos del Aviso de Cese por Escrito, con hecho específicos que permitan determinar la fecha, lugar, testigos y circunstancias vinculados al motivo del desalojo.

ARTÍCULO 5. Se agrega el Artículo 9-5-4 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

Exenciones a 9-5-4.

A. Completamente exento (exento tanto de la estabilización de la renta, como de la causa justa para el desalojo). Las siguientes Unidades de Alquiler están exentas de todas las estipulaciones de este Artículo:

1. Unidades en hoteles, moteles, posadas y casas de alojamiento, que se alquilan principalmente a huéspedes transitorios por un período inferior a 30 (treinta) días;
2. Unidades de Alquiler en cualquier hospital, convento, monasterio, instalación de cuidados médicos prolongados, asilo, hogar sin fines de lucro para los adultos mayores, o residencia universitaria de propiedad y operada por una institución de educación superior acreditada o una escuela secundaria;

3. Unidades de Alquiler que sean propiedad o administradas por una organización sin fines de lucro o programa de créditos impositivos, según la calificación de la Ciudad de Burbank.
4. Las Unidades de Alquiler de propiedad u operadas por alguna agencia del gobierno, o cuya renta sea subsidiada por alguna agencia del gobierno, incluidos, sin limitarse a ellos, los subsidios en virtud del Programa de Vales de Elección de Vivienda (Sección 8) del gobierno federal;
5. Las Unidades de Alquiler que requieran ingreso, administración del caso u orientación como parte de la ocupación y del acuerdo de ocupación;
6. Unidades de Alquiler sujetas a un convenio, acuerdo o restricción de escritura, que incluyen, sin limitarse a ellos, un acuerdo de vivienda con bonificación por densidad, acuerdo de vivienda inclusiva o un acuerdo de vivienda accesible con una agencia del gobierno, incluidos la ciudad, la Autoridad de Vivienda de Burbank, el estado de California, o el gobierno federal, que restrinjan la tarifa de que se puede cobrar por el alquiler de esa unidad;
7. Unidades de Alquiler con exenciones adicionales de acuerdo con el Artículo 9-5-5 (Protecciones adicionales para los propietarios de viviendas).

B. Exenciones parciales (aplica la causa justificada para el desalojo). Las siguientes Unidades de Alquiler están exentas de la aplicación de los Artículos 9-5-9, 9-5-10 y 9-5-11 de este Capítulo (referente a la Estabilización de los alquileres) y de los Artículos 9-5-14 y 9-5-15 (referentes a Peticiones de ajuste individual de la renta), pero no están exentas de la aplicación de los Artículos 9-5-6 y 9-5-7 (Protecciones de causa justificada para los desalojos) y el Artículo 9-5-12 (Programa de notificación de compensación para inquilinos):

1. Cualquier Unidad de Alquiler exenta de la regulación de las tarifas de alquiler de acuerdo con las leyes del estado, incluida la Ley de Viviendas de Alquiler Costa-Hawkins (Código Civil de California 1954.52), siempre que sean vigentes y aplicables, o cualquier otra ley de vivienda aplicable y actualmente vigente. Donde las leyes del estado permitan las restricciones sobre la renta, la Comisión de Propietarios e Inquilinos formulará reglas y regulaciones que rijan sobre las restricciones de las Unidades de Alquiler identificadas en este párrafo.

ARTÍCULO 6. Se agrega el Artículo 9-5-5 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-5 Protecciones adicionales para propietarios de viviendas.

Ser propietarios de viviendas es algo muy importante para los residentes de la Ciudad de Burbank. Además de las Unidades de Alquiler exentas en el Artículo 9-5-4 de este Capítulo, también están exentas de todas las estipulaciones de este Capítulo las siguientes Unidades de Alquiler:

A. Se permiten los alquileres temporales. El propietario de un hogar que sea el Residente Primario de un Hogar Unifamiliar puede crear un alquiler temporal. El Inquilino temporal debe recibir al inicio de la ocupación, por escrito, la duración del alquiler y una declaración de que éste puede darse por finalizado al vencer el plazo estipulado y que no se proporcionará reubicación. Esta sección se aplica únicamente a alquileres que no duren más de doce meses consecutivos.

B. Alquiler no regulado de una habitación. El alquiler en el que el Inquilino comparte un baño o la cocina con el propietario de la vivienda estará exento de la aplicación de este Artículo si se trata de la Residencia Primaria del propietario.

ARTÍCULO 7. Se añade el Artículo 9-5-6 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-6 Protecciones de causa justificada para el desalojo.

Un Propietario no podrá actuar para dar por finalizado un alquiler, ni intentar recuperar la posesión de una Unidad de Alquiler, incluyendo, sin limitarse a ello, demandar la posesión de una Unidad de Alquiler, amenazar con dar por finalizado un alquiler en forma verbal o por escrito, presentar una Notificación de Cese por Escrito ni otro tipo de aviso de desalojo, ni podrá iniciar acción alguna para recuperar la posesión, ni se le otorgará la recuperación de la posesión de una Unidad de Alquiler, a menos que se dé al menos una de las siguientes condiciones:

A. El Inquilino no pagó la renta a la que el Propietario tiene derecho.

B. El Inquilino violó una obligación o acuerdo legal del alquiler y no subsanó dicha infracción tras haber recibido notificación por escrito del Propietario al respecto, sin ser una infracción basada en:

1. La obligación de entregar la posesión tras debida notificación; o

2. La obligación de limitar la ocupación cuando el Inquilino adicional que se incorpora a los ocupantes sea un niño dependiente, que se incorpore al alquiler existente de un Inquilino registrado o el único Inquilino adulto adicional. El Propietario tiene derecho a aprobar o no al potencial Inquilino adicional, si no es un menor de edad dependiente, siempre que no retenga la aprobación sin razón.

C. El Inquilino está permitiendo que exista una molestia o está causando daño a la Unidad de Alquiler, o sus anexos, o a las áreas comunes del complejo de alquiler, o está generando una interferencia no razonable con la comodidad, seguridad o disfrute de cualquier otro residente del complejo de alquiler dentro de un radio de 1000 (mil) pies de distancia desde la línea limítrofe del complejo de alquiler.

El término "molestia", según se entiende en esta sección, incluye, sin limitarse a ellos, cualquier delito vinculado a pandillas, delito violento, delito de armas o municiones ilegales o amenaza de delito violento, actividad de drogas ilegales, cualquier actividad documentada que se asocie comúnmente al tráfico de drogas ilegales, como quejas de ruidos, tráfico permanente durante el día y la noche a una unidad en particular, unidades barricadas, posesión de armas o merodeos por drogas según se define en el Artículo 11532 del Código de Salud y Seguridad de California. A efectos de esta sección, los delitos vinculados a pandillas son aquellos causados por miembros de pandillas en los que el perpetrador, la víctima o la víctima deseada es miembro conocido de una pandilla. Un delito violento es cualquiera que implique el uso de un arma de fuego, cualquier arma mortal o una lesión corporal grave, y por el cual se haya realizado un informe policial. A efectos de esta sección, no se incluye como delito violento a aquel cometido contra una persona que reside en la misma Unidad de Alquiler que la persona que comete el delito. Un delito de armas o municiones ilegales es el uso, fabricación, solicitud de fabricación, porte, posesión, posesión para la venta, venta, entrega o regalo ilegales de municiones o cualquier arma mencionada en la sección (c)(I)-(5) del Artículo 3485 del Código Civil de California.

D. El Inquilino está usando, o está permitiendo que se usen las áreas comunes de la Unidad de Alquiler o el complejo de alquiler donde se encuentra la Unidad de Alquiler, o una zona dentro de los 1000 (mil) pies de distancia del límite del complejo de alquiler, con cualquier fin ilegal.

El término "fin ilegal" usado en el presente, incluye, sin limitarse a ellas, violaciones de las estipulaciones de las Divisiones 10 a 10.7 del Código de Salud y Seguridad de California.

E. Una persona en posesión de la Unidad de Alquiler al final del contrato de arrendamiento es un subarrendatario que el Propietario no aprobó.

F. El Inquilino le negó al Propietario acceso razonable a la Unidad de Alquiler a efectos de hacer reparaciones o mejoras, o cualquier otro motivo razonable según lo permitan o exijan la ley o el contrato, o para mostrar la Unidad de Alquiler a cualquier potencial comprador o prestador de hipoteca.

G. El Propietario intenta de buena fe recuperar la posesión para:

1. Demoler la Unidad de Alquiler; o

2. Realizar obras en el edificio o edificios donde se encuentran la Unidad o Unidades de Alquiler; y:

a. Estas obras cuestan no menos del producto de 8 (ocho) veces el monto de la renta mensual, por la cantidad de Unidades de Alquiler donde deberán realizarse estas obras. A efectos de este artículo, la renta mensual será el promedio del período de los 12 (doce) meses anteriores; y

b. Las obras requieren el desalojo del inquilino porque dejarán inhabitable a la unidad de alquiler por un período no menor a 30 (treinta) días calendario, excepto que, si el propietario intenta recuperar la posesión con el objetivo de convertir la unidad de alquiler en un condominio, cooperativa o apartamento comunitario, el propietario deberá cumplir con los requisitos de notificación del Código Gubernamental, Artículo 66427.1.

- c. El Propietario le da aviso previo al Inquilino sobre su derecho a elegir entre:
- i. El derecho a ser el primero en negarse a una Unidad de Alquiler vacía y comparable, de propiedad del Propietario, por la misma Renta, si esta unidad vacía comparable existiera; o
 - ii. El derecho a ser el primero a volver a ocupar la Unidad de Alquiler una vez completadas las reparaciones, por la misma Renta que el Inquilino pagaba antes de desalojar temporalmente la Unidad de Alquiler.
 - iii. En caso de que el Inquilino opte por aceptar la oferta de mudarse a una Unidad de Alquiler comparable por la misma Renta, el Inquilino no califica para recibir una Tarifa de Reubicación de acuerdo con el Artículo 9-5-7 del presente.

H. El Propietario intenta de buena fe recuperar la posesión de la Unidad de Alquiler para que la use y la ocupe:

1. Un administrador residente, si no hubiera una Unidad de Alquiler vacía alternativa para que éste la ocupe, excepto si el edificio tiene un administrador residente existente; el propietario solo podrá desalojar al administrador residente para reemplazarlo por uno nuevo.

2. El Propietario o su cónyuge, abuelos, hermanos, suegros, yernos, nueras, hijos o padres, siempre que el Propietario sea una persona física. Sin embargo, un Propietario puede usar este motivo para recuperar la posesión para el uso y ocupación por su parte, o para su cónyuge, hijo/a, padre, madre, suegros o abuelos una sola vez para esa persona.

- a. A efectos del Artículo (H)(2) del presente, el Propietario solo incluirá a aquel que sea una persona física y que tenga al menos 50% (cincuenta por ciento) de propiedad registrada en el Inmueble.
- b. No se harán desalojos en virtud de esta sección si el mismo Propietario o su familiar indicado ya ocupa una unidad en la Propiedad, o si existe una unidad vacante en la Propiedad. Si quedara vacante una unidad comparable y disponible antes de recuperar la posesión, el Propietario deberá rescindir el aviso de desalojo y descartar cualquier acción iniciada para recuperar la posesión de las instalaciones.
- c. Cualquier aviso de finalización del alquiler de acuerdo con esta sección deberá incluir el nombre, dirección y relación con el Propietario de la persona que ocupará la Unidad de Alquiler y los derechos de acuerdo con el Subpárrafo (e) del presente.

- d. El Propietario o su familiar enumerado deberán tener la intención de buena fe de mudarse a la Unidad de Alquiler en el transcurso de los 60 (sesenta) días siguientes a que el Inquilino vacíe la unidad, y ocuparla como Residencia Primaria por un mínimo de 24 (veinticuatro) meses consecutivos. La Comisión de Propietarios e Inquilinos podrá adoptar regulaciones que rijan sobre la determinación de buena fe.
- e. Si el Propietario o su familiar especificado en el aviso de finalización del alquiler no ocupan la Unidad de Alquiler dentro de los 60 (sesenta) días posteriores a la desocupación del Inquilino, el Propietario deberá:
 - i. Ofrecer la Unidad de Alquiler al Inquilino que la hubiera desocupado, por la misma Renta que cuando la desocupó; y
 - ii. Pagar al Inquilino todos los gastos en los que haya incurrido razonablemente por mudarse de y a la Unidad de Alquiler.

3. Los Inquilinos que requieren un acuerdo de ocupación e ingreso, administración del caso u orientación como parte del alquiler. Las Viviendas de Alquiler deberán utilizarse de acuerdo con la sección (A)(5) del Artículo 9-5-4 al menos por 60 (sesenta) meses consecutivos. La Comisión de Propietarios e Inquilinos puede adoptar regulaciones que rijan sobre las penalizaciones para los Propietarios que violen esta sección.

I. El Propietario intenta, de buena fe, recuperar la posesión para retirar la Unidad de Alquiler en forma permanente del mercado de alquiler de acuerdo con las leyes estatales. En el transcurso de los 180 días siguientes a la primera reunión de la Comisión de Propietarios e Inquilinos, ésta deberá adoptar regulaciones según lo especificado en el Código Gubernamental de California, Artículo 7060.5, que implementen todas las estipulaciones establecidas en el Código Gubernamental de California, Artículos 7060 y *siguientes*. Dichas regulaciones se actualizarán de tiempo en tiempo para garantizar la consistencia con los Artículos 7060 y *siguientes* y para asegurar que se brinden las máximas protecciones que la ley permita a los inquilinos de Unidades de Alquiler.

J. El Propietario intenta de buena fe recuperar la posesión de la Unidad de Alquiler para cumplir con una orden de desalojo de una agencia del gobierno, o cualquier otra orden que requiera que se vacíe el edificio, la vivienda o la Unidad de Alquiler como resultado de una infracción a este código o al código de construcción y seguridad de Burbank, o cualquier otra estipulación de la ley.

K. El Propietario intenta de buena fe recuperar la posesión de la Unidad de Alquiler para cumplir con un acuerdo contractual relacionado con las calificaciones de un alquiler con una entidad gubernamental, donde el Inquilino ya no reúna los requisitos necesarios.

L. El Inquilino siguió fumando, según se describe en el Artículo 4-1-702 de este código, en cualquiera de los siguientes lugares, después de la advertencia verbal o por escrito del Propietario de que debe dejar de fumar:

1. En una Unidad de Alquiler que el Propietario haya designado como unidad libre de humo;
- o
2. En un área común, según lo definido en el Artículo 4-1-702 de este código, donde esté prohibido fumar en virtud de los Artículos 4-1-703, 4-1-704, y 4-1-705 de este código.

M. Se prohíben las represalias. Un Propietario no puede amenazar con emprender, ni emprender una acción para recuperar la posesión, hacer que un Inquilino abandone una Unidad de Alquiler en forma involuntaria, enviar una notificación de cese o notificación de cancelación del alquiler, reducir cualquier servicio o aumentar la Renta, si la intención del Propietario fuera tomar represalias contra el Inquilino por aseverar o haber ejercido sus derechos en virtud de este capítulo o cualquier ley federal o estatal; por la solicitud o demanda del Inquilino para, o su participación en una mediación o arbitraje en cualquier programa público o privado de mediación, incluidos, sin limitarse a ellos, un programa mandado por ley u ofrecido por la Comisión de Propietarios e Inquilinos; o por la participación del Inquilino en una acción legal. Este tipo de represalia será una defensa para una acción para la recuperación de la posesión de la Unidad de Alquiler, o podría ser la base para una acción afirmativa por parte del Inquilino por daños reales y punitivos y/o medidas cautelares.

1. En una acción contra el Inquilino, la prueba de la aseveración o ejercicio por parte del Inquilino de sus derechos en virtud de este capítulo o cualquier ley estatal o federal dentro de los 180 (ciento ochenta) días previos al acto que se alega como represalia creará una presunción refutable de que las acciones del Propietario fueron represalias. "Presunción" significa que el juzgado debe fallar que existen los hechos que se presumen, a menos y hasta que se compruebe su inexistencia por la preponderancia de las pruebas. Un Inquilino puede alegar las represalias en forma afirmativa o como defensa ante la acción del Propietario sin la presunción, sin importar el período de tiempo que haya pasado entre la aseveración o ejercicio de derechos del Inquilino en virtud de este capítulo, y el acto alegado de represalia.

ARTÍCULO 8. Se añade el Artículo 9-5-7 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-7 Requisito de pago de la tarifa de reubicación.

A. Si un Propietario quiere recuperar la posesión en virtud de las secciones G, H, I o J del Artículo 9-5-6, deberá pagar una Tarifa de Reubicación a los hogares de Inquilinos afectados. Por lo tanto, la Asistencia con la Reubicación se fijará inicialmente en los montos de acuerdo con la Ordenanza de Estabilización de la Renta de Los Ángeles, de la siguiente manera:

1. \$ 16,950 a los Inquilinos que reúnan los requisitos y \$8,050 a todos los demás Inquilinos que hayan vivido en la Unidad de Alquiler por menos de tres años; \$20,050 a Inquilinos que reúnan los requisitos y \$10,550 a todos los demás Inquilinos que hayan vivido en la Unidad de Alquiler por tres años o más, o \$20,050 a los Inquilinos que reúnan los requisitos y

\$10,550 a todos los demás Inquilinos cuyos ingresos familiares asciendan a 80% o menos de los ingresos medios de la zona (AMI, por sus siglas en inglés), ajustados según el tamaño de la familia y en virtud de la definición del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos, sin importar la duración del alquiler.

2. Un Propietario que cancele un alquiler de acuerdo con las estipulaciones de la sección (H)(2) del Artículo 9-5-6 deberá pagar una Tarifa de Reubicación según lo establecido en la sección (A)(1) del presente, excepto en la siguiente circunstancia: si la cancelación del alquiler está basada en la sección (H)(2) del Artículo 9-5-6 y se dan todas las siguientes condiciones: (1) dentro de los 3 (tres) años anteriores el Propietario no pagó la Tarifa de Reubicación que autoriza esta sección a ningún Inquilino que haya residido en el edificio; (2) el Propietario es el dueño, en la Ciudad de Burbank, de no más de 6 (seis) Unidades de Alquiler y (3) cualquier familiar elegible en nombre de quien el Propietario esté recuperando la posesión de la Unidad de Alquiler no es dueño de una Propiedad residencial en la ciudad de Burbank, entonces el Propietario deberá pagar una Tarifa de Reubicación de \$15,550 a los Inquilinos que reúnen los requisitos y \$7,750 a todos los demás Inquilinos. Si se aplicara más de un cargo a una Unidad de Alquiler, el Propietario deberá pagar la tarifa más alta de las aplicables.

B. La Comisión de Propietarios e Inquilinos emitirá reglas y regulaciones para efectuar este artículo, incluidas, sin limitarse a ellas, reglas y regulaciones que establezcan los procedimientos para fijar el monto de la Tarifa de Reubicación correspondiente a cualquier hogar de Inquilinos y por el pago en tiempo razonable de cualquier Tarifa de Reubicación. La Tarifa de Reubicación no podrá ser en ningún caso menor al monto establecido en el Artículo 17975.2 del Código de Salud y Seguridad de California. La Comisión de Propietarios e Inquilinos no emitirá reglas y regulaciones que modifiquen la Tarifa de Reubicación hasta que la Comisión cumpla con los requisitos de composición descritos en la sección A del Artículo 9-5-13.

C. La Tarifa de Reubicación se pagará de la siguiente manera:

1. Se pagará la Tarifa de Reubicación entera a un Inquilino que sea el único Inquilino en una Unidad de Alquiler; o

2. Si 2 (dos) o más Inquilinos ocupan la Unidad de Alquiler, entonces cada Inquilino de la Unidad de Alquiler recibirá un pago prorrateado de la Tarifa de Reubicación.

D. Este artículo no se aplica en ninguna de las siguientes circunstancias:

1. El Inquilino recibió el aviso por escrito antes de iniciar un acuerdo de alquiler en forma verbal o por escrito, donde se expresaba que se había presentado ante la municipalidad una solicitud de subdividir la propiedad para condominios, cooperativa de acciones o apartamentos comunitarios, o ya había sido aprobada, cual fuera el caso, y que el edificio existente sería demolido o reubicado en relación con la nueva subdivisión propuesta y el fin del alquiler se basa en los motivos establecidos en las secciones G o I del Artículo 9-5-6.

2. El Inquilino recibió el aviso por escrito, antes de iniciar un acuerdo en forma verbal o por escrito, para ser Inquilino, de que existe en archivo en la municipalidad una solicitud de convertir el edificio en condominios, cooperativa de acciones o proyecto de apartamentos comunitarios, o ya había sido aprobada, cual fuera el caso, y el fin del alquiler se basa en los motivos establecidos en las secciones G o I del Artículo 9-5-6.

3. Como parte del desalojo, el Inquilino recibe asistencia con la reubicación de otra agencia gubernamental y ese monto es equivalente o mayor que el establecido en el presente.

E. El Propietario deberá llevar a cabo los actos descritos en este artículo dentro de los 15 (quince) días siguientes a la entrega de un aviso de cancelación por escrito según lo descrito en el Artículo 1946 del Código Civil de California; no obstante, el Propietario podrá determinar, a su sola discreción, si pagar la Tarifa de Reubicación de acuerdo con este artículo a su abogado, o a una cuenta de depósito en garantía que habrá de pagarse al Inquilino tras la certificación del desalojo de la Unidad de Alquiler. La cuenta de depósito en garantía servirá para el pago antes del desalojo de todos o parte de los beneficios monetarios de reubicación por los gastos reales de reubicación en los que haya incurrido o vaya a incurrir el Inquilino antes del desalojo, incluidos, sin limitarse a ellos, depósitos de seguridad, depósitos por gastos de mudanza y cargos por conexión de servicios públicos.

F. El requisito de pagar la Tarifa de Reubicación se aplica a todas las Unidades de Alquiler, sin importar si fueron creadas o establecidas infringiendo alguna estipulación de una ley.

G. Ninguna parte de esta sección libera al Propietario de la obligación de pagar la Tarifa de Reubicación de acuerdo con cualquier otra estipulación de una ley local, estatal o federal. Si un Inquilino tiene derecho a beneficios monetarios por reubicación de acuerdo con cualquier otra estipulación de una ley local, estatal o federal, esos beneficios monetarios funcionarán como crédito contra los beneficios monetarios que deben pagarse al Inquilino de acuerdo con esta sección.

ARTÍCULO 9. Se añade el Artículo 9-5-8 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-8 Información necesaria en el aviso de cese u otra notificación de finalización por escrito.

Antes o en el momento de la notificación por escrito de la finalización establecida en el Artículo 1946 del Código Civil, o un aviso con 3 (tres) días de antelación según se describe en los Artículos 1161 y 1161(a) del Código de Procedimiento Civil al inquilino de la unidad de alquiler:

A. El propietario entregará una notificación por escrito al inquilino estableciendo los motivos para la finalización con hechos específicos que permitan la determinación de la fecha, lugar y circunstancias vinculadas a los motivos. Este aviso deberá entregarse de acuerdo con el Artículo 1162 del Código de Procedimiento Civil de California y puede combinarse con un aviso por escrito de la finalización del alquiler o como aviso por escrito aparte.

B. El propietario deberá entregar al inquilino una notificación por escrito estableciendo el derecho del Inquilino a la Tarifa de Reubicación según lo descrito en el Artículo 9-5-7, cuando la finalización del alquiler se base en los motivos establecidos en la sección G, H, I o J del Artículo 9-5-6.

ARTÍCULO 10. Se añade el Artículo 9-5-9 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-9 Estabilización de los alquileres.

A. Rentas estabilizadas. A partir de la fecha de entrada en vigencia de este Capítulo, ningún Propietario podrá cobrar Renta por una Unidad de Alquiler en un monto que supere la suma de la Renta Básica más cualquier aumento legal sobre el mismo implementado de acuerdo con este Capítulo.

B. Aumentos en la renta regulados. Ningún Propietario podrá aumentar la Renta por una Unidad de Alquiler excepto según lo autorice este Capítulo. Los aumentos en la Renta deben limitarse a aquellos que permite el Artículo 9-5-10 (Aumentos de la renta de acuerdo con el Ajuste Anual General) y el Artículo 9-5-14 (Petición de ajuste de la renta individual - bases). Un Propietario puede fijar la Renta inicial para un nuevo alquiler de acuerdo con el Artículo 9-5-11 (Rentas iniciales para nuevos alquileres).

C. Notificación de la existencia de este Capítulo al comienzo del alquiler. El Propietario de cualquier Unidad de Alquiler debe cumplir con los siguientes requisitos de notificación al comienzo de cualquier alquiler:

1. En la fecha de inicio de un alquiler, o antes, el Propietario debe dar al Inquilino un aviso por escrito, en un formato estipulado por la Comisión de Propietarios e Inquilinos, que debe incluir la siguiente información:

- a. La existencia y alcance de este Capítulo; y
- b. El derecho del Inquilino a presentar una Petición contra determinados aumentos de la Renta.

2. El Propietario debe presentar la notificación inicial al Inquilino en el idioma en que se hayan negociado los términos del alquiler.

D. Publicación del aviso. Por cada propiedad que contenga Unidades de Alquiler sujetas a este Capítulo, el Propietario deberá publicar un aviso en un formulario preparado y autorizado por la Comisión de Propietarios e Inquilinos, en el que se proporcione información sobre la existencia de este Capítulo. El aviso debe publicarse en un lugar visible de la recepción de la Propiedad, cerca de un buzón que usen todos los Inquilinos, o en o cerca de una entrada pública a la Propiedad. El aviso debe estar escrito en inglés, español, armenio y cualquier otro idioma que exija la Comisión de Propietarios e Inquilinos.

ARTÍCULO 11. Se añade el Artículo 9-5-10 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-10 Aumentos de la renta de acuerdo con el ajuste anual general.

A. Ajuste Anual General. Antes del 30 de junio de cada año, la Comisión de Propietarios e Inquilinos anunciará el monto del Ajuste Anual General, que entrará en vigor el 1 de septiembre de ese año. El Ajuste General Anual es el porcentaje que pueden aumentar las Rentas de los alquileres existentes en unidades de alquiler cada año, sujeto a las limitaciones de este Capítulo.

1. El ajuste Anual General equivaldrá al 100% (cien por ciento) del aumento porcentual en el Índice de Precios del Consumidor (CPI) (todos los artículos, todos los consumidores urbanos, región de Los Ángeles - Riverside - Condado de Orange, o cualquier designación que suceda a ese índice que pueda adoptar más adelante la Oficina de Estadísticas de Trabajo de Estados Unidos) según lo reportado y publicado por el Departamento de Trabajo de Estados Unidos, Oficina de Estadísticas de Trabajo, por el período de doce meses que finalice en marzo del año en curso. El Ajuste Anual General se redondeará al cuarto punto porcentual más cercano. El primer Ajuste Anual General será de acuerdo con el Parágrafo 3 de esta sección.

2. Independientemente de lo consignado en el parágrafo 1 de esta sección, en ningún caso será el Ajuste Anual General inferior a 0% (cero por ciento) ni superior a 7% (siete por ciento).

3. De acuerdo con la Sección A del presente, la Comisión de Propietarios e Inquilinos anunciará el primer Ajuste Anual General antes del 30 de junio de 2021. De este modo, el primer aumento de la Renta que un Propietario puede imponer de acuerdo con este Capítulo no entrará en vigor antes del 1 de septiembre de 2021. El monto del Ajuste Anual General, que entrará en vigor el 1 de septiembre de 2021, equivaldrá al aumento porcentual en el CPI de mayo de 2019 a mayo de 2021.

B. Un aumento de la renta por año. No se puede imponer más de un aumento de la Renta por período de doce meses a un Inquilino.

C. Exigencia de notificar el aumento de la renta. Los aumentos de Renta permitidos de acuerdo con el Ajuste Anual General serán vigentes únicamente si el Propietario notificó al Inquilino por escrito de la forma establecida por ley, con un mínimo de 30 (treinta) días de anticipación de aviso por escrito.

D. Exigencia de notificar el aumento de la renta u otro cambio en los términos del alquiler. Como parte de cualquier aviso de aumento en la Renta o cambio en cualquier otro término del alquiler, el Propietario debe incluir:

1. Aviso de la existencia de este Capítulo; y

2. El derecho a presentar una Petición contra cualquier aumento en la Renta que supere el Ajuste Anual General a menos que dicho aumento en la Renta corresponda a una Petición aprobada.

3. No tendrán efecto los aumentos en la Renta hasta que se hayan cumplido los requisitos de esta sección.

E. Condiciones bajo las cuales no se permite el aumento de la renta. Un aumento en la Renta no tendrá vigencia si el Propietario:

1. No ha cumplido sustancialmente con todas las estipulaciones de este Capítulo y todas las reglas y regulaciones promulgadas por la Comisión de Propietarios e Inquilinos; o

2. No mantuvo la Unidad de Alquiler según los Artículos 1941.1 y *siguientes* del Código Civil de California y los artículos 17920.3 y 17920.10 del Código de Salud y Seguridad de California; o

3. No hizo las reparaciones ordenadas por un Funcionario de un tribunal, la Comisión de Propietarios e Inquilinos, o la Ciudad de Burbank.

ARTÍCULO 12. Se añade el Artículo 9-5-11 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-11 Rentas iniciales para nuevos alquileres.

A. Fijar la renta inicial sin restricciones. En la medida en que lo exija la ley del estado, los Propietarios pueden fijar la Renta inicial para nuevos Inquilinos sin regulación en virtud de este Capítulo.

B. Restricciones sobre la renta inicial para nuevos alquileres. En la medida máxima que las leyes estatales lo permitan, la Renta inicial para alquileres nuevos estará sujeta a las restricciones de este Capítulo. La Comisión de Propietarios e Inquilinos dictará reglas y regulaciones que regirán sobre las restricciones de la Renta inicial para nuevos alquileres cuando estas restricciones estén permitidas por las leyes estatales.

C. Aumentos en la renta después de fijar la renta inicial. Después de que un Propietario establece una Renta inicial de acuerdo con este artículo, solo podrá aumentarla de acuerdo con este Capítulo. El Propietario no puede aumentar la Renta basándose en aumentos de costos, mejoras en el capital u otras circunstancias que hayan surgido antes del inicio del nuevo alquiler.

ARTÍCULO 13. Se añade el Artículo 9-5-12 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-12 Programa de notificación de compensación para inquilinos.

A. Objetivo. El Programa de Notificación de Compensación para Inquilinos ofrece regulación, control y aplicación de desalojos voluntarios de Unidades de Alquiler sujetos a este Capítulo, ocurriendo conforme a un Acuerdo de Compensación. Para promover la equidad durante las negociaciones y acuerdos de compensación, este artículo exige que se informe a los Inquilinos sobre sus derechos en virtud de este Capítulo antes de ejecutar un Acuerdo de Compensación. La Comisión de Propietarios e Inquilinos puede promulgar regulaciones para implementar este artículo.

B. Aviso de Divulgación. Antes de hacer una Oferta de Compensación, el Propietario deberá proporcionar notificación al Inquilino o los Inquilinos, escrita en el idioma primario del Inquilino, en un formulario preparado y autorizado por la Comisión de Propietarios e Inquilinos; y que fecharán y firmarán el Propietario y el Inquilino o Inquilinos.

C. Requisitos del Acuerdo de Compensación.

1. Todos los Acuerdos de Compensación deberán redactarse en el idioma primario del Inquilino y expresar en una fuente tamaño 12 negrita, como mínimo, la línea de firma para el Inquilino con el siguiente texto:

"Usted, (nombre del Inquilino) puede cancelar este Acuerdo de Compensación en cualquier momento hasta 30 días después de que todas las partes lo hayan firmado, sin obligación o penalización alguna."

2. En todos los Acuerdos de Compensación debe hacerse saber al Inquilino que tiene derecho a:

a. No suscribir un Acuerdo de Compensación;

b. Consultar a un abogado o a la Comisión de Propietarios e Inquilinos antes de firmar el Acuerdo de Compensación; y

c. Cancelar el Acuerdo de Compensación en cualquier momento hasta 30 días después de que todas las partes lo hayan firmado.

3. Todos los Acuerdos de Compensación deben estar firmados por el Propietario y el Inquilino.

4. Debe entregarse una copia del Acuerdo de Compensación suscrito al Inquilino.

D. Cancelación del Acuerdo de Compensación.

1. El Inquilino tiene derecho a cancelar el Acuerdo de Compensación por cualquier motivo por hasta 30 días tras la suscripción por parte del Propietario y del Inquilino, sin obligación financiera o penalización.

2. En cualquier caso en que el aviso requerido conforme a este artículo o el Acuerdo de Compensación no cumpla con los requisitos de este artículo o las Regulaciones de la Comisión de Propietarios e Inquilinos, el Inquilino tendrá el derecho a cancelar el Acuerdo de Compensación durante su período de prescripción correspondiente.

E. Presentación del Aviso de Divulgación y el Acuerdo de Compensación. El Propietario deberá presentar ante la Comisión de Propietarios e Inquilinos copias del aviso requerido de acuerdo con este artículo, firmado por el Inquilino y el Propietario, y el Acuerdo de Compensación, dentro de los 60 días de suscrito el Acuerdo de Compensación.

F. Defensa afirmativa. Una violación de esta sección puede presentarse como una defensa afirmativa en una acción de retención ilegal.

G. Acción de derecho privado. Un Inquilino puede entablar un acción de derecho privado contra un Propietario que viole una estipulación de este artículo, y recuperar daños y una penalización de \$1,000.

ARTÍCULO 14. El Artículo 9-5-13 reemplazará al Artículo 2-1-417 del Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-13 Comisión de Propietarios e Inquilinos de Burbank.

A. Composición. En la Ciudad de Burbank habrá una comisión designada, compuesta por residentes de Burbank según se establece en este artículo. La Comisión de Propietarios e Inquilinos constará de 5 (cinco) miembros designados por el Consejo Municipal, y un miembro alternativo de la Comisión. Se permitirá al miembro alternativo de la Comisión asistir a las reuniones de la Comisión y tener voz, pero no estará autorizado a votar a menos que un miembro regular de la Comisión esté ausente en esa reunión o sea recusado de la votación de un artículo del orden del día. La Comisión estará formada por no menos de 2 (dos) Inquilinos y no más de 2 (dos) Propietarios de unidades de vivienda de alquiler residenciales. De los miembros que representen a los propietarios de unidades de vivienda de alquiler residenciales, no más de 1 (un) miembro puede ser administrador de bienes raíces o desarrollador de viviendas para el mercado. De los miembros que representen a los Inquilinos, al menos uno debe ocupar una unidad cuya renta esté por debajo del medio para la ciudad de Burbank. Toda persona nominada a esta Comisión de Propietarios e Inquilinos debe cumplir con este Capítulo y todas las demás leyes locales, estatales y federales que regulan la provisión de vivienda. Cada año, la Comisión de Propietarios e Inquilinos elegirá a uno de sus miembros para que la presida.

B. Secretario de la Comisión. El Administrador de Viviendas y Subvenciones actuará como Secretario de la Comisión. El Secretario de la Comisión no podrá ser miembro de la misma ni votar en temas presentados ante ella, pero sí podrá estar presente durante las deliberaciones de la Comisión y participar en todos los debates y discusiones.

C. Divulgación completa de valores. En el momento de presentar la documentación de solicitud, los candidatos al puesto de Comisionado deben presentar una declaración verificada bajo pena de perjurio en un formulario proporcionado por el Administrador de la Ciudad o la persona que esta designe donde figuren todos sus intereses y tratos en bienes raíces, incluidos, sin limitarse a ellas, propiedad, venta o gestión, durante los 3 (tres) años anteriores. Esta documentación se pondrá a disposición del público.

D. Plazo de los cargos. Se designará a los miembros de la Comisión para que actúen por plazos de cuatro años. Los miembros podrán cumplir un máximo de tres plazos completos.

E. Remoción de miembros. Siempre que, a sola discreción del Consejo Municipal, éste considere que será lo mejor para los intereses de la ciudad, puede removerse un miembro de la Comisión de Propietarios e Inquilinos por un voto mayoritario en el Consejo Municipal.

F. Poderes y deberes. La Comisión de Propietarios e Inquilinos tendrá los siguientes poderes y deberes:

1. Fijar rentas a niveles justos y equitativos para lograr los objetivos de este Capítulo. Independientemente de cualquier otra estipulación de este Capítulo, la Comisión de Propietarios e Inquilinos seguirá teniendo la autoridad necesaria para adoptar regulaciones que autoricen aumentos en la Renta o ajustes exigidos por las leyes federales o estatales.
2. Fijar reglas y regulaciones para la administración y aplicación de este Capítulo.
3. Determinar y hacer público el Ajuste Anual General de acuerdo con este Capítulo.
4. Mantener una lista de no menos de 3 (tres) y nomás de 8 (ocho) Funcionarios de Audiencia.
5. Seleccionar los Funcionarios de Audiencia según sea necesario de entre una lista aprobada y creada por la Comisión de Propietarios e Inquilinos para llevar a cabo audiencias sobre Peticiones para el Ajuste de Renta Individual de acuerdo con este Capítulo.
6. Adjudicar Peticiones de acuerdo con este Capítulo y emitir decisiones con órdenes de reparación adecuadas de acuerdo con este Capítulo.

7. Establecer procedimientos y líneas de tiempo para audiencias sobre Peticiones, incluida la determinación de las fechas y procedimientos de apelación ante la Comisión de Propietarios e Inquilinos.
8. Administrar juramentos y afirmaciones y citar a testigos y solicitar documentos pertinentes.
9. Establecer un presupuesto para la implementación razonable y necesaria de las estipulaciones de este Capítulo, incluida, sin limitarse a ella, la contratación del personal que sea necesario. El presupuesto puede incluir gastos para avanzar con las políticas del presente documento.
10. Administrar el proceso de retiro de Unidades de Alquiler del mercado de viviendas de alquiler.
11. Llevar a cabo audiencias públicas.
12. Llevar a cabo estudios, encuestas, investigaciones y audiencias y obtener información para avanzar con los objetivos de este Capítulo.
13. Reportar cada año ante el Consejo Municipal el estado de Unidades de Alquiler sujetas a este Capítulo. Los informes deben ponerse a disposición del público y deberán incluir, sin limitarse a ellos, los siguientes: (a) un resumen de la cantidad de Avisos de Cese por Escrito entregados conforme a este Capítulo, incluidas las bases sobre las cuales se fundaron, (b) un resumen de todas las Peticiones presentadas y/o sobre las cuales haya tomado una decisión un Funcionario de Audiencia y/o la Comisión de Propietarios e Inquilinos de acuerdo con este Capítulo, incluidas las bases sobre las cuales se presentaron las Peticiones y las determinaciones sobre las Peticiones y (c) los Acuerdos de Compensación conforme al Artículo 9-5-12.
14. Hacer públicas a través de medios razonables y adecuados las estipulaciones de este Capítulo, incluidos, sin limitarse a ellos, los derechos y responsabilidades de Propietarios e Inquilinos.
15. Establecer una tabla de penalizaciones que se pueden imponer por incumplimiento de este Capítulo o reglas y regulaciones promulgadas de bajo este Capítulo.
16. Ejercer recursos civiles previstos en este Capítulo en tribunales con la jurisdicción competente.
17. Intervenir como parte interesada en cualquier acción legal presentada ante un tribunal con jurisdicción competente por un Propietario o un Inquilino respecto a Unidades de Alquiler sujetas a este Capítulo.

18. Actuar como medio para que los propietarios e inquilinos puedan intercambiar información, coordinar programas y participar en iniciativas conjuntas referentes a las relaciones entre unos y otros.

19. Familiarizarse con los desarrollos de propietarios e inquilinos en otras comunidades.

20. Remitir a los inquilinos a las agencias públicas y privadas correspondientes.

21. Producir avisos y otras publicaciones por escrito, que incluyan materiales de divulgación de derechos en inglés, español y armenio, y hacer esfuerzos razonables por traducirlos a idiomas adicionales que se soliciten.

22. Cualquier otro deber necesario para administrar y aplicar este Capítulo.

G. Reglas y regulaciones. La Comisión de Propietarios e Inquilinos emitirá y seguirá las reglas y regulaciones que fomenten los objetivos de este Capítulo.

H. Reuniones. La Comisión de Propietarios e Inquilinos llevará a cabo reuniones regulares al menos una vez al mes en el Ayuntamiento, en un horario que será designado por la Comisión. El Presidente o 3 (tres) miembros de la Comisión pueden convocar a reuniones especiales. Si una reunión regular cayera en un feriado, esta reunión tendrá lugar, a discreción de la Comisión o de su Presidente, a la misma hora del siguiente día que no sea un feriado, o en un día de reunión regular del Consejo o cualquier otra junta o comisión establecida de acuerdo con esta división. Todas las reuniones regulares de la Comisión tendrán lugar en la cámara del Consejo del Ayuntamiento, 275 East Olive Avenue, Burbank, California, a menos que se establezca algo distinto en las reglas y regulaciones de la Comisión.

I. Cuórum. Una mayoría de los miembros de la Comisión constituirá el cuórum necesario para llevar adelante los asuntos.

J. Votación. Para una decisión se requiere el voto afirmativo de 3 (tres) comisionados de la Comisión de Propietarios e Inquilinos, incluyendo en todas las mociones, regulaciones y órdenes de la Comisión de Propietarios e Inquilinos.

K. Financiación. La Comisión de Propietarios e Inquilinos financiará sus gastos razonables y necesarios, inclusive, sin limitación, la contratación del personal que sea necesario para garantizar la implementación de este Capítulo, cobrando a los Propietarios una Cuota Anual de Vivienda de Alquiler según lo establecido en el presente, en los montos que la Comisión de Propietarios e Inquilinos considere razonables de acuerdo con las leyes vigentes. La Comisión de Propietarios e Inquilinos también puede solicitar y recibir fondos cuando y si fuera necesario de cualquier fuente disponible, incluida la Ciudad, para sus gastos necesarios y razonables.

L. Cuota de Vivienda de Alquiler. Todos los Propietarios deberán pagar una Cuota de Vivienda de Alquiler en forma anual. La primera Comisión de Propietarios e Inquilinos que se reúna tras

la fecha de entrada en vigencia de este Capítulo determinará el monto de la Cuota de Vivienda de Alquiler. La Comisión de Propietarios e Inquilinos puede ajustar la Cuota de Vivienda de Alquiler a su discreción para asegurar la financiación de sus gastos razonables y necesarios, de acuerdo con las leyes vigentes.

M. La Ciudad adelantará los fondos iniciales. Durante la implementación inicial de este Capítulo, la Ciudad adelantará todos los fondos necesarios para asegurar la implementación eficaz de este Capítulo, hasta que la Comisión de Propietarios e Inquilinos haya recaudado las Cuotas de Vivienda de Alquiler suficientes para pagar por la implementación de este Capítulo. La Ciudad puede intentar obtener el reembolso de los fondos adelantados de la Comisión de Propietarios e Inquilinos una vez que se haya cobrado la Cuota de Vivienda de Alquiler.

N. Integridad y autonomía de la Comisión de Propietarios e Inquilinos. La Comisión de Propietarios e Inquilinos será una parte integral del gobierno municipal, pero ejercerá sus potestades y deberes en virtud de este Capítulo en forma independiente del Consejo Municipal, el Administrador de la Ciudad y el Abogado de la Ciudad, excepto si lo solicita la Comisión de Propietarios e Inquilinos. La Comisión de Propietarios e Inquilinos puede solicitar los servicios del Abogado de la Ciudad, que los proporcionará de acuerdo con los deberes de su cargo de acuerdo con el Artículo 320 de la Carta de la Ciudad de Burbank.

O. Trabajo legal de la comisión. La Comisión de Propietarios e Inquilinos podrá, a su sola discreción, y sin la aprobación del Consejo Municipal, contratar a abogados privados para recibir representación o asesoramiento legal en asuntos, acciones o procedimientos particulares.

P. Conformidad con las regulaciones. Si alguna parte de este Capítulo fuera declarada inválida o inaplicable por decisión de un tribunal con jurisdicción competente, o considerada inválida o inaplicable por legislación estatal o federal, la Comisión de Propietarios e Inquilinos, y no el Consejo Municipal, tendrá la autoridad para aplicar regulaciones de reemplazo, consistentes con la intención y el propósito de la estipulación invalidada y las leyes correspondientes. Esas regulaciones de reemplazo cancelarán a las estipulaciones invalidadas o inaplicables de este Capítulo en la medida que sea necesaria para resolver cualquier inconsistencia. El tema de las regulaciones de reemplazo se limitará a los temas tratados en este Capítulo.

Q. Vacante debido a cambio en la calificación. Si en cualquier momento durante el plazo de un Comisionado, éste se transformara en Propietario de una Propiedad de alquiler residencial y esto generara una cantidad mayor a la permitida de Propietarios en la Comisión de Propietarios e Inquilinos según este Capítulo, el cargo de ese Comisionado quedará vacante inmediatamente y se hará un nuevo nombramiento para el mismo.

R. Conflicto de intereses. Los Comisionados electos para la Comisión de Propietarios e Inquilinos no quedarán necesariamente descalificados para el ejercicio de sus poderes y deberes por conflicto de interés únicamente a causa de su estado de Propietario, agente de bienes raíces, desarrollador o Inquilino. No obstante, un Comisionado quedará descalificado para decidir sobre una Petición, si fuera

el Propietario de la Propiedad o un Inquilino que resida en la Propiedad involucrada en la Petición. Se aplicarán las estipulaciones de la Ley de Reforma Política, Artículos 87100 y *siguientes* del Código Gubernamental de California.

S. Autoridad interina para la implementación. Los miembros de la Comisión de Propietarios e Inquilinos anterior asumirán los poderes y deberes de la nueva Comisión de Propietarios e Inquilinos según lo establecido en este Capítulo a partir del 1 de enero de 2021. Todos los miembros conservarán sus plazos existentes y las vacantes se ocuparán según lo establecido en el Artículo 4 del Código Municipal de Burbank.

ARTÍCULO 15. Se añade el Artículo 9-5-14 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-14 Bases para las peticiones de ajuste individual de la renta.

Un Propietario o un Inquilino pueden presentar una Petición ante la Comisión de Propietarios e Inquilinos para que se ajuste, hacia arriba o hacia abajo, de la Renta para un alquiler dado de acuerdo con los estándares establecidos en este artículo, y usando los procedimientos establecidos en el Artículo 9-5-15 del presente e implementando regulaciones. Una Petición deberá hacerse en un formulario proporcionado por la Comisión de Propietarios e Inquilinos y, si la hiciera el Propietario, deberá incluir una declaración de que la Unidad de Alquiler cumple con todos los requisitos de este Capítulo. La Comisión de Propietarios e Inquilinos podrá considerar válida la presentación de una petición incompleta y/o no verificada si fuera necesario por una dificultad o emergencia.

A. Petición de ajuste hacia arriba - retorno justo. Para efectuar los objetivos de este Capítulo y los requisitos legales, un Propietario puede presentar una Petición de ajuste hacia arriba de la Renta, a fin de asegurarse un Retorno Justo. La intención de este Capítulo es que los ajustes individuales hacia arriba en la Renta se otorguen únicamente si el Propietario demuestra que dicho ajuste es necesario para recibir un Retorno Justo. La Comisión de Propietarios e Inquilinos puede promulgar regulaciones sobre las Peticiones presentadas conforme con esta sección de acuerdo con las leyes y los objetivos de este Capítulo.

1. Requisitos previos. Ni un Funcionario de Audiencia, ni la Comisión de Propietarios e Inquilinos autorizarán un ajuste hacia arriba de la Renta en virtud de esta sección si el Propietario:

a. Continúa incumpliendo, tras orden de la Comisión de Propietarios e Inquilinos u otra autoridad, con cualquier estipulación de este Capítulo u órdenes o regulaciones emitidas en virtud del mismo, o

b. No mantuvo la Unidad de Alquiler según los Artículos 1941.1 y *siguientes* del Código Civil de California y los artículos 17920.3 y 17920.10 del Código de Salud y Seguridad de California.

B. Estándar de retorno justo.

1. **Presunción de ingreso operativo neto justo del año base.** Se presumirá que los ingresos netos operativos que recibe el Propietario en el año base brindaron un retorno justo.

2. **Retorno justo.** Un Propietario tiene el derecho a obtener un ingreso operativo neto equivalente al ingreso neto operativo del año base ajustado en un 100% (cien por ciento) del Índice de Precios del Consumidor (CPI, por sus siglas en inglés), según se lo define en el Artículo 9-5-10A1 del presente, desde el año base. Se presumirá que este estándar brinda un retorno justo. El CPI del Año Base será el correspondiente al año calendario 2018. El CPI del "año actual" será el CPI anual para el año calendario previo al año calendario en que se presente la solicitud.

3. **Año base.**

a. A efectos de hacer determinaciones de retorno justo de acuerdo con este artículo, el año base significa el año calendario 2018.

b. En caso de que se hiciera una determinación de Renta autorizada de acuerdo con este artículo, si se presentara una petición más adelante, el año base será aquel que se consideró como "año actual" en la petición anterior.

4. **Ajuste de ingreso operativo neto del año base.** El Propietario podrá presentar pruebas que refuten la presunción de retorno justo basándose en los ingresos operativos del año base según lo establecido en la Sección (B)(1) de este artículo basándose al menos en uno de los siguientes hallazgos:

a. **Gastos excepcionales en el año base.** Los gastos operativos del Propietario en el año base fueron inusualmente altos o bajos en comparación con otros años. En instancias de este tipo, podrían hacerse ajustes en el cálculo de los gastos operativos para que los gastos operativos del año base reflejen los gastos promedio para la propiedad durante un período de tiempo razonable. Para hacer una determinación de este tipo, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

i. Se gastaron montos extraordinarios para mantenimiento y reparaciones necesarios.

ii. El mantenimiento y reparación se encontraron por debajo de los estándares aceptados para generar un deterioro significativo en la calidad de los servicios proporcionados.

iii. Otros gastos fueron irrazonablemente altos o bajos, independientemente de la aplicación de prácticas comerciales prudentes.

b. **Circunstancias excepcionales en el año base.** Los ingresos brutos durante el año base fueron desproporcionadamente bajos debido a circunstancias excepcionales. En estas instancias, podrán hacerse ajustes calculando los ingresos brutos por renta durante el año base, de acuerdo con los objetivos de este Capítulo. Para hacer una determinación de este tipo, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- i. Si los ingresos brutos durante el año base fueron menores de lo que podrían haber sido porque se cobró Renta reducida a algunos residentes.
- ii. Si los ingresos brutos durante el año base fueron significativamente inferiores a lo normal debido a la destrucción de las instalaciones y/o al desalojo temporal por tareas de construcción o reparaciones.
- iii. El patrón de aumentos de la Renta en los años anteriores al año base y si esos aumentos reflejaron los del CPI.
- iv. Las Rentas del período base fueron desproporcionadamente bajas en comparación con las Rentas del período base de otras Unidades de Alquiler en la Ciudad.
- v. Otras circunstancias excepcionales.

5. **Cálculo de los ingresos operativos netos.**

a. **Ingresos operativos netos.** Los ingresos operativos netos se calcularán restando los gastos operativos de los ingresos brutos por renta.

b. **Ingresos brutos de la renta.**

i. Los ingresos brutos de la renta incluirán:

I Las Rentas brutas calculadas como ingresos brutos de alquiler con ocupación de 100% (cien por ciento), ajustados por Rentas no cobradas debido a vacantes y malos pagadores en la medida en que dichas vacantes o malos pagadores estén fuera del control del Propietario. Las Rentas sin cobrar que superen el 3% (tres por ciento) de la Renta bruta se presumirán no razonables a menos que el Propietario establezca lo contrario y no se incluirán en el cómputo de los ingresos brutos.

II Todos los demás ingresos o contraprestaciones recibidos o a recibir en relación con el uso u ocupación de la Unidad de

Alquiler, excepto según se establece en la Cláusula (ii) de este artículo.

ii. Los ingresos brutos de la renta no incluirán:

I Cargos de Servicios Públicos por medidores subdivididos de gas, electricidad o agua.

II Cargos por el desecho de residuos, servicio de alcantarillado y, o demás servicios proporcionados y únicamente con repartición de costos y/o regulados por leyes estatales o locales o si los ingresos de servicio público no se consideran porque se cobran en base a la repartición de costos.

III Cargos por servicios de lavandería.

IV Cargos de almacenamiento.

6. Gastos operativos.

a. **Incluidos en los gastos operativos.** Los gastos operativos incluirán los siguientes:

i. Costos razonables de operación y mantenimiento.

ii. Gastos de gestión. Se presumirá que los gastos de gestión aumentaron en el mismo porcentaje que las Rentas o el CPI, el que sea mayor, entre el año base y el año en curso, a menos que el nivel de los servicios de gestión haya aumentado o bajado significativamente entre el año base y el corriente.

iii. Costos de servicios públicos. Los costos de servicios públicos, excepto aquellos servicios donde la consideración de los ingresos asociados a la provisión del servicio estén regulados por las leyes estatales y la consideración de los costos asociados con la provisión del servicio público haya sido adelantada por la ley estatal.

iv. Impuestos sobre bienes raíces. Los impuestos sobre bienes raíces son un gasto permisible, sujeto a la limitación de que los impuestos sobre bienes raíces atribuibles al cobro en un año que no sea el base ni el corriente no se considerarán en el cálculo de los gastos operativos del año base y/o del año en curso.

v. Tarifas de licencia y registro. Las tarifas de licencia y registro exigidas por ley en la medida en que estos gastos no hayan sido pagos o reembolsados de algún otro modo por los inquilinos.

vi. Trabajos realizados por el propietario. Trabajos realizados por el Propietario a tarifas razonables por hora. Sin embargo, ningún trabajo realizado por el Propietario se incluirá como gasto operativo, a menos que el Propietario presente documentación que refleje la fecha, hora y naturaleza de los trabajos realizados. Habrá un máximo permitido en virtud de esta estipulación del 5% (cinco por ciento) de los ingresos brutos, a menos que el Propietario demuestre que se realizaron trabajos mayores para beneficio de los residentes.

vii. Costos del reemplazo de capital. Costos del reemplazo de capital, más un interés para cubrir la amortización de dichos costos cuando se cumplan todas las siguientes condiciones:

I Los costos, menos cualquier producto de un seguro u otra recuperación aplicable, se promedian en base unitaria por cada Unidad de Alquiler que se haya beneficiado realmente con la mejora.

II Los costos se amortizan en un período de no menos de 36 (treinta y seis) meses.

III Los costos no incluyen costos adicionales en los que se haya incurrido por daño a la propiedad o deterioro resultantes de un retraso no razonable en el inicio o compleción de una reparación o mejora.

IV Los costos no incluyen aquellos en los que se haya incurrido para que la Unidad de Alquiler cumpla con una estipulación del Código Municipal de Burbank o una ley estatal en la que la instalación original de la mejora no cumplía con los requisitos del código.

V Al final del período de amortización, la Renta mensual permitida se reduce por el monto en que hubiera subido debido a la aplicación de esta estipulación.

VI El período de amortización será de conformidad con un esquema adoptado por la Comisión de Propietarios e Inquilinos, a menos que se determine que se justifica un período alternativo basado en las pruebas presentadas en la audiencia.

VIII. Gastos legales. Los cargos de abogados y costos en los que se haya incurrido en relación con intentos de buena fe por recuperar Rentas adeudadas, acciones exitosas de retención ilícita de buena fe que no deroguen las leyes vigentes y gastos legales en los que se haya incurrido necesariamente en transacciones vinculadas al funcionamiento normal de la Propiedad. Las tarifas razonables, gastos y demás costos en los que se haya incurrido en el curso de intentar exitosamente ejercer derechos de acuerdo con este Capítulo o relacionados con él, y regulaciones adoptadas de acuerdo con el Capítulo, incluidos los costos en que se haya incurrido en el intento de lograr Peticiones exitosas. Estos gastos se amortizarán en un período de cinco años, a menos que la Comisión de Propietarios e Inquilinos concluya que es más razonable un período diferente. Los gastos legales permitidos cuya naturaleza no sea recurrente cada año se amortizarán en un período de tiempo razonable. Al final del período de amortización, la Renta mensual permitida se reducirá por el monto en que hubiera subido debido a la aplicación de esta estipulación.

IX. Interés permitido por gastos amortizados. Se permitirá un interés sobre el costo de los gastos amortizados; éste será la tasa de interés sobre el costo del gasto amortizado equivalente a la "tasa promedio" para hipotecas con tasas fijas a treinta años, más dos por ciento. La "tasa promedio" será la última publicada por Freddie Mac en su Encuesta de Mercado Primario de Hipotecas (PMMS, por sus siglas en inglés) a la fecha de la presentación inicial de la petición. En caso de que esta tasa deje de publicarse, la Comisión de Propietarios e Inquilinos designará por regulaciones un índice que sea comparable al PMMS, que será el que se utilizará.

b. **Exclusiones de gastos operativos.** Los gastos operativos no incluirán los siguientes:

- i. Pagos de hipoteca o intereses de préstamo hipotecario, u otros costos de servicio de deuda.
- ii. Cualquier penalización, cargo o interés cargado o adjudicado por la violación de cualquier estipulación de este capítulo o cualquier otra estipulación de la ley.
- iii. Gastos de arrendamiento de terrenos.

iv. Contribuciones políticas y pagos a organizaciones dedicadas sustancialmente al cabildeo legislativo.

v. Depreciación.

vi. Cualquier gasto por el cual se haya reembolsado al Propietario a través de un reembolso o descuento en un servicio público, Depósito de Seguridad, acuerdo con un seguro, juicio por daños, acuerdo o cualquier otro método o dispositivo.

vii. Aumentos no razonables en los gastos desde el año base.

viii. Gastos asociados con la provisión de servicios de gas y electricidad mediante un medidor maestro.

ix. Gastos que sean atribuibles a retrasos no razonables en la realización de tareas razonables de mantenimiento o reparación, o no completar los reemplazos necesarios (por ejemplo, el reemplazo de un techo podría ser un gasto razonable, pero si hubiera daño de agua como resultado de retrasos no razonables en la reparación o reemplazo del techo, no sería razonable transferir el costo de reparar el daño de agua).

c. **Ajustes a gastos operativos.** Los gastos operativos del año base y/o el corriente se pueden promediar con otros niveles de gastos para otros años o amortizar o ajustar por el CPI u otro modo, para establecer un monto de gastos por un artículo que cumpla de la forma más razonable con los objetivos de obtener una comparación razonable entre los gastos del año base y el corriente. Los motivos para estos ajustes incluyen, sin limitarse a ellos:

i. Un artículo de gasto para un año en particular que no sea representativo.

ii. El gasto del año base no es una proyección razonable de los gastos promedio anteriores para ese artículo en los años inmediatamente anteriores o posteriores al año base.

iii. El gasto del año en curso no es una proyección razonable de los gastos por ese artículo en años recientes o los gastos futuros por ese artículo.

iv. Un gasto particular supera el estándar habitual de la industria u otro comparable para la zona; el Propietario tiene la responsabilidad de demostrar que el gasto es razonable. En la medida en que se falle que el

gasto no es razonable, se puede ajustar para reflejar el estándar normal de la industria.

v. Un gasto del año baso es excepcionalmente bajo según los estándares de la industria y/o la base ajustada por inflación es excepcionalmente baja en relación con los gastos del año en curso, aunque el nivel o el tipo de servicio no hayan cambiado significativamente.

vi. Un aumento en el mantenimiento o gestión de los gastos es desproporcionado respecto al aumento en el porcentaje del CPI, a pesar de que el nivel de los servicios no ha cambiado significativamente y/o no se justifica por circunstancias especiales.

7. **Aumentos en la renta por períodos previos a la fecha en que el propietario implementó aumentos en la renta de acuerdo con este artículo.** En caso de que el período para determinar el aumento permitido de la Renta de conformidad con este artículo supere los 120 días, el Propietario podrá recuperar los aumentos que se habrían permitido si la decisión de aumento de la Renta se hubiera tomado dentro de los 120 días. El aumento permitido se puede amortizar o se puede incorporar en el aumento potencialmente permitido, para evitar dificultades innecesarias para los Inquilinos.

8. **Seguridad de un retorno justo.** Se presumirá que el mantenimiento de los ingresos operativos netos (MNOI, por sus siglas en inglés) estándar ofrece un retorno justo. Ninguna parte de este Capítulo impide que la Comisión de Propietarios e Inquilinos o el Funcionario de Audiencia otorguen un aumento necesario para alcanzar los requisitos constitutivos para el retorno justo.

9. **Fecha de entrada en vigencia del ajuste individual de la renta.** Los aumentos en la Renta autorizados de acuerdo con esta sección entrarán en vigencia únicamente después de que el Propietario haya notificado al Inquilino sobre el aumento, por escrito, de acuerdo con las leyes estatales.

C. Petición de ajuste hacia abajo - Incumplimiento en el mantenimiento de instalaciones habitables.

1. Incumplir con el mantenimiento de una Unidad de Alquiler según los códigos de salud y seguridad edilicia vigentes, incluidos, sin limitarse a ellos, los Artículos 1941.1 y *siguientes* del Código Civil de California y los Artículos 17920.3 y 17920.10 del Código de Salud y Seguridad de California, y los Artículos 9-1-1 a 9-3-500 del Código Municipal de Burbank constituye un aumento en la Renta. Un Inquilino puede presentar una petición ante la Comisión de Propietarios e Inquilinos para que se ajuste la Renta hacia abajo basándose en la pérdida del valor de la renta atribuible al incumplimiento del Propietario en el mantenimiento de la Unidad de Alquiler en condiciones habitables.

2. Una Petición de un Inquilino presentada de acuerdo con esta sección debe especificar las condiciones que alega que constituyen el incumplimiento con el mantenimiento de la Unidad de Alquiler en condiciones habitables y demostrar que se dieron al Propietario aviso y oportunidades razonables para subsanar las condiciones que dan lugar a la petición.

D. Petición de ajuste hacia abajo - Reducción en los servicios o mantenimiento de la vivienda. Se considera un aumento en la Renta a una reducción en los Servicios o mantenimiento de la vivienda, o deterioro de una Unidad de Alquiler más allá del uso y desgaste habituales, sin una reducción correspondiente en la Renta. Un Inquilino puede presentar una petición de ajustar la Renta hacia abajo basándose en la pérdida del valor de Renta atribuible a la reducción de Servicios o mantenimiento de la vivienda, o el deterioro de la Unidad de Alquiler. La Petición debe especificar las circunstancias alegadas para constituir una disminución en los Servicios o mantenimiento de la vivienda, y demostrar que el Propietario recibió aviso y tuvo oportunidades razonables para corregirlo, de igual modo que con las Peticiones presentadas de acuerdo con el punto c.2 del presente.

E. Petición de ajuste hacia abajo - Renta ilegal. Si un Propietario exige o retiene Renta por encima de la Renta legal según este Capítulo, un Inquilino puede presentar una Petición para ajustar la Renta a su nivel legal. Si se otorgara una Petición de este tipo, se ordenará al Propietario que devuelva el importe de la Renta excesiva que hubiera cobrado al Inquilino infringiendo este Capítulo.

ARTÍCULO 16. Se añade el Artículo 9-5-15 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-15 Peticiones de ajuste individual de la renta - procedimientos.

La Comisión de Propietarios e Inquilinos promulgará regulaciones sobre los procedimientos para presentar Peticiones de conformidad con este Capítulo. Las Peticiones estarán regidas por estas regulaciones y por las estipulaciones de este artículo.

A. Funcionario de Audiencia. El Funcionario de Audiencia seleccionado por la Comisión de Propietarios e Inquilinos de entre una lista de candidatos calificados llevará a cabo un audiencia para actuar respecto de la Petición y tendrá la autoridad para tomar juramentos y afirmaciones y para presentar una decisión final sobre los méritos de la Petición, sujeto a las estipulaciones de este Capítulo.

1. **Modo de Designación:** Se designará al Funcionario de Audiencia entre una lista de candidatos calificados que obtenga la mayoría en una votación entre los Comisionados de Propietarios e Inquilinos.

2. **Compensación:** La Comisión de Propietarios e Inquilinos establecerá la compensación para los Funcionarios de Audiencia.

3. Servicio Prohibido: Ningún Funcionario de Audiencia podrá participar al mismo tiempo en una junta, comisión o comité descritos en los Artículos 2-1-4 a 2-1-5 del Código Municipal de Burbank.

B. Aviso de Petición. La Comisión de Propietarios e Inquilinos notificará al Propietario, si el Inquilino presentó una Petición, o al Inquilino, si quien presentó una petición fue el Propietario, tras recibir una petición y proporcionar una copia de la misma en el transcurso de los 30 (treinta) días siguientes a recibirla.

C. Programación de audiencia. La Comisión de Propietarios e Inquilinos programará una audiencia para las Peticiones que califiquen dentro de los 30 (treinta) días posteriores al Aviso de Petición.

D. Aviso de audiencia. Cada parte de una petición tendrá un mínimo de 14 (catorce) días para presentar las bases, teorías y documentación pertinente que deberá(n) presentar la(s) otra(s) parte(s) y la fecha y lugar de cualquier audiencia vinculada a la Petición.

E. Desarrollo de registro. El Funcionario de Audiencia podrá solicitar a cada una de las partes de una Petición que presente los libros, registros y documentos que considere relevantes. Si el Funcionario de Audiencia hallara una causa justa para creer que una inspección del edificio o de otro tipo sería de ayuda para resolver los problemas presentados en la Petición, el Funcionario de Audiencia podrá hacer una inspección y/o solicitar a la Ciudad que lleve a cabo una inspección del edificio. El Inquilino puede solicitar al Funcionario de Audiencia que ordene una inspección de este tipo antes de la fecha de la audiencia. Debe ponerse a disposición de las partes involucradas toda la documentación requerida en virtud de esta sección antes de la audiencia. Las partes de la audiencia pueden estar presentes durante la inspección.

F. Audiencias abiertas. Todas las audiencias que tengan lugar de acuerdo con este artículo serán abiertas al público, a menos que lo prohíban las leyes federales o estatales.

G. Derecho de asistencia. Todas las partes de una audiencia realizada de acuerdo con este artículo pueden contar con asistencia en la presentación de pruebas y el desarrollo de su posición de abogados, trabajadores legales, representantes de Organizaciones de Inquilinos Reconocidas o cualquier otra persona que las partes designen.

H. Registro de la audiencia. La Comisión de Propietarios e Inquilinos pondrá a disposición para su inspección o copia cualquier registro oficial que constituya el registro exclusivo para la toma de decisiones sobre los temas de la audiencia. Se podrá obtener el registro de la audiencia, o cualquier parte del mismo, abonando el costo razonable de las copias. Se grabarán en audio o video todas las audiencias, según lo ordenado por el Funcionario de Audiencia, y cualquier parte de la Petición puede recibir una copia de la grabación abonando su costo razonable.

I. Cuantificación de prueba y aviso de decisión. No se otorgará ninguna Petición de Ajuste Individual de la Renta, hacia arriba o hacia abajo, a menos que tenga el soporte del peso de la

prueba presentada antes o durante la audiencia. Debe enviarse un aviso a todas las partes de una audiencia dentro de los 14 (catorce) días siguientes a la toma de una decisión, además de una copia de las determinaciones y leyes sobre las cuales se basa la decisión. Al mismo tiempo, deberá notificarse a las partes del procedimiento dentro de los 14 (catorce) días sobre su derecho a apelar ante la Comisión de Propietarios e Inquilinos y/o la revisión judicial.

J. Consolidación. Ya sea que las presenten el Propietario o el Inquilino o Inquilinos, todas las Peticiones relacionadas con Unidades de Alquiler en la misma Propiedad, o Unidades de Alquiler de propiedad/operadas/gestionadas por la misma Entidad pueden consolidarse para una audiencia si se demuestra una buena causa.

K. Apelaciones. Cualquier persona perjudicada por la decisión del Funcionario de Audiencia puede apelar ante la Comisión de Propietarios e Inquilinos completa para su revisión. En la apelación, la Comisión de Propietarios e Inquilinos afirmará, revertirá o modificará la decisión del Funcionario de Audiencia. La decisión sobre la apelación se basará en el registro de la audiencia, y la Comisión de Propietarios e Inquilinos podrá atender y/o hallar hechos adicionales a los presentados ante el Funcionario de Audiencia.

L. Decisión final. La decisión del Funcionario de Audiencia será la decisión final de la Comisión de Propietarios e Inquilinos, a menos que una parte perjudicada haya presentado una apelación en tiempo y forma ante la Comisión de Propietarios e Inquilinos. La decisión de la Comisión de Propietarios e Inquilinos sobre la apelación será definitiva a menos que la parte perjudicada haya presentado una revisión judicial en tiempo y forma, de acuerdo con las leyes vigentes.

M. Tiempo para decidir. Debe tomarse una decisión final sobre cualquier Petición en un lapso de tiempo razonable. Las decisiones que bajen la Renta se mantendrán vigentes hasta que el Propietario haya corregido el defecto que generó la reducción. La Comisión de Propietarios e Inquilinos podrá establecer procedimientos para la toma de decisiones puntuales sobre cumplimiento mediante regulación.

N. Retorno justo garantizado. No se aplicará ninguna de las estipulaciones de este Capítulo para prohibir que la Comisión de Propietarios e Inquilinos otorgue un Ajuste Individual de la Renta que el Propietario haya demostrado que era necesario para obtener un Retorno Justo.

ARTÍCULO 17. Se añade el Artículo 9-5-16 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-16 Revisión judicial.

Un Propietario o Inquilino perjudicado por una acción o decisión de la Comisión de Propietarios e Inquilinos podrá solicitar una revisión judicial de acuerdo con las leyes estatales y este Capítulo y sus regulaciones de implementación. Ninguna acción o decisión de la Comisión de Propietarios e Inquilinos entrará en vigencia hasta que haya pasado el período de tiempo legal para dicha revisión.

ARTÍCULO 18. Se añade el Artículo 9-5-17 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-17 Irrenunciable.

Toda estipulación del Acuerdo de Alquiler de Vivienda, ya sea verbal o por escrito, que refiera a la renuncia de cualquier estipulación de este Capítulo, establecida para beneficio del Inquilino, se considerará contraria a la política pública y nula.

ARTÍCULO 19. Se añade el Artículo 9-5-18 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-18 Recursos.

Además de cualquier otro recurso establecido por ley, los Propietarios e Inquilinos cubiertos por este Capítulo tendrán los siguientes recursos por infracciones a este Capítulo.

A. Demanda del propietario de retención de renta excesiva. Si un Propietario demanda, acepta, recibe o retiene uno o más pagos en exceso de la Renta legal de conformidad con este Capítulo y las regulaciones que aquí se promulgan, incluida la violación de las estipulaciones que garantizan el cumplimiento de los estándares de habitabilidad y mantenimiento de los Servicios de Vivienda, el Inquilino podrá presentar una Petición de acuerdo con los Artículos 9-5-14 y 9-5-15 (Petición de Ajustes Individuales de la Renta) o entablar una acción judicial civil contra el Propietario. Un Propietario que demande, acepte, reciba o retenga cualquier pago de Renta en exceso de la Renta legal será responsable ante al Inquilino por el monto en el que el pago o pagos hayan superado la Renta legal. En un caso de este tipo, la Renta se ajustará para reflejar la Renta legal de acuerdo con este Capítulo y sus regulaciones de implementación.

B. Recursos civiles. Un Inquilino puede presentar una acción judicial civil en los tribunales del estado, alegando que un Propietario violó cualquiera de las estipulaciones de este Capítulo o las regulaciones promulgadas en virtud del mismo, inclusive si el Propietario demandó, aceptó, recibió o retuvo un pago o más en exceso de la Renta legal. En una demanda civil, si se determina que el Propietario violó este Capítulo, deberá pagar al Inquilino todos los daños reales, incluidos, sin limitarse a ellos, los descritos en la Sección A del presente. El Inquilino que obtenga un fallo a su favor en una demanda civil entablada para aplicar este Capítulo recibirá el pago por los cargos de representación y costos razonables que determine el tribunal. Además, tras demostrar que el Propietario actuó voluntariamente o con opresión, fraude o malicia, el Inquilino recibirá el pago por daños en triplicado. No es necesario agotar recursos administrativos para presentar una demanda de acuerdo con esta sección.

C. Recursos adicionales en caso de infracción de las reglas de desalojo por parte del propietario. Si se demostrara que el evento que el Propietario aduce como motivo para recuperar la posesión en virtud del Artículo 6(a)(8)-(I 1) no se iniciara dentro de los 2 (dos) meses posteriores al desalojo de la Unidad de Alquiler por parte del Inquilino, o se demostrara que la declaración del

Propietario fue falsa o hecha de mala fe, el Inquilino tendrá derecho a volver a ocupar la Unidad de Alquiler por el mismo valor de la Renta legal vigente en el momento en que la desalojó, además de los recursos descritos en la sección (b) del presente.

D. Defensa de acción para recuperar la posesión. El incumplimiento de un Propietario con alguna de las estipulaciones de este Capítulo o regulaciones promulgadas en virtud del mismo podrán presentarse como defensa afirmativa en una detención ilegal u otra acción entablada por el Propietario para recuperar la posesión de la Unidad de Alquiler. Toda y cualquier violación de este Capítulo por parte del Propietario constituirá una defensa afirmativa de este tipo, incluida, sin limitarse a ella, la demanda o retención de pago por encima de la Renta legal, no presentar cualquiera de las notificaciones exigidas de acuerdo con este Capítulo ante el Inquilino o la Comisión de Propietarios e Inquilinos, o no cumplir con los avisos de los requisitos de este Capítulo, no pagar la Cuota de Vivienda de Alquiler, no pagar cualquiera de las Tarifas de Reubicación exigidas o la reducción en Servicios de Vivienda o mantenimiento sin la correspondiente reducción en la Renta. La intención de este Capítulo es interpretar esta sección en la forma más amplia permitida por ley para asegurar el máximo cumplimiento de este Capítulo.

1. Protección de desalojo para víctimas de violencia doméstica, ataque sexual o acoso. Será defensa ante una acción para recuperar la posesión de una unidad en virtud del Artículo 9-5-6(c)-(d) si quien juzgue el hecho determina que:

- a. El Inquilino o Inquilina un miembro de su núcleo familiar, es víctima de un acto o actos que constituyan violencia doméstica o ataque sexual o acoso; y
- b. El aviso de desalojar se basa sustancialmente en el acto o actos que constituyen violencia doméstica o ataque sexual o acoso contra la Inquilina o Inquilino o un miembro de su núcleo familiar, incluida, sin limitarse a ella, una acción para la recuperación de la posesión basada en quejas por ruidos, molestias o la presencia repetida de la policía.

E. Penalización por infracciones. Además de la defensa afirmativa o cualquier otro derecho de los inquilinos de acuerdo con la ley, una violación del Artículo 9-5-6(M), que trata sobre el desalojo como forma de represalia, se castigará como infracción de la siguiente manera:

1. Una multa que no habrá de superar los \$250.00 (doscientos cincuenta dólares) por la primera violación;
2. Una multa que no habrá de superar los \$500.00 (quinientos dólares) por la segunda, tercera y cuarta violación en el transcurso de 1 (un) año;
3. Independientemente de cualquier estipulación en contrario, una quinta violación del Artículo 9-5-6(M) en un período de 1 (un) año constituirá un delito pasible de sanción según lo establecido en el Artículo 1-1-105(A) del Código Municipal de Burbank.

F. Acción de aplicación de la Comisión de Propietarios e Inquilinos o el Abogado de la Ciudad. Si el Inquilino no presentara una demanda civil o administrativa para ejercer sus derechos en virtud de este Capítulo, la Comisión de Propietarios e Inquilinos o el Abogado de la Ciudad podrán hacerlo o resolver el reclamo en nombre del Inquilino. Si la Comisión de Propietarios e Inquilinos o el Abogado de la Ciudad presentara una demanda de este tipo, el Inquilino tendrá la opción de participar o no en la demanda. En el caso de optar por participar, el Inquilino en cuyo nombre actuó la Comisión de Propietarios e Inquilinos no podrá presentar una demanda separada contra el Propietario por la misma violación y la Comisión de Propietarios e Inquilinos o el Abogado de la Ciudad tendrán derecho a recuperar los costos en los que hayan incurrido en cualquier recuperación monetaria del Propietario, y el saldo irá al Inquilino contra quien se cometió la violación. En caso de optar por no participar, el Inquilino conservará su derecho legal a entablar una acción privada. La Comisión de Propietarios e Inquilinos o el Abogado de la Ciudad podrán emprender cualquier otra acción para la aplicación, según sea necesario para cumplir con este Capítulo.

G. Recursos no exclusivos. Los recursos disponibles en este Capítulo no son exclusivos y se pueden usar en forma acumulativa con cualquier otro recurso de este Capítulo o que esté disponible de algún otro modo por ley.

H. Jurisdicción. El tribunal correspondiente a la jurisdicción donde se encuentre la Unidad de Alquiler tendrá jurisdicción sobre todas las acciones entabladas en virtud de este Capítulo.

ARTÍCULO 20. Se añade el Artículo 9-5-19 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-19 Medidas cautelares y otras medidas civiles.

La Comisión de Propietarios e Inquilinos, los Inquilinos y los Propietarios pueden intentar obtener medidas en los tribunales correspondientes a la jurisdicción donde se encuentre la Unidad de Alquiler afectada para aplicar cualquier estipulación de este Capítulo o sus regulaciones de implementación, o para restringir o incorporar cualquier violación de este Capítulo y de las reglas, regulaciones, órdenes y decisiones de la Comisión de Propietarios e Inquilinos.

ARTÍCULO 21. Se añade el Artículo 9-5-20 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-20 Invalidez parcial.

Si alguna estipulación de este Capítulo o su aplicación ante cualquier persona o circunstancia se considerara inválida, esta invalidez no afectará a las demás estipulaciones o aplicaciones de este Capítulo que puedan tener efecto sin la estipulación o aplicación inválida, y a tal efecto se declara que las estipulaciones de este Capítulo son divisibles. Este Capítulo deberá interpretarse liberalmente para lograr sus objetivos y preservar su validez.

ARTÍCULO 22. Se añade el Artículo 9-5-21 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-21 Sustituye.

A. Este Capítulo sustituye a cualquier estipulación en conflicto de una ordenanza municipal que cubra el área de rentas, desalojos, asistencia con la reubicación u otros temas tratados aquí. No debe interpretarse nada de esta sección como una restricción sobre la autoridad del Consejo Municipal para implementar ordenanzas complementarias o que no supongan conflictos, o para emprender cualquier otra acción dentro de sus potestades, si dichas ordenanzas o acciones hubieran sido diseñadas para cumplir o ampliar los términos y propósitos de este Capítulo.

B. En caso de que cualquier otra propuesta para votación trate en todo o en parte el mismo tema que este Capítulo sea aprobada por la mayoría de los votantes que voten al respecto en las mismas elecciones, corresponderán las siguientes estipulaciones:

1. Si esta ordenanza recibe una cantidad mayor de votos afirmativos que cualquier otra ordenanza del mismo tipo propuesta, inclusive alguna que estipule que los propietarios de bienes raíces tienen derecho a fijar el precio de renta para sus propiedades residenciales, este Capítulo regirá enteramente y la otra ordenanza propuesta se considerará nula y sin efecto legal; y

2. Si esta ordenanza recibiera menos votos afirmativos que cualquier otra ordenanza propuesta de este tipo, inclusive alguna que estableciera que los propietarios de bienes raíces tienen derecho a fijar el precio de renta para sus propiedades residenciales, todas las estipulaciones de este Capítulo que no contradigan directamente a la iniciativa que reciba la mayor cantidad de votos afirmativos se aplicarán en la medida en que la ley lo permita.

ARTÍCULO 23. Se añade el Artículo 9-5-22 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-22 Codificación.

El Secretario Municipal y el Abogado de la Ciudad tomarán todos los pasos necesarios para asegurar la codificación adecuada y eficiente de este Capítulo en el Código Municipal de Burbank. Esta autoridad incluirá hacer los cambios necesarios a la numeración, revisar o sustituir referencias del presente por otras estipulaciones de las leyes de Burbank o el Estado, y artículos no sustantivos del mismo tipo. El Secretario de la Ciudad y el Abogado de la Ciudad, en el ejercicio de esta autoridad, no alterarán las estipulaciones sustantivas de este Capítulo ni emprenderán acciones que contradigan términos expresos y el propósito de este Capítulo.

ARTÍCULO 24. Se añade el Artículo 9-5-23 al Código Municipal de Burbank, con el siguiente texto:

9-5-23 Deber de defender.

El Abogado de la Ciudad tomará los pasos necesarios para defender celosamente la validez de este Capítulo contra cualquier desafío legal. Si el Abogado de la Ciudad no pudiera o no quisiera llevar a cabo esta defensa, podrá intervenir un tercero para hacerlo. Si un tercero defendiera este Capítulo, tendrá derecho a los cargos y costos de representación que adjudique el tribunal.