

Este documento puede traducirse a otros idiomas para mayor comodidad y accesibilidad. En caso de discrepancias entre la versión en inglés y cualquier traducción, la versión en inglés se considerará la versión oficial.

(This document may be translated into other languages for convenience and accessibility. In the event of any inconsistency or conflict between the English version and a translated version, the English version shall control.)

[Borrador de presentación del Consejo que muestra los cambios respecto al código vigente 09/22/2026]

Ordenanza No.

ORDENANZA DEL CONSEJO DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA
QUE ENMIENDA EL CÓDIGO MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA
PARA PRESERVAR LA VIVIENDA ASEQUIBLE Y PROTEGER LOS
DERECHOS DE LOS INQUILINOS Y LOS PROPIETARIOS
MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DEL CAPÍTULO 26.90 RELATIVO
A LA ESTABILIZACIÓN DE LOS ALQUILERES RESIDENCIALES Y
DEL CAPÍTULO 26.100 RELATIVO AL REGISTRO DE ALQUILERES
RESIDENCIALES

EL CONSEJO DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA DECRETA LO SIGUIENTE:

Sección 1.

Se enmienda el Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara mediante la incorporación del Capítulo 26.90, que dispone lo siguiente:

[Nuevo idioma] **CAPÍTULO 26.90. ESTABILIZACIÓN DE LOS ALQUILERES RESIDENCIALES**

26.90.010 Solicitud General.

A. Este capítulo se aplica a todas las unidades de alquiler residencial de la Ciudad, excepto:

1. Viviendas de alquiler para las que se expidió un certificado de ocupación (o se completó la inspección final de la solicitud de permiso de construcción de la vivienda) a partir del 1 de febrero de 1995.

2. Las viviendas de alquiler que son alienables por separado de la titularidad de cualquier otra vivienda o que constituyen una participación subdividida en una urbanización,

tal y como se especifica en los apartados (b), (d) o (f) de la sección 11004.5 del Código de Negocios y Profesiones de California. Esta excepción no se aplica a ninguno de los siguientes casos:

a. Una vivienda de alquiler cuyo arrendamiento anterior haya sido rescindido por el propietario mediante notificación conforme a la sección 1946.1 del Código Civil de California, o que haya finalizado a raíz de una modificación de las condiciones del arrendamiento notificada conforme a la sección 827 del Código Civil de California;

b. Una vivienda o unidad de un edificio propiedad horizontal que el constructor no ha vendido por separado a un comprador de buena fe a título oneroso.

c. El propietario de la vivienda de alquiler es uno de los siguientes:

i. Un fondo de inversión inmobiliaria, según se define en la Sección 856 del Código de Rentas Internas.

ii. Una Compañía.

iii. Una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos uno de los socios sea una Compañía.

3. Viviendas de alquiler situadas en un parque de casas móviles o de vehículos recreativos fijos y sujetas a las cláusulas del capítulo 26.08 del presente Código.

B. Cuando una vivienda de alquiler esté exenta del presente capítulo en virtud del párrafo 2 de la subsección A, se deberá haber notificado por escrito a los inquilinos que la vivienda está exenta de la presente sección mediante la siguiente declaración: «Esta propiedad no está sujeta a los límites de alquiler impuestos por el capítulo 26.90 del Código Municipal de Santa Bárbara y el propietario no es ninguna de las siguientes entidades: un fondo de inversión inmobiliaria, según se define en la sección 856 del Código de Rentas Internas; una compañía; o una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos uno de los socios sea una compañía". Para los contratos de arrendamiento vigentes antes del 1 de enero de 2027, el aviso

exigido por este apartado podrá figurar, aunque no es obligatorio, en el contrato de arrendamiento presentado de acuerdo con el Capítulo 26.40. Para los contratos de arrendamiento que se inicien o renueven a partir del 1 de enero de 2027, el aviso deberá figurar en el contrato de arrendamiento presentado de acuerdo con el Capítulo 26.40.

26.90.020 Definiciones.

Las definiciones de la presente sección se aplican a la interpretación de este capítulo.

Ajuste general anual. Por ajustes generales anuales se entiende el ajuste del alquiler descrito en el artículo 26.90.040 del presente capítulo.

Alquiler base. El alquiler base se refiere a: (1) el alquiler de una vivienda en vigor el 16 de diciembre de 2025, para los alquileres que comiencen el 16 de diciembre de 2025 o antes, o (2) la tarifa de alquiler establecida al momento de la ocupación inicial de una unidad de alquiler para contratos de arrendamiento que se inicien después del 16 de diciembre de 2025, siempre y cuando dicha tarifa se establezca de acuerdo con la legislación aplicable. El alquiler base, tal como se define en esta sección, para un contrato de arrendamiento que haya comenzado el 16 de diciembre de 2025 o antes, se aplicará sin importar las disposiciones de los contratos de arrendamiento nuevos o de enmienda para la ocupación continua de la unidad de alquiler por parte de un inquilino que pretendan establecer un alquiler más alto.

Año de referencia. A efectos de determinar el rendimiento justo conforme a la sección 26.90.050, se entiende por año de referencia el año natural 2025. Si el alquiler de una vivienda de alquiler sujeta a la normativa se incrementa debido a un ajuste anual general según la sección 26.90.040 o a un ajuste de rendimiento justo según la sección 26.90.050, el año de referencia para cualquier solicitud posterior en virtud de la sección 26.90.050 será el año que se consideró “año en curso” en la solicitud inmediatamente anterior.

Mejoras de infraestructura. Por “mejora de infraestructura” se entiende cualquier mejora, ampliación o reparación importante realizada en una vivienda de alquiler o en las zonas comunes del complejo residencial en el que se encuentra la vivienda, en beneficio de los

inquilinos, que tenga una vida útil de cinco años o más y que exige la ley federal del impuesto sobre la renta para que se amortice a lo largo de dicha vida útil. La mejora de infraestructura no incluye el mantenimiento, las reparaciones ni las sustituciones normales o rutinarias. Una mejora de infraestructura debe ser de naturaleza permanente o fija, en lugar de temporal o móvil, y no debe estar relacionada principalmente con un servicio o instalación por el que los inquilinos paguen aparte del alquiler. La mejora de infraestructura no incluye los trabajos realizados para subsanar una notificación de infracción emitida por un organismo público que ordene la realización de reparaciones. La mejora de infraestructura no incluye las mejoras finalizadas antes del 31 de diciembre de 2025.

Jefe de Gobierno. Por “Jefe de Gobierno” se entiende la persona que lleva a cabo la función de administrador municipal de la Ciudad, así como los empleados municipales que ejerzan las facultades delegadas por el Jefe de Gobierno.

Consejo de la Ciudad. Consejo de la Ciudad significa el órgano de gobierno elegido de la Ciudad de Santa Bárbara.

Variación del Índice de Precios al Consumidor o IPC. Por “variación del índice de precios al consumidor” o “variación del IPC” se entiende la variación porcentual del IPC, tal como se define en esta sección, calculada de la siguiente manera:

A. Para los aumentos de renta que entren en vigor en cualquier año calendario, se aplicará lo siguiente:

1. La variación porcentual será la variación porcentual en el monto del IPC publicado para abril del año calendario inmediatamente anterior y para abril del año anterior a ese.

2. Si no se publica un monto en abril para la zona que incluye el condado de Santa Bárbara, la variación porcentual será la variación porcentual del monto del IPC publicado para marzo del año calendario inmediatamente anterior y para marzo del año anterior a ese.

B. La variación porcentual se redondeará al cuarto de 1 por ciento más cercano.

Índice de Precios al Consumo o IPC. El Índice de Precios al Consumo o IPC (CPI, por sus siglas en inglés) se refiere al Índice de Precios al Consumo de California para todos los consumidores urbanos para todos los productos, según lo publicado por el Departamento de Relaciones Industriales. Si la Oficina de Estadísticas Laborales de los Estados Unidos publica un índice IPC-U para un área metropolitana que incluya al condado de Santa Bárbara, dicho índice IPC-U se utilizará para el año calendario en el que se publique por primera vez y para los años siguientes. En caso de que no exista dicho índice, o de que deje de existir, el Administrador del Programa designará mediante reglamento un índice que sea lo más comparable posible al índice IPC-U para un área metropolitana que incluya el condado de Santa Bárbara.

Vivienda de alquiler cubierta. Una vivienda de alquiler cubierta es cualquier vivienda de alquiler que no esté específicamente exenta en virtud de la sección 26.90.010.

Día. Día significa día natural.

Rendimiento justo. Rendimiento justo significa el rendimiento económico de un bien, determinado según el criterio establecido en la sección 26.90.060.

Funcionario instructor. El funcionario instructor es la persona designada por el Jefe de Gobierno para llevar a cabo una investigación o una audiencia administrativa, según lo dispuesto en el presente capítulo.

Servicios de vivienda. Los servicios de vivienda se refieren a cualquier beneficio, privilegio, acuerdo o instalación proporcionada o contratada en relación con el uso u ocupación de cualquier unidad de alquiler incluyendo, entre otros, reparaciones, mantenimiento, pintura, iluminación; calefacción y aire acondicionado; servicio de agua caliente y fría; electricidad, gas, Internet, telecomunicaciones, cloacas, recolección de residuos u otros servicios públicos; servicio de ascensor; persianas y mosquiteros; almacenamiento; instalaciones y uso de cocina, baño y lavandería; servicios de conserjería; cargos por servicios públicos a cargo del propietario; estacionamiento; áreas comunes; instalaciones recreativas; el derecho a tener una

cantidad específica de ocupantes; el derecho a tener una cantidad específica de mascotas; derechos de acceso; y mobiliario. Los servicios de vivienda para una unidad de alquiler incluyen una parte proporcional de los servicios prestados a las instalaciones comunes del edificio en el que se encuentra dicha unidad.

Propietario. Propietario es el dueño, arrendador, subarrendador o cualquier otra persona con derecho a percibir un alquiler por el uso y la ocupación de cualquier vivienda de alquiler, incluidos los agentes, representantes, predecesores o sucesores de cualquiera de los anteriores.

Administrador del programa. Administrador del programa es el empleado de la ciudad designado por el Jefe de Gobierno para hacer administrar este Capítulo.

Propiedad. Propiedad significa todas las unidades de alquiler cubiertas que son de propiedad común en una parcela, un lote o parcelas contiguas o lotes contiguos.

Alquiler. Alquiler es cualquier pago periódico derivado de un contrato de alquiler de vivienda relativo al uso u ocupación de una vivienda de alquiler, incluidos todos los pagos y demás contraprestaciones exigidas o abonadas por los servicios de vivienda. El alquiler no incluye los depósitos de garantía reembolsables ni las tasas evitables impuestas por el arrendador, tales como las tasas por demora en el pago del alquiler o por cheques devueltos por falta de fondos. El alquiler incluye el valor de cualquier contraprestación no monetaria que un inquilino aporte al propietario en virtud de los términos de un contrato de alquiler, o que el propietario pueda exigir al inquilino en relación con el uso u ocupación de una unidad de alquiler o la cláusula relativa a la prestación de servicios de vivienda.

Aumento del alquiler. El aumento de alquiler o el ajuste al alza del alquiler incluyen la reducción, suspensión o cancelación de cualquier servicio de vivienda, a menos que haya una reducción simultánea y correspondiente en el alquiler.

Junta de Estabilización de Alquileres. La Junta de Estabilización de Alquileres es el organismo creado en virtud del presente capítulo.

Contrato de alquiler. El contrato de alquiler es un acuerdo, ya sea verbal, escrito o tácito, entre un propietario y un inquilino para el uso u ocupación de una vivienda de alquiler y para servicios de vivienda. A los efectos del presente capítulo, los términos “contrato de alquiler” y “contrato de arrendamiento” son intercambiables.

Registro de alquileres. Por “registro de alquileres” se entiende la base de datos con información sobre las unidades de alquiler en la Ciudad, exigida por el Capítulo 26.100 de este Código.

Tasa de registro de alquileres. La tasa de registro de alquileres es la tasa descrita en el Capítulo 26.100 de este Código.

Programa de estabilización de alquileres. El Programa de estabilización de alquileres comprende el personal y las políticas que implementan y hacen cumplir el presente Capítulo.

Vivienda de alquiler. Una vivienda de alquiler es cualquier edificio o estructura, o parte de los mismos, el terreno adscrito a los mismos, o cualquier otro inmueble alquilado u ofrecido en alquiler con fines residenciales, junto con todos los servicios de vivienda relacionados con el uso o la ocupación de dicho inmueble. Una vivienda puede considerarse como tal con o sin un certificado de ocupación válido para su uso como vivienda de alquiler.

Depósito de garantía. El depósito de garantía se refiere a cualquier pago, tasa, depósito o cargo según se define en la sección 1950.5 del Código Civil de California.

Inquilino. El inquilino es cualquier inquilino, subinquilino, arrendatario, subarrendatario o cualquier otra persona con derecho, en virtud de los términos de un contrato de alquiler a ocupar una unidad de alquiler.

26.90.030 Estabilización de alquileres.

A. A partir del 1 de enero de 2027, se prohíbe a los propietarios cobrar un monto superior al de la suma del alquiler base más cualquier aumento legal del alquiler autorizado conforme a este capítulo.

B. A partir del 1 de enero de 2027, se prohíbe al propietario aumentar el alquiler de una vivienda de alquiler cubierta, salvo en un monto permitido según las Secciones 26.90.040, 26.90.050 y 26.90.060.

C. No obstante, lo dispuesto en la subsección A de esta sección, el propietario podrá fijar el alquiler inicial de un nuevo contrato de arrendamiento tras la desocupación legal de una vivienda sujeta a esta ley, siempre que se respeten las limitaciones de la legislación de California. Una vez fijado el alquiler inicial de una vivienda sujeta a esta ley, el propietario no podrá aumentarlo, salvo en los casos previstos en la subsección B de esta sección.

D. Si un propietario aumentara el alquiler de una vivienda sujeta a la normativa después del 16 de diciembre de 2025, pero antes del 1 de enero de 2027, de acuerdo con la legislación aplicable, entonces el monto del porcentaje de dicho aumento por encima del alquiler base se deducirá íntegramente del porcentaje de los aumentos de alquiler por encima del alquiler base autorizados en virtud del presente capítulo, hasta que el aumento de alquiler autorizado en virtud del presente capítulo supere el aumento de alquiler anterior. El Administrador del Programa, con la aprobación de la Junta de Estabilización de Alquileres, adoptará reglamentos para aplicar este requisito.

E. No se podrá imponer al inquilino más de un aumento de alquiler por cada período de doce meses.

F. Se producirá una infracción de esta sección cuando se entregue al inquilino una notificación o requerimiento de un aumento de alquiler prohibido.

G. Como parte de cualquier notificación para aumentar el alquiler, introducir un nuevo contrato de alquiler o renovar o modificar cualquier cláusula de un contrato de alquiler existente, el arrendador deberá incluir:

- 1 Una notificación de la existencia del presente capítulo, y;

2. Una notificación de que ningún aumento del alquiler surtirá efecto hasta que se hayan cumplido los requisitos del presente capítulo.

26.90.040. Ajuste del alquiler general anual.

A. A más tardar el 1 de octubre de cada año, el administrador del programa determinará y publicará en la página web del Programa de Estabilización de Alquileres de la Ciudad el monto del ajuste general anual, que entrará en vigor el 1 de enero del año siguiente.

B. El ajuste general anual será igual al 60 % de la variación porcentual anual del Índice de Precios al Consumo o al 3 %, lo que sea menor. Si la variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor es negativa, el ajuste general anual será cero.

C. Un propietario que desee aumentar el alquiler mediante el ajuste general anual deberá hacerlo antes de que finalice el año calendario para el cual se determina el monto del ajuste conforme al inciso A. El propietario que no aplique el aumento del alquiler conforme al ajuste general anual durante dicho período no podrá aplazar la aplicación del ajuste general anual a un año posterior ni de un año a otro.

D. Los aumentos de alquiler permitidos en virtud del ajuste general anual previsto en esta sección solo entrarán en vigor después de que el propietario haya notificado al inquilino de la forma prescrita por la ley, con un preaviso por escrito de al menos 30 días.

E. No se podrá aplicar un ajuste general anual del alquiler a ninguna vivienda de alquiler sujeta a esta normativa si el propietario:

1. No ha mantenido la vivienda de alquiler de acuerdo con las secciones 1941.1 et seq. del Código Civil de California y las secciones 17920.3 y 17920.10 del Código de Higiene y Seguridad de California; o

2. No ha realizado las reparaciones ordenadas por un tribunal o por un funcionario municipal de obras.

26.90.050 Solicitud de ajuste especial – Rendimiento justo.

A. El propietario puede presentar una solicitud ante el Administrador del Programa para solicitar un ajuste del alquiler de cualquier contrato de arrendamiento, de conformidad con las normas establecidas en la presente sección y siguiendo los procedimientos previstos en la sección 26.90.080 y en los reglamentos aplicables. La solicitud deberá ir acompañada de una declaración del propietario en la que se indique que cada unidad de alquiler cubierta para la que se presenta la solicitud cumple todos los requisitos del presente capítulo, incluida una declaración expresa de que el propietario ha mantenido la unidad de alquiler en cumplimiento de las secciones 1941.1 et seq. del Código Civil de California y de las secciones 17920.3 y 17920.10 del Código de Salud y Seguridad de California.

B. Los ajustes al alza del alquiler solo podrán concederse cuando el propietario demuestre, mediante pruebas preponderantes, y el funcionario instructor o la Junta de Estabilización de Alquileres, en caso de apelación, determine, basándose en pruebas sustanciales que consten en el expediente de la audiencia, que dichos ajustes son necesarios para proporcionar al propietario una renta justa, tal como lo exigen las Constituciones de California y de los Estados Unidos.

C. No se autorizará ningún ajuste al alza del alquiler en virtud de esta sección si el propietario no ha mantenido la unidad o unidades de alquiler afectadas de conformidad con las secciones 1941.1 et seq. del Código Civil de California y las secciones 17920.3 y 17920.10 del Código de Higiene y Seguridad de California.

D. Las siguientes presunciones se aplican a la evaluación de las solicitudes conforme a esta sección.

1. Los ingresos netos operativos percibidos por el propietario en el año base proporcionaron un rendimiento justo.

2. El alquiler base de una unidad de alquiler sujeta a la ley proporcionaba un rendimiento justo cuando se estableció.

E. A los efectos de determinar una tasa de rendimiento justa, existe una presunción refutable de que el mantenimiento de un ingreso operativo neto equivalente al ingreso operativo neto del año base, ajustado según la variación del Índice de Precios al Consumidor entre el año base y el año actual, da lugar a una tasa de rendimiento justa. El IPC del año en curso será el IPC anual correspondiente al año calendario anterior al año calendario en el que se presente la solicitud. Si bien se presume que el cumplimiento del criterio de ingresos operativos netos establecido en esta sección garantiza una rentabilidad justa, nada de lo dispuesto en esta sección impide que el funcionario instructor o la Junta de Estabilización de Alquileres apruebe o rechace un aumento de renta con base en la evidencia sustancial que conste en el expediente de la audiencia.

F. La presunción de una renta justa prevista en la subsección E de esta sección podrá refutarse mediante pruebas que respalden al menos una de las siguientes conclusiones:

1. Los gastos operativos del propietario en el año base fueron inusualmente altos o bajos.

2. Los ingresos brutos durante el año base fueron desproporcionadamente bajos debido a circunstancias excepcionales. En tales casos, podrán realizarse ajustes al calcular los ingresos brutos por alquiler del año base, de conformidad con los fines del presente capítulo. Se podrán tener en cuenta los siguientes factores al llegar a dicha conclusión:

- a. Si los ingresos brutos durante el año base fueron inferiores a lo que podrían haber sido debido a que a algunos inquilinos se les aplicó un alquiler reducido.

- b. Si los ingresos brutos durante el año base fueron significativamente inferiores a lo normal debido a una desocupación temporal por obras o reparaciones.

- c. La tendencia de los aumentos o disminuciones del alquiler en los años anteriores al año base y si esos cambios reflejan el alquiler de mercado para unidades comparables.

d. Otras circunstancias excepcionales según lo establecido en la normativa adoptada por el Administrador del Programa o la Junta de Estabilización de Alquileres.

G. Los ingresos operativos netos se calcularán restando de los ingresos operativos brutos los gastos operativos que estén directamente relacionados o sean atribuibles al inmueble y a las unidades de alquiler para las que se solicita el ajuste de renta. Para el cálculo de los ingresos operativos netos se aplican los siguientes principios:

1. Los ingresos brutos por alquiler incluyen:

a. Alquileres brutos calculados con base en el monto del alquiler que se puede cobrar legalmente con una ocupación del 100 %.

b. Todos los demás ingresos o contraprestaciones recibidos o por recibir en relación con el uso o la ocupación de la unidad o unidades de alquiler, salvo las partidas excluidas de los ingresos brutos por alquiler en virtud de esta subsección.

2. Los ingresos brutos por alquiler excluyen:

a. Los gastos de servicios públicos por gas, electricidad o agua con medidores individuales.

b. Los gastos de recolección de residuos, servicio de cloacas u otros servicios similares que se presten exclusivamente a precio de costo o que estén regulados por la legislación estatal o local.

c. Gastos por servicios de lavandería.

d. Gastos de almacenamiento.

e. Alquileres adicionales que se imponen a los inquilinos que son complementarios al alquiler principal, como el “alquiler por tener mascota”.

3. Los gastos operativos incluyen:

a. Los gastos razonables operativos y de mantenimiento.

- b. Los gastos razonables de gestión.
 - c. El costo de los servicios públicos, como agua, cloacas, gas, electricidad o los sistemas de comunicación, que sean prestados por un organismo público o una compañía privada de servicios públicos y que corran a cargo del propietario.
 - d. Los impuestos sobre bienes inmuebles atribuibles a una valoración realizada en el año base y en el año en curso. Los impuestos sobre bienes inmuebles atribuibles a valoraciones realizadas en cualquier otro año no se tendrán en cuenta a la hora de calcular los gastos operativos.
 - e. Las tasas de licencia y registro exigidas por ley, en la medida en que dichos gastos no sean abonados o reembolsados por los inquilinos.
 - f. Mano de obra realizada por el propietario remunerada a tarifas horarias razonables. Sin embargo, no se incluirá como gasto operativo ninguna mano de obra realizada por el propietario a menos que este presente documentación que indique la fecha, la hora y la naturaleza del trabajo realizado. El máximo permitido para la mano de obra realizada por el propietario no excederá el 5 % de los ingresos brutos, a menos que el propietario demuestre que se prestaron servicios adicionales en beneficio de los residentes.
 - g. Los honorarios razonables de los abogados y los gastos necesarios para la administración del inmueble en alquiler, excluyendo los honorarios de abogados incurridos en relación con una solicitud presentada en virtud de este capítulo.
 - h. Hasta el 50 por ciento de la tarifa anual pagada en relación con el registro de alquileres conforme al Capítulo 26.100.
4. Los gastos operativos no incluyen:
- a. Gastos de mejoras de infraestructura. Los ajustes por gastos de mejoras de infraestructura pueden obtenerse en virtud de la Sección 26.90.060.
 - b. Pagos hipotecarios o de intereses u otros costos de servicio de la deuda.

c. Cargos por mora, multas o intereses que se deriven del incumplimiento por parte del propietario del pago oportuno de cualquier gasto de funcionamiento. Cualquier multa, tasa o interés adjudicado o impuesto por el incumplimiento de cualquier cláusula del presente capítulo o de cualquier otra cláusula legal.

d. Gastos de arrendamiento de terrenos.

e. Contribuciones políticas.

f. Pagos a personas u organizaciones que se dedican sustancialmente a actividades de presión legislativa.

g. Amortización.

h. Cualquier gasto por el que el propietario haya recibido un reembolso mediante un descuento o bonificación de una empresa de servicios públicos, un depósito de garantía, una indemnización de un seguro, una sentencia por daños y perjuicios, un acuerdo extrajudicial o cualquier otro método o procedimiento.

i. Aumentos injustificados de los gastos desde el año base.

j. Costo de los servicios públicos, como agua, cloacas, gas, electricidad o sistemas de comunicación, que son prestados por un organismo público o una Compañía privada de servicios públicos y que paga directamente el inquilino.

k. Gastos atribuibles a retrasos injustificados en la realización de los trabajos de mantenimiento o reparación necesarios, o a la falta de realización oportuna y competente de los reemplazos necesarios.

5. Los gastos operativos del año base o del año en curso pueden promediarse o ajustarse, según proceda y en función de la preponderancia de las pruebas, para establecer un importe de gastos que permita realizar una comparación razonable entre los gastos del año base y los del año en curso. El solicitante debe pedir e identificar los promedios o ajustes

propuestos, y le corresponde la carga de la prueba por preponderancia de la evidencia. Los motivos para dichos ajustes incluyen, entre otros:

- a. Un gasto correspondiente a un año concreto que no sea representativo.
 - b. El gasto de un concepto en el año base no refleja de manera razonable los gastos promedio históricos de ese concepto en los años inmediatamente anteriores o posteriores al año base.
 - c. Un gasto del año en curso correspondiente a un concepto no constituye una proyección razonable de los gastos de años futuros para ese concepto.
 - d. Un gasto concreto supera los estándares del sector para el área geográfica que incluye a la Ciudad.
 - e. Un gasto del año base fue excepcionalmente bajo según los estándares del sector, siempre que dicho gasto bajo no se debiera a una reducción del servicio, el mantenimiento o las prestaciones.
 - f. Un aumento de los gastos de mantenimiento o gestión que sea desproporcionado con respecto a la variación porcentual del IPC, mientras que el nivel de los servicios no haya cambiado significativamente o el aumento no esté justificado por circunstancias excepcionales.
- H. Cuando la ley federal del impuesto sobre la renta exige que un gasto se amortice, se podrá considerar el pago de intereses sobre el importe de los gastos amortizados a una tasa igual a la “tasa promedio” de los préstamos hipotecarios a treinta años a tasa fija, más un 2 %. La “tasa promedio” será la tasa publicada por última vez por Freddie Mac en su Encuesta Semanal del Mercado Hipotecario Primario (PMMS, por sus siglas en inglés) a la fecha de presentación inicial de la solicitud. Si esta tasa ya no se publica, el Administrador del Programa designará mediante reglamento un índice que sea lo más comparable posible al índice PMMS.

I. Si el tiempo que un funcionario instructor o la Junta de Estabilización de Alquileres dedica a determinar el aumento de renta permitido de conformidad con esta sección excede los 120 días a partir de la aceptación por parte del administrador del programa de una solicitud completa, y el propietario no solicitó, provocó ni contribuyó al retraso, entonces el propietario podrá recuperar los aumentos que se habrían permitido si la decisión sobre el aumento de renta se hubiera tomado dentro de los 120 días. La compensación por dichos aumentos podrá amortizarse o incorporarse al aumento futuro permitido, con el fin de evitar dificultades excesivas a los inquilinos.

J. Los aumentos de alquiler autorizados por esta subsección solo entrarán en vigor después de que el propietario haya notificado por escrito al inquilino dicho aumento de alquiler de conformidad con la legislación estatal.

26.90.060 Solicitud de ajuste especial – Mejoras de infraestructura.

A. Un propietario que haya obtenido la aprobación de un plan de mejoras de infraestructura conforme a la Sección 26.90.100 puede presentar una solicitud de mejoras de infraestructura ante el Administrador del Programa con el fin de solicitar un ajuste del alquiler para cualquier contrato de arrendamiento y pedir que se repercuta en los inquilinos el costo de los gastos en que haya incurrido el propietario para realizar mejoras de infraestructura razonables en la vivienda de alquiler o atribuibles a ella. La petición debe presentarse de acuerdo con las normas establecidas en esta sección y siguiendo los procedimientos descritos en la sección 26.90.080 y en cualquier normativa aplicable. Una solicitud debe incluir una declaración del propietario en la que se indique que las unidades de alquiler afectadas cumplen con todos los requisitos de este capítulo, incluida una declaración expresa de que el propietario ha mantenido la unidad de alquiler de conformidad con las secciones 1941.1 et seq. del Código Civil de California y las secciones 17920.3 y 17920.10 del Código de Salud y Seguridad de California.

B. Las mejoras de infraestructura que puedan ser consideradas como costos transferibles en virtud de esta sección deben realizarse de acuerdo con un plan de mejoras de infraestructura aprobado y se limitan a lo siguiente:

1. Un nuevo techo que cubra la totalidad o prácticamente la totalidad de un edificio o de una parte estructuralmente independiente de un edificio.

2. Una mejora significativa de los cimientos, incluyendo adaptaciones sísmicas, de la totalidad o prácticamente la totalidad de un edificio o de una parte estructuralmente independiente del mismo.

3. Un sistema de plomería, eléctrico o de calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC, por sus siglas en inglés) nuevo o sustancialmente nuevo en una o más unidades de alquiler.

4. Pintura exterior o instalación/reemplazo de revestimiento o estuco en la totalidad o prácticamente la totalidad de un edificio.

5. Reparaciones razonablemente relacionadas con la corrección o prevención de la propagación de defectos señalados en las conclusiones de un Informe sobre plagas y organismos que destruyen la madera emitido por una Compañía de control de plagas registrada en la Rama 3 de la Junta Estatal de Control de Plagas Estructurales de California.

6. La instalación de dispositivos de conservación del agua destinados a reducir el consumo de agua; la instalación de dispositivos de eficiencia energética, como un sistema solar en el techo o la conversión de los servicios públicos de gas a electricidad, destinados a ahorrar energía o reducir las emisiones de gases de efecto invernadero; el reemplazo de ventanas de un solo acristalamiento por ventanas de doble acristalamiento.

7. Mejoras o renovaciones en la unidad de alquiler o en el edificio o complejo que cumplan o superen las normas de discapacidad y accesibilidad exigidas por la ley.

8. Un sistema de rociadores contra incendios o de alarma contra incendios que cubra la totalidad o prácticamente la totalidad de un edificio.

9. Reemplazo de escaleras y/o barandillas en la totalidad o en la mayor parte de un edificio.

10. Instalación de estaciones de recarga para vehículos eléctricos.

11. Estabilización y eliminación de pintura con plomo.

C. Ni el funcionario instructor ni la Junta de Estabilización de Alquileres podrán autorizar ningún ajuste por una mejora de infraestructura conforme a esta sección si el propietario no ha mantenido la unidad o unidades de alquiler afectadas de conformidad con las secciones 1941.1 et seq. del Código Civil de California y de las secciones 17920.3 y 17920.10 del Código de Higiene y Seguridad de California, o si la mejora de infraestructura se ha ordenado para corregir la infracción de cualquier ley o reglamento relativo a la habitabilidad del edificio o a la seguridad para la ocupación humana.

D. El propietario debe presentar una solicitud de mejora de infraestructura dentro de los dos años siguientes a la finalización de la mejora de infraestructura. La mejora de infraestructura, tal y como se define en la sección 26.90.020, no incluye las mejoras realizadas antes o durante el año base inicial.

E. Una solicitud de mejora de infraestructura no se aplicará a las viviendas de alquiler ni a los inquilinos cuyo alquiler inicial se haya fijado después del inicio de la mejora de infraestructura para la que se solicita el ajuste del alquiler;

F. El propietario no podrá exigir al inquilino el pago de un importe correspondiente a los gastos atribuibles a cualquier período de tiempo durante el cual el inquilino no tuviera derecho a utilizar ni ocupar la vivienda de alquiler;

G. El propietario no puede exigir al inquilino que pague más que la parte que le corresponde del costo de una mejora de infraestructura atribuible a la vivienda alquilada por dicho inquilino cuya repercusión esté permitida conforme a una solicitud.

H. Si una mejora de infraestructura beneficia a una o más, pero no a todas, las unidades de alquiler cubiertas de una propiedad, el ajuste del alquiler conforme a esta Sección se aplicará únicamente a las unidades de alquiler que se beneficien de la misma, según lo determine el funcionario instructor o la Junta de Estabilización de Alquileres.

I. Los costos mensuales aprobados del ajuste transferido para mejoras de infraestructura se detallarán por separado en el recibo de alquiler que se entregue al inquilino, y no se incluirán en el cálculo de futuros ajustes de alquiler bajo la Sección 26.90.040 o 26.90.050.

J. Los ajustes transferidos por mejoras de infraestructura deben determinarse de acuerdo con lo siguiente:

1. Los gastos de mejora de infraestructura podrán amortizarse a lo largo de la vida útil de la mejora de infraestructura, pero no podrán dar lugar a un coste mensual transferido que supere el 10 % del alquiler mensual actual o 100 dólares, el que sea menor. A efectos de dicho cálculo, el alquiler actual de cualquier período no incluirá ningún importe transferido por mejoras de infraestructura;

2. En el caso de edificios de uso mixto y unidades de alquiler ocupadas por el propietario, solo se aplicará en los cálculos el porcentaje de superficie residencial;

3. Si una unidad está ocupada por un agente del propietario, dicha unidad deberá incluirse al determinar los costos promedio por unidad de alquiler; y

4. Si el propietario recibe un reembolso por las mejoras de infraestructura (por ejemplo, a través de un seguro, una indemnización judicial, subvenciones, etc.), dicho reembolso deberá deducirse de los costos de las mejoras de infraestructura antes de que estos se amorticen y se distribuyan entre las unidades de alquiler.

5. Cuando sea necesario amortizar un gasto, se podrá considerar el pago de intereses sobre el importe de los gastos amortizados a una tasa igual a la “tasa promedio” de los préstamos hipotecarios a treinta años a tasa fija, más un 2 %. La “tasa promedio” será la tasa publicada por última vez por Freddie Mac en su Encuesta Semanal del Mercado Hipotecario Primario (PMMS, por sus siglas en inglés) a la fecha de presentación inicial de la solicitud. Si esta tasa ya no se publica, el Administrador del Programa designará mediante reglamento un índice que sea lo más comparable posible al índice PMMS.

26.90.070 Solicitud del inquilino para un ajuste de reducción.

A. El inquilino podrá presentar una solicitud conforme a la Sección 26.90.080 para que se reduzca el alquiler debido a una disminución del valor de alquiler atribuible al incumplimiento por parte del propietario de su obligación de mantener la vivienda o viviendas de alquiler en condiciones habitables. Si no se mantiene una unidad de alquiler cubierta de conformidad con los códigos de higiene, seguridad y construcción vigentes, incluidos, entre otros, las secciones 1941.1 et seq. del Código Civil de California y las secciones 17920.3 y 17920.10 del Código de Higiene y Seguridad de California, ello constituirá un aumento del alquiler. Una petición del inquilino conforme a esta subsección debe especificar las condiciones que, según se alega, constituyen el incumplimiento del mantenimiento de la unidad o unidades de alquiler en condiciones habitables y describir cómo se le dio al propietario un aviso razonable y la oportunidad de corregir las condiciones alegadas en la petición.

B. El inquilino puede presentar una petición, conforme a la Sección 26.90.080, para ajustar el alquiler a la baja en función de una pérdida en el valor del alquiler atribuible a la reducción, suspensión o cancelación de cualquier servicio de vivienda, a una disminución en el mantenimiento o al deterioro de la unidad de alquiler. La reducción, suspensión o cancelación de cualquier servicio de vivienda, una disminución en el mantenimiento o el deterioro de una unidad de alquiler cubierta que exceda el desgaste normal, sin una reducción correspondiente en el alquiler, se considera un aumento de alquiler. Una petición del inquilino en virtud de esta subsección debe especificar las condiciones que, según se alega, constituyen la reducción,

suspensión o rescisión del servicio de vivienda, una disminución del mantenimiento o el deterioro de la unidad de alquiler, y debe describir cómo se le dio al propietario un aviso razonable y la oportunidad de corregir las condiciones alegadas en la petición.

C. El inquilino podrá presentar una solicitud, bajo la Sección 26.90.080, para que se reduzca el alquiler hasta su nivel legal si el propietario exige o retiene un alquiler superior al permitido por el presente capítulo. Si se concede dicha petición, se ordenará al propietario que devuelva al inquilino el alquiler excesivo cobrado. El funcionario instructor o la Junta de Estabilización de Alquileres pueden ordenar al propietario que devuelva al inquilino el monto excedente del alquiler cobrado en exceso dentro de los 30 días siguientes a la emisión de la orden o, a petición del inquilino, pueden autorizar a este a retener una fracción del alquiler ajustado a la baja hasta que haya recuperado el monto del alquiler cobrado en exceso. La fracción retenida y la duración de la retención serán determinadas por el funcionario instructor o la Junta de Estabilización de Alquileres. Además, si se ordena al propietario que reembolse el monto del alquiler cobrado en exceso en un plazo de 30 días y este no lo hace, el inquilino podrá retener dicho monto de los pagos futuros de alquiler, en un monto que él mismo determine, hasta que haya recuperado el monto del alquiler cobrado en exceso. Durante el período de retención, el alquiler ajustado a la baja, menos el monto retenido, se considerará el alquiler legal al que el propietario tiene derecho.

D. La orden de petición constituirá una defensa frente a cualquier acción por ocupación ilegal interpuesta contra un inquilino que retenga el alquiler según lo autorizado en esta subsección. No obstante, ninguna disposición de esta subsección se interpretará en el sentido de impedir que un inquilino alegue pagos excesivos de alquiler anteriores como defensa en un procedimiento por ocupación ilegal.

E. Si un inquilino desocupa la vivienda alquilada antes de recuperar el monto total del pago sobrefacturado según se determina en la orden de la petición, el propietario deberá pagar el saldo del monto adeudado en un plazo de dos semanas a partir de la fecha en que el inquilino desocupe la vivienda alquilada.

26.90.080 Procedimientos de petición.

A. Un propietario, inquilino o grupo de inquilinos podrá presentar solicitudes ante el Administrador del Programa para que se realicen ajustes conforme a las Secciones 26.90.050, 26.90.060 o 26.90.070, según lo dispuesto en esta Sección. A efectos del proceso de solicitud, el propietario y cada inquilino de una vivienda de alquiler cubierta que sea objeto de una solicitud serán considerados «partes» de la misma. El Administrador del Programa podrá promulgar reglamentos relativos a los procedimientos para las solicitudes y requerimientos presentados conforme a esta Sección, previa aprobación de la dirección de la Junta de Estabilización de Alquileres. Las peticiones se registrarán por dichas normas y por las cláusulas de esta sección. Las peticiones estarán disponibles en el idioma que el propietario y el inquilino utilizaron para negociar las condiciones del contrato de alquiler, si dicho contrato está redactado en un idioma distinto del inglés.

B. La petición debe indicar la identidad y la dirección postal de la persona o personas que la presentan, las viviendas de alquiler afectadas por la petición, la naturaleza del ajuste del alquiler para el que se presenta la petición y una breve exposición de los motivos y hechos en los que se basa la petición. Si la solicitud la presenta un propietario, deberá ir acompañada de una lista separada con los nombres y direcciones postales, o direcciones de correo electrónico si procede, de los inquilinos de cada una de las viviendas de alquiler afectadas por la solicitud. Dicha lista se mantendrá confidencial en la medida en que lo permita la ley y será utilizada por el Administrador del Programa con el único fin de enviar las notificaciones exigidas por esta sección.

C. Dentro de los 30 días siguientes a la presentación de una petición, el Administrador del Programa notificará al solicitante la aceptación o el rechazo de la misma en función de que la documentación presentada esté completa. El Administrador del Programa no evaluará la validez de la petición y solo rechazará aquellas que no incluyan la información requerida o que no cumplan con los requisitos de la presente sección.

D. Los propietarios que presenten solicitudes serán responsables del pago de las tasas del programa que correspondan, establecidas mediante resolución del Consejo de la Ciudad. No se aceptará ni tramitará ninguna solicitud de un propietario si este tiene alguna tasa pendiente de pago conforme a lo dispuesto en el presente capítulo o el Capítulo 26.100.

E. No se aceptará ni tramitará una petición si se ha tomado una decisión sobre una solicitud anterior basada en los mismos motivos, o en motivos sustancialmente idénticos, en los 180 días anteriores.

F. Dentro de los 14 días siguientes a la aceptación de una petición, el Administrador del Programa deberá notificar por escrito al propietario y a los inquilinos de las viviendas de alquiler objeto de la petición. La notificación por escrito deberá informar a las partes sobre el procedimiento de la petición, el derecho a responder y el plazo para presentar una respuesta por escrito, y deberá incluir una copia de la petición completa y los documentos justificativos. Toda respuesta por escrito presentada por una de las partes se pondrá a disposición de la parte solicitante.

G. Un funcionario instructor imparcial designado por el Administrador del Programa llevará a cabo una audiencia para resolver sobre la petición. El funcionario instructor tiene la facultad de aprobar, denegar o aprobar en parte y denegar en parte una petición; de dictar órdenes conformes con el presente capítulo que sean necesarias o convenientes para celebrar una audiencia justa; de dictar órdenes conformes con el presente capítulo para ejecutar una decisión sobre la petición; y de ejercer cualquier otra facultad delegada por los reglamentos promulgados por el Administrador del Programa y aprobados por la Junta de Estabilización de Alquileres. El funcionario instructor tiene la facultad de emitir citaciones. El funcionario instructor no tiene autoridad para evaluar la constitucionalidad de ninguna ley o reglamento federal, estatal o local.

H. El Administrador del Programa fijará la fecha de cada petición aceptada para una audiencia ante el funcionario instructor, que se celebrará en un plazo máximo de 60 días a

partir de la fecha en que el Administrador del Programa acepte la petición. Con el consentimiento de las partes, el funcionario instructor podrá llevar a cabo la audiencia después de los 60 días. El Administrador del Programa notificará por escrito la fecha de la audiencia a todas las partes con una antelación mínima de 20 días respecto a dicha fecha. La notificación se enviará a la dirección postal o de correo electrónico facilitada al Administrador del Programa según la subsección B de esta sección. Las notificaciones enviadas por correo se remitirán por correo urgente, con franqueo pagado, y se considerarán entregadas en el momento del envío. Si la notificación se envía por correo electrónico, se considerará entregada en la fecha de envío.

I. Todas las solicitudes relativas a las viviendas de alquiler cubiertas en la misma propiedad se agruparán para su audiencia, a menos que el Administrador del Programa o el funcionario instructor de la audiencia considere que existen motivos justificados para no agruparlas.

J. Todas las partes en una audiencia podrán contar con la asistencia de abogados, asistentes jurídicos o cualquier otra persona designada por las partes para presentar pruebas y desarrollar sus argumentos.

K. Todas las partes podrán participar en la audiencia. El Administrador del Programa podrá participar en la audiencia para ofrecer interpretaciones del presente capítulo.

L. Las normas formales sobre pruebas no se aplicarán a las audiencias sobre las peticiones. Las partes podrán presentar documentos, testimonios, declaraciones escritas u otras pruebas que, a juicio del funcionario instructor, sean creíbles y pertinentes para la petición. El funcionario instructor podrá considerar los resultados de las inspecciones de la propiedad en cuestión y los resultados de cualquier otra investigación llevada a cabo por el funcionario instructor o a petición de este. Se podrá considerar cualquier prueba pertinente, incluidas las pruebas basadas en rumores. Las pruebas que sean indebidamente repetitivas, carezcan de credibilidad o sean irrelevantes serán excluidas por orden del funcionario instructor. El funcionario instructor podrá establecer plazos para la presentación de pruebas y

argumentos. Los testimonios orales se prestarán bajo juramento o afirmación solemne, y el funcionario instructor está facultado para tomar juramento o recibir afirmaciones solemnes.

M. Cualquiera de las partes podrá comparecer y presentar los documentos, testimonios, declaraciones escritas u otras pruebas que sean pertinentes para el procedimiento. El funcionario instructor podrá exigir a cualquiera de las partes que facilite los libros de contabilidad, registros o documentos que considere relevantes. El funcionario instructor podrá solicitar a la Ciudad que realice una inspección del edificio si considera que hay motivos fundados para creer que la información presentada no refleja el estado actual de la vivienda o viviendas de alquiler objeto de la solicitud. Todos los documentos exigidos en virtud de la presente sección se pondrán a disposición de las partes implicadas antes de la audiencia.

N. La carga de la prueba recaerá sobre el solicitante o los solicitantes. Una petición no podrá ser estimada a menos que esté respaldada por la preponderancia de las pruebas.

O. El funcionario instructor tomará una decisión sobre el fundamento de la solicitud y emitirá un escrito de resolución, en el que se incluyan las conclusiones en las que se basa dicha decisión. La decisión del funcionario instructor podrá estar sujeta a condiciones razonables de cualquier tipo que sean necesarias para cumplir los objetivos del presente capítulo. El funcionario instructor entregará la decisión por escrito al Administrador del Programa en un plazo máximo de 30 días tras la conclusión de la audiencia. El Administrador del Programa remitirá sin demora la decisión a las partes por correo certificado, con franqueo pagado. Además, se notificará a las partes de la audiencia su derecho su derecho a apelar ante la Junta de Estabilización de Alquileres o a solicitar la revisión judicial de la decisión, en virtud de la sección 1094.5 del Código de Procedimiento Civil.

P. El expediente de la audiencia deberá incluir: la petición; cualquier respuesta a la petición; todas las pruebas, escritos y documentos que deban presentarse o aceptarse como prueba durante el procedimiento; una lista de los participantes presentes; una transcripción de los testimonios aceptados en el procedimiento; una declaración de todos los materiales

notificados oficialmente; todas las decisiones, órdenes y/o resoluciones recomendadas; todas las decisiones, órdenes o resoluciones definitivas; y los fundamentos de cada decisión, orden o resolución definitiva. Todas las audiencias se grabarán, y el Administrador del Programa podrá disponer la presencia de un taquígrafo judicial a solicitud de una de las partes.

Q. Las partes que se consideren perjudicadas por las decisiones del funcionario instructor podrán apelar ante la Junta de Estabilización de Alquileres. La apelación ante la Junta deberá presentarse ante el Administrador del Programa en un plazo máximo de 30 días a partir del envío por correo de la resolución escrita del Administrador del Programa, según lo dispuesto en la Sección 26.90.090. Si en el momento de presentar la apelación no existiera dicha Junta, la decisión del funcionario instructor será definitiva y solo podrá ser objeto de revisión judicial.

R. La decisión del funcionario instructor no se suspenderá mientras se resuelva la apelación; sin embargo, en caso de que la junta de apelación revoque o modifique la decisión del funcionario instructor, la junta ordenará a la parte correspondiente que efectúe los pagos retroactivos pertinentes, según proceda, para que las partes vuelvan a la situación en la que se habrían encontrado si la decisión del funcionario instructor hubiera sido la misma que la de la junta.

S. El Administrador del Programa notificará la decisión sobre la apelación de la Junta de Estabilización de Alquileres. La notificación se realizará de la misma forma que la decisión del funcionario instructor.

T. La decisión definitiva del funcionario instructor solo podrá ser objeto de revisión judicial si no existe una Junta de Estabilización de Alquileres designada en el momento en que se dicte dicha decisión. En tales casos, la decisión definitiva del funcionario instructor podrá ser objeto de revisión judicial según lo dispuesto en la Sección 1094.5 del Código Civil y conforme a lo dispuesto en el Capítulo 1.30 de este Código, salvo que la revisión judicial deba iniciarse ante un tribunal competente en un plazo máximo de 30 días a partir de la fecha en que se notifique la decisión definitiva.

26.90.090 Junta de Estabilización de Alquileres.

A. Se crea una Junta de Estabilización de Alquileres para desempeñar las funciones establecidas en el presente capítulo. La junta tendrá siete miembros designados por el Consejo de la Ciudad. Al menos cuatro miembros deben ser inquilinos de viviendas de alquiler en la Ciudad. Todos los miembros deben ser residentes de la Ciudad, pero no es necesario que sean votantes calificados. Los miembros de la junta están sujetos a los requisitos de la Ley de Reforma Política de California y al Código Local de Conflictos de Intereses de Santa Bárbara. Los miembros de la junta ejercerán sus funciones durante un mandato de cuatro años o hasta que sus respectivos sucesores sean designados o habilitados, salvo que tres de los miembros nombrados inicialmente, incluidos dos de los miembros designados en representación de los inquilinos, serán nombrados para un mandato inicial de dos años. El Consejo de la Ciudad podrá destituir a un miembro de la junta en cualquier momento y por cualquier motivo y se designará un reemplazo para cubrir el resto de su mandato del miembro destituido. El Administrador del Programa será designado secretario de la junta y proporcionará el apoyo administrativo y de personal adecuado.

B. La Junta de Estabilización de Alquileres tiene las siguientes competencias y funciones:

1. Celebrar reuniones regulares según lo establecido en la resolución de la junta, y celebrar reuniones especiales según lo programe el Administrador del Programa.

2. Llevar a cabo audiencias, adoptar reglamentos coherentes con este capítulo para la implementación y administración de las solicitudes, y formular recomendaciones al Administrador del Programa o al Consejo de la Ciudad con respecto al programa de estabilización de alquileres o a este capítulo. La junta, en consulta con el abogado de la ciudad, podrá establecer procedimientos para la realización de audiencias de apelación.

3. Elegir a un presidente y a un vicepresidente. El presidente y el vicepresidente serán elegidos cada dos años y podrán ejercer mandatos consecutivos. El presidente y el vicepresidente ejercerán sus funciones a discreción de la junta.

4. Establecer procedimientos para las audiencias sobre las peticiones.
 5. Realizar los estudios, encuestas e investigaciones, celebrar las audiencias y recabar la información que sean necesarios para el ejercicio de sus competencias y funciones.
 6. Desempeñar otras funciones que le sean asignadas mediante el presente Capítulo o por resolución o moción del Consejo de la Ciudad.
- C. Todas las actividades de la Junta de Estabilización de Alquileres se realizarán en reuniones llevadas a cabo de conformidad con la Ley Ralph M. Brown y la política del Consejo de la Ciudad. La junta no creará comités temporales ni permanentes. Cuatro miembros de la junta conformarán el quórum necesario para la tramitación de asuntos. La decisión de conceder o denegar una petición requiere el voto favorable de cuatro miembros de la junta. El resto de las decisiones de la junta requerirán la aprobación de la mayoría del quórum presente en la reunión.
- D. Toda parte que se sienta perjudicada por las decisiones del funcionario instructor podrá presentar una apelación ante la Junta de Estabilización de Alquileres, de conformidad con la Sección 26.90.80. La apelación ante la Junta deberá presentarse ante el Administrador del Programa en un plazo máximo de 30 días a partir de la fecha en que el Administrador del Programa envíe por correo la declaración escrita de la decisión del funcionario instructor. La Junta examinará la apelación en un plazo de 30 días a partir de su presentación y dictará una resolución sobre la misma en un plazo de 30 días a partir de la audiencia de apelación. En la apelación, la Junta confirmará, revocará o modificará la decisión del funcionario instructor. La revisión de la decisión del funcionario instructor por parte de la junta se basará en el expediente de la audiencia sin celebrar una nueva audiencia, a menos que la junta decida celebrar una nueva audiencia. La junta podrá considerar pruebas adicionales por motivos justificados, incluidas aquellas que no existieran en el momento de la audiencia ante el funcionario instructor o que no pudieran haberse obtenido por la parte que la presente, actuando con la

debida diligencia. Si no existe una junta en el momento de presentar la apelación, la decisión del funcionario instructor será definitiva y estará sujeta únicamente a revisión judicial.

E. La decisión final de la Junta de Estabilización de Alquileres está sujeta a revisión judicial según lo dispuesto en el capítulo 1.30 del presente Código, salvo que la revisión judicial deba iniciarse ante un tribunal competente a más tardar 30 días después de la notificación de la decisión final. La decisión de la Junta entrará en vigor de inmediato, o en cualquier otra fecha que se indique en la misma. Una decisión sobre una apelación solo podrá quedar en suspenso en espera de la revisión judicial si así lo ordena un tribunal competente.

26.90.100 Planes de mejoras de infraestructura.

A. El plan de mejoras de infraestructura consiste en una propuesta detallada que un propietario presenta al Administrador del Programa para llevar a cabo una o más mejoras de infraestructura cuando se cumple una de las siguientes condiciones, o ambas:

1. El propietario tiene la intención de presentar una solicitud en virtud de la Sección 26.90.060; o

2. La obra de mejora de la infraestructura provocará el traslado temporal o el desalojo de un inquilino.

B. Un propietario no puede solicitar un plan de mejoras de infraestructura con respecto a las mismas unidades de alquiler o al mismo inmueble con una frecuencia superior a una vez cada 24 meses, salvo en el caso de las mejoras de infraestructura que el Administrador del Programa determine que son necesarias debido a:

1. Un incendio, una inundación, un terremoto u otro desastre natural;

2. Un hecho ajeno al control del propietario y que este no haya causado ni contribuido a la situación que requiere la mejora de infraestructura; o

3. Una situación relacionada con la salud o la seguridad que no existía cuando el propietario presentó la solicitud previa para un plan de mejoras de infraestructura y que haya

provocado o dado lugar a una orden de una autoridad gubernamental o de un tribunal de jurisdicción competente para desalojar la unidad de alquiler, siempre y cuando dicha situación no haya sido causada por la falta de mantenimiento y reparaciones ordinarias por parte del propietario.

C. Un propietario que haya presentado una solicitud al Administrador del Programa para un plan de mejoras de infraestructura deberá:

1. Entregue al Administrador del Programa la documentación sobre el costo estimado de las mejoras de infraestructura, una descripción completa de las mejoras de infraestructura propuestas, el cronograma de construcción propuesto, las unidades de alquiler y los nombres de los inquilinos de cada unidad afectada por la solicitud, así como la prueba de que se ha notificado a los inquilinos, tal como lo exige el párrafo 2 de esta subsección.

2. Notifique por escrito a cada inquilino que el propietario ha presentado una solicitud para un plan de mejoras de infraestructura y si, como parte de dicha solicitud, el propietario solicita que se interrumpa temporalmente el contrato de alquiler del inquilino o si se requerirá un desalojo por causa justificada no culposa debido a una remodelación sustancial en relación con la mejora de infraestructura.

D. Si la implementación del plan de mejoras de infraestructura da lugar al desalojo de un inquilino debido a una remodelación sustancial, tal como se define en el Capítulo 26.50 de este Código, el propietario debe cumplir con lo dispuesto en dicho capítulo antes de dar inicio a las mejoras de infraestructura. Si la implementación del plan de mejoras de infraestructura no da lugar al desalojo de un inquilino conforme al Capítulo 26.50, pero sí al desplazamiento de un inquilino de una unidad de alquiler por un período inferior a treinta días, el plan de mejoras de infraestructura debe demostrar cómo el arrendador cumplirá con los siguientes requisitos:

1. El inquilino tendrá derecho inmediato a recibir del propietario pagos por reubicación a corto plazo, según lo establecido en la subsección 26.90.130(G)(3). El inquilino puede optar por no recibir los pagos por reubicación a corto plazo. Si el inquilino recibe dichos pagos,

seguirá estando obligado a pagarle al propietario el alquiler legal vigente al momento de desocupar la vivienda. Si el inquilino opta por no recibir los pagos por reubicación a corto plazo, no estará obligado a pagar ningún alquiler hasta que vuelva a ocupar la unidad de alquiler.

2. En caso de que un inquilino se vea desplazado por un período más largo que el indicado en la notificación por escrito que el propietario le haya enviado, el propietario deberá pagar los gastos adicionales de reubicación a corto plazo por cada día adicional de desplazamiento, los cuales se pagarán semanalmente por adelantado.

3. El propietario deberá pagarle al inquilino lo siguiente por cada día de desalojo:

- a. Alojamiento en hotel o motel: \$150,00 por familia;
- b. Gastos de comida: \$30.00 por ocupante.

Los montos en dólares especificados en esta subsección se ajustarán anualmente de acuerdo con la tasa de aumento del índice de precios al consumidor. El Administrador del Programa publicará cada año los nuevos montos de los pagos por reubicación a corto plazo.

4. Ninguna disposición de esta sección impedirá que un inquilino solicite al propietario una adaptación razonable por incapacidad, ni afectará el derecho legal del inquilino a recibir adaptaciones por incapacidad durante las renovaciones.

5. El plan de mejoras de infraestructura podría implicar la interrupción temporal de los sistemas principales entre las 8:00 a. m. y las 5:00 p. m., de lunes a viernes, sin que sea necesario reubicar a los inquilinos.

6. No se podrá aprobar un plan de mejoras de infraestructura si este permitiera que los inquilinos estuvieran expuestos en algún momento a materiales tóxicos o peligrosos, incluyendo, entre otros, la pintura a base de plomo y el asbesto.

E. El Administrador del Programa deberá aprobar, aprobar condicionalmente o rechazar un plan de mejoras de infraestructura propuesto en un plazo de 15 días a partir de la presentación de una solicitud completa. El Administrador del Programa deberá proporcionar a

los propietarios una notificación por escrito de las deficiencias cuando se determine que un plan de mejoras de infraestructura es inadecuado. Un propietario puede presentar una enmienda para corregir las deficiencias.

F. Una vez que el Administrador del Programa haya aprobado el plan de mejoras de infraestructura propuesto por el propietario, este deberá entregar a los inquilinos afectados una copia del plan de mejoras de infraestructura aprobado, junto con una notificación, según lo disponga el Administrador del Programa, sobre el derecho del inquilino a apelar el plan de mejoras de infraestructura de conformidad con la subsección H.

G. Los propietarios y los inquilinos pueden apelar la resolución del Administrador del Programa con respecto a un plan de mejoras de infraestructura. La apelación deberá presentarse por escrito, utilizando los formularios correspondientes proporcionados por el Administrador del Programa, y deberá especificar los motivos de la apelación, tales como que el plan cause demasiadas molestias o que se deba o no se deba proporcionar un realojamiento temporal. La apelación deberá presentarse dentro de los 15 días siguientes a la notificación de la resolución del Administrador del Programa. Un funcionario instructor deberá conocer la apelación en un plazo de 30 días a partir de la presentación de la misma, de conformidad con la Sección 26.90.080. El funcionario instructor emitirá una decisión por escrito dentro de los 15 días siguientes a la audiencia, y se entregará una copia de la decisión al propietario y a los inquilinos por correo de primera clase, con franqueo pagado, o en persona. Los inquilinos pueden alegar en la apelación que los horarios de trabajo o de cuidado de los hijos, u otras dificultades inevitables, requieren un cambio de vivienda u otras medidas de mitigación más allá de las propuestas por el propietario, además de los demás requisitos de esta sección.

H. Un plan de mejoras de infraestructura presentado como requisito previo para la presentación de una solicitud conforme a la Sección 26.90.060 no se aprobará ni se aprobará de manera condicional a menos que las mejoras propuestas sean razonables, benefician a los inquilinos y sean del tipo enumerado en la Sección 26.90.060 B.

I. El Administrador del Programa podrá emitir normas, en consonancia con esta sección, relativas a los procedimientos y requisitos para los planes de mejoras de infraestructura, previa aprobación de la Junta de Estabilización de Alquileres o siguiendo sus instrucciones.

26.90.110 Notificaciones.

A. Además de cualquier otra notificación que exija la ley, incluido este capítulo, y al mismo tiempo que se presente la oferta de alquiler exigida en la sección 26.40.010 de este Código, el propietario deberá proporcionar al posible inquilino de una unidad de alquiler sujeta a esta norma toda la información siguiente:

1. Una notificación por escrito de que la unidad de alquiler está sujeta a este capítulo.
2. Una copia vigente de este capítulo.
3. Una copia vigente de todas las regulaciones de la Ciudad promulgadas para aplicar este capítulo.
4. Una copia vigente de cualquier folleto que el Administrador del Programa publique para explicar este capítulo.

B. Un propietario puede cumplir con los requisitos de la subsección A al entregarle a un posible inquilino una copia impresa de los materiales establecidos en la subsección A o, si el posible inquilino tiene acceso a Internet y da su consentimiento por escrito, al proporcionarle un enlace a la información requerida en un sitio web establecido por el Administrador del Programa. El propietario deberá documentar que se le ha informado al posible inquilino sobre las opciones disponibles y sobre la opción que este haya elegido, incluyendo, cuando corresponda, el consentimiento por escrito del posible inquilino para recibir los materiales por Internet.

C. El propietario debe conservar la prueba de cumplimiento de los requisitos de notificación establecidos en esta sección y en la sección 26.90.010 B (cuando corresponda) para

cada unidad, y presentar una copia de dicha prueba de cumplimiento ante el Administrador del Programa en un plazo de tres días a partir de la recepción de una solicitud por escrito.

D. El término “posible inquilino” tal como se utiliza en los incisos A y B de esta sección se refiere a cualquier persona con derecho a recibir una oferta de contrato de alquiler en virtud de la sección 26.40.010, incluido un inquilino actual.

E. Siempre que el presente capítulo o la legislación aplicable exijan que un propietario notifique a un inquilino o a un posible inquilino, dicha notificación se realizará por escrito en inglés y español, o en cualquier otro idioma que el propietario sepa, o que razonablemente deba saber, que el inquilino entiende.

26.90.120 Recursos; Ejecución.

A. El incumplimiento de cualquier cláusula del presente capítulo constituye un delito sancionable según lo dispuesto en el capítulo 1.28 del presente Código.

B. El abogado de la Ciudad está autorizado a hacer cumplir el presente capítulo mediante acciones civiles o penales. El abogado de la Ciudad está además autorizado a interponer acciones de medidas cautelares en nombre de la Ciudad. El abogado de la Ciudad reclamará el reembolso de las costas, los gastos y los honorarios de abogados según lo permita la ley.

C. Toda persona perjudicada podrá interponer una demanda civil por daños y perjuicios por cualquier incumplimiento del presente capítulo o de las resoluciones y decisiones definitivas de un funcionario instructor o de la Junta de Estabilización de Alquileres. La carga de la prueba en tales casos se basará en la preponderancia de las pruebas.

D. Un tribunal con jurisdicción competente podrá dictar una orden judicial contra cualquier persona que cometa un acto, se proponga cometerlo o participe en cualquier patrón o práctica que viole lo dispuesto en este capítulo. Toda persona agraviada, incluida la Ciudad, podrá solicitar una acción de orden judicial en virtud de esta sección.

E. El incumplimiento por parte del propietario de cualquiera de los requisitos del presente capítulo podrá alegarse como defensa afirmativa completa en un procedimiento por ocupación ilegal o en cualquier otra acción interpuesta por el propietario para recuperar el alquiler o la posesión de una vivienda de alquiler sujeta a la presente normativa. Además, todo intento de recuperar la posesión de una vivienda de alquiler que infrinja lo dispuesto en el presente capítulo dará lugar a que el propietario sea responsable ante el inquilino por daños y perjuicios en una acción civil por desalojo indebido. La parte ganadora en una acción por desalojo indebido tendrá derecho al reembolso de las costas y a los honorarios razonables de los abogados.

F. Los recursos previstos en el presente capítulo no son exclusivos, y nada de lo dispuesto en la presente sección impedirá a ninguna persona recurrir a cualquier otro recurso, sanción o procedimiento previsto por la ley.

26.90.130 Funcionarios Instructores

A. El Jefe de Gobierno podrá designar funcionarios instructores a los efectos del presente capítulo mediante cualquiera o todos los métodos siguientes:

1. Contratación como empleado de la Ciudad.
2. Contratación de abogados en ejercicio o jubilados, jueces jubilados u otros funcionarios judiciales con carácter ad hoc para uno o más asuntos o casos.
3. Contratar a una entidad comercial que brinde servicios de resolución de disputas.

B. El funcionario instructor, que no es empleado de la Ciudad, será un contratista independiente. Para evitar conflictos de intereses, incluida la apariencia de conflictos, el funcionario instructor no prestará a la Ciudad ningún otro servicio que no sea el de funcionario instructor.

C. El Jefe de Gobierno está autorizado a celebrar los contratos de prestación de servicios que sean necesarios para la aplicación de la presente sección, previa aprobación del modelo de contrato por parte del Abogado de la Ciudad. Los funcionarios instructores, salvo los miembros voluntarios del equipo, recibirán una remuneración por sus servicios, calculada por horas o mediante una tarifa fija, y a todos los funcionarios instructores se les reembolsarán los gastos reales y necesarios, independientemente del resultado de cualquier resolución.

D. Un empleado designado como funcionario instructor no tendrá un mandato, sino que prestará sus servicios como empleado a tiempo parcial de la Ciudad. Un abogado contratado para un asunto concreto no tendrá un mandato, sino que prestará sus servicios como contratista independiente.

E. El nombramiento, la selección, la contratación, la continuidad laboral, la evaluación de desempeño, la remuneración y las prestaciones de un funcionario instructor no estarán condicionados, ni directa ni indirectamente, al resultado de las audiencias celebradas conforme al presente capítulo. [Fin del nuevo idioma]

Sección 2.

Se realiza una enmienda al Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara mediante la incorporación del Capítulo 26.100, que dice lo siguiente:

[Nuevo idioma]**CAPÍTULO 26.100 REGISTRO DE ALQUILER RESIDENCIAL**

26.100.010 Registro de alquileres.

A. El Administrador del Programa creará un registro de alquileres en el formato determinado por el Administrador del Programa. El Administrador del Programa pondrá a disposición de los propietarios los formularios de inscripción a través del sitio web del Programa de Estabilización de Alquileres.

B. Todas las unidades de alquiler residencial de la Ciudad deberán estar registradas, excepto aquellas que se encuentren dentro de una vivienda ocupada por su propietario, en la que el propietario y los inquilinos compartan instalaciones comunes, como cocinas o baños.

C. Los propietarios deberán registrar las unidades de alquiler de la siguiente manera:

1. El formulario de registro inicial de cada vivienda de alquiler cubierta debe completarse a más tardar el 1 de abril de 2027, o en un plazo de 30 días a partir de la fecha en que el Administrador del Programa haya puesto a disposición dicho formulario.

2. El formulario de registro inicial para cada unidad de alquiler que no esté contemplada en este capítulo deberá completarse a más tardar el 1 de octubre de 2027 o dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que el administrador del programa haya puesto a disposición dicho formulario.

3. El Administrador del Programa establecerá, mediante regulaciones o procedimientos administrativos, los plazos anuales de registro, los procedimientos de renovación y los requisitos administrativos relacionados. Los propietarios deben registrar las unidades de acuerdo con los plazos, procedimientos y requisitos establecidos por el Administrador del Programa.

4. El propietario debe abonar la tasa de inscripción en el registro de alquileres correspondiente a cada vivienda al mismo tiempo que presenta el formulario de inscripción y con cada renovación anual del registro. El formulario de inscripción no se considerará completo a menos que se haya abonado la tasa de registro de alquileres correspondiente a cada vivienda cubierta.

5. El propietario podrá presentar un único formulario para todas las unidades de alquiler de una propiedad, siempre que dicho formulario contenga toda la información requerida para cada unidad y se haya abonado la tasa de registro de alquileres correspondiente a cada una de ellas.

D. Un nuevo propietario debe presentar una enmienda al formulario de registro o de exención para cada unidad de alquiler de una propiedad en un plazo de 30 días a partir del cambio de propiedad.

1. El formulario de enmienda debe ir acompañado de una copia del formulario de notificación por escrito establecido por el Administrador del Programa y enviado por el propietario a todos los inquilinos de cada vivienda de alquiler del inmueble afectado;

2. El formulario debe informar a los inquilinos del cambio de titularidad e incluir el nombre, la dirección y los datos de contacto del nuevo propietario, así como del administrador o representante del nuevo propietario, si lo hubiera.

3. Además, el formulario de enmienda debe ir acompañado de una declaración en la que se indique que se ha notificado por escrito a los inquilinos.

4. El propietario también debe presentar una enmienda del registro dentro de los 30 días siguientes a cualquier cambio en la administración del inmueble o en el agente autorizado, o si cambia la dirección del propietario o del agente autorizado.

E. El propietario deberá realizar una enmienda en el registro de una unidad de alquiler ante la Ciudad dentro de los 30 días siguientes a la nueva renta de dicha unidad tras un período de desocupación.

F. El registro de alquiler deberá incluir, de forma completa y precisa, la siguiente información para cada vivienda de alquiler a fecha de presentación:

1. Dirección de cada vivienda de alquiler, incluyendo el número o la letra de identificación.

2. Cantidad de dormitorios y baños.

3. Nombre, dirección actual e información de contacto del propietario, los representantes autorizados y los administradores de la propiedad.

4. Fecha en que el propietario tomó posesión del inmueble.

5. Alquiler actual.
 6. Fecha e importe del último aumento del alquiler.
 7. Fecha de entrada del inquilino o inquilinos actuales.
 8. La cantidad de inquilinos de una unidad, siempre y cuando no se solicite ni se proporcione información personal sobre ningún inquilino u ocupante.
 9. Si la unidad de alquiler está exenta de los requisitos del Capítulo 26.90.
 10. Información adicional que el Administrador del Programa pueda especificar mediante regulación o procedimiento administrativo.
- G. Todos los formularios de registro y exención de alquiler deben incluir una declaración del propietario bajo pena de perjurio en la que se certifique que la información facilitada es verdadera y correcta.
- H. A partir del 1 de enero de 2028:
1. La Ciudad podrá iniciar acciones de ejecución contra todo propietario que no haya registrado una vivienda de alquiler.
 2. Ningún propietario podrá anunciar el alquiler, exigir o aceptar el pago del alquiler de una vivienda de alquiler, ni desalojar a ningún inquilino de una vivienda de alquiler, si no se ha completado o enmendado el registro de alquiler o la exención correspondiente a dicha vivienda, según lo exige esta sección.
 3. Ningún ajuste de alquiler en virtud de la Sección 26.90.040, ningún aumento de alquiler en virtud de las Secciones 26.90.050 o 26.90.060, ni ninguna solicitud de aumento de alquiler en virtud de la Sección 26.90.080 podrá entrar en vigor o presentarse a menos que el propietario haya cumplido con los requisitos de registro de esta Sección.

4. Ningún propietario podrá iniciar un desalojo por causa justificada no culposa conforme al Capítulo 26.50, a menos que haya cumplido con los requisitos de registro establecidos en esta sección.

26.100.020 Tasa de registro de alquileres.

A. El propietario deberá abonar una tasa de registro de alquiler por cada vivienda de alquiler para financiar los gastos en que incurra la Ciudad para administrar y hacer cumplir este capítulo. La tasa de registro de alquiler para cada unidad de alquiler sujeta al Capítulo 26.90 también incluirá un monto destinado a financiar los gastos en que incurra la Ciudad para implementar, administrar, supervisar, respaldar y hacer cumplir las cláusulas del Capítulo 26.90.

B. El monto de la tasa de registro de alquiler se determinará mediante resolución del Consejo de la Ciudad que se adopte oportunamente. Los ingresos por tasas no excederán el monto que el Consejo de la Ciudad determine como necesario para administrar y hacer cumplir este Capítulo, más el monto necesario para administrar y hacer cumplir el Capítulo 26.90 para las unidades sujetas a dicho Capítulo. Los ingresos generados por las tasas no se utilizarán para ningún otro fin que no sea los gastos de administración y aplicación del presente capítulo, y del capítulo 26.90 para las unidades sujetas a dicho capítulo.

C. Se cobrarán cargos por mora y multas, según lo determine periódicamente el Consejo de la Ciudad mediante resolución, a los propietarios que no presenten a tiempo un formulario de registro o una enmienda al mismo cuando así lo exija este capítulo. Cualquier tasa de registro de alquiler exigida y no pagada, así como los cargos por mora o las multas impuestas en virtud de esta sección, se considerarán una deuda con la Ciudad.

D. Tras el pago puntual de la tasa de registro de alquiler, pero sin recargos por demora ni sanciones, el propietario podrá trasladar hasta el 50 % de la tasa de una unidad de alquiler al inquilino de dicha unidad, que deberá abonarla en 12 cuotas mensuales iguales. Si se traslada una parte de la tasa a los inquilinos, el monto deberá detallarse por separado y no se

considerará parte del alquiler a la hora de calcular cualquier aumento del mismo. Todo cargo trasladado que no haya sido abonado por el inquilino al término del contrato de alquiler no se le cobrará al inquilino. No se podrá transferir ningún porcentaje de la tasa de inscripción a los inquilinos que residan en viviendas sujetas a una escritura, a una restricción normativa incluida en un acuerdo con un organismo público o a cualquier otro documento registrado como vivienda asequible para personas y familias con ingresos muy bajos, bajos o moderados, tal y como se definen en la sección 50093 del Código de Higiene y Seguridad, o a un acuerdo que prevea subsidios de vivienda para viviendas asequibles para personas y familias con ingresos muy bajos, bajos o moderados, tal y como se definen en la Sección 50093 del Código de Higiene y Seguridad o en leyes federales comparables.

26.100.030 Definiciones.

Las definiciones en la sección 26.90.020 de este Código se aplican al presente capítulo. [Fin del nuevo idioma]

Sección 3.

Si, por cualquier motivo, se considerara inconstitucional o no ejecutable alguna sección, subsección, subdivisión, párrafo, oración, cláusula o frase del presente capítulo o de cualquier parte del mismo, dicha decisión no afectará a la validez del resto del capítulo. El Consejo de la Ciudad declara que habría aprobado cada sección, subsección, párrafo, oración, frase o expresión del presente documento, independientemente de que una o más secciones, subsecciones, subdivisiones, párrafos, oraciones, frases o expresiones fueran declaradas inconstitucionales o no ejecutables, y, a tal efecto, por la presente se declara que las cláusulas de esta Ordenanza son separables.

Sección 4.

El Consejo de la Ciudad considera que, sobre la base de todo el expediente y en ejercicio de su criterio independiente, la presente Ordenanza no está sujeta a evaluación ambiental de

acuerdo con las Directrices estatales para la aplicación de la Ley de Calidad Ambiental de California, secciones 15060(c)(3), relativas a actividades que no darán lugar a un cambio directo o indirecto razonablemente previsible en el medio ambiente, y sección 15061(b)(3), ya que esta Ordenanza no tiene potencial para provocar cambios físicos en el medio ambiente, ni directa ni indirectamente, ya que se limita a regular el desarrollo físico existente.