

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 con los cambios respecto al código vigente  
10/08/2026]

## **Ordenanza No.**

ORDENANZA DEL CONSEJO DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA  
POR LA QUE SE MODIFICA EL CÓDIGO MUNICIPAL DE SANTA  
BÁRBARA MEDIANTE LA ENMIENDA DE LAS SECCIONES  
26.50.020, 26.50.030, 26.50.055, 26.50.070 y 26.50.100, y la  
incorporación de las secciones 26.50.071, 26.50.072, 26.50.110,  
26.50.120, 26.50.130 y 26.50.140 RELATIVAS A LAS CAUSAS  
JUSTIFICADAS PARA LOS DESALOJOS RESIDENCIALES

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

### **Sección 1.**

Se enmienda la sección 26.50.030 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara mediante la incorporación de la subsección D, cuyo texto, una vez enmendado, dice lo siguiente:

#### **26.50.020 Pagos de asistencia para la reubicación en casos de desalojos por causa justificada sin culpa.**

- A. El propietario de una unidad de alquiler que emita un aviso de rescisión basado en una causa justificada sin culpa deberá realizar un pago de asistencia para la reubicación a cada inquilino que reúna los requisitos, por un monto establecido mediante resolución del Consejo de la Ciudad, o el equivalente a un mes de renta más un dólar, lo que sea mayor.
- B. Cuando más de un inquilino calificado ocupe una unidad de alquiler, el propietario deberá dividir el pago de asistencia para la reubicación en partes iguales entre los inquilinos calificados y pagar el monto correspondiente a cada inquilino calificado.

C. Toda asistencia para la reubicación o exención de renta exigida por la ley estatal se deducirá del pago de asistencia para la reubicación exigido por este capítulo, pero solo en la medida en que dicha deducción sea requerida por la ley estatal.

[Texto nuevo] D. Si una persona tiene derecho a recibir asistencia por desplazamiento conforme al Capítulo 28.89 o al Capítulo 30.190 de este Código, y asistencia para la reubicación conforme a esta Sección, el propietario deberá pagar el monto más alto de las asistencias a las que tenga derecho dicha persona. [Fin de texto nuevo]

## **Sección 2.**

Se enmienda la sección 26.50.030 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara mediante la eliminación de las subsecciones F, G y H; dicha sección, una vez enmendada, dice lo siguiente:

### **26.50.030 Ámbito de aplicación.**

Este capítulo se aplica a todas las unidades de alquiler, excepto:

- A. Ocupación hotelera transitoria y turística, tal como se define en la Sección 1940(b) del Código Civil.
- B. Alojamiento en un hospital sin fines de lucro, centro religioso, centro de cuidados prolongados, centro de atención residencial autorizado para personas de la tercera edad, según se define en la Sección 1569.2 del Código de Salud y Seguridad, o en un centro residencial para adultos, según se define en el Capítulo 6 de la División 6 del Título 22 del Manual de Políticas y Procedimientos publicado por el Departamento de Servicios Sociales del Estado.
- C. Residencias estudiantiles que pertenecen y son administradas por una institución de educación superior o por una escuela de preescolar y de los grados 1 a 12, inclusive.
- D. Alojamientos en los que el inquilino comparte el baño o la cocina con el propietario, quien tiene su residencia principal en la unidad de alquiler.
- E. Residencias unifamiliares ocupadas por el propietario, incluida una residencia en la que el propietario-ocupante alquila o arrienda no más de dos unidades o recámaras, incluyendo, entre otras, una unidad de vivienda accesoria o una unidad de vivienda accesoria menor.

[Eliminado] F. Una propiedad que contenga dos unidades de vivienda separadas dentro de una misma estructura, en la que el propietario ocupa una de las unidades como su residencia principal al inicio del contrato de alquiler, siempre y cuando el propietario continúe ocupándola y ninguna de las unidades sea una unidad de vivienda accesoria o una unidad de vivienda accesoria menor.

G. Vivienda a la que se le haya expedido un certificado de ocupación en los últimos 15 años.

H. Una unidad de alquiler que sea enajenable por separado del título de propiedad de otra unidad habitacional, siempre que se cumplan las dos condiciones siguientes:

1. El propietario no es ninguna de las siguientes entidades:

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

b. Una Compañía.

c. Una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos un socio sea una Compañía.

2. a. Se ha notificado por escrito a los inquilinos que la propiedad residencial está exenta de esta sección mediante el siguiente comunicado:

«Esta propiedad no está sujeta a los límites de renta impuestos por la Sección 1947.12 del Código Civil y no está sujeta a los requisitos de causa justificada de la Sección 1946.2 del Código Civil. Esta propiedad cumple con los requisitos de las Secciones 1947.12(d)(5) y 1946.2(e)(8) del Código Civil y el propietario no es ninguna de las siguientes entidades: (1) un fideicomiso de inversión inmobiliaria, según lo define la Sección 856 del Código de Rentas Internas; (2) una Compañía; o (3) una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos un socio sea una Compañía».

b. Para un contrato de alquiler existente antes de la fecha de entrada en vigor de este capítulo, la notificación requerida en virtud del inciso (H)(2)(a) de esta sección podrá, aunque no es obligatorio, incluirse en el contrato de alquiler.

c. Para cualquier contrato de alquiler que se inicie o renueve a partir de la fecha de entrada en vigor de este capítulo, la notificación requerida en virtud del subpárrafo a. deberá incluirse en el contrato de alquiler.

d. La inclusión de una cláusula que contenga el aviso requerido en virtud del inciso (H)(2)(a) en cualquier contrato de alquiler nuevo o renovado, o en un contrato de alquiler a plazo fijo, constituye otras condiciones similares a los efectos de la sección 26.50.070(B)(1)(e). [Fin de texto eliminado]

[Eliminado] [Fin de texto eliminado] [Nuevo texto] F [Fin de nuevo texto]. Viviendas sujetas a restricciones por escritura pública, restricciones normativas contenidas en un acuerdo con una agencia gubernamental u otro documento registrado como vivienda asequible para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados, según se definen en la Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad, o sujetas a un acuerdo que otorgue subsidios de vivienda para viviendas asequibles destinadas a personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados, según se definen en la Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad o en leyes federales comparables. Esta excepción no se aplica a los alquileres subvencionados mediante los vales de elección de vivienda de la Sección 8, cuando la vivienda no esté restringida de otra manera por escritura pública, restricción regulatoria contenida en un acuerdo con una agencia gubernamental, o documento registrado o acuerdo que exija al propietario ofrecer la vivienda a un alquiler inferior al del mercado.

### **Sección 3.**

Se enmienda la sección 26.50.055 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara mediante la modificación de la subsección C.3, la adición de una nueva subsección C.4 y la renumeración y enmienda de la subsección existente C.4 a C.5, que, en su versión enmendada, dice lo siguiente:

#### **26.50.055 Derecho a volver a alquilar tras un desalojo por causa justificada sin culpa.**

A. Las cláusulas de esta sección se suman a los derechos de volver a alquilar que se otorgan a los inquilinos en virtud de las subsecciones (b)(2)(A)(vi) y (b)(2)(D)(iv) de la Sección

1946.2 del Código Civil, tal como se adoptó mediante la Sección 2 del Capítulo 290 de los Estatutos de California de 2023.

B. Un inquilino calificado sujeto a una rescisión del contrato de alquiler por causa justificada sin culpa tendrá derecho de preferencia para volver a alquilar la unidad de alquiler o una nueva unidad de alquiler comparable en la misma propiedad durante un período de dos años a partir de la rescisión del contrato de alquiler, siempre que el inquilino haya mantenido al propietario al tanto de su información de contacto de acuerdo con la notificación prevista en la sección 26.50.040(D).

C. Un propietario que desee alquilar una unidad sobre la cual una persona tenga derecho de preferencia para volver a alquilarla conforme al inciso (B) deberá:

1. Haber dado el aviso complementario exigido por la Sección 26.50.040(D).
2. Ofrecer a cada inquilino calificado que tenga derecho de preferencia con respecto a una unidad un contrato de arrendamiento que cumpla con la Sección 26.40.010 de este Código. La oferta deberá presentarse en forma de contrato de alquiler por escrito y permanecerá abierta para ser aceptada durante un período no menor a 30 días.

3. Para un nuevo alquiler tras la rescisión del contrato de alquiler por causa justificada sin culpa, debido a una remodelación sustancial de la unidad [Nuevo texto] **que no esté sujeto al Capítulo 26.90 de este Código** [Fin de nuevo texto], se fije el precio de alquiler de la unidad en un monto no superior al alquiler bruto cobrado por la unidad al momento de la notificación de rescisión del contrato de alquiler, más el cinco por ciento, más la variación en el costo de vida, o el 10 %, lo que sea menor, del alquiler bruto cobrado por la unidad al momento de la notificación de rescisión del contrato de alquiler. A los efectos de este párrafo, una rescisión del contrato de alquiler por causa justificada sin culpa se considerará, a todos los efectos, una interrupción temporal de los derechos del inquilino sobre la unidad, y el ejercicio del derecho de primera opción se considerará una continuación del contrato de alquiler preexistente, sujeto al aumento de renta autorizado por este párrafo. El cambio en el costo de vida se refiere al cambio porcentual, para el año en que se realice la remodelación sustancial, en el Índice de Precios al Consumidor de California para Todos los Consumidores Urbanos y

Todos los Artículos (CPI-U, por sus siglas en inglés), tal como lo publica el Departamento de Relaciones Industriales de California, a menos que la Oficina de Estadísticas Laborales de los Estados Unidos publique un CPI-U para un área metropolitana que incluya el condado de Santa Bárbara, en cuyo caso se utilizará el CPI-U publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales.

[Nuevo texto]4. En el caso de volver a alquilar una vivienda tras una rescisión del contrato de alquiler por causa justificada sin culpa del inquilino, basada en una remodelación sustancial de la unidad sujeta al Capítulo 26.90 de este Código, se establecerá el precio de alquiler de la unidad en un monto no superior a la tarifa bruta de alquiler cobrada por la unidad al momento de la notificación de rescisión del contrato de alquiler, más cualquier aumento aprobado en virtud del Capítulo 26.90.[Fin de nuevo texto]

[Eliminado] 4 [Fin de texto eliminado] [Nuevo texto] 5 [Fin de nuevo texto]. En el caso de un contrato de alquiler no sujeto a la subsección [Eliminado] (c)(3) [Fin de texto eliminado] [Nuevo texto] C.3. o C.4 [Fin de nuevo texto], se fija el precio del alquiler de acuerdo con la sección 1954.53 del Código Civil, cuando corresponda [Nuevo texto] o de acuerdo con la Sección 26.50.100 (D) o (E), cuando corresponda. [Fin de nuevo texto]

#### **Sección 4.**

Se enmienda la sección 26.50.070 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para reemplazar la palabra “arrendador” por la palabra “propietario” en el párrafo 1.k. de la definición de “Causa Justa”, el número 12 por el número 36 en el párrafo 2.a. de la definición de Causa Justa y las palabras “Departamento de Desarrollo Comunitario” por las palabras “Oficina del Jefe de Gobierno, Oficina de Vivienda y Vitalidad Comunitaria” en los párrafos 2.b. y d.iv. de la definición de Causa Justa, y para eliminar las palabras “para demoler totalmente o” del párrafo 2.d. y “demoler o” del párrafo 2.d.i. de la definición de Causa Justa, y agregar el párrafo 2.d, cuya definición, tal como queda enmendada, dice lo siguiente:

**Causa Justa.** Causa justa con culpa y causa justa sin culpa, de la siguiente manera:

1. Causa justa con culpa, que consiste en alguno de los siguientes motivos:
  - a. Incumplimiento en el pago de la renta.

b. El incumplimiento de una cláusula esencial del contrato de alquiler, tal como se describe en el párrafo (3) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil, lo que incluye, entre otros, la violación de una cláusula del contrato de alquiler después de que se haya emitido un aviso por escrito para corregir dicha violación.

c. Mantener, cometer o permitir el mantenimiento o la comisión de una conducta molesta, tal como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

d. Cometer un acto de despilfarro, tal como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

e. El inquilino tenía un contrato de alquiler por escrito que venció en la fecha de entrada en vigor de este capítulo o después de ella, y tras una oferta por escrito del propietario, el inquilino se ha negado a firmar una prórroga o renovación por escrito del contrato de alquiler por un plazo adicional de la misma duración y con condiciones similares, siempre que dichas condiciones no violen este capítulo ni ninguna otra cláusula legal.

f. Actividad delictiva por parte del inquilino en la unidad de alquiler, incluidas las áreas comunes, o cualquier actividad delictiva o amenaza delictiva, tal como se define en la subdivisión (a) de la Sección 422 del Código Penal, ya sea dentro o fuera de la unidad de alquiler, que esté dirigida contra cualquier propietario o agente del propietario de la unidad de alquiler; siempre y cuando la actividad delictiva o la amenaza delictiva dirigida contra un inquilino que sea víctima de violencia doméstica no constituya la base para un desalojo por causa justa, ya sea con o sin culpa, del inquilino que sea víctima de violencia doméstica.

g. La transferencia o subarrendamiento del Inmueble en violación del contrato de arrendamiento del inquilino, tal como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

h. La negativa del inquilino a permitir que el propietario ingrese a la unidad de alquiler según autorizan las secciones 1101.5 y 1954 del Código Civil, y las secciones 13113.7 y 17926.1 del Código de Salud y Seguridad.

i. El uso del Inmueble para fines ilícitos, tal como se describe en el párrafo (4) de la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

j. La falta de desocupación por parte del empleado, agente o concesionario tras la terminación de su relación como empleado, agente o concesionario, tal como se describe en el párrafo (1) de la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

k. Cuando el inquilino no entregue la posesión de la unidad de alquiler después de haber notificado por escrito al propietario, conforme a lo dispuesto en la Sección 1946 del Código Civil, su intención de rescindir el contrato de alquiler del inmueble, o cuando presente una oferta por escrito para entregar la posesión que sea aceptada por escrito por el [Eliminado] **arrendatario** [Fin de texto eliminado][Nuevo texto] **propietario** [Fin de nuevo texto] pero no entrega la posesión en el momento especificado en dicha notificación por escrito, tal como se describe en el párrafo (5) de la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

2. Una causa justa sin culpa es alguna de las siguientes:

a. El propietario busca, de buena fe, recuperar la posesión de la unidad de alquiler para su uso y ocupación por parte del propietario o de su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos, si una cláusula del contrato de alquiler permite al propietario rescindir el contrato cuando él, o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos, decidan unilateralmente ocupar la unidad de alquiler como residencia principal durante un mínimo de [Eliminado] **12** [Nuevo texto] **36** [Fin del nuevo texto] meses consecutivos como residencia principal de dicha persona. Esta subsección no se aplica si el ocupante previsto ya ocupa una unidad de alquiler en la propiedad o si ya existe una vacancia de una unidad similar en la propiedad. La notificación por escrito que rescinda un contrato de alquiler por causa justa de conformidad con este subpárrafo deberá incluir el nombre o nombres del ocupante previsto y su relación con el propietario. La notificación por escrito deberá incluir, además, la indicación de que el inquilino puede solicitar prueba de que el ocupante previsto es el propietario o tiene relación con el propietario. La prueba se proporcionará a solicitud y podrá incluir un acuerdo operativo y otros documentos no públicos. Esta subsección se aplica únicamente si el ocupante previsto se muda a la unidad de alquiler dentro de los 90 días posteriores a que el

inquilino desocupe la unidad y la ocupe como residencia principal durante al menos [Eliminado] 12 [Fin de texto eliminado] [Nuevo texto] 36 [Fin del nuevo texto] meses consecutivos. Si el ocupante previsto no ocupa la unidad de alquiler dentro de los 90 días posteriores a que el inquilino la desocupe o no la ocupe como su residencia principal durante al menos [Eliminado] 12 [Fin de texto eliminado] [Nuevo texto] 36 [Fin del nuevo texto] meses consecutivos, el propietario deberá ofrecer la unidad al inquilino que la desocupó con el mismo alquiler y las mismas condiciones de alquiler vigentes al momento en que el inquilino la desocupó, y deberá reembolsarle al inquilino los gastos razonables de mudanza en que haya incurrido que excedan cualquier ayuda para la reubicación que se le haya pagado al inquilino en relación con la notificación por escrito. Sin embargo, si el ocupante previsto se muda a la unidad de alquiler dentro de los 90 días posteriores a que el inquilino la desocupe, pero fallece antes de haber ocupado la unidad de alquiler como residencia principal durante [Eliminado] 12 [Fin de texto eliminado] [Nuevo texto] 36 [Fin del nuevo texto] meses, esto no se considerará un incumplimiento de esta sección ni una violación sustancial de la misma por parte del propietario.

b. El propietario busca, de buena fe, recuperar la posesión para retirar de manera permanente la unidad de alquiler del mercado de alquiler. La notificación de rescisión debe presentarse ante el [Eliminado] Departamento de Desarrollo Comunitario [Fin de texto eliminado] [Nuevo texto] Oficina del Jefe de Gobierno, Oficina de Vivienda y Vitalidad Comunitaria [Fin de nuevo texto] al entregarla al inquilino, y debe especificar el uso previsto de la unidad y el lote en el que se encuentra la unidad de alquiler.

c. El propietario se esfuerza de buena fe por cumplir con los siguientes requisitos:

i. Una orden emitida por una autoridad gubernamental o un tribunal relacionada con la habitabilidad que exija desalojar la unidad de alquiler.

ii. Una orden emitida por una autoridad gubernamental o un tribunal para desalojar la unidad de alquiler.

iii. Una ordenanza local que exija expresamente desalojar la unidad de alquiler.

d. El propietario busca de buena fe recuperar la posesión [Eliminado] **para demoler totalmente o** [Fin de texto eliminado] para remodelar sustancialmente la unidad de alquiler, siempre que el propietario haya cumplido con todo lo siguiente:

i. Obtuvo todos los permisos necesarios para llevar a cabo la [Eliminado] **demolición o** [Fin de texto eliminado] remodelación sustancial de las agencias gubernamentales correspondientes [nuevo texto] **y la aprobación de un plan de mejoras de infraestructura conforme a la Sección 26.90.100.** [Fin del texto nuevo]

ii. Para una remodelación sustancial propuesta, se obtuvo un dictamen escrito respaldado por una explicación detallada y firmado bajo pena de perjurio por parte de un experto independiente en construcción, quien cuenta con una licencia vigente y válida de la Junta Estatal de Licencias de Contratistas de California con clasificaciones en A, B, o B-2, según corresponda a la obra propuesta, en la que se indique que la obra no puede realizarse de manera razonable y segura con el inquilino en el lugar y que la obra propuesta requiere que el inquilino desocupe la unidad de alquiler durante al menos 30 días consecutivos. La persona que elabore el informe no podrá ser el propietario, el contratista con licencia contratado para realizar la obra, ni tener ningún otro interés financiero en la obra, salvo el pago por la elaboración del informe. El informe debe presentarse al mismo tiempo que la solicitud de permiso de construcción para los trabajos propuestos.

iii. Entregó a los inquilinos una copia de los permisos, junto con una notificación por escrito en la que se indicaba el motivo de la rescisión, el tipo y el alcance de los trabajos a realizar, las razones por las que dichos trabajos no pueden llevarse a cabo de manera razonable y segura mientras el inquilino permanezca en el inmueble, y las razones por las que los trabajos requieren que el inquilino desocupe el inmueble residencial durante al menos 30 días consecutivos. La copia y la notificación deberán incluirse en la notificación de rescisión exigida por la Sección 26.50.040 o entregarse al mismo tiempo que esta.

iv. Presentó ante el [Eliminado] **Departamento de Desarrollo Comunitario** [Fin de texto eliminado] [Nuevo texto] **Oficina del Jefe de Gobierno, Oficina de Vivienda y Vitalidad Comunitaria** [Fin del nuevo texto] una copia del dictamen escrito, firmado bajo pena de perjurio, del experto en construcción, así como los documentos notificados al inquilino conforme a la subsección 2.d.iii.

## **Sección 5.**

Se enmienda la sección 26.50.070 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para agregar una nueva definición de residencia principal, cuya definición es la siguiente:

[Nuevo texto] **Residencia principal.** La residencia principal es aquella unidad de vivienda que constituye el lugar habitual al que regresa una persona. La ocupación de una residencia principal no requiere que la persona esté físicamente presente en la unidad en todo momento ni de manera continua. Para que una unidad de vivienda califique como residencia principal de un propietario, la propiedad debe estar a nombre de la persona física que la declara como tal y no puede estar a nombre de una sociedad de responsabilidad limitada, una sociedad en comandita u otra estructura corporativa. Una unidad de vivienda que sea propiedad de un fideicomiso en vida puede calificar como residencia principal si el beneficiario del fideicomiso cumple con los criterios anteriores, siempre y cuando el propietario proporcione a la Ciudad la documentación con el nombre y la dirección de todos los beneficiarios del fideicomiso. Entre los factores que indican la residencia principal se incluyen:

1. La persona lleva a cabo sus actividades cotidianas en la residencia durante períodos prolongados;
2. La residencia figura en los registros de otras entidades públicas, incluidas las autoridades tributarias federales, estatales y locales, como la residencia principal de la persona;
3. Los servicios públicos se facturan a nombre de la persona y son pagados por ella en la residencia;

4. No se ha solicitado la exención del impuesto sobre la propiedad para la persona en relación con otra propiedad;
5. La persona no está inscrita para votar en ningún otro lugar;
6. Todas o la mayoría de las pertenencias personales de la persona se han trasladado a la residencia;
7. La residencia es el lugar al que la persona regresa normalmente como su hogar, salvo en casos de servicio militar, hospitalización, vacaciones, emergencia familiar, viajes necesarios por motivos laborales o educativos, encarcelamiento u otros períodos razonables de ausencia temporal;
8. La residencia se considera el domicilio de la persona según la ley de California;
9. Otros factores relevantes que indiquen que se trata de la residencia principal.

[Fin de nuevo texto]

### **Sección 6.**

Se enmienda la sección 26.50.070 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para corregir la referencia al Código Civil en la definición de Propietario, cuya definición, una vez enmendada, dice lo siguiente:

**Propietario.** Un propietario, tal como se define en la sección 1954.51 del Código Civil. A los efectos de la subsección (2)(a) de la definición de “causa justa” anterior, el propietario también tiene el significado definido en la Sección [Eliminado] 1946.2(a)(2)(viii)(II) del Código Civil [Fin de texto eliminado] [Nuevo texto] 1946.2(b)(2)(A)(viii)(II). [Fin del nuevo texto]

### **Sección 7.**

Se enmienda el Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para añadir la Sección 26.50.071, que dice lo siguiente:

[Nuevo texto] **26.50.071. Limitaciones sustantivas a los desalojos por causa justa con culpa**

A. Las siguientes limitaciones sustantivas se aplican a los desalojos por causa justa con culpa, conforme a la Sección 26.50.070, por incumplimiento en el pago de la renta:

1. Solo se considerará que existe incumplimiento en el pago de la renta si el propietario tiene derecho al pago del monto de la renta conforme al contrato de alquiler

firmado entre el propietario y el inquilino y a la ley aplicable. No se considera que haya mora en el pago del alquiler respecto a cualquier monto que el inquilino haya retenido legalmente debido al incumplimiento del contrato de alquiler por parte del propietario, a la falta de entrega de una unidad de alquiler habitable o al incumplimiento de cualquier obligación impuesta al propietario en virtud de la legislación aplicable.

2. Un propietario no podrá desalojar a un inquilino por incumplimiento en el pago de la renta, a menos que el monto de la renta vencida y no pagada sea equivalente a un mes completo de renta según el contrato de alquiler firmado por el inquilino y el propietario.

3. En cualquier acción para recuperar la posesión de una unidad de alquiler conforme a la Sección 26.50.070 por incumplimiento en el pago de la renta, se considerará una defensa el hecho de que el propietario haya obstaculizado los esfuerzos del inquilino por pagar la renta al negarse a aceptar la renta que un tercero pagó en nombre del inquilino, al negarse a proporcionar un formulario W-9 u otra documentación necesaria para que el inquilino reciba asistencia para el pago de la renta de parte de una agencia gubernamental, una organización sin fines de lucro u otro tercero, o al negarle el acceso a cualquier método de pago autorizado en el momento de la emisión de cualquier aviso de pago de la renta o de desalojo, o inmediatamente antes de dicho momento.

B. Las siguientes limitaciones sustantivas se aplican a los desalojos por causa justa con culpa, conforme a la Sección 26.50.070, por incumplimiento de una cláusula esencial del contrato de alquiler:

1. La cláusula sustancial incumplida debe ser lícita, razonable y estar claramente establecida en el contrato de alquiler firmado por el inquilino. Cuando se agrega una cláusula sustancial a un contrato de alquiler después del inicio del alquiler, el propietario debe informar al inquilino por escrito que no es necesario aceptar la nueva cláusula para la continuación del alquiler, a menos que la nueva cláusula sea exigida por ley. Si la nueva cláusula es exigida por ley, el propietario debe notificar al inquilino por escrito el requisito legal específico que exige la nueva cláusula o la modificación de la misma.

2. Para establecer un incumplimiento sustancial de una cláusula esencial del contrato de alquiler, el propietario debe demostrar todo lo siguiente:

- a. que el incumplimiento causó un daño real y sustancial al propietario o a otros residentes;
- b. que la conducta del inquilino fue irrazonable; y
- c. que la cláusula cumple con el párrafo 1 de esta subsección.

3. Antes de iniciar un proceso de desalojo contra un inquilino por incumplimiento de una cláusula esencial del contrato de alquiler, el propietario debe entregarle al inquilino una notificación por escrito de la infracción, exigir que se subsane la infracción y otorgarle al inquilino una oportunidad razonable para subsanarla. La notificación por escrito debe informar al inquilino de que, de no subsanar la infracción, se podría iniciar un proceso de desalojo. La notificación por escrito debe contener una breve exposición de los hechos en los que se basa el propietario y detalles suficientes de la infracción para que el inquilino pueda cumplir razonablemente con la exigencia de subsanarla.

C. El hecho de que un inquilino haya sido arrestado fuera de la propiedad, haya sido condenado por un delito en el pasado, haya sido víctima de un delito o haya comunicado su situación a la policía u otros servicios de emergencia, por sí solo, no constituye evidencia de daño a los efectos de un desalojo conforme a la Sección 26.50.070 por mantener, cometer o permitir el mantenimiento o la comisión de un daño. La conducta que sea resultado de la condición del inquilino como víctima de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas, maltrato a personas mayores u otro delito contra el inquilino no constituirá evidencia de daño según la Sección 26.50.070, a menos que la conducta sea atribuible al inquilino y, de otro modo, constituya un daño conforme a la ley aplicable.

D. Antes de iniciar el desalojo de un inquilino por cometer un acto de deterioro tal como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil, el propietario debe entregar al inquilino una notificación por escrito de los alegatos que supuestamente constituyen dicho deterioro, exigirle que subsane la situación y otorgarle una oportunidad razonable para subsanar la infracción. Un inquilino puede subsanar la situación

cesando la conducta que la originó y restaurando la propiedad a un estado habitable, o pagando al propietario el costo razonable de restaurar la propiedad a un estado habitable, según lo acordado entre el inquilino y el propietario.

E. Nada de lo dispuesto en esta sección se interpretará en el sentido de alterar el procedimiento para entablar una acción para recuperar la posesión de una unidad de alquiler conforme a la Parte 3, Título 3, Capítulo 4 del Código de Procedimiento Civil de California. [Fin del nuevo texto]

### **Sección 8.**

Se enmienda el Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para añadir la Sección 26.50.072, que dice lo siguiente:

[Nuevo texto] **26.50.072. Limitaciones sustantivas a los desalojos por causa justa sin culpa**

A. Las siguientes limitaciones sustantivas se aplican a los desalojos por causa justa sin culpa, conforme a la Sección 26.50.070, para el uso y la ocupación de una unidad de alquiler por parte del propietario o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos (denominados colectivamente “uso del propietario” en esta subdivisión).

1. Una vez que un propietario haya recuperado la posesión de una unidad de alquiler para uso del propietario, no podrá recuperar la posesión de ninguna otra unidad de alquiler en la propiedad con el mismo fin. Esta subsección no impide que un propietario de buena fe retire permanentemente unidades de alquiler del mercado de alquiler.

2. Constituirá una defensa completa ante una acción para recuperar la posesión para uso del propietario si dicha acción diera lugar a cualquiera de las siguientes situaciones durante un año escolar:

- a. El desalojo de la vivienda de un menor de 18 años;
- b. El desalojo de la vivienda de un inquilino que tenga una relación de custodia o familiar con un menor de 18 años y que dicho menor viva con el inquilino de manera habitual, al menos a tiempo parcial, durante el año escolar; o
- c. El desalojo de un inquilino que sea maestro o administrador empleado de una escuela pública o privada, ya sea de primaria, media o secundaria, de un instituto técnico, de

un colegio universitario o de una universidad. El año escolar se refiere a un período de aproximadamente 9 a 10 meses, generalmente entre mediados de agosto y mediados de junio. Recaerá sobre el inquilino la carga de presentar pruebas del año escolar correspondiente y de la aplicabilidad de esta defensa.

B. Antes de iniciar el desalojo de un inquilino para remodelar sustancialmente una unidad de alquiler, el propietario deberá cumplir con los requisitos de un plan de mejoras de infraestructura según la Sección 26.50.110 de este Código.

C. Nada de lo dispuesto en esta sección se interpretará como una modificación del procedimiento para presentar una acción para recuperar la posesión de una unidad de alquiler según la Parte 3, Título 3, Capítulo 4 del Código de Procedimiento Civil de California. [Fin de nuevo texto]

## **Sección 9.**

Se enmienda la sección 26.50.100 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para añadir las subsecciones D y E, y tras la enmienda dice lo siguiente:

### **26.50.100. Requisitos y limitaciones adicionales aplicables a los desalojos por causa justa para retirar de manera permanente una unidad de alquiler del mercado de alquiler.**

A. Esta sección se aplica a los desalojos por causa justa sin culpa para recuperar la posesión con el fin de retirar de manera permanente una unidad de alquiler del mercado de alquiler:

B. Un propietario no podrá retirar del mercado de alquiler menos de la totalidad de las unidades de alquiler de una propiedad. Las notificaciones de rescisión se entregarán simultáneamente a todos los inquilinos, siempre y cuando, sin embargo, las fechas de desalojo indicadas en las notificaciones puedan variar para coincidir con las fechas de vencimiento de los contratos de alquiler o de arrendamiento de los inquilinos afectados [Nuevo texto] o para cumplir con los requisitos de la subsección D. [Fin del nuevo texto]

C. Las propiedades que hayan sido retiradas del mercado de alquiler de conformidad con este capítulo no podrán utilizarse con fines de alquiler residencial durante un período de 5

años a partir de la fecha del último desalojo conforme a la subsección B. [Nuevo texto] Esta subsección no se aplica a las propiedades sujetas a la subsección E. [Fin del nuevo texto]

[Nuevo texto] D. Esta subsección se aplica a las unidades de alquiler sujetas al Capítulo 26.90 de este Código. El propietario de una unidad de alquiler sujeta al Capítulo 26.90 debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

1. Cuando el propietario notifique la rescisión conforme a la subdivisión B, el propietario también deberá presentar una declaración por separado, bajo pena de perjurio, de la cantidad de unidades de alquiler en la propiedad, la dirección y la designación de cada unidad de alquiler, el nombre o nombres de los inquilinos de cada unidad de alquiler según la dirección y la designación de la unidad, y la renta aplicable a cada unidad de alquiler según la dirección y la designación de la unidad. La declaración debe presentarse ante la Jefa de Gobierno, Oficina de Vivienda y Vitalidad Comunitaria, el mismo día en que se notifique a los inquilinos. La declaración deberá ser independiente de la notificación de rescisión y será tratada como información confidencial por la Ciudad a los efectos de la Ley de Prácticas de Información de 1977 (Capítulo 1 [a partir de la Sección 1798] del Título 1.8 de la Parte 4 de la División 3 del Código Civil). La Ciudad, en la medida en que lo exija la oración anterior, se considerará una “agencia”, tal como se define en la subdivisión (d) de la sección 1798.3 del Código Civil.

2. Si un inquilino tiene al menos 62 años de edad o tiene una discapacidad, y ha vivido en la unidad de alquiler durante al menos un año antes de la fecha de entrega a la Ciudad de la notificación de rescisión, entonces la fecha de rescisión del contrato de alquiler se extenderá hasta un año después de la fecha de entrega a la Ciudad de dicha notificación y de la declaración complementaria requerida por el párrafo 1 de esta subsección, siempre y cuando el inquilino o arrendatario notifique por escrito al propietario su derecho a una prórroga dentro de los 60 días siguientes a la fecha de entrega a la Ciudad de la notificación de rescisión. En tal caso, se aplicarán las siguientes cláusulas:

a. El arrendamiento continuará en los mismos términos y condiciones que existían en la fecha de entrega a la Ciudad de la notificación de rescisión, sujeto a cualquier ajuste que se aplique conforme al Capítulo 26.90.

b. Ninguna de las partes quedará exenta del deber de cumplir con cualquier obligación derivada del contrato de arrendamiento o de alquiler.

c. El propietario podrá optar por prorrogar el contrato de arrendamiento de cualquier otra unidad del inmueble para que coincida con la fecha de rescisión de la unidad de alquiler prorrogada en virtud de este párrafo 2, sujeto a lo dispuesto en los subpárrafos a. y b.

d. Dentro de los 30 días siguientes a la notificación del inquilino al propietario sobre su derecho a una prórroga, el propietario deberá notificar por escrito a la Ciudad el reclamo de que el inquilino tiene derecho a permanecer en su alojamiento o en la unidad dentro del mismo durante un año a partir de la fecha de entrega a la Ciudad de la notificación de rescisión.

e. La notificación de rescisión dirigida a un inquilino de una unidad de alquiler deberá contener una declaración de los derechos y responsabilidades previstos en este párrafo 2.

E. Esta subsección se aplica a las unidades de alquiler sujetas al Capítulo 26.90 de este Código.

1. Para todos los contratos de alquiler iniciados durante (a) el período de cinco años posterior a la presentación ante la Ciudad de cualquier notificación de intención de retirar la unidad de alquiler, independientemente de que dicha notificación sea revocada o de que el retiro de la unidad se haya completado de conformidad con la misma; o (b) el período de cinco años posterior al retiro de la unidad de alquiler del mercado de alquiler, la unidad de alquiler deberá ofrecerse y alquilarse o arrendarse al alquiler legal vigente en el momento en que se presente ante la Ciudad cualquier notificación de intención de retirar la unidad de alquiler, más los ajustes anuales previstos en la Sección 26.90.040. Este párrafo prevalecerá sobre cualquier

cláusula legal contradictoria que autorice al propietario a establecer la tarifa de alquiler al momento de la contratación inicial de la unidad de alquiler.

2. Si una unidad de alquiler se vuelve a ofrecer en alquiler o arrendamiento con fines residenciales dentro de los dos años siguientes a la fecha en que la unidad de alquiler fue retirada del mercado de alquiler, se aplicará lo siguiente:

a. El propietario de la unidad de alquiler será responsable ante cualquier inquilino que haya sido desalojado de la propiedad por esa acción por daños y perjuicios reales y punitivos. Cualquier acción legal que entable un inquilino de conformidad con este párrafo deberá presentarse dentro de los tres años siguientes a la retirada de la unidad de alquiler del mercado de alquiler o arrendamiento. Sin embargo, nada de lo dispuesto en este párrafo impide que un inquilino recurra a cualquier otro recurso disponible conforme a la ley.

b. El abogado de la Ciudad podrá iniciar un proceso civil contra el propietario para reclamar daños punitivos por el desalojo de inquilinos en contravención de este párrafo. Cualquier acción en virtud de este párrafo deberá interponerse dentro de un plazo de tres años a partir de que la unidad de alquiler haya dejado de estar disponible para alquiler o arrendamiento.

c. El propietario que ofrezca una unidad de alquiler deberá ofrecerla primero a los inquilinos que hayan sido desalojados de dicha unidad debido a la rescisión prevista en este capítulo, siempre y cuando el inquilino haya notificado por escrito al propietario, dentro de los 30 días siguientes al desalojo, su deseo de considerar una oferta de renovación del contrato de alquiler y le haya proporcionado una dirección a la que deba dirigirse dicha oferta. El inquilino o exinquilino podrá notificar al propietario, en cualquier momento mientras sea elegible, un cambio de dirección a la que deba dirigirse la oferta. Si el inquilino ha notificado al propietario, de conformidad con esta subdivisión, su deseo de considerar una oferta para renovar el contrato de alquiler, entonces el propietario deberá ofrecerle a ese inquilino desplazado la posibilidad de restablecer un contrato de alquiler o arrendamiento en los términos permitidos por la ley, incluida esta subsección. Esta oferta deberá enviarse por correo de los Estados Unidos, mediante correo registrado o certificado

con franqueo prepago, dirigida al inquilino desplazado a la dirección proporcionada al propietario según lo dispuesto en esta subdivisión, y deberá describir los términos de la oferta. El inquilino desplazado tendrá 30 días a partir del envío de la oferta por correo para aceptarla mediante entrega personal de dicha aceptación o mediante el envío de la aceptación por correo de los Estados Unidos mediante correo registrado o certificado con franqueo prepago.

3. Un propietario que vuelva a ofrecer una unidad de alquiler para arrendamiento o alquiler dentro de los 10 años a partir de la fecha en que fue retirada deberá ofrecerla primero a cualquier inquilino que haya sido desplazado de dicha unidad por dicha retirada, si dicho inquilino solicita la oferta por escrito dentro de los 30 días posteriores a que el propietario haya notificado a la Ciudad su intención de volver a ofrecer la unidad de alquiler para arrendamiento o alquiler residencial. El propietario de la unidad de alquiler será responsable ante cualquier inquilino que haya sido desplazado por esa acción por el incumplimiento de este párrafo, por daños punitivos por un monto que no exceda el alquiler contractual de seis meses, y cuyo pago no se interpretará como la extinción de la obligación del propietario de cumplir con esta subsección.

4. Cuando se demuelan una o más unidades de alquiler, cualquier unidad de alquiler construida de nuevo en la misma propiedad que se ofrezca en alquiler dentro de los cinco años siguientes a la fecha en que la unidad o unidades de alquiler demolidas se retiraron del mercado de alquiler, la unidad o unidades de alquiler recién construidas deberán ofrecerse al alquiler que se pagaba al momento de la terminación del contrato de arrendamiento anterior, sin perjuicio de cualquier cláusula contradictoria que autorice al propietario a establecer la tarifa de alquiler al momento de la contratación inicial de las unidades de alquiler, y a partir de entonces estarán sujetas a las cláusulas del Capítulo 26.90, salvo cualquier exención prevista en dicho capítulo para unidades de alquiler recién construidas.

[Fin de nuevo texto]

## Sección 10.

Se enmienda el Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara mediante la incorporación de la Sección 26.50.110, que dice lo siguiente:

[Nuevo texto] **26.50.110 Divulgación de los derechos de los inquilinos antes y después de la venta de unidades de alquiler sujetas al Capítulo 26.50**

A. Antes de que se pueda vender un inmueble que contenga unidades de alquiler sujetas a este capítulo, el propietario o vendedor deberá informar a los inquilinos del inmueble sobre los derechos que les asisten durante y después de la venta del inmueble. Esta notificación debe hacerse por escrito e incluir:

1. Una declaración en letra negrita de al menos 12 puntos de tamaño en la que se indique que no se puede desalojar a los inquilinos ni pedirles que se muden únicamente porque se esté vendiendo el inmueble o únicamente porque un nuevo propietario haya comprado el inmueble.

2. Una declaración en letra negrita de al menos 12 puntos de tamaño en la que se indique que cualquier inquilino que cumpla con los requisitos al momento de la venta solo podrá ser desalojado por causa justa, según lo dispuesto en el Capítulo 26.50 de este Código.

3. Una declaración en negrita de al menos 12 puntos de tamaño que indique que los contratos de arrendamiento de los inquilinos no pueden modificarse sustancialmente únicamente porque se esté vendiendo un inmueble o únicamente porque un nuevo propietario haya adquirido dicho inmueble.

4. Una declaración de que el derecho del propietario a mostrar las unidades a posibles compradores se rige por la sección 1954 del Código Civil de California, incluyendo una declaración de que los inquilinos deben recibir notificación según lo dispuesto en la sección 1954, y una declaración de que la visita debe realizarse durante el horario comercial normal, a menos que el inquilino consienta el ingreso en otro momento.

5. Una declaración indicando que los inquilinos no están obligados a completar ni a firmar ningún certificado o acuerdo de impedimento legal, salvo que lo exija la ley o el contrato de alquiler de dicho inquilino. La declaración deberá informar además a los inquilinos de que

sus derechos pueden verse afectados por un certificado o acuerdo de impedimento legal y que deben buscar asesoría legal antes de completar o firmar dicho certificado o acuerdo.

B. Dentro de los 30 días siguientes a la adquisición de la titularidad de las unidades de alquiler sujetas a este capítulo, el nuevo comprador o propietario deberá informar a los inquilinos del inmueble sobre los derechos que les corresponden tras la venta del inmueble. Esta notificación deberá realizarse por escrito y deberá incluir:

1. Una declaración en letra negrita de al menos 12 puntos de tamaño en la que se indique que no se puede desalojar a los inquilinos ni pedirles que se muden únicamente porque un nuevo propietario haya comprado dicho inmueble.

2. Una declaración en letra negrita de al menos 12 puntos de tamaño en la que se indique que los contratos de alquiler de los inquilinos no pueden modificarse sustancialmente únicamente porque un nuevo propietario haya comprado dicho inmueble.

3. Una declaración en letra negrita de al menos 12 puntos de tamaño en la que se indique que cualquier inquilino que cumpla con los requisitos en el momento de la venta solo podrá ser desalojado por causa justa, según lo dispuesto en el Capítulo 26,50 de este Código.

[Fin de nuevo texto]

## **Sección 11.**

Se enmienda el Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara al añadir la Sección 26.50.120, que dice lo siguiente:

[Nuevo texto] **26.50.120 Registro de un aviso de restricción sobre un bien inmueble**

A. En caso de desalojo de un inquilino por una causa justa sin culpa, respecto a la cual el inquilino tenga derecho de preferencia para volver a alquilar en virtud de la Sección 26.50.055 o de las subsecciones (b)(2)(A)(vi) y (b)(2)(D) (iv) de la Sección 1946.2 del Código Civil, tal como fue adoptada por la Sección 2 del Capítulo 290 de los Estatutos de California de 2023, el propietario deberá registrar una notificación ante el registrador del condado en la que se describa específicamente el bien inmueble donde se ubican la unidad o las unidades de alquiler, las fechas aplicables al derecho de preferencia y el nombre del propietario inscrito del bien inmueble. La notificación deberá indexarse en el índice de otorgantes y adjudicatarios.

B. Al recibir la notificación de rescisión por retirar la propiedad del mercado de alquiler, se autoriza y ordena al Jefe de Gobierno, de la Oficina de Vivienda y Vitalidad Comunitaria, que presente una notificación ante el registrador del condado en la que se describa específicamente el bien inmueble donde se ubican la unidad o las unidades de alquiler, la restricción sobre el uso del bien inmueble con fines de alquiler residencial conforme a la sección 26.50.100, subsección C, la duración de la restricción de uso y el nombre del propietario registrado del inmueble. La notificación se indexará en el índice de otorgantes y adjudicatarios.  
[Fin de nuevo texto]

### **Sección 12.**

Se enmienda el Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara al añadir la Sección 26.50.130, que dice lo siguiente:

[Nuevo texto] **26.50.130 Avisos a los inquilinos**

Siempre que el presente capítulo o la legislación aplicable exijan que un propietario notifique a un inquilino o a un posible inquilino, dicha notificación deberá realizarse por escrito en inglés y español, o en cualquier otro idioma que el propietario sepa, o que razonablemente deba saber, que el inquilino comprende. [Fin de nuevo texto]

### **Sección 13.**

Se enmienda el Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara al añadir la Sección 26.50.140, que dice lo siguiente:

[Nuevo texto] **Sección 26.50.140 Beneficios por reubicación temporal para inquilinos desplazados debido a trabajos de mantenimiento, reparaciones o mejoras de infraestructura**

A. Siempre que los trabajos de mantenimiento, reparaciones o mejoras de infraestructura no den lugar al desalojo de un inquilino conforme a este capítulo, pero sí impliquen el desplazamiento de un inquilino de una unidad de alquiler por un período inferior a treinta días, el propietario deberá notificar por escrito a los inquilinos la hora y las fechas de los trabajos y cumplir con los siguientes requisitos:

1. El inquilino tendrá derecho de inmediato a recibir pagos de reubicación a corto plazo del arrendador, según lo establecido en el párrafo 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 arrendador 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. Si el inquilino se ve desplazado por un tiempo mayor al indicado en la notificación por escrito del arrendador, este deberá pagar gastos adicionales de reubicación a corto plazo por cada día adicional de desplazamiento, los cuales se pagarán semanalmente por adelantado.

3. El arrendador debe pagarle al inquilino lo siguiente por cada día de desplazamiento:

- a. Alojamiento en hotel o motel: \$150.00 por unidad familiar;
- b. Gastos de comida: \$30.00 por ocupante.

Los montos en dólares especificados en este párrafo se ajustarán anualmente de acuerdo con la tasa de aumento del índice de precios al consumidor. Se ordena al Jefe de Gobierno, Oficina de Vivienda y Vitalidad Comunitaria, que publique cada año los nuevos montos de los pagos por desplazamiento a corto plazo.

B. Nada de lo dispuesto en esta sección impedirá que un inquilino solicite al arrendador una adaptación razonable por discapacidad ni afectará el derecho legal del inquilino a recibir adaptaciones por discapacidad durante las renovaciones.

C. Interrupción temporal de los sistemas principales durante el horario de 8:00 a. m. a 5:00 p. m., de lunes a viernes, sin que sea necesario reubicar a los inquilinos.

D. Se requiere el desplazamiento temporal de un inquilino siempre que sea razonablemente previsible que el mantenimiento, las reparaciones o las mejoras de infraestructura expongan al inquilino a materiales tóxicos o peligrosos, incluyendo, entre otros, pintura a base de plomo y asbesto.

E. Esta sección no se aplica a los trabajos realizados de conformidad con un plan de mejoras de infraestructura aprobado en virtud de la sección 26.90.100 de este Código. [Fin de nuevo texto]

#### **Sección 14.**

Si alguna sección, subsección, subdivisión, párrafo, oración, cláusula o frase de este capítulo o de cualquier parte del mismo se considerara inconstitucional por cualquier motivo, dicha decisión no afectará la validez de las partes restantes de este capítulo o de cualquier parte del mismo. El Consejo de la Ciudad declara que habría aprobado cada sección, subsección, párrafo, oración, cláusula o frase del presente, independientemente de que una o más secciones, subsecciones, subdivisiones, párrafos, oraciones, cláusulas o frases fueran declaradas inconstitucionales.

#### **Sección 15.**

El Consejo de la Ciudad considera que, con base en el expediente completo y al ejercer su criterio independiente, esta Ordenanza no está sujeta a una evaluación ambiental de conformidad con las Directrices estatales para la implementación de la Ley de Calidad Ambiental de California, en sus secciones 15060(c)(3), relativa a actividades que no darán lugar a un cambio ambiental directo o indirecto razonablemente previsible, y en su sección 15061(b)(3), ya que esta Ordenanza no tiene el potencial de provocar un cambio físico en el medio ambiente, ni directa ni indirectamente, puesto que simplemente regula el desarrollo físico existente.