

ORDENANZA N.º 184673

Una ordenanza que enmienda la Ordenanza de Estabilización de Alquileres (RSO), artículo 1, capítulo XV del Código Municipal de Los Angeles, para disponer un Programa de notificación de compra a inquilinos para las desocupaciones voluntarias y que obliga a la divulgación de los derechos del inquilino antes de la compra, junto con otros requisitos.

LA AGENTE DE LA CIUDAD DE LOS ANGELES
DECRETA LO SIGUIENTE:

Sección 1. Se agrega una nueva sección 151.31 al Código Municipal de Los Angeles con el texto siguiente:

SEC. 151.31. PROGRAMA DE NOTIFICACIÓN DE COMPRA A
INQUILINOS

A. Propósito. El Programa de notificación de compra a inquilinos establece la regulación, el monitoreo y la vigilancia del cumplimiento de desocupaciones voluntarias de unidades en alquiler según la RSO que se produzcan de conformidad con un Acuerdo de compra. Para promover la equidad durante las negociaciones y los acuerdos de compra, esta sección exige que los inquilinos sean informados de sus derechos según la RSO antes de ejecutar un Acuerdo de compra.

1. La Comisión de Ajuste de Alquileres puede promulgar regulaciones para implementar esta sección.

B. Definiciones. Las palabras y frases siguientes, cuando se usen en esta sección, se interpretarán según se definen en esta sección. Las palabras y frases no definidas en esta sección se interpretarán según se define en la sección 151.02 de este capítulo, si se definen allí.

Oferta de compra. Una oferta, escrita u oral, de un locador a un inquilino de pagar dinero u otra consideración para desocupar una unidad según la RSO.

Acuerdo de compra. Un acuerdo escrito por el cual un locador le paga dinero a un inquilino o le ofrece otra consideración para que desocupe voluntariamente una unidad en alquiler según la RSO.

C. Aviso de divulgación de la RSO. Antes de hacer una Oferta de compra, el locador les proveerá a los inquilinos el Aviso de divulgación de la RSO de los derechos de un inquilino en un formulario autorizado por el Departamento, que será fechado y firmado por el locador y los inquilinos.

Requisitos del Acuerdo de compra.

1. Acuerdo de compra por escrito.

a. Todo Acuerdo de compra se escribirá en el idioma primario del inquilino y expresará en fuente de 12 puntos como mínimo, en negrita, encima de la línea para la firma del inquilino como sigue:

"Usted, (nombre del inquilino), puede cancelar este Acuerdo de compra en cualquier momento hasta 30 días después de que todas las partes lo hayan firmado sin ninguna obligación o penalidad".

b. Todo Acuerdo de compra estará firmado y fechado por el locador y el inquilino.

c. Se entregará al inquilino una copia del Acuerdo de compra plenamente ejecutado.

2. Cancelación del Acuerdo de compra.

a. Un inquilino tendrá derecho a cancelar un Acuerdo de compra por cualquier motivo durante un máximo de 30 días después de haber sido firmado por el locador y el inquilino sin ninguna penalidad u obligación financiera.

b. Cuando un Aviso de divulgación de la RSO y/o un Acuerdo de compra no se ajuste a los requisitos de esta sección o las regulaciones de RAC, el inquilino tendrá derecho a cancelar el Acuerdo de compra hasta el período aplicable del estatuto de limitaciones.

3. Presentación de Aviso de divulgación de la RSO y Acuerdo de compra ejecutados. El locador presentará ante el Departamento copias del Aviso de divulgación de la RSO firmado por el inquilino y el locador y el Acuerdo de compra dentro de los 60 días de la ejecución del Acuerdo de compra.

E. Defensa afirmativa. Una violación de esta sección se puede hacer valer como defensa afirmativa en una acción de desalojo.

F. Derecho a interponer una demanda privada. Un inquilino puede presentar una demanda contra un locador que viole una disposición de esta sección y recuperar daños y una penalidad de \$500.

Sec. 2. La Secretaria Municipal certificará la promulgación de esta ordenanza y la hará publicar de acuerdo con la política del Concejo, ya sea en un periódico diario de circulación en la ciudad de Los Angeles o colocándola durante diez días en lugar visible en tres lugares públicos de la ciudad de Los Angeles: una copia en el tablero de boletines del ingreso de Main Street del Ayuntamiento de Los Angeles, una copia en el tablero de boletines del ingreso de Main Street del Ayuntamiento Este de Los Angeles y una copia en el tablero de boletines del ingreso de Temple Street del Salón de Registros del condado de Los Angeles.

Por el presente certifico que esta ordenanza fue promulgada por el Concejo de la ciudad de Los Angeles en su reunión del 14 de diciembre de 2016.

HOLLY L. WOLCOTT, Secretaria Municipal

Por [firma] Adjunto

Aprobado 12/14/16

[firma] Alcalde

Aprobado en cuanto a forma y legalidad

MICHAEL N. FEUER, Abogado Municipal

Por [firma]
DEBORAH BREITHAUPT
Abogada Municipal Adjunta

Fecha 11-8-16

Archivo n.° CF 15-0600-S34

DECLARACIÓN DE COLOCACIÓN EN LUGAR PÚBLICO DE ORDENANZA

Yo, JUAN VERANO, expreso lo siguiente: Soy, y era en todos los momentos que se mencionan de aquí en adelante, residente del estado de California, mayor de dieciocho años y Secretario Municipal Adjunto de la ciudad de Los Angeles, California.

La ordenanza n.º 184673 - Enmienda a la Ordenanza de estabilización de alquileres, artículo 1, capítulo XV del Código Municipal de Los Angeles, para establecer un Programa de notificación de compra a inquilinos para desocupaciones voluntarias y que obliga a la divulgación de los derechos del inquilino antes de la compra, junto con otros requisitos - una copia de la cual se adjunta al presente documento, finalmente fue adoptada por el Concejo Municipal de Los Angeles el 14 de diciembre de 2016 y bajo la dirección de dicho Concejo Municipal y la Secretaria Municipal, conforme con la sección 251 de la Carta Constitutiva de la ciudad de Los Angeles y la ordenanza n.º 172959, el 15 de diciembre de 2016 coloqué una copia verdadera de esa ordenanza en cada uno de los tres lugares públicos de la ciudad de Los Angeles, California, como sigue: 1) una copia en el tablero de boletines del ingreso de Main Street del Ayuntamiento de Los Angeles, 2) una copia en el tablero de boletines del ingreso de Main Street del Ayuntamiento Este de Los Angeles y 3) una copia en el tablero de boletines del ingreso de Temple Street del Salón de Registros del condado de Los Angeles.

Se colocaron copias de esa ordenanza en lugares visibles a partir del 15 de diciembre de 2016 y estarán colocadas permanentemente durante diez o más días.

Declaro bajo penalidad o perjurio que lo que antecede es cierto y correcto.

Firmado el 15 de diciembre de 2016 en Los Angeles, California.

Juan Verano, Secretario Municipal Adjunto