

ORDENANZA NO. 20130926-012

UNA ORDENANZA QUE ENMIENDA EL TÍTULO 4 DEL CÓDIGO DE LA CIUDAD PARA AGREGAR EL CAPÍTULO 4-14 RELACIONADO CON EL REGISTRO DE PROPIEDADES EN ALQUILER; ESTABLECIENDO UNA PENALIDAD; Y ENMIENDA LA SECCIÓN 2-1-122 RELACIONADA CON LA COMISIÓN DE NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.

POR ORDEN DEL CONSEJO DE LA CIUDAD DE AUSTIN:

PARTE 1. HALLAZGOS.

El Consejo considera lo siguiente:

- (1) La Ciudad está comprometida a garantizar que las propiedades residenciales en alquiler de la comunidad sean seguras y reciban mantenimiento de acuerdo con las normas de salud pública, seguridad y mantenimiento de propiedades del Código de la Ciudad.
- (2) El mantenimiento de propiedades es necesario para proteger a todos los residentes.
- (3) Las fallas estructurales en las propiedades multifamiliares en alquiler han aumentado y ponen en riesgo a los habitantes de las unidades alquiladas.
- (4) Las propiedades unifamiliares en alquiler también tienen problemas de mantenimiento; y los propietarios que normalmente no realizan el mantenimiento de sus propiedades ponen a los habitantes de las unidades alquiladas en riesgo de lesiones o muerte.
- (5) Hay propiedades residenciales en alquiler que son objeto de múltiples quejas sobre salud y seguridad, incluidas las relacionadas con el mantenimiento de la propiedad.
- (6) Exigir el registro, brindar mayores oportunidades de inspección y reducir las condiciones peligrosas y precarias de las propiedades residenciales en alquiler con múltiples quejas sobre salud y seguridad ayudar áa la Ciudad en su compromiso de garantizar que las propiedades residenciales en alquiler sean seguras y reciban mantenimiento.
- (7) Las propiedades cuyas condiciones son peligrosas y/o que perjudican la habitabilidad, como se define a continuación, deben registrarse y la respuesta debe ser inmediata.

PARTE 2. El Título 4 del Código de la Ciudad (*Permisos comerciales*) se enmienda para agregar el Capítulo 4-14 (*Registro de propiedades en alquiler*) lo que establecer álo siguiente:

ARTÍCULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Secciones 4-14-1 PROPÓSITO.

El propósito de este capítulo es proteger la salud y la seguridad de los habitantes de las unidades alquiladas en Austin.

Secciones 4-14-2 DEFINICIONES.

En este capítulo:

- (1) A.A.C.E. son las siglas de la American Association of Code Enforcement.
- (2) **ÁREA METROPOLITANA DE AUSTIN** se refiere al área metropolitana de cinco condados que rodea la ciudad de Austin.
- (3) **EL OFICIAL ENCARGADO DE HACER CUMPLIR EL CÓDIGO** es el director del Departamento de Cumplimiento del Código y las personas designadas autorizadas.
- (4) **PELIGROSO** significa que existe un peligro inminente, o que las condiciones pueden causar o es probable que causen daños físicos o lesiones a alguien en el entorno.
- (5) **UNIDAD DE VIVIENDA** se refiere a una unidad residencial que ofrece instalaciones completas e independientes para vivir, incluyendo instalaciones permanentes para vivir, dormir, comer y cocinar.
- (6) Las **CONDICIONES DE EMERGENCIA** son, entre otras, un incendio, desastre natural, inundación, peligro de colapso, tuberías rotas, falta de servicios públicos u otra condición que requiera una respuesta inmediata para evitar daños a la propiedad, a los inquilinos de la propiedad, o al público.
- (7) **HABITABILIDAD** se refiere a condiciones que incluyen, entre otras, el agua caliente, servicio eléctrico, calefacción, peligros eléctricos y plagas, que perjudican la calidad de vida del inquilino.
- (8) I.C.C. son las siglas del Consejo del Código Internacional.
- (9) El **PROPIETARIO** es la persona que posee, arrienda o subarrienda una propiedad multifamiliar o unifamiliar.
- (10) **CONTACTO LOCAL** se refiere a las personas descritas en la Sección 4-14-36 (*Contactos locales*).

- (11) PROPIEDAD MULTIFAMILIAR es una propiedad que se utiliza para tres o más unidades de vivienda, dentro de uno o más edificios; uso residencial en condominio como se define en la Sección 25-2-3(B) (*Usos residenciales descritos*), y tres o más propiedades unifamiliares que son propiedad de una persona y se encuentran una al lado de la otra.
- (12) El AVISO DE INFRACCIÓN es un aviso por escrito de que se infringió el Código de la Ciudad.
- (13) El REGISTRANTE es el dueño de una propiedad registrada en alquiler.
- (14) PROPIEDAD EN ALQUILER es la propiedad sujeta a este capítulo.
- (15) PROPIEDAD UNIFAMILIAR se refiere a la propiedad que se utiliza para la conservación residencial unifamiliar, residencial dúplex, residencial unifamiliar de viviendas juntas pero en distintos lotes, residencial unifamiliar, residencial unifamiliar en lotes pequeños, residencial de viviendas adosadas y residencial bifamiliar según se definen esos términos en la Sección 25-2-3 (B) (*Usos residenciales descritos*).

Secciones 4-14-3 REQUISITO DE REGISTRO; EXCEPCIONES.

- (A) Salvo lo dispuesto en el inciso (C), se requiere un registro de alquiler emitido bajo este capítulo para propiedades multifamiliares en alquiler o propiedades unifamiliares en alquiler no ocupadas por los propietarios si se cumplen las siguientes condiciones:
 - (1) dos o más avisos de infracción por separado, para condiciones que son peligrosas o perjudican la habitabilidad, se emiten por la misma propiedad dentro de un período de 12 meses consecutivos y el dueño de la propiedad no corrige las infracciones dentro del plazo requerido por el oficial encargado de hacer cumplir el código;
 - (2) cinco o más avisos de infracción por separado, para condiciones que son peligrosas o perjudican la habitabilidad, se emiten en días diferentes por la misma propiedad dentro de un período de 12 meses consecutivos ya sea que el dueño de la propiedad corrija o no las infracciones dentro del plazo requerido por el oficial encargado de hacer cumplir el código; o
 - (3) dos o más citaciones, para condiciones que son peligrosas o perjudican la habitabilidad, se emiten por la misma propiedad dentro de un período de 12 meses consecutivos.
- (B) Las infracciones identificadas en los avisos y las citaciones deben estar relacionadas con el Capítulo 25-12 (*Códigos técnicos*), Capítulo 10-5, Artículo 2 (*Condición sanitaria de los bienes inmuebles*), Capítulo 10-7 (*Piscinas y jacuzzis*), o Sección 25-11-32 (*Requisito de permiso*).

(C) Este cap fulo no se aplica a:

- (1) Unidades en alquiler ocupadas por el propietario; o
- (2) Unidades residenciales reguladas por otra secci3n del C3digo.

Secciones 4-14-4 REGISTRO.

- (A) El due1o de una propiedad en alquiler que cumpla con las condiciones en la Secci3n 4-14-3(A) (*Requisito de registro; excepciones*) debe registrar la propiedad.
- (B) El oficial encargado de hacer cumplir el c3digo debe notificar por escrito al propietario sobre el requisito de registro.
- (C) El oficial encargado de hacer cumplir el c3digo puede otorgarle al arrendador un plazo de hasta 14 d1as para registrar la propiedad en alquiler.
- (D) El registro no es transferible.
- (E) Cada propiedad se debe registrar por separado.
- (F) La persona que no cumpla con el registro como lo exige este cap fulo estar1a cometiendo una infracci3n sancionable bajo la Secci3n 4-14-53 (*Penalidad*).

Secciones 4-14-5 APELACION DE REQUISITO DE REGISTRO.

- (A) El propietario que deba realizar el registro como se describe en la Secci3n 4-14-4 (*Registro*) puede apelar el requisito de registro ante el oficial encargado de hacer cumplir el c3digo.
- (B) La apelaci3n debe ser por escrito y presentada dentro de los 10 d1as a partir de la fecha de env1o del aviso requerido en la Secci3n 4-14-4(8) (*Registro*).
- (C) Una apelaci3n debe contener una breve explicaci3n de los hechos que respaldan la apelaci3n y las razones por las cuales no se debe requerir el registro.
- (D) Una apelaci3n bajo esta Secci3n suspende la imposici3n del requisito de registro.

Secciones 4-14-6 OTROS PERMISOS O LICENCIAS REQUERIDOS.

- (A) La emisi3n de un registro de alquiler bajo este cap fulo no cumple con el requisito de obtener alg1n otro permiso o aprobaci3n requerido por este c3digo.
- (B) El incumplimiento de otros requisitos de permisos de la Ciudad es motivo para suspender un registro emitido en virtud de este cap fulo.

Secciones 4-14-7 CAMBIO DE PROPIETARIO.

Si la propiedad en alquiler cambia de propietario, el nuevo propietario debe, dentro de los 30 días posteriores al cambio, presentar una nueva solicitud de registro y pagar una nueva tarifa de registro. Si la propiedad en alquiler cumple con los requisitos dentro de un período de 90 días posteriores a la venta de la propiedad, el requisito de registro ya no se aplica.

ARTÍCULO 2. SOLICITUD DE REGISTRO DE ALQUILER.

Secciones 4-14-20 CONTENIDO DE LA SOLICITUD.

- (A) Se debe presentar una solicitud de registro de alquiler en un formulario aprobado por el oficial encargado de hacer cumplir el código.
- (B) La divulgación de información debe solicitar la siguiente información:
 - (1) el nombre, dirección, número de teléfono y dirección de correo electrónico del propietario de la propiedad en alquiler;
 - (2) si el dueño de la propiedad en alquiler es una corporación o asociación, el nombre y la dirección del agente registrado en los archivos del Secretario de Estado de Texas;
 - (3) la dirección de la propiedad en alquiler;
 - (4) el número de edificios y unidades individuales en alquiler en la propiedad; y
 - (5) el número de teléfono que será contestado las 24 horas del día según lo exige la Sección 92.020 del Código de Propiedades de Texas (número de teléfono de emergencia).

ARTÍCULO 3. OPERACIÓN.

Secciones 4-14-30 PROHIBICIÓN DE ALQUILER DE PROPIEDADES NO REGISTRADAS.

El propietario no puede permitir que otra persona ocupe o arriende una propiedad en alquiler sin el registro requerido por este capítulo.

Secciones 4-14-31 PERÍODO DE REGISTRO.

- (A) Una propiedad en alquiler debe estar registrada por un mínimo de dos años consecutivos.
- (B) La propiedad en alquiler debe permanecer registrada durante dos años mientras no esté en las condiciones de la Sección 4-14-3(A) (*Requisito de registro; excepciones*).

- (C) Si el período de registro de la propiedad finaliza y luego vuelve a estar sujeta a este capítulo, el período de registro será por un mínimo de cinco años y deberá permanecer registrada según lo dispuesto en el inciso (B).

Secciones 4-14-32 TARIFA DE REGISTRO.

- (A) Cada año, el registrante deberá pagar anualmente una tarifa para mantener el registro de alquiler.
- (B) La tarifa de registro de alquiler la establece otra ordenanza por separado.

Secciones 4-14-33 EXHIBICIÓN DE REGISTRO.

- (A) El registrante de una propiedad multifamiliar debe exhibir el registro en un área pública de una oficina administrativa en el lugar u otra área pública similar de la propiedad.
- (B) El registrante de una propiedad unifamiliar debe exhibir el registro en el área de la cocina de la propiedad.

Secciones 4-14-34 LETREROS.

- (A) El registrante deberá colocar letreros, en inglés y en español, y mantenerlos en las instalaciones de la propiedad; estos deben incluir la siguiente información:
- (1) el número de teléfono de emergencia descrito en la Sección 92.020 del Código de Propiedades de Texas (*Número de teléfono de emergencia*); e
 - (2) información sobre cómo reportar infracciones del código a la Ciudad.
- (B) En el caso de propiedades multifamiliares, los letreros requeridos por esta sección deberán medir un mínimo de 12 pulgadas por 24 pulgadas. Los revestimientos de los letreros deberán ser resistentes a la intemperie. Los letreros deberán tener un fondo blanco con letras y números en un color contrastante.
- (C) El registrante de una propiedad multifamiliar debe colocar un letrero por cada 50 unidades. Los letreros deben colocarse en el exterior y en las áreas comunes de la propiedad. Si se requiere más de un letrero bajo esta sección, los letreros no se pueden colocar en la misma área de la propiedad.
- (D) En el caso de propiedades unifamiliares, los letreros requeridos por este capítulo deberán medir un mínimo de 8 ½ pulgadas por 11 pulgadas. Los letreros deberán tener un fondo blanco con letras y números en un color contrastante.
- (E) El registrante de una propiedad unifamiliar debe colocar un letrero en el área de la cocina de cada unidad de vivienda.

- (F) Cualquier cambio en la información requerida en el inciso (A) debe actualizarse dentro de los tres días hábiles posteriores al cambio.

Secciones 4-14-35 INQUILINOS.

El propietario debe poder comunicarse con todos los inquilinos dentro de dos horas en una situación de emergencia.

Secciones 4-14-36 CONTACTOS LOCALES.

- (A) El registrante que no resida dentro del área metropolitana de Austin debe identificar a una persona o personas que puedan responder a situaciones de emergencia.
- (B) La persona o personas descritas en el inciso (A) deben estar dentro del área metropolitana de Austin y estar disponibles para responder dentro de las dos horas posteriores a la notificación de una emergencia por parte de un inquilino o un empleado de la Ciudad durante cualquier período de 24 horas.
- (C) Si hay un cambio relacionado con los contactos locales, el registrante debe notificar al oficial encargado de hacer cumplir el código por escrito dentro de los tres días hábiles y brindar la información del nuevo contacto local.

Secciones 4-14-37 NOTIFICACIÓN DE CAMBIO DE INFORMACIÓN.

El registrante deberá notificar al oficial encargado de hacer cumplir el código sobre los cambios importantes en la información que contiene la solicitud de registro de alquiler dentro de los 10 días posteriores al cambio.

ARTÍCULO 4. INSPECCIÓN,

Secciones 4-14-40 INSPECCIÓN DEL OFICIAL ENCARGADO DE HACER CUMPLIR EL CÓDIGO.

- (A) El oficial encargado de hacer cumplir el código puede llevar a cabo:
- (1) inspecciones basadas en indicaciones de infracciones del Código, incluidas quejas recibidas por la Ciudad;
 - (2) inspecciones periódicas; y
 - (3) inspecciones de seguimiento.
- (B) Las siguientes áreas de una propiedad multifamiliar estarán sujetas a inspección por parte del oficial encargado de hacer cumplir el código:
- (1) todos los exteriores de los edificios;
 - (2) todas las áreas comunes exteriores e interiores;

- (3) las unidades de vivienda desocupadas;
 - (4) unidades de vivienda ocupadas con el consentimiento del inquilino o cuando estén sujetas a una orden de allanamiento administrativa válida y emitida por un tribunal de la jurisdicción competente.
- (C) Las siguientes áreas de una propiedad unifamiliar estarán sujetas a inspección por parte del oficial encargado de hacer cumplir el código:
- (1) todos los exteriores de los edificios;
 - (2) unidades de vivienda desocupadas, con el consentimiento del propietario; y
 - (3) unidades de vivienda ocupadas cuando se reciba una queja del inquilino o cuando estén sujetas a una orden de allanamiento administrativa válida y emitida por un tribunal de la jurisdicción competente.
- (D) Nada en este capítulo limita la autoridad del oficial encargado de hacer cumplir el código para inspeccionar, según sea necesario o lo autorice otra ley.
- (E) El propietario o inquilino de una propiedad en alquiler puede negarse a dar su consentimiento para una inspección realizada por el oficial encargado de hacer cumplir el código. Si se niega el consentimiento, el oficial encargado de hacer cumplir el código puede solicitar una orden de allanamiento administrativa autorizada por el Artículo 18 del Código de Procedimiento Penal de Texas (*Orden de allanamiento*) y la Sección 2-10-1 (*Jurisdicción y autoridad del tribunal municipal*) de este código.

Secciones 4-14-41 INSPECCIONES PERIÓDICAS.

- (A) El oficial encargado de hacer cumplir el código puede realizar una inspección periódica al año.
- (B) El oficial encargado de hacer cumplir el código seleccionará las unidades de vivienda que estarán sujetas a inspección.
- (C) Antes de una inspección periódica programada, el registrante debe entregar a los inquilinos de la propiedad un aviso por escrito con al menos 2 días de anticipación que incluya lo siguiente:
- (1) las unidades de vivienda que pueden ser inspeccionadas;
 - (2) que un inspector tiene la intención de ingresar a la unidad de vivienda para inspeccionarla;
 - (3) que el inquilino tiene derecho a ver la identificación del inspector de cumplimiento del código antes de que este ingrese a la unidad de vivienda; e

- (4) información de contacto del Departamento de Cumplimiento del Código.
- (D) A solicitud del oficial encargado de hacer cumplir el código, el registrante debe brindar prueba de que se entregó un aviso por escrito.

ARTÍCULOS. CUMPLIMIENTO.

Secciones 4-14-50 SUSPENSIÓN.

- (A) El oficial encargado de hacer cumplir el código puede suspender el registro de alquiler de una propiedad de alquiler si determina que:
- (1) la propiedad es declarada precaria o peligrosa por la Comisión de Normas de Construcción, el oficial encargado de hacer cumplir el código o un tribunal de la jurisdicción competente;
 - (2) el registrante no cumple a tiempo con un aviso de infracción;
 - (3) el registrante no cumple con un requisito de este Capítulo;
 - (4) el registrante no cumple con otros requisitos de permisos de la Ciudad; o
 - (5) el registrante no paga la tarifa de registro anual.
- (B) Una suspensión es efectiva hasta que el oficial encargado de hacer cumplir el código determine que el registrante cumple con:
- (1) los requisitos de este Capítulo;
 - (2) una orden de la Comisión de Normas de Construcción, el oficial encargado de hacer cumplir el código o un tribunal de la jurisdicción competente; o
 - (3) un aviso de infracción.
- (C) Mientras está bajo suspensión, el registrante no puede arrendar ni permitir que se ocupen unidades de vivienda desocupadas y no puede arrendar ni permitir que una unidad ocupada sea ocupada por nuevos inquilinos.
- (D) El oficial encargado de hacer cumplir el código debe dar aviso al registrante de su intención de suspender un registro emitido bajo este capítulo.
- (E) El aviso requerido por esta sección puede especificar un tiempo razonable para el cumplimiento de este capítulo. Si se especifica un tiempo de cumplimiento, el oficial encargado de hacer cumplir el código no puede suspenderlo antes de que expire el tiempo de cumplimiento.
- (F) Si se suspende el registro, el oficial encargado de hacer cumplir el código debe dar aviso a los inquilinos.

Secciones 4-14-51 REVOCACIÓN.

- (A) El oficial encargado de hacer cumplir el código puede revocar inmediatamente un registro que ha sido suspendido de conformidad con la Sección 4-14-50 (*Suspensión*) si el oficial encargado de hacer cumplir el código determina que el registrante es:
 - (1) existe una condición que es peligrosa o afecta la habitabilidad en la propiedad en alquiler durante el período de suspensión; y
 - (2) el registrante no toma medidas para corregir la condición.
- (B) Incluso si el registro no se ha suspendido, el oficial encargado de hacer cumplir el código puede revocar inmediatamente un registro emitido en virtud de este capítulo si la Comisión de Normas de Construcción o un tribunal de la jurisdicción competente emite una orden para desalojar la propiedad en alquiler.
- (C) Después de que la propiedad en alquiler cumpla con el Código de la Ciudad, el oficial encargado de hacer cumplir el código puede restablecer el registro por el período de tiempo especificado en la Sección 4-1431 (*Período de registro*).

Secciones 4-14-52 APELACIÓN DE SUSPENSIÓN O REVOCACIÓN.

- (A) Una persona afectada por una suspensión o revocación puede apelar ante la Comisión de Normas de Construcción presentando una apelación por escrito ante el oficial encargado de hacer cumplir el código.
- (B) Se debe presentar una apelación al oficial encargado de hacer cumplir el código a más tardar 10 días después de la fecha de envío por correo del aviso de suspensión o revocación.
- (C) Se debe presentar una apelación al oficial encargado de hacer cumplir el código a más tardar 10 días después de que se notifique la revocación al registrante.
- (D) Una apelación debe contener una breve explicación de los hechos que respaldan la apelación y la razón por la cual debe revocarse la suspensión o revocación.

Secciones 4-14-53 PENALIDAD.

- (A) Una persona que infringe una disposición de este capítulo es culpable de otra infracción por cada día que continúa la infracción de este capítulo.
- (B) Cada infracción es sancionable con una multa que no excede los \$2,000. No se requiere el dolo para aplicar multas de \$500 o menos, y no es necesario probarlo.

PARTE 3. La Sección 2-1-122 del Código de la Ciudad (*Comisión de Normas de Construcción*) se enmienda de la siguiente manera:

Secciones 2-1-122 COMISIÓN DE NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.

- (A) La Comisión de Normas de Construcción se estableció para escuchar los casos relacionados con presuntas infracciones de las regulaciones relacionadas con el mantenimiento de propiedades, vivienda y edificios peligrosos en la Ciudad.
- (B) Cada miembro es nombrado por un período de dos años hasta que se nombre y califique un sucesor. El período por el que se llena una vacante no expira.
- (C) El jefe de bomberos y el representante de la autoridad sanitaria son miembros de oficio de la comisión. El oficial encargado de hacer cumplir el código [edificios] también servirá como secretario ejecutivo de la comisión. Un miembro de oficio puede nombrar un representante para que asista a [~~la~~] una audiencia.
- (D) El Consejo de la Ciudad puede destituir a un miembro o miembro suplente de la comisión por causa justificada mediante un cargo por escrito. Antes de que se tome una decisión sobre la destitución, el Consejo de la Ciudad debe celebrar una audiencia pública sobre el asunto si así lo solicita el miembro de la comisión que está sujeto a la acción de destitución.
- (E) La Comisión de Normas de Construcción tendrá los poderes y deberes otorgados por, y cumplirá con los procedimientos del Código de Gobierno Local de Texas, Capítulo 54, Subinciso C (*Cumplimiento Cuasi-Judicial de las Ordenanzas de Salud y Seguridad*), Código de Gobierno Local de Texas Capítulo 214 (*Reglamento Municipal de Vivienda y Otras Estructuras*), Subinciso A (*Estructuras peligrosas*), Código de la Ciudad Capítulo 4-14 (*Registro de propiedades en alquiler*), y Código de la Ciudad Capítulo 25-12, Artículo 9 (*Código Internacional de Mantenimiento de Propiedades*).

PARTE 4. Evaluación de seguimiento e informe al Consejo; herramienta para presentación de informes en línea.

- (A) El Departamento de Cumplimiento del Código informará al Consejo trimestralmente con un informe que aborde los siguientes elementos relacionados con las propiedades que se han registrado:
 - (1) Número y porcentaje de propiedades en alquiler registradas;
 - (2) Número y porcentaje de propiedades en alquiler que recibieron una inspección periódica;

- (3) Número y porcentaje de propiedades que recibieron inspecciones periódicas en las que se encontraron infracciones;
 - (4) Número y porcentaje de propiedades que cumplieron oportunamente con un aviso de infracción;
 - (5) Número y porcentaje de propiedades que recibieron inspecciones periódicas en las que no se encontraron infracciones;
- (B) El Departamento de Cumplimiento del Código también debe desarrollar una herramienta de presentación de informes en línea que sea de acceso público para las propiedades residenciales en alquiler que hayan recibido avisos de infracción pero que no hayan cumplido de manera oportuna (incluidas las propiedades que no están registradas). La herramienta en línea debe mostrar el estado actual de esos casos (Tribunal Municipal, Comisión de Normas de Construcción u otra vía de cumplimiento).

PARTE 5. Esta ordenanza entra en vigor el 7 de octubre de 2013.

APROBADA

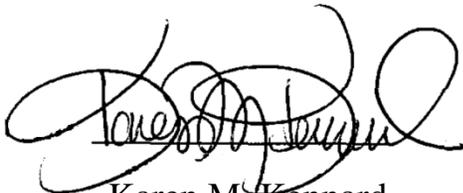
26 de septiembre, 2013

§
§
§



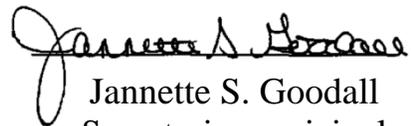
Lee Leffingwell
Alcalde

APRUEBA:



Karen M. Kennard
Abogada municipal

DA FE:



Jannette S. Goodall
Secretaria municipal

ORDENANZA NO. 20141120-003

**UNA ORDENANZA QUE ENMIENDA EL CÓDIGO DE LA CIUDAD
CAPÍTULO 4-14 RELACIONADO CON EL REGISTRO DE PROPIEDAD EN
ALQUILER.**

POR ORDEN DEL CONSEJO DE LA CIUDAD DE AUSTIN:

PARTE 1. El Código de la ciudad Sección 4-14-2 (*Definiciones*) se enmienda para eliminar las definiciones “habitabilidad” y “peligroso” y volver a numerar como corresponde.

PARTE 2. El Código de la ciudad Subsección 4-14-3(A) (*Requisito de registro; excepciones*) se enmienda de la siguiente manera:

Secciones 4-14-3 REQUISITO DE REGISTRO; EXCEPCIONES.

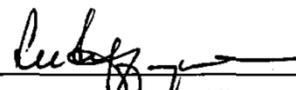
- (A) Salvo lo dispuesto en la subsección (C), se requiere un registro de alquiler emitido bajo este capítulo para propiedades multifamiliares en alquiler o propiedades unifamiliares en alquiler no ocupadas por los propietarios si se cumplen las siguientes condiciones:
- (1) dos o más avisos de infracción por separado [~~para condiciones que son peligrosas o perjudican la habitabilidad~~] se emiten por la misma propiedad dentro de un período 24 [~~12~~] de un mes consecutivo y el dueño de la propiedad no corrige las infracciones dentro del plazo requerido por el oficial encargado de hacer cumplir el código;
 - (2) cinco o más avisos de infracción por separado [~~para condiciones que son peligrosas o perjudican la habitabilidad~~] se emiten en días diferentes por la misma propiedad dentro de un período 24 [~~12~~] de un mes consecutivo ya sea que el dueño de la propiedad corrija o no las infracciones dentro del plazo requerido por el oficial encargado de hacer cumplir el código; o
 - (3) se emiten dos o más citaciones [~~para condiciones que son peligrosas o perjudican la habitabilidad~~] por la misma propiedad dentro de un período 24 [~~12~~] de un mes consecutivo.

PARTE 3. Esta ordenanza entra en vigor el 1 de diciembre de 2014.

APROBADA

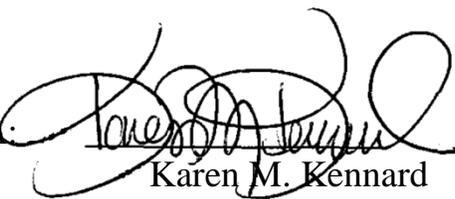
20 de noviembre , 2014

§
§
§



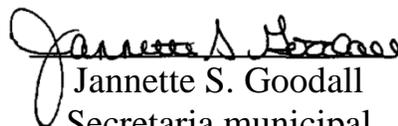
Lee Leffingwell
Alcalde

APRUEBA:



Karen M. Kennard
Abogada municipal

DA FE:



Jannette S. Goodall
Secretaria municipal