

ORDENANZA NO. NS-3009

UNA ORDENANZA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA ANA QUE PROHÍBE LOS AUMENTOS EN LA TASA DE RENTA DE PROPIEDADES INMUEBLES RESIDENCIALES Y ESPACIOS DE VIVIENDAS MÓVILES QUE EXCEDAN EL TRES POR CIENTO (3%) ANUAL, O EL OCHENTA POR CIENTO (80%) DEL CAMBIO EN EL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR, EL QUE SEA MENOR, DENTRO DE LA CIUDAD

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA ANA ORDENA LO SIGUIENTE:

Sección 1. El Concejo Municipal de Santa Ana dictamina, determina y declara que:

- A. En las sesiones del Concejo Municipal del 21 de septiembre del 2021, y del 5 de octubre del 2021, el Concejo Municipal discutió la capacidad de la Ciudad de Santa Ana (“Santa Ana” o “Ciudad”) para abordar los aumentos de alquiler en propiedades inmobiliarias residenciales y en parques de casas móviles.
- B. La creciente carga del alquiler de la vivienda y la pobreza que enfrentan muchos residentes en la Ciudad de Santa Ana amenaza la salud, seguridad y bienestar de sus residentes al obligarlos a elegir entre pagar el alquiler y proporcionar alimentos, ropa y atención médica para ellos y sus familias.
- C. Según el informe de mayo del 2017 de California Housing Partnership Corporation, el alquiler medio en el Condado de Orange, que incluye a Santa Ana, ha aumentado un veintiocho por ciento (28%) desde el 2000, mientras que el ingreso medio de los hogares arrendatarios ha disminuido en un 9%, cuando se ajusta para la inflación. Además, el informe de mayo del 2020 de California Housing Partnership Corporation demostró que los inquilinos deben ganar \$42.23/hora, o 3.2 veces el salario mínimo estatal para pagar un alquiler mensual promedio de \$2,196 por un apartamento de dos habitaciones en el Condado de Orange.
- D. Los inquilinos de ingresos más bajos del Condado de Orange gastan el ochenta y uno por ciento (81%) de sus ingresos en alquiler, dejando muy poco para satisfacer otras necesidades humanas básicas como la alimentación y la salud.
- E. Si los hogares ocupados por inquilinos de Santa Ana pagaran el treinta por ciento (30%) de sus ingresos en vivienda, los inquilinos tendrían un ingreso adicional disponible de \$176 millones de dólares (ingresos menos costos de vivienda) para gastar en la comunidad cada año, o \$7,000 por hogar. Además, las desigualdades raciales disminuirían, ya que el ingreso anual disponible

aumentaría en un 14% para latinos, un 13% para asiáticos o isleños del Pacífico y un 7% para blancos.

- F. La carga del alquiler de la vivienda y pobreza que enfrentan muchos residentes en Santa Ana amenaza la salud, seguridad y bienestar de sus residentes, particularmente cuando resultan en desalojos y desplazamientos. Los estudios han demostrado que los desalojos desempeñan un papel importante en la vida de los hogares arrendatarios de bajos ingresos y también pueden contribuir a la pobreza a través de efectos perturbadores como la pérdida de empleo, efectos adversos para la salud y consecuencias negativas para los niños.
- G. Además, un desalojo puede permanecer en el historial crediticio de un inquilino durante al menos siete años, lo que afecta su capacidad para alquilar y encontrar oportunidades de empleo.
- H. La Ley de Viviendas de Alquiler Costa-Hawkins, *Código Civil de California* sección 1954.50, et seq., limita la aplicabilidad de las políticas de estabilización de renta locales, incluida la prohibición de que las jurisdicciones locales apliquen la estabilización de renta a determinadas propiedades residenciales de alquiler. Esta Ordenanza tiene la intención de cumplir con la Ley de Viviendas de Alquiler de Costa-Hawkins y todas las demás leyes estatales y federales aplicables.
- I. Los parques de casas móviles comprenden aproximadamente el cinco por ciento (5.1%) de todas las viviendas en Santa Ana. La ciudad tiene 29 parques de casas móviles que contienen 3,913 espacios. Actualmente, seis de los parques de casas móviles y mil veinte espacios en Santa Ana tienen restricciones de edad para personas de 55 años o más.
- J. Muchos residentes de parques de casas móviles podrían quedarse sin hogar si los propietarios de parques de casas móviles impusieran aumentos significativos en el alquiler.
- K. Aumentar el número de residentes sin hogar en Santa Ana, particularmente los residentes de edad avanzada que pueden necesitar atención médica o de otro tipo, podría crear un riesgo para la salud y seguridad públicas.
- L. Las condiciones económicas y la escasez de viviendas reconocida en el sur de California tienen el potencial de afectar negativamente a un número sustancial de residentes en Santa Ana e imponer una dificultad particular a las personas mayores, personas que viven con ingresos fijos y otras personas vulnerables que viven en parques de casas móviles en Santa Ana.
- M. La Ley de Residencia en Casas Móviles ("*MRL*"), *Código Civil de California* secciones 798, et seq., autoriza expresamente a las ciudades a regular el

establecimiento y/o aumento de las rentas por el uso y ocupación de un espacio de casa móvil, sujeto a ciertas excepciones.

- N. El Código Municipal de Santa Ana ("SAMC"), Capítulo 41, Artículo X, establece estándares para el desarrollo de parques de casas móviles como un tipo de desarrollo residencial multifamiliar, y prevé el establecimiento de dicho desarrollo en áreas a lo largo de la Ciudad que asegurarán su compatibilidad con otros usos permitidos en el distrito, de acuerdo con el Elemento de Vivienda del Plan General de la Ciudad.
- O. La Ciudad no ha regulado previamente el establecimiento y el aumento de los alquileres de bienes inmuebles residenciales o espacios de casas móviles. Sin embargo, dadas las preocupaciones discutidas en este documento, el Concejo Municipal desea evaluar las políticas de estabilización de renta que protejan a los residentes de aumentos de renta irrazonables, al tiempo que garantiza que los propietarios de bienes raíces residenciales y parques de casas móviles puedan obtener un rendimiento justo y razonable de su propiedad.
- P. De conformidad con el poder policial de la Ciudad, otorgado en términos generales en virtud del Artículo XI, sección 7 de la Constitución de California, y la sección 200 de la Carta Constitucional de Santa Ana, el Concejo Municipal de Santa Ana tiene la autoridad para promulgar y hacer cumplir ordenanzas y regulaciones para la paz pública, la salud, y bienestar de la Ciudad y sus residentes.
- Q. Con base en los hechos anteriores, y los hechos presentados al Concejo Municipal en las reuniones en las que se introdujo y adoptó esta ordenanza, el Concejo Municipal determina que permitir que los propietarios de bienes raíces residenciales y parques de casas móviles tengan discreción ilimitada para aumentar los alquileres, plantearía una amenaza para la salud, seguridad o bienestar públicos, y que, por lo tanto, es necesaria una prohibición de los aumentos de alquiler, excepto según lo permitido en la presente.
- R. Por la presente, el Concejo Municipal adopta este reglamento para hacer frente a las amenazas que se establecen a continuación.
 - 1. En ausencia de la adopción de esta ordenanza, como resultado de las condiciones económicas y la escasez de viviendas reconocida en el sur de California, los aumentos significativos en el alquiler afectarán a un número sustancial de residentes en Santa Ana y constituirán una amenaza para la salud pública, seguridad y bienestar, y una dificultad particular para las personas mayores, las personas que viven con ingresos fijos y otras personas vulnerables que viven en Santa Ana;

2. Los costos de vivienda continúan aumentando en el Condado de Orange, y los parques de casas móviles sirven como una importante opción de vivienda asequible para los residentes de Santa Ana;

3. Debido a que una casa móvil está fijada a la propiedad en la que reside, generalmente no es rentable trasladarla, lo que hace que el propietario pierda la casa móvil si no puede pagar el alquiler impuesto por el propietario;

4. Ciertos aspectos de la salud pública, seguridad y bienestar no están adecuadamente protegidos debido a la falta de mecanismos o controles de estabilización de rentas en Santa Ana, y es de interés de la Ciudad, los propietarios, los residentes y la comunidad en general que la ciudad considere las regulaciones para proteger las viviendas asequibles dentro de la ciudad, incluidas, entre otras, las regulaciones de estabilización de renta aplicables a las propiedades inmobiliarias residenciales y las casas móviles.

S. La Solicitud de Acción del Consejo para esta ordenanza con fecha del 21 de septiembre del 2021, se incorporará aquí por esta referencia, y junto con esta ordenanza, cualquier enmienda o suplemento, y testimonio oral, constituirán los hallazgos necesarios para esta ordenanza.

T. El Concejo Municipal dictamina, determina y declara que la amenaza a la salud pública, seguridad y bienestar de la Ciudad y sus residentes requiere la promulgación de la ordenanza.

Sección 2. Los recitales y declaraciones de hechos establecidas en el preámbulo de esta ordenanza son verdaderos y correctos, constituyen una parte sustancial de esta ordenanza y se incorporan aquí como referencia.

Sección 3. La Sección 8-1998 del Código Municipal de Santa Ana es suprimida en su totalidad.

Sección 4. Se agrega la División 5 al Artículo X (Mantenimiento de la Propiedad) del Capítulo 8 (Edificios y Estructuras) del Código Municipal de Santa Ana para que lea como sigue:

División 5. – ESTABILIZACIÓN DE RENTA

Sección 8-1998.1 – Aumentos prohibidos.

- (a) Los aumentos en el alquiler de bienes raíces residenciales o espacios de casas móviles en la Ciudad de Santa Ana que superen el tres por ciento (3%) o el ochenta (80%) del cambio en el Índice de Precios al Consumidor, el que sea menor, y más de un aumento de alquiler en cualquier período

de doce (12) meses, están prohibidos, a menos que estén expresamente exentos en virtud de la Ley de Viviendas de Alquiler de Costa-Hawkins codificada en el *Código Civil de California* sección 1954.50, et seq., o la Ley de residencia de Casas Móviles codificada en el *Código Civil de California* secciones 798, et seq. Si el cambio en el Índice de Precios al Consumidor es negativo, no se permite ningún aumento de alquiler. El término Índice de Precios al Consumidor significa, en el momento del cálculo de ajuste completado por la Ciudad de conformidad con la subsección (b), el aumento porcentual en el Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos para todos los Consumidores Urbanos en el Área Metropolitana de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales, sin ajuste estacional, para el período de doce (12) meses más reciente que finalizó antes del cálculo de la Ciudad de conformidad con la subsección (b). Una infracción de esta sección ocurre cuando se recibe un aviso o se exige un aumento prohibido en el alquiler.

- (b) A más tardar el 30 de junio de cada año, comenzando con el año 2022, la Ciudad anunciará el monto del aumento de alquiler permitido según la subsección (a) del presente, que entrará en vigencia a partir del 1º de septiembre de ese año.

Sección 8-1998.2 – Tasa de retorno razonable.

Esta ordenanza permite un ajuste anual de la renta de los inmuebles residenciales o del espacio de la casa móvil de hasta el tres por ciento (3%) o el ochenta (80%) del cambio en el Índice de Precios al Consumidor, lo que sea menor. Se encuentra y se determina que un aumento basado en el Índice de Precios al Consumidor proporciona un rendimiento justo y razonable de la propiedad de un dueño, y se ha adoptado para fomentar la buena gestión, recompensar la eficiencia y desalentar la fuga de capital, así como para ser acorde con los rendimientos en inversiones comparables, pero no tan altas como para frustrar el propósito de reducir los alquileres excesivos y los aumentos de los alquileres. No obstante lo anterior, sin embargo, cualquier propietario de un inmueble residencial o un parque de casas móviles que afirme que el límite de aumentos de alquiler establecido en la Sección 8-1998.1 anterior evitará que el propietario reciba una devolución justa y razonable de su propiedad puede solicitar un alivio del límite establecido en la sección 8-1998.1 de conformidad con los procedimientos establecidos en la sección 8-1998.3.

Sección 8-1998.3 – Petición de rédito justo para aumento de alquiler.

(a) El propietario de un inmueble residencial o el propietario de un parque de casas móviles puede solicitar un aumento de alquiler superior al previsto en la sección 8-1998.1 para obtener un rendimiento justo y razonable de su propiedad (“Petición de Rédito Justo”). Dicha Petición de Rédito Justo deberá estar en un formulario de solicitud

prescrito por la Gerente Municipal y será decidido por la Gerente Municipal, o su representante ("Gerente Municipal"). El propietario deberá proporcionar una copia de cualquier Petición de Rédito Justo presentada a la Ciudad al/los inquilino/s correspondiente/s, y proporcionar a la Ciudad una prueba de haber completado dicha notificación al/los inquilino/s correspondiente/s. Entonces el/los inquilino/s tendrá/n treinta (30) días a partir de la fecha de recepción de la Petición de Rédito Justo para responder o proporcionar materiales adicionales a la Ciudad en respuesta a la Petición de Rédito Justo. El solicitante deberá asumir la carga de establecer que es necesario un aumento de tarifa superior al previsto en la sección 8-1998.1 para proporcionar al solicitante un rendimiento justo y razonable de su propiedad, incluso proporcionar un informe financiero independiente y datos financieros verificados que demuestren que, sin tal aumento, no obtendrá un rendimiento justo y razonable de su propiedad.

(b) El solicitante será responsable de todos los costos asociados con la revisión de la Petición de Rédito Justo por parte de la Ciudad. Al recibir una Petición de Rédito Justo, la Gerente Municipal determinará los costos anticipados de revisión y si el empleo de expertos será necesario o apropiado para un análisis adecuado de la petición del solicitante. Si la Gerente Municipal lo determina, la Gerente Municipal determinará también los costos anticipados de emplear a dicho/s experto/s. La cifra resultante se comunicará al solicitante, y no se tramitará la Petición de Rédito Justo hasta que el solicitante haya pagado a la Ciudad el costo estimado del análisis completo. La Ciudad proporcionará al solicitante una factura de todos los costos incurridos después de la revisión de la Petición de Rédito Justo. Cualquier porción no utilizada del anticipo para el análisis se reembolsará al solicitante. Si se requieren fondos adicionales, se requerirá el pago antes de que el solicitante reciba la determinación de la Petición de Rédito Justo de la Ciudad.

(c) Los factores que la Gerente Municipal puede considerar al decidir una Petición de Rédito Justo pueden incluir, entre otros:

- (1) Cambios en el Índice de Precios al Consumidor para todos los consumidores urbanos en el área metropolitana de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales.
- (2) El alquiler cobrado legalmente por bienes inmuebles residenciales comparables o espacios de casas móviles en la Ciudad.
- (3) El tiempo transcurrido desde la última determinación de la Gerente Municipal sobre una solicitud de aumento de alquiler, o el último aumento de alquiler si no se ha presentado una solicitud de aumento de alquiler anterior.
- (4) La realización de cualquier mejora capital o trabajo de rehabilitación relacionado con la propiedad inmobiliaria residencial o el espacio de la casa móvil o los espacios especificados en la Petición de Rédito Justo, y el costo de los mismos, incluidos los materiales,

mano de obra, intereses de construcción, tarifas de permisos y otros elementos que la Gerente Municipal considere adecuados.

- (5) Cambios en los impuestos prediales u otros impuestos relacionados con el inmueble residencial o el parque de casas móviles en cuestión.
- (6) Cambios en el alquiler pagado por el solicitante por el arrendamiento de la propiedad inmobiliaria residencial o del terreno en el que se encuentra el parque de casas móviles en cuestión.
- (7) Cambios en los cargos de servicios públicos para el inmueble residencial en cuestión o el parque de casas móviles pagados por el solicitante, y el grado, si lo hubiese, del reembolso de los inquilinos.
- (8) Cambios en los gastos razonables de operación y mantenimiento.
- (9) La necesidad de reparaciones causada por circunstancias distintas al desgaste normal.
- (10) La cantidad y calidad de los servicios proporcionados por el solicitante a los inquilinos afectados.
- (11) Cualquier contrato de arrendamiento existente por escrito celebrado legalmente entre el solicitante y los inquilinos afectados.

(d) Una Petición de Rédito Justo será decidida por la Gerente Municipal dentro de sesenta (60) días calendarios a partir de la fecha en que la solicitud se consideró completa, incluida la prueba de entrega de la Petición de Rédito Justo a los inquilinos correspondientes. La decisión se enviará por correo electrónico y por correo, con comprobante de envío al dueño de la propiedad en cuestión, al representante designado del propietario para la Petición de Rédito Justo y al representante designado de los inquilinos. Cualquier apelación de la decisión de la Gerente Municipal sobre una Petición de Rédito Justo procederá de conformidad con los procedimientos administrativos de apelación que se encuentran en el Capítulo 3 del Código Municipal de Santa Ana.

Sección 8-1998.4 – Exenciones.

(a) De conformidad con la Ley de Viviendas de Alquiler de Costa-Hawkins, las disposiciones de esta ordenanza que regulan la cantidad de alquiler que puede cobrar el propietario de una propiedad residencial no se aplicarán a lo siguiente: cualquier propiedad inmueble residencial que tenga un certificado de ocupación emitido después del 1º de febrero de 1995 (*Código Civil de California* sección 1954.52(a)(1)); y cualquier otra disposición de la Ley de Viviendas de Alquiler de Costa-Hawkins que aborde exenciones, según corresponda.

(b) De conformidad con la Ley de Residencia de Casas Móviles, las disposiciones de esta ordenanza que regulan la cantidad de alquiler que el propietario de un parque de casas móviles puede cobrar por un espacio de casa móvil no se aplicarán a lo siguiente: cualquier espacio de casa móvil sujeto a un convenio de alquiler a largo plazo (más de un año) (*Código Civil de California* sección 798.17); cualquier espacio de casa móvil recién construido que se ofrezca por primera vez en alquiler a partir del 1º de enero de 1990 (*Código Civil de California* sección 798.45); casas móviles que no se utilizan como residencia principal de una persona que no se alquilan a otra persona (*Código Civil de California* sección 798.21); y cualquier otra disposición de la Ley de residencia de casas móviles que aborde exenciones, según corresponda.

(c) De conformidad con la Ley de Protección de Inquilinos del 2019, *Código Civil* sección 1947.12(d), las disposiciones de esta ordenanza que regulan la cantidad de alquiler que puede cobrar un propietario de inmuebles residenciales no aplicarán a lo siguiente:

- (1) Vivienda restringida por escritura, restricción reglamentaria contenida 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 define en la Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad, o sujeto a un acuerdo que proporciona subsidios de vivienda para viviendas asequibles para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados, según se define en la Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad o estatutos federales comparables.
- (2) Dormitorios pertenecientes y operados por una institución de estudios superiores o una escuela de kínder y grados 1 a 12, inclusive.
- (3) Vivienda a la que se le ha emitido un certificado de ocupación en los últimos 15 años.
- (4) Bienes inmuebles residenciales que se pueden separar del título de cualquier otra unidad de vivienda, siempre que se apliquen las dos condiciones siguientes:
 - A. El propietario no es ninguno de los siguientes:
 - i. Un fideicomiso de inversión inmobiliaria, según se define en la sección 856 del Código de Rentas Internas.
 - ii. Una corporación.
 - iii. Una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro es una corporación.

B.

- i. Se ha proporcionado a los inquilinos una notificación por escrito de que la propiedad inmobiliaria residencial está exenta de esta sección utilizando la declaración siguiente:

“Esta propiedad no está sujeta a los límites de alquiler impuestos por el Código Municipal de Santa Ana sección 8-1998.1 y el propietario no es ninguno de los siguientes: (1) un fideicomiso de inversión inmobiliaria, según se define en la sección 856 del Código de Rentas Internas; (2) una corporación; o (3) una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro es una corporación.”

- ii. Para un arrendamiento existente antes de la fecha de vigencia de esta ordenanza, el aviso requerido bajo la cláusula (i) puede, pero no es obligatorio, ser provisto en el contrato de arrendamiento.

- iii. Para un arrendamiento iniciado o renovado en o después de la fecha de vigencia de esta ordenanza, el aviso requerido bajo la cláusula (i) debe proporcionarse en el contrato de arrendamiento.

- (5) Una propiedad que contiene dos unidades de vivienda separadas dentro de una sola estructura en la que el propietario ocupó una de las unidades como el lugar de residencia principal del propietario al comienzo del arrendamiento, siempre que el propietario continúe ocupando y ninguna de las unidades sea una unidad de vivienda accesoria. o una unidad de vivienda accesoria junior.

(d) Las disposiciones de esta ordenanza que regulan la cantidad de alquiler que puede cobrar un propietario de bienes inmuebles residenciales no se aplicarán a bienes inmuebles residenciales en los que cada una de las unidades haya sido sustancialmente rehabilitada dentro de los 15 años anteriores. Para los propósitos de esta sección, “sustancialmente rehabilitada” significará que el costo de rehabilitar el inmueble residencial fue de al menos \$40,000 por unidad.

Sección 8-1998.5 – Aumento de alquiler inefectivo.

Ningún aumento de alquiler será efectivo si el propietario:

(a) No cumple sustancialmente con todas las disposiciones de esta División, incluidas, entre otras, la falta de notificación según se requiera; o

(b) No mantiene la propiedad inmobiliaria residencial o el espacio de la casa móvil 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; o

(c) No realiza las reparaciones ordenadas por la Ciudad o el tribunal de jurisdicción competente.

Sección 8-1998.6 – Requisitos de notificación.

(a) El propietario de cualquier inmueble residencial o espacio de casa móvil sujeto a esta disposición deberá, en o antes de la fecha de inicio de un arrendamiento, darle al inquilino un aviso por escrito en un formulario prescrito por la Ciudad que debe incluir la información siguiente:

- (1) La existencia y alcance de esta División 5 del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana; y
- (2) El derecho del inquilino a responder a cualquier Petición de Rédito Justa presentada ante la Ciudad por el propietario de conformidad con la sección 8-1998.3.

(b) Como parte de cualquier aviso para aumentar el alquiler, el propietario debe incluir:

- (1) Notificación de la existencia de esta División 5 del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana; y
- (2) El derecho del inquilino a responder a cualquier Petición de Rédito Justo presentada ante la Ciudad por el propietario de conformidad con la sección 8-1998.3, a menos que dicho aumento de alquiler sea conforme a una Petición de Rédito Justo aprobada.
- (3) Ningún aumento de alquiler entrará en vigor hasta que se hayan cumplido los requisitos de esta División.

(c) El propietario debe notificar al inquilino en el idioma que el propietario y el inquilino utilizaron para negociar los términos del arrendamiento (por ejemplo, inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano), así como en inglés.

Sección 8-1998.7 – Definición de alquiler/renta.

Para los propósitos de esta División, “Renta” o “Alquiler” significa todos los pagos periódicos y todas las contraprestaciones no monetarias, que incluyen, entre otros, el valor justo de mercado de los bienes o servicios prestados al propietario o para el beneficio del propietario en virtud de un acuerdo sobre el uso u ocupación de inmueble residencial o espacio de casa móvil, incluyendo todo pago y contraprestación exigida o pagada por estacionamiento, mascotas, mobiliario, subarrendamiento y depósitos de garantía por daños y limpieza.

Sección 8-1998.8 – Infracciones.

Será ilegal que cualquier persona infrinja o no cumpla con cualquier disposición de la ordenanza. La violación de cualquier disposición de esta ordenanza será castigada primero mediante el uso de una citación administrativa, según lo dispuesto en el Código Municipal de Santa Ana, sección 1-21, et seq., antes del enjuiciamiento como delito menor o infracción, según lo dispuesto en el Código Municipal de Santa Ana sección 1-8.

Sección 5. El Concejo Municipal determina que esta ordenanza no está sujeta a la Ley de Calidad Ambiental de California (*CEQA*) de conformidad con las secciones 15060(c)(2), 15060(c)(3) y 15061(b)(3) de las Directrices estatales de *CEQA* porque no resultará en un cambio físico directo o indirecto razonablemente previsible en el medio ambiente, porque no hay posibilidad de que tenga un efecto significativo sobre el medio ambiente, y no es un “proyecto”, como se define en la sección 15378 de las Directrices estatales de *CEQA*.

Sección 6. Si alguna sección, subsección, frase o cláusula de esta ordenanza se considera inconstitucional por cualquier motivo, dicha decisión no afectará la validez de las porciones restantes de esta ordenanza. El Concejo Municipal declara por la presente que habría aprobado esta ordenanza y cada sección, subsección, frase o cláusula de la misma independientemente del hecho de que una o más secciones, subsecciones, frases o cláusulas sean declaradas inválidas o inconstitucionales.

Sección 7. La Secretaria Municipal certificará la adopción de esta ordenanza y hará que la misma se publique en la forma prescrita por la ley.