

Assigned for all purposes to: Stanley Mosk Courthouse, Judicial Officer: Curtis Kin

JONATHAN M. COUPAL, CA State Bar No. 107815
TIMOTHY A. BITTLE, CA State Bar No. 112300
LAURA E. DOUGHERTY, CA State Bar No. 255855
Howard Jarvis Taxpayers Foundation
1201 K Street, Suite 1030
Sacramento, CA 95814
Tel: (916) 444-9950
Fax: (916) 444-9823
Email: laura@hjta.org

Attorneys for Plaintiffs
Howard Jarvis Taxpayers Association and
Apartment Association of Greater Los Angeles

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF CALIFORNIA
FOR THE COUNTY OF LOS ANGELES

HOWARD JARVIS TAXPAYERS
ASSOCIATION and APARTMENT
ASSOCIATION OF GREATER LOS
ANGELES,

Plaintiffs,

v.

CITY OF LOS ANGELES, and ALL PERSONS
INTERESTED IN THE MATTER OF
MEASURE ULA of the November 8, 2022,
ballot, a real property transfer tax

Defendants.

22STCV39662

No. _____

**COMPLAINT TO INVALIDATE
SPECIAL TAX (CCP § 863) AND FOR
DECLARATORY RELIEF (CCP § 1060)**

**CALENDAR PREFERENCE
(CCP § 867)**

INTRODUCTION

1. Measure ULA, an initiative ordinance, appeared on the November 8, 2022, City of Los Angeles ballot. It proposed a heavy increase to the documentary transfer tax on all real estate sales or transfers of more than \$5 million¹. The tax increase would be specially dedicated to housing and homeless services and is thus what is known as a “special tax” rather than a “general tax.” Measure ULA received 57.77% voter approval per the County Registrar of Voters’ final count on December 5, 2022.

2. Measure ULA is invalid. Transfer taxes are generally prohibited by Proposition 13 at article XIII A, section 4 of the California Constitution. In charter cities, such as Los Angeles, transfer taxes that are undedicated “general taxes” have been permitted under case law since 1990. Transfer taxes that are “special taxes,” however, are prohibited for all local governments, including charter cities. The Los Angeles City Charter confirms that legislation by initiative is not exempt from this prohibition.

3. If the Measure ULA tax increase is imposed as scheduled on April 1, 2023, great and irreparable harm will result to plaintiffs, and to all Los Angeles property owners in being required to pay unconstitutionally imposed taxes. Similar harm will occur to all Los Angeles residents in the form of increased rent and consumer prices resulting from the tax increase on all property sold (or value transferred) above \$5 million.

///

///

///

¹ Real estate sold for more than \$5 million but less than \$10 million would be taxed 4% of consideration or value transferred. Real estate sold for more than \$10 million would be taxed 5.5% of consideration or value transferred. The Measure exempts transfers to non-profits, community land trusts, and limited equity housing cooperatives.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28

2
3
4
5
6
7

8
9
10
11
12
13
14
15
16
17

18
19
20

21
22

24

25
26
27

28

1 867.

2 10. Jurisdiction over All Persons Interested may be had by publication of summons
3 under Code of Civil Procedure section 861. Jurisdiction over the City may be had under the
4 Validation Act, Code of Civil Procedure section 863, and under the declaratory relief statute,
5 Code of Civil Procedure section 1060, by personal service of the summons under Code of Civil
6 Procedure section 416.50.

7 11. Venue is appropriate under Code of Civil Procedure section 860 which says that
8 validity should be determined in the county in which the public agency is located, and because
9 the unconstitutional taxation will occur within Los Angeles County if not invalidated.

10
11 **FIRST CAUSE OF ACTION: REVERSE VALIDATION (CCP § 863)**

12 (Against City and All Persons Interested)

13 12. This reverse validation action is filed pursuant to Government Code section 50077.5
14 and Code of Civil Procedure section 863.

15 13. Section 450 of the Los Angeles City Charter reads, in part, regarding initiative
16 measures:

17 (a) Any proposed ordinance which the Council itself might adopt may be submitted to the
18 Council by a petition filed with the City Clerk, requesting that the ordinance be
19 adopted by the Council or be submitted to a vote of the electors of the
20 City. (Emphasis added.)

21 14. Section 450 is a substantive limit on legislation by initiative. (*Safe Life Caregivers v. City*
22 *of Los Angeles* (2016) 243 Cal.App.4th 1029, 1046; *Howard Jarvis Taxpayers Assn. v. City and County of*
23 *San Francisco* (2021) 60 Cal.App.5th 227, 236-237.)

24 15. Measure ULA, an initiative ordinance, is attached as **Exhibit A**. It is not an ordinance
25 “which the Council itself might adopt” because the California Constitution prohibits special
26 transfer taxes.

27 16. Article XIII A, section 4, part of the California Constitution commonly known as
28 Proposition 13, prohibits transfer taxes on the sale of real property. It reads, “Cities, Counties

1 and special districts, by a two-thirds vote of the qualified electors of such district, may impose
2 special taxes on such district, except ad valorem taxes on real property or a transaction tax or
3 sales tax on the sale of real property within such City, County or special district.” (Art. XIII A, §
4 4). Nonetheless, case law has permitted charter cities to impose such taxes since 1990, but only if
5 they are general taxes, not special taxes. (*Cohn v. City of Oakland* (1990) 223 Cal.App.3d 261; *Fielder*
6 *v. City of Los Angeles* (1993) 14 Cal.App.4th 137; *Fisher v. County of Alameda* (1993) 20 Cal.App.4th
7 120.)

8 17. “[W]e construe the term ‘special taxes’ in section 4 to mean taxes which are levied for
9 a specific purpose rather than ... a levy placed in the general fund to be utilized for general
10 governmental purposes.” (*City & Cty. of S.F. v. Farrell* (1982) 32 Cal.3d 47, 57.)

11 18. Measure ULA proposed a special tax. (See, for example, Section 3, **Exhibit A**, adding
12 Chapter 192 to Division 5 of the Los Angeles Administrative Code, Section 5.598.1(a) [“There is
13 hereby created and established within the Treasury of the City of Los Angeles a special trust fund
14 to be known as the House LA Fund for the deposit and use of *all taxes* collected pursuant to
15 Subsection (b) of Section 21.9.2 of the Los Angeles Municipal Code. Money in the House LA
16 Fund shall be used *exclusively* according to the program set forth in Article 9 of Chapter 24 of
17 Division 22 of the Los Angeles Administrative Code the Los Angeles Program to Prevent
18 Homelessness and Fund Affordable Housing (“House LA Program”)”]. Emphasis added.) Thus,
19 the Council could not adopt Measure ULA, and under Los Angeles Charter section 450, an
20 initiative may not be employed to adopt it either. Measure ULA must be declared invalid for its
21 substance.

22 19. Because the Los Angeles City Council is constitutionally forbidden from proposing a
23 transfer tax that is a special tax, and because the city electorate’s initiative power under the City
24 Charter is no greater than the legislative power of the City Council, the electorate is also
25 forbidden from proposing a transfer tax that is a special tax. Since Measure ULA proposed a
26 special tax, it was beyond the electorate’s power to pass it, and is therefore invalid.

27 / / /

28 / / /

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28

2

3

4
5
6
7
8

9

10

11

12

14

16

18

20

22

24

26

28

1 **PRAYER**

2 Based on the foregoing allegations, plaintiffs pray for judgment against defendants City of
3 Los Angeles and All Persons Interested as follows:

4 1. For invalidation of Measure ULA, according to the state constitution, statutes, and
5 Los Angeles City Charter, and alternatively, in the event of severability, for invalidation of all
6 sections regarding or referencing the special transfer tax which would otherwise be imposed
7 under section 21.9.2 of the Los Angeles Municipal Code;

8 2. For a declaration of the invalidity of Measure ULA, according to the state
9 constitution, statutes, and Los Angeles City Charter and alternatively, in the event of severability,
10 for invalidation of all sections regarding or referencing the special transfer tax which would
11 otherwise be imposed under section 21.9.2 of the Los Angeles Municipal Code;

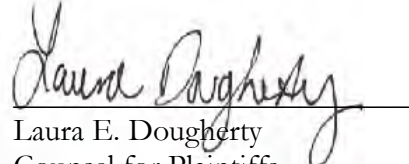
12 3. For attorneys' fees and costs pursuant to Code of Civil Procedure section 1021.5;

13 4. For such other relief as the Court considers just and proper.
14

15 DATED: December 20, 2022

16 Respectfully submitted,

17 JONATHAN M. COUPAL
18 TIMOTHY A. BITTLE
19 LAURA E. DOUGHERTY

20 

21 Laura E. Dougherty
22 Counsel for Plaintiffs,
23 Howard Jarvis Taxpayers Association
24 Apartment Association of Greater Los Angeles
25
26
27
28

VERIFICATION

I, Jonathan Coupal, declare:

I am the President of the Howard Jarvis Taxpayers Association, one of the Plaintiffs in this action. I am authorized to verify this Complaint on the Association's behalf.

I have read the attached Complaint. Except as to matters stated on information and belief, the allegations contained therein are true of my own knowledge, and, with regard to those matters stated on information and belief, I believe them to be true.

I certify, upon penalty of perjury under the laws of the State of California, that the foregoing is true and correct and that this verification was executed on the date shown below in the City of Sacramento, California.

DATED: December 20, 2022



Jonathan Coupal

VERIFICATION

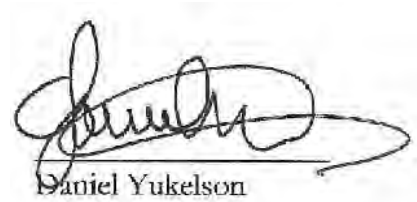
I, Daniel Yukelson, declare:

I am the Executive Director of the Apartment Association of Los Angeles County, Inc., doing business as "Apartment Association of Greater Los Angeles" (AAGLA), one of the Plaintiffs in this action. I am authorized to verify this Complaint on the Association's behalf.

I have read the attached Complaint. Except as to matters stated on information and belief, the allegations contained therein are true of my own knowledge, and, with regard to those matters stated on information and belief, I believe them to be true.

I certify, upon penalty of perjury under the laws of the State of California, that the foregoing is true and correct and that this verification was executed on the date shown below in the City of Los Angeles, California.

DATED: December 20, 2022



Daniel Yukelson

Exhibit A

INITIATIVE MEASURE TO BE SUBMITTED DIRECTLY TO THE VOTERS

Committee of proponents, who are registered voters of the City of Los Angeles, sponsoring the petition:

Takao Suzuki Nora Darlin Hernandez Eli Lipmen Antonio Sanchez Steve Diaz

As required by the Charter, the City Attorney has prepared the following official petition title and official petition summary of the primary provisions of this initiative ordinance measure to be adopted by the City Council or submitted directly to the voters.

FUNDING FOR AFFORDABLE HOUSING AND TENANT ASSISTANCE PROGRAMS THROUGH A SPECIAL TAX ON REAL PROPERTY TRANSFERS OVER \$5 MILLION. INITIATIVE ORDINANCE.

The proposed ordinance would establish and authorize programs to increase affordable housing and provide resources to tenants at risk of homelessness. Programs would be funded through an additional tax on sales and transfers of real property exceeding certain thresholds. The tax rate would be 4% of the consideration or value when the property transferred exceeds \$5 million but is less than \$10 million, and 5.5% when the property transferred is \$10 million or more. Qualified affordable-housing organizations would be exempt from the new tax. Program funds would be allocated primarily for supportive and affordable housing programs, including development, construction, acquisition, rehabilitation, and operation of housing. Funds also would be allocated for financial, educational, and other resources to low-income and other tenants at risk of homelessness, displacement, or eviction. The ordinance would create a Citizen Oversight Committee to develop funding guidelines, conduct housing-needs assessments, monitor program implementation, and audit fund expenditures.

TEXT OF THE PROPOSED MEASURE

Los Angeles Program to Prevent Homelessness and Fund Affordable Housing (“House LA”)

SECTION 1: The People of the City of Los Angeles hereby find:

- a. Rising rents, widespread tenant evictions and a lack of affordable housing have made Los Angeles the city with the worst housing and homelessness crisis in the country.
- b. A household is considered cost burdened when they are paying more than 30% of their household income on housing costs. In 2019, the City of Los Angeles (“the City” or “City”) had a higher percentage of cost-burdened renter households (59%) than any other major American city. About 32% of City renters are severely cost-burdened, meaning they spend over 50% of their income on rent. As families overspend on housing costs, they have less in their budget for health care, childcare, education, healthy food, savings and retirement, and other household costs. In addition to impacting the health, education, and economic outcomes of the City’s residents, this has far-reaching economic impacts as Angelenos spend less at local businesses. Furthermore, young people and people in Lower Income Households are leaving the region specifically due to high housing costs, a dynamic that regional economists have cited as a key concern for the City’s prospects for economic growth and that local businesses are contending with as they search for employees.
- c. Among the 42% of City seniors (people aged 65 years and older) who rent, 65% are cost burdened. Among the 58% of seniors who own their homes, more than 38% are cost burdened. Longstanding housing unaffordability strains residential stability particularly for young people,

seniors, people in Lower Income Households, and their communities. The two age groups in the City with the highest rates of rent burden are young people aged 18-24 years and seniors aged 65 years and older.

d. One of the primary dynamics underlying the housing crisis is that rents are increasing faster than wages. The median household income in 2019 was \$62,142, less than that of the county or state. Twenty-two percent of City families make less than \$25,000/year and 42% make less than \$50,000/year. Wages have fallen far behind the cost of living in the City; the top five projected occupations through 2028 all have a median income of less than \$31,250, indicating an urgent need for housing for people in Acutely, Extremely and Very Low Income Households.

e. The COVID-19 pandemic has further exacerbated housing instability among the City's lowest wage earners and makes them more susceptible to falling into homelessness.

f. In 2020, 41,290 people were experiencing homelessness in the City of Los Angeles. About 70% of this population remains unsheltered, living on the sidewalks, under the bridges, and in the parks of the City. This has amounted to a humanitarian crisis, largely caused by government inaction.

g. Despite a sustained increase in effectively housing people who are unhoused in the City of Los Angeles, in 2020, there was a 16.1% increase (to 41,290) homeless persons in the City, largely because of the economic pressures of lost jobs, evictions or rising rents. Effective preventative interventions, including significantly increasing the production of affordable and supportive housing and strengthening tenant protections, could dramatically reverse this pattern and reduce the number of persons who are experiencing homelessness on our streets.

h. An estimated 30,000 formal evictions are filed in the City of Los Angeles each year and the vast majority of tenants who receive an eviction notice do not have access to an attorney and do not know how to exercise their rights. Eviction cases can be very complicated and technical; it is difficult to successfully defend an eviction case without a lawyer. Providing counsel to people facing eviction can prevent and reduce homelessness; in locales where a right to counsel exists, approximately 86% of represented tenants stay housed.

i. As rents continue to rise across the City, the incentive is strong to push out tenants in rent-stabilized apartments and harassment is a primary driver of informal evictions.

j. The lack of access to affordable, healthy, and stable housing is an ongoing issue that will require serious policy interventions and sustained public funding. Despite the City's historic and continued effort to secure and allocate funding for affordable housing, one of the main drivers of this crisis is lack of sufficient revenue to preserve and produce affordable homes and lack of adequate funding to support tenants to stay in their homes.

k. The City of Los Angeles routinely falls far short of the affordable housing allocations in its Regional Housing Needs Assessment and will continue to do so without additional policy interventions such as a dedicated funding source.

l. The City's 2021-2029 Housing Element includes numerous affordable housing and homelessness prevention goals and implementation programs, including: Program 20 to support additional permanent sources of affordable housing and renter protection funding for the City, including options for generating funds locally, including a progressive real estate documentary transfer tax; Program 16 to prioritize public land for new models of affordable housing development and control, including

Community Land Trusts or social/public housing; and Program 88 to implement an Eviction Defense Program and evaluate a tenant's "Right to Counsel" Program. New funding for these Programs will help the City comply with its 2021-2029 Housing Element and meet its Regional Housing Needs Assessment obligations for this housing element cycle and in future cycles.

m. Regular public transit riders primarily in the City of Los Angeles tend to be Acutely, Extremely and Very Low Income; half of bus riders surveyed by the Los Angeles Metropolitan Transportation Authority ("LA Metro") onboard LA Metro's buses earned less than \$18,000 per year before the COVID-19 pandemic. Displacement of transit rider households from the City's transit-rich urban areas contributes to drops in transit ridership overall. This negatively impacts the City's air quality and traffic congestion and is a major obstacle in addressing our region's carbon emissions.

n. Areas of the City with the lowest rate of affordable housing production occur in the City's Highest and High Opportunity ("High Opportunity") areas, which reflect those areas high level of access to economic opportunities, resources, and amenities according to the Opportunity Area Maps from the State of California Tax Credit Allocation Committee and the State of California Housing and Community Development Department. A 2021 report by the City of Los Angeles's Department of City Planning and Housing Departments found that only 6% of subsidized affordable housing was built in the City's High Opportunity areas.

o. New funding and programs for affordable housing and homelessness prevention are needed to supplement the City's existing funding and programs.

p. Increasing the Real Property Transfer Tax on the highest priced properties in the City will generate an ongoing revenue source which will allow the City to employ robust tenant stabilization policies and practices to proactively keep vulnerable households from losing their homes and instead build significant numbers of homes that are affordable to the City's Lower Income Households, thereby directly preventing and reducing homelessness across the City and lowering the City's housing costs.

q. The initiative will protect renters, including seniors in Lower Income Households and persons with disabilities, from being forced into homelessness or otherwise displaced by (a) providing short-term emergency funding to tenant households at risk of becoming homeless; (b) providing income support for rent-burdened at-risk seniors and persons with disabilities; (c) providing tenant outreach, education and navigation services; (d) providing legal services to tenants in Lower Income Households threatened with eviction; and (e) monitoring, enforcing and informing tenants of City protections against tenant harassment.

r. The initiative will increase the development and preservation of homes affordable to people in Lower Income Households by: (a) Investing in new and existing models of affordable multifamily development; (b) Building on current practices for public or community acquisition of rental housing so as to provide permanent affordability and allow community and/or public sector ownership; (c) Innovating housing production strategies that emphasize permanent affordability, utilize innovative funding strategies, expand ownership methods and use leading edge construction technologies; (d) Using funds for development-based rent subsidies to help create affordable housing options for Extremely Low Income Households; and (e) Ensuring that program funds are invested to not only develop affordable housing but also to foster production creativity and long-term goal setting.

s. The programs and policies funded through this initiative will be deployed in such a way as to

address racial segregation, dismantle racially exclusionary practices, and promote racial equity in housing, academic, and economic opportunities.

t. Article XXXIV of the Constitution of the State of California (“Article XXXIV”) provides that no low-rent housing project shall be developed, constructed, or acquired in any manner by any state public body until a majority of the qualified electors of the city, town or county, as the case may be, in which it is proposed to develop, construct, or acquire the project, voting upon such issue, approve such project by voting in favor thereof at an election to be held for that purpose, or at any general or special election;

u. The City of Los Angeles and its residents will directly benefit from the development, construction, acquisition, and administration of additional dwelling units for families and households of low income.

v. It is the intention of the voters in adopting this initiative to ensure that tax proceeds from the Homelessness and Housing Solutions Tax be used to fund the purposes set forth in the House LA Program.

Now THEREFORE, based on these findings, the people declare that the City of Los Angeles adopt the legislation contained herein to protect tenants, produce, and preserve affordable housing, and prevent homelessness.

SECTION 2: Chapter II, Article 1.9 of the City of Los Angeles Municipal Code is hereby amended as follows (with ~~strikethrough~~ indicating deleted text, and *italics* indicating new text):

SEC. 21.9.2. TAX IMPOSED.

(a) There is hereby imposed on each deed, instrument or writing by which any lands, tenements, or other realty sold within the City of Los Angeles shall be granted, assigned, transferred or otherwise conveyed to, or vested in, the purchaser or purchasers, or any other person or persons, by his or their direction, when the consideration or value of the interest or property conveyed (exclusive of the value of any lien or encumbrance remaining thereon at the time of sale) exceeds \$100.00, a tax at the rate of \$2.25 for each \$500.00 or fractional part thereof.

(b) In addition to and separate from any tax imposed under Subsection (a) of this section, starting on April 1, 2023, there is hereby imposed a tax known as the “Homelessness and Housing Solutions Tax” on each deed, instrument or writing by which any lands, tenements, or other realty sold within the City of Los Angeles shall be granted, assigned, transferred or otherwise conveyed to, or vested in, the purchaser or purchasers, or any other person or persons, by his or their direction, when the consideration or value of the interest or property conveyed (including the value of any lien or encumbrance remaining thereon at the time of sale) exceeds:

(1) \$5,000,000 but is less than \$10,000,000, a tax at the rate of 4% of the consideration or value; or

(2) \$10,000,000 or greater, a tax at the rate of 5.5% of the consideration or value.

(c) The Director of Finance for the City of Los Angeles shall adjust the consideration or value thresholds set forth in Subsection (b) of this section adjusted annually based on the Bureau of Labor Statistics Chained Consumer Price Index (C-CPI-U), pursuant to guidelines and procedures he or

she establish pursuant to Subsection (c) of Section 21.9.11 of this Code.

SEC. 21.9.11. DUTIES OF CLERK.

(a) The Director of Finance, in his capacity as Tax Collector of the City of Los Angeles, is hereby designated as the officer of the City responsible for maintaining relations with the County of Los Angeles for the purpose of administering the tax imposed under this article and receiving and accounting for the funds collected thereunder.

(b) If the County of Los Angeles does not collect ~~the a~~ tax due under this article, *or any portion of such tax*, then the Director of Finance shall have the power and duty to enforce all of the provisions of this article. In such case, the City taxes ~~is~~*are* due prior to recordation with the County of Los Angeles of any written instrument subject to the tax and the Director of Finance may make an assessment for taxes not paid in the manner provided in Section 21.16 of this Code, and make refunds as provided in Section 22.13 of this Code.

(c) The Director of Finance is authorized and empowered, consistent with applicable law and the purposes of this article, to issue any rules and regulations reasonably necessary to enforce and administer this article, including but not limited to regulations further defining the term "realty sold" in Section 21.9.2 of this article and establishing procedures for administering exemptions to the tax imposed under this article. The Director of Finance shall provide reasonable notice prior to the effective date of any rules or regulations promulgated pursuant to this section.

SEC. 21.9.14. EXEMPTION—QUALIFIED AFFORDABLE HOUSING ORGANIZATION

The Homelessness and Housing Solutions Tax imposed by Subsection (b) of Section 21.9.2 of this Code shall not apply with respect to any deed, instrument or writing by which any lands, tenements, or other realty sold within the City of Los Angeles shall be granted, assigned, transferred or otherwise conveyed to, or vested in, a purchaser or purchasers, or any other person or persons, by his or their direction if such transferee is: (1) a non-profit entity within Internal Revenue Code Section 501(c)(3); (2) a Community Land Trust, as defined in Section 22.618.2 of the Los Angeles Administrative Code; (3) a Limited-Equity Housing Cooperative, as defined by California Civil Code Section 817; or (4) a limited partnership or limited liability company in which only bona fide nonprofit corporations, Community Land Trusts, and/or Limited-Equity Housing Cooperatives are the general partners or managing members. To qualify for an exemption under this section, the transferees or one of its partners or members must demonstrate a history of affordable housing development and/or affordable housing property management experience, as determined by the Los Angeles Housing Department, or its successor agency, according to a procedure that will be promulgated by the Los Angeles Housing Department, or its successor agency. Community Land Trusts and Limited-Equity Housing Cooperatives may qualify for an exemption under this subsection without demonstrating a history of affordable housing development and/or affordable housing property management experience by (a) partnering with experienced non-profit organizations as the Los Angeles Housing Department, or its successor agency, defines those terms consistently with the purpose of Article 9 of Chapter 24 of Division 22 of the Los Angeles Administrative Code; or (b) recording at the time of acquisition an affordability covenant consistent with Section 22.618.3(d)(1)(i).b. of the Los Angeles Administrative Code.

SECTION 21.9.15 OTHER EXEMPTIONS

The Homelessness and Housing Solutions Tax imposed by Subsection (b) of Section 21.9.2 of this Code shall not apply with respect to any deed, instrument or writing by which any lands, tenements, or

other realty sold within the City of Los Angeles shall be granted, assigned, transferred, or otherwise conveyed to, or vested in, the purchaser or purchasers, or any other person or persons, if such transferee is:

(a) a non-profit entity within Internal Revenue Code Section 501(c)(3), which received its initial Internal Revenue Service Determination Letter at least ten years prior to the purchase and has assets of less than \$1 billion;

(b) the United States or any agency or instrumentality thereof, any state or territory, or political subdivision thereof, or any other federal, state, or local public agency or public entity; or

(c) any other transferee exempt from the City's taxation power under the state or federal Constitutions.

SEC. 21.9.16. ADDITIONAL EXEMPTIONS—CITY COUNCIL APPROVAL

The People of the City Los Angeles authorize the City Council to enact ordinances, without further voter approval, to exempt from the Homelessness and Housing Solutions Tax imposed by Subsection (b) of Section 21.9.2 of this article property acquired by non-profit organizations to produce income-restricted affordable housing, as the Council may define those terms consistently with the purposes set forth in Article 9 of Chapter 24 of Division 22 of the Los Angeles Administrative Code.

SECTION 3: A new Chapter 192 is added to Division 5 of the Los Angeles Administrative Code, as follows:

SEC. 5.598.1. HOUSE LA FUND

(a) There is hereby created and established within the Treasury of the City of Los Angeles a special trust fund to be known as the House LA Fund for the deposit and use of all taxes collected pursuant to Subsection (b) of Section 21.9.2 of the Los Angeles Municipal Code. Money in the House LA Fund shall be used exclusively according to the program set forth in Article 9 of Chapter 24 of Division 22 of the Los Angeles Administrative Code (the Los Angeles Program to Prevent Homelessness and Fund Affordable Housing ("House LA Program")).

(b) All interest earnings accruing on money in the House LA Fund shall be credited to, and used for, the purposes of the House LA Fund. Money not expended from the House LA Fund in any fiscal year shall not revert to the Reserve Fund, but shall remain in the House LA Fund.

(c) Any program income generated through the House LA Program, including but not limited to any loan repayments, value recapture, or return of assets generated by the House LA Fund must be re-deposited into the House LA Fund, and shall not be commingled in any other City Fund or used for any purposes other than those described in Article 9 of Chapter 24 of Division 22 of the Los Angeles Administrative Code.

(d) The House LA Fund shall be administered by the General Manager of the Los Angeles Housing Department, or any successor agency ("Department"), or a designee of the General Manager, in strict accordance with the provisions of Article 9 of Chapter 24 of Division 22 of the Los Angeles Administrative Code.

(e) The City Council may establish by ordinance any additional funds, or accounts within this fund, necessary to implement this initiative and the expenditures described in Section 22.618.3 of this

Code.

SECTION 4: A new Article 9 is added to Chapter 24 of Division 22 of the Los Angeles Administrative Code, as follows:

SEC. 22.618.1. PURPOSE.

The goals of House LA include:

- (a) Improving access to permanently affordable housing for vulnerable populations including but not limited to seniors in Lower Income Households, formerly homeless, persons with disabilities, veterans, single-parent households, youth in transition, and survivors of domestic violence.*
- (b) Addressing the City's residents' need for affordable housing and tenant protections in each of the Council Districts, Affirmatively Furthering Fair Housing goals, Housing Element goals and Regional Housing Needs Assessment affordable housing allocations.*
- (c) Prioritizing expenditure of housing production funding for Acutely Low Income Households, Extremely Low Income Households, Very Low Income Households, and Low Income Households categories and prioritizing expenditure of rental subsidy funding for Acutely Low Income Households and Extremely Low Income Households categories.*
- (d) Developing, reviewing, and revising a plan to build the capacity of organizations with workplaces located in and/or which serve constituents in Disadvantaged Communities, and to prioritize and enable the organizations' participation in implementation of House LA.*
- (e) Increasing the supply of affordable housing served by transit, and providing housing stability and tenant protections in communities served by transit.*
- (f) Deploying programs and policies funded through this initiative in such a way as to address racial segregation, dismantle racially exclusionary practices, and promote racial equity in housing, academic, and economic opportunities.*
- (g) Utilizing public land for affordable housing produced through this program, including but not limited to underutilized land owned by the City of Los Angeles, Los Angeles Community College District, Los Angeles Unified School District, Los Angeles County Metropolitan Transportation Authority, or other government agencies.*
- (h) Establishing and resourcing a Citizens Oversight Committee that will be responsible for reviewing these goals every three years and making adjustments to the program guidelines adopted pursuant to Section 22.618.6(c)(1) of this Code as needed to address the aforementioned goals.*
- (i) Establishing new funding and programs for the creation, preservation and acquisition of affordable housing and homelessness prevention that supplement existing City funding and programs.*
- (j) Ensuring that construction and rehabilitation work is performed under the labor standards set forth in Section 22.618.7*

SEC. 22.618.2. DEFINITIONS.

"Acutely Low Income Households" shall have the same meaning as in Section 50063.5 of the California Health and Safety Code.

“Extremely Low Income Households” shall have the same meaning as in Section 50106 of the California Health and Safety Code.

“Very Low Income Households” shall have the same meaning as in Section 50105 of the California Health and Safety Code.

“Low Income Households” shall mean Lower Income Households whose gross incomes exceed the maximum for Very Low Income Households.

“Lower Income Households” shall have the same meaning as in Section 50079.5 of the California Health and Safety Code.

“Moderate Income Households” shall have the same meaning as the term “Persons and families of moderate income” as defined in Section 50093(b) of the California Health and Safety Code.

“Affirmatively Furthering Fair Housing” shall have the same meaning as in Section 8899.50 of the California Government Code.

“Community Land Trust” means a non-profit corporation within Section 501(c)(3) of the Internal Revenue Code that satisfies all of the following: (I) Has as its primary purposes the creation and maintenance of permanently affordable single-family or multifamily residences; (II) All dwellings and units located on the land owned by the non-profit corporation are sold to a qualified owner to be occupied as the qualified owner’s primary residence or rented to Lower Income Households or Moderate Income Households, or held by the non-profit corporation for the same purpose; (III) When a dwelling or unit that is situated on land owned by the non-profit corporation is sold to a qualified owner, the land is leased by the non-profit corporation to the income-qualified owner for the convenient occupation and use of that dwelling or unit for a renewable term of 99 years.

“Disadvantaged Communities” as defined in Section 65302(h)(4)(A) of the California Government Code.

“Limited-Equity Housing Cooperative” shall have the same meaning as in Section 817 of the California Civil Code.

“Residential Hotel” shall have the same meaning as in Section 50519(b)(1) of the California Health and Safety Code.

SEC. 22.618.3. HOUSE LA PROGRAMS

(a) Subject to the budgetary and fiscal provisions of the Los Angeles City Charter, monies in the House LA Fund, as set forth in Chapter 192 of Division 5 of this Code, shall be appropriated on an annual or supplemental basis, following the procedures set forth in Section 22.618.4 of this Code, and expended consistently with this section (the “House LA Programs”).

*(b) **House LA Fund-Administration.** No more than 8% of the monies deposited in the House LA Fund annually may be used for compliance, implementation and administration (“House LA Fund-Administration”) described below, including but not limited to the enforcement of affordability covenants associated with House LA Program projects, and, in coordination with the Finance Director and other City departments, the collection of the tax imposed by Subsection (b) of Section 21.9.2 of the Los Angeles Municipal Code and the refund of any overpayments of that tax. Not less than 3% of the monies allocated to the House LA Fund-Administration annually shall go to staffing*

and other expenses of the House LA Citizens Oversight Committee described in Section 22.618.6 of this Code. Additionally, staffing costs, stipends and honoraria that may be allocated to the Tenant Council pursuant to Section 22.618.3(d)(2)(ii).d. of this Code shall be paid for from the House LA Fund-Administration. Furthermore, the Department may fund training in processes and procedures related to project labor agreements, and may provide project labor agreement management services to contractors. For purposes of this subdivision, "project labor agreement" has the same meaning as Section 2500(b)(1) of the California Public Contract Code.

(c) To enable transparency and accountability, House LA Fund-Administration monies shall be allocated to track, and make publicly available, reports on the implementation of the program, including but not limited to the following aspects: 1) dollars spent on housing construction and preservation during a year, over the course of years, in aggregate, per project, per housing unit, and to disaggregate and assess implementation of the program by Zip Code and Council District; 2) number of people housed during a year; over the course of years, in aggregate and as it changes over time, in each project, in each unit, and disaggregate and searchable by race, family composition, sexual orientation, age, ability, and gender, and by location and income level, and 3) residents served by the Homelessness Prevention Program during a year, over the course of years, in aggregate and as it changes over time, by Council District, and disaggregate and searchable by race, family composition, sexual orientation, age, ability, and gender. City departments shall make public and provide the Oversight Committee with information on how House LA implementation is furthering progress towards Housing Element implementation, Regional Housing Needs Assessment allocations, and Affirmatively Furthering Fair Housing.

*(d) **House LA Fund-Programs.** All monies deposited in the House LA Fund annually other than those described in Subsections (b) and (c) of this section, but in no case less than 92% of the House LA Fund shall be used for the programs specified in Section 22.618.3(d)(1), known as the "Affordable Housing Program" and Section 22.618.3(d)(2), known as the "Homelessness Prevention Program," and collectively as "House LA Fund-Programs." The House LA Fund-Programs shall be allocated as follows:*

*(1) **Affordable Housing Program.** Seventy percent (70%) of the House LA Fund-Programs shall be used for the Affordable Housing Program as described by this subdivision and, according to an expenditure plan adopted pursuant to Section 22.618.4 of this Code addressing affordable housing needs in each City Council district.*

(i) Expenditure of funds for the Affordable Housing Program shall require, to the maximum possible extent and consistently with federal and state law, that funded projects comply with the following requirements:

*a. **Affordability.** All units in a funded project shall be affordable to and occupied by Acutely Low Income Households, Extremely Low Income Households, Very Low Income Households, or Low Income Households, except as allowed by Sections 22.618.3(d)(1)(ii).b.4. and 22.618.3(d)(1)(ii).c.4. of this Code. The Department shall adopt a policy to prevent the displacement of households that qualified for a unit upon initial occupancy but thereafter exceed the income limits. Such households may be charged a rent commensurate with their current income levels.*

*b. **Covenants.** The programs described in Sections 22.618.3(d)(1)(ii).a.-c.*

of this Code, including the Multifamily Affordable Housing program, the Alternative Models for Permanent Affordable Housing program, and the Acquisition and Rehabilitation of Affordable Housing program, are intended to provide dedicated housing that is affordable to households at the respective levels of income (e.g., Acutely Low Income, Extremely Low Income, Very Low Income, and Low Income Households) that occupy the housing units, whether as owner-occupants or tenants, and whose housing cost or rent does not exceed the affordable housing cost or affordable rent for households at such income levels. Each property and each affordable housing unit funded pursuant to Sections 22.618.3(d)(1)(ii).a.-c. of this Code shall be made subject to a recorded covenant acceptable to the Department and recorded with the Los Angeles County Recorder, that meets each of the following requirements:

- 1. Each housing unit in the project shall be used exclusively as a residence for households at the respective income level.*
- 2. The housing cost or rent for such housing unit shall be no more than an affordable housing cost or affordable rent at the respective level of income.*
- 3. No housing unit may be leased or subleased, except to a household at the level of affordability and for no more than an affordable rent for which the unit was dedicated.*
- 4. Any resale of rental property funded by this initiative shall be restricted to non-profit entities or Limited-Equity Housing Cooperatives, including but not limited to affordable housing corporations and Community Land Trusts, to ensure the continued use of the dwelling units as affordable housing as provided in this section.*
- 5. In the case of owner-occupied housing units, initial sales and all resales shall be restricted to purchasers whose household income does not exceed the income level to which the unit is dedicated and who do not pay in excess of affordable housing cost at that income level; or Limited-Equity Housing Cooperatives or similar entities providing for resident ownership and affordability in perpetuity with an average affordability level for Lower Income Households and which allows not more than 20% of units to be owned and occupied at unrestricted market rates. Unrestricted market rate units shall not be used to calculate average affordability of units in a project.*
- 6. The term of the affordability restrictions contained in the covenant shall be in perpetuity, or such other maximum length of time as may be permitted by applicable law, except that an affordability covenant with a fixed term of no less than 55 years shall be acceptable only if necessary to meet requirements of other funding sources.*
- 7. The affordability restrictions shall be senior to and not subordinated*

to any lien, deed of trust or condition or restriction to be recorded against the property, except for any land use-related affordability covenant, such that any entity taking title to the property or a dwelling unit by foreclosure or deed-in-lieu of foreclosure shall take subject to the affordability restrictions.

*c. **Replacement, Relocation and Right of First Refusal.** Funding provided pursuant to the Affordable Housing Program shall be subject to the following conditions:*

- 1. Any funded development on any property that includes a parcel or parcels that currently have residential uses, or within the five years preceding the application for funding have had residential uses that have been vacated or demolished, that are or were subject to a recorded covenant, ordinance, or law that restricts rents to levels affordable to Lower Income Households, subject to any other form of rent or price control through a public entity's valid exercise of its police power; or occupied by Lower Income Households, shall comply with the requirements in California Government Code Section 65915(c)(3), provided, however, that any dwelling units that are or were, subject to a form of rent or price control through a public entity's valid exercise of its police power and that are or were occupied by a household with income above Lower Income shall be replaced with units affordable to, and occupied by, Lower Income Households. Moreover, replacement units shall be made available at affordable rent or affordable housing cost to, and occupied by, persons and families in the same or lower income category as those households in occupancy or; if the units have been vacated or demolished, those households formerly in occupancy, including Acutely Low, Extremely Low, Very Low, and Low Income Households. If the incomes of the households in occupancy, or formerly in occupancy, are not known, it shall be rebuttably presumed that (a) Extremely Low, Very Low, and Low Income Households occupied these units in the same proportion as the proportion of renter households that are Extremely Low, Very Low, and Low Income Households to all renter households within the City, as determined by the most recently available data from the United States Department of Housing and Urban Development's Comprehensive Housing Affordability Strategy database, and (b) the proportion of Acutely Low Income Households is one-half the proportion of Extremely Low Income Households.*
- 2. If existing occupants must be relocated, for any period of time, the developer is required to provide them relocation benefits pursuant to Chapter 16 (commencing with Section 7260) of Division 7 of Title 1 of the Government Code and Chapter XV of the Los Angeles Municipal Code, including associated regulations. In order to effectuate the provisions of Chapter 16 of Division 7 of Title 1 of the Government Code, and in addition to all other relocation obligations, the developer shall prepare*

a relocation plan, and the Department shall require the plan to offer occupants reasonable choices of specifically identified comparable replacement dwellings available at the time of the offer, for which the household qualifies and is appropriate, and which is affordable to the household.

- 3. In addition to the relocation benefits described above, the developer shall provide a right of first refusal for a comparable unit available in the new or rehabilitated housing development. For Lower Income Households, that unit must be affordable to the household at an affordable rent or an affordable housing cost. If such occupants do not meet the eligibility requirements of one or more funding sources of the new or rehabilitated housing development, or for any other reason do not occupy units in the new or rehabilitated housing development, the occupants shall be given priority in renting or buying housing in other developments funded by the Affordable Housing Program. The Department shall keep a list of occupants displaced by such developments and may establish reasonable rules for determining the order of priority of those listed.*
- 4. Nothing in this section shall be read to prohibit the City Council from adopting unit replacement requirements, relocation assistance requirements, or right of first refusal requirements that are more protective of displaced occupants than the requirements of this section. Solely for the purpose of Section 22.618.3(d)(1)(i).c. governing replacement, relocation and right of first refusal, “affordable rent” shall have the same meaning as defined in Section 50053 of the California Health and Safety Code, and “affordable housing cost” shall have the same meaning as defined in Section 50052.5 of the California Health and Safety Code.*
- d. To qualify for funding from the Affordable Housing Program, an applicant must demonstrate a history of affordable housing development and/or affordable housing property management experience, as the Department defines those terms consistently with the purpose of this article. Community Land Trusts and Limited-Equity Housing Cooperatives may qualify for funding from this initiative without demonstrating a history of affordable housing development and/or affordable housing property management experience by (a) partnering with experienced non-profit organizations, or (b) showing evidence of staff capacity adequate to manage and administer the affordable housing project, as determined by the Department and consistent with the purpose of this article.*

(ii) Affordable Housing Program funds shall be allocated in the following categories, according to an expenditure plan adopted pursuant to Section 22.618.4 of this Code:

- a. **Multifamily Affordable Housing:** Twenty-two and one-half percent (22.5%) of the House LA Fund-Programs shall be annually allocated to the development of supportive and/or affordable housing projects of 40 units or greater for income-qualified populations in conjunction with other federal,*

state, and local affordable housing funding sources, such as federal Low-Income Housing Tax Credits and State Low-Income Housing Tax Credits, or to pay the principal and interest on debt incurred for such purpose. This percentage may increase up to a maximum of twenty five percent (25%) of the House LA Fund-Programs on an annual basis, using excess revenue from the Program Stabilization Fund pursuant to Section 22.618.3(d)(1)(ii).e. of this Code. All units shall be subject to a covenant that meets the requirements of Section 22.618.3(d)(1)(i).b.

b. Alternative Models for Permanent Affordable Housing: Twenty-two and one-half percent (22.5%) of the House LA Fund-Programs shall be annually allocated to the construction of new supportive and affordable rental or mixed rental/homeowner projects of 40 units or greater, or to pay the principal and interest on debt incurred for such purpose. These funds may also be used for the acquisition, rehabilitation, adaptive reuse, lease, preservation and operation of supportive and/or affordable or mixed rental/homeowner projects of any size, or to pay the principal and interest on debt incurred for such purpose. This percentage may increase up to a maximum of twenty five percent (25%) of the House LA Fund-Programs on an annual basis, using excess revenue from the Program Stabilization Fund pursuant to Section 22.618.3(d)(1)(ii).e. of this Code. This funding shall be subject to the following conditions:

1. Housing units shall be developed by entities qualified for funding under Section 22.618.3(d)(1)(i).d. of this Code. Housing units shall be owned and/or managed by a public entity, a local housing authority, a Community Land Trust, a Limited Equity Housing Cooperative, or a non-profit entity within Internal Revenue Code Section 501(c)(3), which demonstrates a history of affordable housing development and/or affordable housing property management experience, through a process the Department shall determine. A Community Land Trust or a Limited-Equity Housing Cooperative without a demonstrated history of affordable housing development and/or affordable housing property management experience may qualify for funding under this subsection by (a) partnering with an experienced non-profit organization, as determined by the Department and consistent with the purpose of this Article, or (b) showing evidence of staff capacity adequate to manage and administer the affordable housing project, as determined by the Department and consistent with the purpose of this article.
2. A project may accommodate a mix of household income types including Acutely Low Income Households, Extremely Low Income Households, Very Low Income Households, and Low Income Households.
3. A minimum of 20% of a project's housing units shall be reserved for Acutely Low Income and/or Extremely Low Income households.

4. *All units shall be subject to a covenant that meets the requirements of Section 22.618.3(d)(1)(i).b., except that according to criteria established by the Department consistently with the purposes of this Article, and only for the purpose of increasing the financial stability of Acutely Low Income, Extremely Low Income, and Very Low Income Household units in the project, up to 20% of units may be unrestricted as to income and rent levels.*

5. *Residents shall have the right to participate directly and meaningfully in decision-making concerning the operation and management of the project.*

6. *Where feasible and desirable, the project shall include resident ownership, including but not limited to Limited-Equity Housing Cooperatives.*

7. *Where feasible and desirable, projects shall use public land.*

c. Acquisition and Rehabilitation of Affordable Housing: *Ten percent (10%) of the House LA Fund-Programs shall annually be allocated to the acquisition, preservation, rehabilitation, lease, or operation of existing housing including but not limited to rent-controlled properties, Residential Hotels, Accessory Dwelling Units, and Junior Accessory Dwelling Units, either without existing covenants requiring affordability or with such existing covenants that will expire within ten (10) years of project onset, as the Department defines that term consistently with the purposes of this article, or to pay the principal and interest on debt incurred for such purpose, subject to the following conditions:*

1. *A majority of a property's units must be occupied by Lower Income Households upon acquisition, which shall be assumed if a majority of tenants return attestations that their incomes are at or below the lower-income level in a manner the Department shall determine. Notwithstanding the above, funds may be utilized for acquisition and rehabilitation of any property that was used as a Residential Hotel within the five years preceding the application for funding.*

2. *Housing units shall be acquired and managed by a public entity, a local housing authority, a Community Land Trust, a Limited Equity Housing Cooperative, or a non-profit entity within Internal Revenue Code Section 501(c)(3), which demonstrates a history of affordable housing development and/or affordable housing property management experience, through a process the Department shall determine. A Community Land Trust or a Limited-Equity Housing Cooperative may qualify for funding by (a) partnering with an experienced non-profit organization as defined by the Department, or (b) showing evidence of staff capacity adequate to manage and administer the affordable housing project, through a process determined by the Department.*

3. *All units shall be subject to a covenant that meets the requirements of Section 22.618.3(d)(1)(i).b.*

4. *Notwithstanding the affordability provisions set forth in Sections 22.618.3(d)(1)(i).a. and 22.618.3(d)(1)(i).b. of this Code, existing residents of properties acquired pursuant to this Acquisition and Rehabilitation of Affordable Housing program shall not be permanently displaced, even if their incomes exceed the Lower Income Household limits, or any lower income limit set for a unit. Projects shall achieve 100 percent occupancy by Lower Income Households (or any lower project-specific income limit) over time through unit turnover.*

5. *Through a process the Department shall determine, the entity that acquires a property shall submit a plan for engaging residents in building management and operations, which may include a plan for tenant ownership such as a Limited-Equity Housing Cooperative. The Department shall cooperate and facilitate plans for tenant ownership, and shall not unreasonably impose requirements that prohibit such ownership conversion.*

6. *Project funding may take the form of grants or loans, but shall not require the leveraging of additional forms of funding if such additional funding makes any of the conditions set forth in this subsection infeasible, or if funding precludes the future conversion of the property to tenant ownership.*

7. *Funds may be used to acquire, install, construct, or rehabilitate housing, including Accessory Dwelling Units (“ADUs”) and Junior Accessory Dwelling Units (“JDUs”), so long as all ADUs and JDUs are used as affordable rental housing or affordable homeownership. The Department may verify the use of ADUs and JDUs covered by this provision from time to time.*

8. *The Department shall facilitate the use of funds from this Acquisition and Rehabilitation of Affordable Housing program to make offers to purchase assisted housing developments which are required to provide qualified entities an opportunity to purchase under California Government Code Section 65863.11 by acting within the deadlines established by that law.*

d. Homeownership Opportunities, Capacity-Building and Operating Assistance: *Ten percent (10%) of the House LA Fund-Programs shall annually be allocated to: (1) support single family and cooperative Homeownership Opportunities, including but not limited to down-payment assistance, shared equity homeownership, and pre-development funding associated with creating such housing; (2) provide Capacity-Building funding for Community Land Trusts and other organizations that serve and have representative leadership from Disadvantaged Communities and facilitate*

tenant ownership; and (3) provide long-term Operating Assistance that supports new construction, acquisition, and/or rehabilitation of existing housing in the form of project-based, multi-year rental subsidies, operating subsidies, or service subsidies. Operating Assistance will prioritize projects housing Acutely Low Income Households and/or Extremely Low Income Households; and projects that will maintain non-profit ownership, Community Land Trust stewardship, and/or shared-equity tenant ownership. In no case shall project-based Operating Assistance funding fall below fifty percent (50%) of the Homeownership Opportunities, Capacity-Building and Operating Assistance allocation, nor shall Capacity-Building funding fall below ten percent (10%) of the Homeownership Opportunities, Capacity-Building and Operating Assistance allocation.

***e. Program Stabilization Fund:** Five percent (5%) of the House LA Fund-Programs shall annually be allocated to address periodic revenue shortfalls for House LA Affordable Housing and Homelessness Prevention Programs that require a consistent revenue stream, as advised by the Department and the Oversight Committee and subject to City Council approval, to include project-based Operating Assistance, Income Support for Rent-Burdened At-Risk Seniors and Persons with Disabilities, Eviction Defense, and Tenant Outreach & Education programs, as those terms are used in this section. When the balance of the Program Stabilization Fund reaches two hundred million dollars (\$200 million), excess revenue shall be evenly divided between and supplement the Multifamily Affordable Housing program in Section 22.618.3(d)(1)(ii).a., and the Alternative Models for Permanent Affordable Housing program in Section 22.618.3(d)(1)(ii).b. of this Code. If the Program Stabilization Fund falls below two hundred million dollars (\$200 million), it shall be refunded to that amount before support to these two affordable housing programs may resume.*

(iii) To the extent the expenditure of any monies from the House LA Fund results in, or contributes to, the development, construction, or acquisition of low rent housing projects in the City of Los Angeles by public agencies, that development, construction, or acquisition is hereby deemed authorized by the People of Los Angeles, having been duly approved by a majority of qualified electors of the City, and with such authorization constituting the approval required by Article XXXIV of the California Constitution. The development, construction, and/or acquisition of low rent housing units authorized by this section shall be in addition to any other authorization of the development, construction, and/or acquisition of such housing by the voters of the City before or after adoption of this section. This section in no way restricts or limits the City's authority to develop or assist in the development of housing that is not subject to Article XXXIV. This Section 22.618.3(d)(1)(iii) shall be interpreted to maximize affordable housing production and acquisition. As used in this Section 22.618.3(d)(1)(iii), the terms "public entity," "develop," "construct," "acquire," and "low rent housing projects" shall be interpreted in accordance with Article XXXIV of the California Constitution, California Health and Safety Code Section 37000 et seq., and any successor legislation thereto.

(iv) *The Department shall have authority to approve funding of fifty million dollars (\$50,000,000) or less from the House LA Fund-Program for any eligible Affordable Housing Program project without further Council review. Such Department approval shall be consistent with the guidelines adopted pursuant to Section 22.618.6(c)(1) of this Code. Funding for any specific Affordable Housing Program project of more than fifty million dollars (\$50,000,000) shall require the review and approval of City Council.*

(2) Homelessness Prevention Program. *Thirty percent (30%) of the House LA Fund-Programs shall be used for the Homelessness Prevention Program, as described by this subdivision and according to an expenditure plan adopted pursuant to Section 22.618.4 of this Code:*

(i) Short-Term Rental and Income Support for Vulnerable Tenants.

a. Short-Term Emergency Assistance. *Five percent (5%) of the House LA Fund-Programs shall be annually allocated to provide short-term emergency funding to tenant households at risk of becoming homeless. Funds will stabilize low-income tenants at risk of losing their housing due to one-time economic shocks, and may cover the entirety of rent payments for a short-term period of up to 6 months. Priority eligibility shall be established for Lower Income Households.*

b. Income Support for Rent-Burdened At-Risk Seniors and Persons with Disabilities. *Ten percent (10%) of the House LA Fund-Programs shall annually be allocated to provide income assistance designed to assist households in avoiding displacement from their homes to rent-burdened, Acutely Low Income, Extremely Low Income, and Very Low Income Households including seniors (aged 65 years and above) and/or persons with disabilities at-risk of becoming homeless.*

(ii) Tenant Rights Education, Tenant Council, Navigation Services and Eviction Prevention.

a. Eviction Defense/Prevention. *Ten percent (10%) of the House LA Fund-Programs shall annually be allocated to provide funding for a right-to-counsel program to provide housing-related legal services to Lower Income Household tenants threatened with eviction.*

b. Tenant Outreach and Education. *Two percent (2%) of the House LA Fund-Programs shall annually be allocated to provide tenant outreach, education, and navigation services, including but not limited to providing information about tenant rights and the Homelessness Prevention Program. Outreach, education, and navigation services may include mass mailing, targeted marketing, data visualization, and public websites.*

c. Protections from Tenant Harassment. *Three percent (3%) of the House LA Fund-Programs shall annually be allocated to fund non-profit organizations and City services to monitor and enforce protections against tenant harassment and other tenant rights, and to inform tenants of such protections*

and support them in exercising their rights. At least thirty percent (30%) of the Protections from Tenant Harassment expenditure shall fund programs led by non-profit organizations.

*d. **Tenant Council.** The Department shall establish a Tenant Council, to meet at least quarterly to monitor and advise the Department regarding implementation of tenant protections and develop strategies to address Fair Housing Act violations and violations of tenant rights under federal, state, and local law. The Tenant Council shall be composed of tenants or currently homeless individuals living in the City. The Council shall comprise one tenant or currently homeless individual from each City Council District. Appointments to the Tenant Council will be consistent with the process for appointments to the Oversight Committee, as described in Section 22.618.6 of this Code. The City Council shall seek to ensure diverse representation on the Tenant Council with respect to the income level, housing status, race, gender identity, sexual orientation, national origin, immigration status, source of income, religion, age, disability, familial status, and primary language. The Tenant Council shall be empowered to receive reports on implementation of rent relief programs, landlord opt-outs from rental assistance programs, and tenant harassment and eviction data, and may make recommendations to the Oversight Committee, to the Department and to City Council to reduce evictions and displacement and increase tenant access to legal services. Tenant Council members shall be compensated no less than \$150 for each meeting attended. Members may waive compensation.*

SEC. 22.618.4 EXPENDITURE PLAN

(a) The House LA Fund program year will be concurrent with the City's Fiscal Year, from July 1st to June 30th.

(b) Between January 1, 2023 and June 30, 2023, prior to creation of the initial expenditure plan, the Department may incur expenditures up to five hundred thousand dollars (\$500,000) of funds, to be reimbursed via of the expenditure plan for Fiscal Year 2023-2024 to establish the House LA Fund and House LA Program, including establishment of the Oversight Committee, as referenced in Section 22.618.6, and Tenant Council, as referenced in Section 22.618.3(d)(2)(ii).d.

(c) By July 1, 2023, and by July 1st of each subsequent year, the Department shall provide to the Oversight Committee and to the City Council an accounting of House LA Program revenues collected in the previous fiscal year, by expenditure category. The Department shall also provide to the Oversight Committee and the City Council an expenditure plan for the subsequent year, which shall comply, to the maximum extent possible, with the program guidelines developed pursuant to Section 22.618.6(c) of this Code. The expenditure plan shall be approved in the manner provided by law and consistent with the intent of this article.

(d) Each annual expenditure plan the Department prepares pursuant to Subsection (c) of this section shall project revenues and expenditures for at least three (3) years. Except for the Program Stabilization Fund under Section 22.618.3(d)(1)(ii).e of this Code, monies in each Fund established under this article must be committed within three (3) years of receipt and expended within five (5) years of the receipt, except for funding for the Alternative Models for Permanent Affordable Housing pursuant to Section

22.618.3(d)(1)(ii).b., which shall be committed within five (5) years and expended within seven (7) years of receipt.

SEC. 22.618.5 REALLOCATION OF FUNDS

Funds may be periodically reallocated to accommodate changing needs and opportunities as follows:

- (a) Up to ten percent (10%) of funding for each expenditure category in Section 22.618.3(d) may be allocated for use in other expenditure categories within the same fiscal year.*
- (b) Beginning on July 1, 2033 and every tenth year thereafter, the House LA Citizens Oversight Committee may make recommendations for, and City Council may approve, permanent changes to the expenditure categories stated in Section 22.618.3(d), provided that no expenditure category will receive less than 75% of that which was provided in the previous decade.*
- (c) Reallocations pursuant to Subsections (a) and (b) of this section must be recommended by the House LA Citizens Oversight Committee and approved by City Council.*
- (d) City Council may deny a recommendation from the House LA Citizens Oversight Committee or reallocate funding from one category to another other than as the Oversight Committee recommends only upon a written finding after a duly noticed public hearing that such action is necessary to achieve the intent of this article.*

SEC. 22.618.6. CITIZEN OVERSIGHT COMMITTEE.

(a) The House LA Citizens Oversight Committee (“Oversight Committee”) is hereby established. By February 28, 2023, the initial group of fifteen (15) Oversight Committee members shall be appointed pursuant to this Section 22.618.6.

(b) The Oversight Committee shall help ensure the House LA Fund and this article are implemented consistently with the language and intent of this Article and in a way that is transparent and accountable to the residents of the City. The Oversight Committee shall monitor and audit the Fund; advise the Mayor, the Department, and the City Council on priorities and the Program Guidelines authorized by Subdivision (c)(1) of this section; make recommendations to the Department, the Mayor and the City Council regarding appropriations, Expenditure Plans, administration of the House LA Fund, and implementation of the House LA Program.

(c) The Oversight Committee shall have the authority to:

(1) Develop guidelines for prioritizing use of the House LA Funds (“Program Guidelines”). Within 120 days of any such recommendation, the City Council may accept the Oversight Committee’s recommended guidelines or amend them consistently with the purpose of this article. If the City Council does not act in that time, such guidelines shall be deemed approved;

(2) By December 31, 2023, and every three years thereafter, or more frequently if the Oversight Committee deems necessary, it shall conduct a needs assessment with respect to homelessness, housing affordability, tenant protections and the housing needs of vulnerable populations, including but not limited to people experiencing homelessness, seniors in Lower

Income Households, formerly homeless persons, persons with disabilities, veterans, single-parent households, youth in transition, survivors of domestic violence, and Lower Income Households. Any needs assessment conducted pursuant to this subsection shall, to the extent such data is available, include data disaggregated by race, family composition, sexual orientation, age, disability, and gender.

(3) Contract with a third-party evaluator or consultant to help conduct the housing needs assessment, measure the successes and shortcomings of expenditures of the Fund, and oversee an annual external audit of House LA Fund receipts and expenditures;

(4) Promote and facilitate transparency in the administration of the House LA Fund-Programs to ensure it is Affirmatively Furthering Fair Housing. This will include overseeing and reviewing reports, annually or more frequently as the Oversight Committee determines required by this article. The Oversight Committee shall monitor and/or audit the implementation of the House LA Program, including but not limited to: (A) dollars spent on housing construction and preservation during a year, over the course of years, in aggregate, per project, per housing unit, and disaggregated by Zip Code and Council District; (B) number of people housed during a year, over the course of years, in aggregate and as it changes over time, in each project, in each unit, disaggregated and searchable by race, family composition, sexual orientation, age, ability, and gender; and by location and income level (Acutely Low Income, Extremely Low Income, Very Low Income, Low Income, and Moderate Income Households); and (C) residents served by the Homelessness Prevention Program during a year, over the course of years, in aggregate and as it changes over time, by Council District, and disaggregated and searchable by race, family composition, sexual orientation, age, ability, and gender.

(5) The Oversight Committee shall be authorized to hold public hearings to investigate and share its findings with the public.

(6) The Oversight Committee may request reports from general managers of City departments, including but not limited to the Department, and chairs of City Council committees, including but not limited to the Housing Committee. The Oversight Committee shall have access to all information relevant to its work and be authorized to receive relevant information from other City entities as required under this article including information related to the Housing Element and its implementation, progress towards Regional Housing Needs Assessment allocations, and progress towards Affirmatively Furthering Fair Housing.

(7) The Oversight Committee shall be authorized to identify and investigate potential conflicts of interest in the allocation and implementation of funding and to make these findings known to the public.

(8) To promote transparency and accountability, the Oversight Committee shall hold an annual town hall to report on the progress and shortcomings of the House LA Fund-Programs and hear from the public. This will be in addition to other public meetings required by this article or which the Oversight Committee otherwise deems necessary.

(9) Promote culturally sensitive implementation of programs funded by the House LA

Program Fund.

(10) Based on the results of the housing needs assessment, compliance with the Housing Element, progress towards the Regional Housing Needs Assessment allocations, and progress towards Affirmatively Furthering Fair Housing, the Oversight Committee shall review programs and expenditures and make adjustments to the Program Guidelines referenced in Subdivision (c)(1) of this section to better achieve the goals of this article, including the achievement of racial equity goals and reversing of exclusionary practices, expanding affordable housing into all Council Districts to meet the need and reverse segregation, and prioritizing funding for programs focused on Acutely Low Income, Extremely Low Income, Very Low Income, and Low Income Households, and prioritizing rental subsidies to Acutely Low and Extremely Low Income Households.

(d) Oversight Committee Members.

(1) The Oversight Committee shall have thirteen (13) voting members and two (2) advisory members to support youth leadership development.

(2) Membership categories are as follows:

(i) Housing Development, Preservation & Finance.

a. Seat #1: An individual with at least five (5) years' experience in senior-level decision making in non-profit affordable housing development and preservation.

b. Seat #2: An individual with at least five (5) years' experience in non-profit asset and property management and operations, with a preference for individuals with experience in tenant-engaged management practices or resident ownership.

c. Seat #3: An individual with at least five (5) years' experience in housing finance (tax-exempt bonds, taxes, funding-agency work etc.).

d. Seat #4: An individual with at least five (5) years' experience as a member of a construction labor union involved in workforce development, apprenticeship programs and negotiating Project Labor Agreements for large-scale housing projects.

e. Seat #5: An individual with at least five (5) years' experience in non-profit Community Land Trusts or community development corporations.

f. Seat #6: An individual with at least five (5) years' experience in transit-oriented development.

(ii) Renter Protection & Support.

a. Seat #7: An individual with at least five (5) years' experience as a tenant

rights organizer or advocate working at a community-based organization on behalf of tenants in Lower Income Households.

b. Seat #8: An individual with at least five (5) years' experience as an organizer or advocate working at a community-based organization to address the housing needs of seniors and/or people with disabilities.

c. Seat #9: An individual with at least five (5) years' experience as a tenant rights or fair housing legal expert representing or advocating for tenants.

(iii) Lived Experience & Expertise.

a. Seat #10: An individual with at least five (5) years' experience as a tenant in a Lower Income Household and/or at least one year experiencing homelessness;

b. Seat #11: An individual with at least five (5) years' experience as a tenant of a Lower Income Household and/or at least one year experiencing homelessness.

c. Seat #12: An individual with at least five (5) years' experience as a representative of a public sector labor or service union, the members of which struggle with housing costs.

d. Seat #13: An individual with at least five (5) years' experience as a community leader or an organizer advocating for high-quality transit near affordable housing and job centers and for identifying mobility options associated with the production of affordable housing.

(iv) Youth. Seats # 14 and 15: Two advisory, non-voting members of the Oversight Committee shall be individuals between the ages of 16 and 21.

(3) Eligibility.

(i) Members of the Oversight Committee must reside in the City of Los Angeles.

(ii) No person currently serving as an elected City, County, special district, State or Federal public official may serve as a Committee member.

(iii) The City's local conflicts of interest code under the Political Reform Act is hereby amended to require members of the Oversight Committee to file annual statements of economic interests and otherwise to comply with the ethics and conflicts of interest provisions of that Act.

(4) Appointment.

(i) Initial appointments: Department staff shall submit to the Mayor at least three qualified candidates for each category of membership. The Mayor shall appoint members for each category listed in Subdivision (d)(2) of this section , subject to approval by the City Council.

(ii) Oversight Committee members shall serve five-year terms. However, seats 1, 2, 7, 10, and 11 shall have an initial term of three years; seats 3, 4, 8, 12, and 14 shall have an initial term of two years; and seats 5, 6, 9, 13, and 15 shall have an initial term of one year. Members may be reappointed to an unlimited number of terms at the discretion of the Mayor.

(iii) Subsequent appointments. After Oversight Committee staff is hired, its staff shall submit to the Mayor with at least three qualified candidates for each vacancy on the Committee. The Mayor shall appoint members, subject to approval by the City Council.

(5) Resignation; Disqualification. Oversight Committee members may, at any time, resign from the Oversight Committee upon written notice delivered to the Oversight Committee and the Mayor. An Oversight Committee member holding any disqualifying public office, or a Committee member's filing of intent to seek such public office, including a declaration of candidacy pursuant to California Government Code Section 85200, or an Oversight Committee member's relocation outside the City shall disqualify the member from continuing to serve on the Oversight Committee upon the Department's delivery of notice of that fact to the Oversight Committee.

(6) Grounds for Removal/Termination. Oversight Committee members shall only be removed before the end of a term for cause. Cause includes: (i) more than two absences from Committee meeting in a 12-month period not excused by the Committee; (ii) more than three absences from Committee meetings in a 12-month period even if excused by the Committee; (iii) failure to actively participate in meetings, committees, subcommittees, or Oversight Committee projects or responsibilities; (iv) acting in conflict with the intent or language of the initiative measure which adopted this ordinance, including opposing the construction or preservation of affordable housing; (v) disrupting the meetings or work of the Oversight Committee or failure to comply with accepted codes of conduct. (vi) failure to disclose a conflict of interest related to a decision pending before the Committee; and (vii) violation of law governing the conduct of the Oversight Committee, including but not limited to the Political Reform Act of 1975 and the Ralph M. Brown Act.

(7) Disclosure and Recusal. Members of the Oversight Committee must disclose any conflict of interest, either actual or apparent, as determined by the Ethics Commission. If an Oversight Committee member has a direct or indirect financial interest in a decision of the Oversight Committee, they must recuse themselves from participating in the matter and file Form 51 with the Ethics Commission (Recusal Notification Form) or any successor to that form. If a conflict of interest is alleged by either members of the Oversight Committee or City staff, the matter will be reported to the Inspector General referenced in Subdivision (g)(2) of this section to investigate and report back to the Oversight Committee as necessary. Nothing in this section shall alter or diminish the authority of the City's Ethics Commission.

(8) Chair and Vice-Chair. The Oversight Committee shall select from among its members a Chair and Vice-Chair for each fiscal year. Members may serve as Chair or Vice-Chair for up to three consecutive fiscal years.

(e) Committee Member Compensation. Oversight Committee members will be compensated for meeting attendance no less than \$150 per meeting. Members may waive compensation.

(f) Meetings. The Oversight Committee shall meet at least six times annually, except for the 2022-23 fiscal year, in which the Oversight Committee shall meet at least twice. Subcommittees shall meet as the Oversight Committee deems necessary.

(g) Staffing. The City shall provide adequate dedicated staffing to the Oversight Committee.

(1) The Oversight Committee determines its own staffing and resource needs subject to the limit on the House LA Fund-Administration stated in Subsection (b) of Section 22.618.3 of this article.

(2) The Oversight Committee shall hire an Inspector General as the lead staff person serving the Oversight Committee. The Inspector General may be removed by the City Council for such cause as is sufficient to discharge under Section 1016 of the City Charter. The Inspector General has authority to hire or fire additional staff and expend budgeted resources, as needed. The Oversight Committee shall review and approve the Inspector General's budget.

(h) Subcommittees.

(1) The Oversight Committee may create subcommittees or advisory committees to assist its work.

(i) Nothing in this Section shall limit the authority of the Mayor and the City Council to propose, amend, and adopt the City budget pursuant to the City Charter provided that such budget respects the allocations required by this article.

SEC. 22.618.7. CONSTRUCTION WORK.

(a) Any construction or rehabilitation project receiving funding or financing from this measure shall constitute a public work for which prevailing wages shall be paid for purposes of Chapter 1 (commencing with Section 1720) of Part 7 of Division 2 of the Labor Code.

(b) All construction and rehabilitation on projects 40 units and greater that receive funding or financing from this measure will be subject to the City of Los Angeles Department of Public Works Project Labor Agreement. For purposes of this subdivision, the number of units means the maximum number of units authorized in any entitlement granted by the land use permitting authority for the development project, regardless of whether construction proceeds in phases or ownership is divided.

(c) If a specific measure-wide Project Labor Agreement (PLA) is negotiated with mutual agreement between the Los Angeles/Orange Counties Building and Construction Trades Council and the Southern California Association of Nonprofit Housing (SCANPH) and approved by the Los Angeles

City Council, then contractors performing construction and rehabilitation work on projects that receive funding or financing from this measure shall be required to comply with the specific measure-wide PLA, rather than the Department of Public Works PLA.

(d) For purposes of this subdivision, “project labor agreement” has the same meaning as in paragraph (1) of subdivision (b) of Section 2500 of the Public Contract Code.

SEC. 22.618.8. COUNCIL AUTHORITY TO AMEND

(a) City Council may amend this Article or any other provision of the initiative measure which adopted it, provided, however, that:

(1) Such amendments shall further or facilitate the purposes stated in Section 22.618.1 of this article and monies in the House LA Fund are expended consistent with Section 22.618.3 of this article;

(2) No such amendment may increase the tax imposed pursuant to Subsection (b) of Section 21.9.2 of the Municipal Code within the meaning of California Government Code Section 53750(h) without the voter approval required by Article XIII of the California Constitution.

(3) No such amendment may diminish the requirements of Section 22.618.7.

(b) The Oversight Committee shall review any proposed amendment to this article or any other provision of the initiative measure which adopted it before the City Council adopts the proposed amendment and may express an opinion on whether the amendment furthers the purposes stated in Section 22.618.1 of this article and is consistent with the expenditure categories in Section 22.618.3 of this article. If the Oversight Committee opines that a proposed amendment is not consistent with those purposes, the City Council shall make written findings to the contrary supported by substantial evidence in the record before it to justify proceeding with the amendment despite that opposing opinion.

SECTION 5: TERM OF MEASURE

Upon adoption, this Los Angeles Program to Prevent Homelessness and Fund Affordable Housing Ordinance shall become effective on January 1, 2023, and shall remain in effect until repealed by the People of the City of Los Angeles.

SECTION 6: APPROPRIATIONS LIMIT INCREASE

Pursuant to California Constitution Article XIII B and applicable laws, for four years from November 3, 2022, the appropriations limit for the City shall be increased by the aggregate sum collected by the levy of the tax imposed under Subsection (b) of Section 21.9.2 of the Municipal Code.

SECTION 7: SEVERABILITY

This Act shall be interpreted so as to be consistent with all federal, state laws, local laws, rules, and regulations. If any section, subsection, subdivision, clause, sentence, phrase, or portion of this initiative measure is declared unconstitutional or invalid by a court of competent jurisdiction,

the remaining sections, subsections, subdivisions, clauses, sentences, phrases, and portions shall remain in full force and effect, and to this end the provisions of this initiative measure are severable. The voters thus declare that they would have passed all sections, subsections, subdivisions, clauses, sentences, phrases and portions of this initiative measure without the section, subsection, subdivision, clause, sentence, phrase, or portion held unconstitutional or invalid.

MEDIDA DE INICIATIVA QUE SE PRESENTARÁ DIRECTAMENTE A LOS VOTANTES

Comité de proponentes, que son votantes registrados de la ciudad de Los Ángeles, que patrocinan la petición:

Takao Suzuki Nora Darlin Hernández Eli Lipmen Antonio Sánchez Steve Díaz

Tal y como exige la Carta, Abogado Municipal ha preparado el siguiente título oficial de petición y el resumen oficial de la petición de las disposiciones principales de esta medida de ordenanza de iniciativa que será adoptada por el Consejo de la Ciudad o sometida directamente a los votantes.

FINANCIACIÓN DE PROGRAMAS DE VIVIENDA ASEQUIBLE Y ASISTENCIA A LOS INQUILINOS MEDIANTE UN IMPUESTO ESPECIAL SOBRE LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES DE MÁS DE \$5 MILLONES. ORDENANZA DE INICIATIVA.

La ordenanza propuesta establecería y autorizaría programas para aumentar las viviendas asequibles y proporcionar recursos a los inquilinos en riesgo de quedarse sin hogar. Los programas se financiarían por un impuesto adicional sobre las ventas y transferencias de bienes inmuebles que superen determinados umbrales. La tasa impositiva sería del 4 % de la contraprestación o del valor cuando la propiedad transferida supere los \$5 millones pero sea inferior a \$10 millones, y del 5.5 % cuando la propiedad transferida sea igual o superior a \$10 millones. Las organizaciones de vivienda asequible cualificadas estarían exentas del nuevo impuesto. Los fondos del programa se destinarían principalmente a programas de viviendas de apoyo y asequibles, incluyendo el desarrollo, la construcción, la adquisición, la rehabilitación, y el funcionamiento de las viviendas. Los fondos también se destinarían a recursos financieros, educativos, y de otros recursos para los inquilinos de bajos ingresos y otros en riesgo de quedarse sin hogar, ser desplazados, o desalojados. La ordenanza crearía un Comité de Supervisión Ciudadana para elaborar directrices de financiación, realizar evaluaciones de las necesidades de vivienda, supervisar la ejecución del programa, y auditar los gastos de los fondos.

TEXTO DE LA MEDIDA PROPUESTA

Programa de Los Ángeles para Prevenir la Falta de Hogar y Financiar Viviendas Asequibles ("Viviendas de Los Ángeles")

SECCIÓN 1: Por la presente, el pueblo de la ciudad de Los Ángeles encuentra que:

- a. El aumento de los alquileres, los desalojos generalizados de inquilinos y la falta de viviendas asequibles han convertido a Los Ángeles en la ciudad con la peor crisis de vivienda y de personas sin hogar del país.
- b. Se considera que un hogar está agobiado por los costos cuando pagan más del 30% de sus ingresos en los costos de vivienda. En 2019, la Ciudad de Los Ángeles ("la Ciudad" o "Ciudad") tenía un porcentaje más alto de hogares de inquilinos con sobrecarga de costos (59%) que cualquier otra ciudad estadounidense importante. Alrededor del 32% de los inquilinos de la ciudad están gravemente agobiados por los gastos, lo que significa que gastan más del 50% de sus ingresos en el alquiler. Cuando las familias gastan en exceso en los costos de la vivienda, tienen menos presupuesto para el cuidado de la salud, el cuidado de los niños, la educación, la alimentación saludable, el ahorro y la jubilación, y otros gastos del hogar. Además de repercutir en la salud, la educación y los resultados económicos de los residentes de la Ciudad, esto tiene repercusiones económicas de

gran alcance, ya que los Angelinos gastan menos en los negocios locales. Además, los jóvenes y los miembros de los Hogares con Ingresos Más Bajos están abandonando la región debido específicamente a los costos elevados de la vivienda, una dinámica que los economistas regionales han indicado como una preocupación clave para las perspectivas de crecimiento económico de la Ciudad y con la que las empresas locales están lidiando en su búsqueda de empleados.

c. Entre el 42% de los adultos mayores de la Ciudad (personas de 65 años o más) que alquilan, el 65% está agobiado por los costos. Entre el 58% de los adultos mayores que son propietarios de su vivienda, más del 38% está agobiado por los costos. La inasequibilidad de la vivienda durante mucho tiempo pone en peligro la estabilidad residencial, sobre todo para los jóvenes, los adultos mayores, las personas con ingresos bajos y sus comunidades. Los dos grupos en edad en la Ciudad con mayores tasas de carga de alquiler son los jóvenes de 18 a 24 años y los adultos mayores de 65 años o mas.

d. Una de las dinámicas principales subyacentes a la crisis de la vivienda es que los alquileres aumentan más rápido que los salarios. El ingreso medio de los hogares en 2019 fue de \$62,142, menos que el del condado o el estado. El veintidós por ciento de las familias de la Ciudad ganan menos de \$25,000 al año y el 42% ganan menos de \$50,000 al año. Los salarios han quedado muy por debajo del costo de vida en la Ciudad; las cinco ocupaciones principales proyectadas hasta 2028 tienen todas ellas un ingreso medio inferior a \$31,250, lo que indica una necesidad urgente de Viviendas para las personas con Ingresos Graves, y Extremadamente bajos.

e. La pandemia del COVID-19 ha agravado aún más la inestabilidad de la vivienda entre las personas con los salarios más bajos de la Ciudad y las hace más susceptibles de caer dentro del grupo de personas sin hogar.

f. En 2020, 41,290 personas se encontraban sin hogar en la ciudad de Los Ángeles. Alrededor del 70% de esta población permanece sin hogar, viviendo en la calle, bajo los puentes y en los parques de la Ciudad. Esto ha supuesto una crisis humanitaria, causada en gran medida por la inacción del gobierno.

g. A pesar del aumento sostenido de personas efectivamente alojadas en la Ciudad de Los Ángeles, en 2020, hubo un aumento del 16.1% (hasta 41,290) de personas sin hogar en la Ciudad, en gran parte debido a las presiones económicas de la pérdida de puestos de trabajo, los desalojos o el aumento de los alquileres. Unas intervenciones preventivas eficaces, que incluyan un aumento significativo de la producción de viviendas asequibles y de apoyo y el refuerzo de las protecciones a los inquilinos, podrían revertir drásticamente este patrón y reducir el número de personas que se encuentran sin hogar en nuestras calles.

h. Un estimado de 30,000 desalojos formales son archivados cada año en la Ciudad de Los Ángeles y la gran mayoría de los inquilinos que reciben una notificación de desahucio no tienen acceso a un abogado y no saben cómo ejercer sus derechos. Los casos de desalojos pueden ser muy complicados y técnicos; es difícil defender con éxito un caso de desalojos sin un abogado. Proporcionar asesoramiento a las personas que se enfrentan a un desahucio puede prevenir y reducir el número de personas sin hogar; en los lugares en los que existe el derecho a asesoramiento, aproximadamente el 86% de los inquilinos representados siguen teniendo una vivienda.

i. A medida que los alquileres siguen subiendo en toda la Ciudad, el incentivo para expulsar a los inquilinos de los pisos de alquiler estabilizado es fuerte y el acoso es un motor principal de los

desalojos informales.

j. La falta de acceso a una vivienda asequible, saludable y estable es un problema constante que requerirá intervenciones políticas serias y una financiación pública sostenida. A pesar del esfuerzo histórico y continuado de la Ciudad por asegurar y asignar fondos para la vivienda asequible, uno de los principales motores de esta crisis es la falta de ingresos suficientes para preservar y producir viviendas asequibles y la falta de financiación adecuada para apoyar a los inquilinos a permanecer en sus hogares.

k. La Ciudad de Los Ángeles se queda habitualmente muy por debajo de las asignaciones de vivienda asequible en su Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda y seguirá haciéndolo sin intervenciones políticas adicionales como una fuente de financiación específica.

l. El Elemento de Vivienda 2021-2029 de la Ciudad incluye numerosos objetivos de vivienda asequible y de prevención de la falta de vivienda y programas de implementación, incluyendo: Programa 20 para apoyar fuentes permanentes adicionales de financiación de viviendas asequibles y de protección de los inquilinos para la ciudad, incluyendo opciones para generar fondos a nivel local, incluyendo un impuesto progresivo sobre la transferencia de documentos inmobiliarios; Programa 16 para dar prioridad a los terrenos públicos para nuevos modelos de desarrollo y control de viviendas asequibles, incluyendo los Fideicomisos de Tierras Comunitarias o las viviendas sociales/públicas; y Programa 88 para poner en marcha un Programa de Defensa contra el Desahucio y evaluar un Programa de “Derecho a la Defensa” de los inquilinos. La nueva financiación de estos Programas ayudará a la Ciudad a cumplir con su Elemento de Vivienda 2021-2029 y a cumplir con sus obligaciones de Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda para este ciclo del elemento de vivienda y en ciclos futuros.

m. Los usuarios habituales del transporte público, principalmente en la Ciudad de Los Ángeles, tienden a tener ingresos sumamente y Extremadamente bajos; la mitad de los usuarios de autobuses encuestados por la Autoridad de Transporte Metropolitano de Los Ángeles (“LA Metro”) a bordo de los autobuses de LA Metro ganaban menos de \$18,000 al año antes de la pandemia de COVID-19. El desplazamiento de los hogares que utilizan el transporte público de las zonas urbanas ricas en transporte público de la Ciudad contribuye a la disminución del número de usuarios del transporte público en general. Esto repercute negativamente en la calidad del aire y la congestión del tráfico de la Ciudad y es un obstáculo importante para abordar las emisiones de carbono de nuestra región.

n. Las áreas de la Ciudad con la tasa más baja de producción de viviendas asequibles se encuentran en las áreas de gran y mayor oportunidad (“High Opportunity”) de la Ciudad, que reflejan el Alto Nivel de acceso de esas áreas a las oportunidades económicas, los recursos y los servicios según los Mapas de Áreas de Oportunidad del Comité de Asignación de Créditos Fiscales del Estado de California y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado de California. Un informe de 2021 del Departamento de Planificación Urbana y de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles reveló que sólo el 6% de las viviendas asequibles subvencionadas se construyeron en las zonas de Alta Oportunidad de la Ciudad.

o. Se necesitan nuevos fondos y programas para la vivienda asequible y la prevención de la falta de vivienda para complementar los fondos y programas existentes en la Ciudad.

p. El aumento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en las propiedades de mayor precio de la Ciudad generará una fuente de ingresos continua que permitirá a la Ciudad emplear políticas

y prácticas sólidas de estabilización de inquilinos para evitar de forma proactiva que los hogares vulnerables pierdan sus casas y, en su lugar, construir un número significativo de viviendas que sean asequibles para los hogares con Menores Ingresos de la Ciudad, previniendo y reduciendo así directamente la falta de vivienda en toda la Ciudad y reduciendo los costos de vivienda de la Ciudad.

q. La iniciativa protegerá a los inquilinos, incluidos los adultos mayores de los Hogares con Ingresos Bajos y las personas con discapacidades, para que no se vean forzados a quedarse sin hogar o a ser desplazados de otro modo: a) proporcionando financiación de emergencia a corto plazo a los hogares de inquilinos en riesgo de quedarse sin hogar; b) proporcionando apoyo a los ingresos de las personas mayores y las personas con discapacidades con problemas de alquiler; c) proporcionando servicios de divulgación, educación y navegación a los inquilinos; d) proporcionando servicios legales a los inquilinos de los Hogares con Ingresos Bajos amenazados de desalojo; y e) supervisando, haciendo cumplir e informando a los inquilinos de las protecciones de la Ciudad contra el acoso a los inquilinos.

r. La iniciativa aumentará el desarrollo y la conservación de viviendas asequibles para las personas con Ingresos Bajos: (a) Invirtiendo en modelos nuevos y existentes de desarrollo multifamiliar asequible; (b) Aprovechando las prácticas actuales para la adquisición pública o comunitaria de viviendas de alquiler con el fin de proporcionar asequibilidad permanente y permitir la propiedad de la comunidad y/o del sector público; (c) Innovando las estrategias de producción de viviendas que enfatizan la asequibilidad permanente, utilizan estrategias de financiación innovadoras, amplían los métodos de propiedad y utilizan tecnologías de construcción de vanguardia; (d) Utilizando los fondos para los subsidios de alquiler basados en el desarrollo para ayudar a crear opciones de vivienda asequible para los Hogares con Ingresos Extremadamente Bajos; y (e) Garantizando que los fondos del programa se invierten no sólo para desarrollar viviendas asequibles, sino también para fomentar la creatividad de la producción y el establecimiento de objetivos a largo plazo.

s. Los programas y políticas financiados a través de esta iniciativa se desplegarán de manera que aborden la segregación racial, dismantelen las prácticas de exclusión racial y promuevan la equidad racial en las oportunidades de vivienda, académicas y económicas.

t. El Artículo XXXIV de la Constitución del Estado de California (“Artículo XXXIV”) establece que ningún proyecto de viviendas de ingresos bajos será desarrollado, construido o adquirido de ninguna manera por ningún organismo público estatal hasta que una mayoría de los electores cualificados de la ciudad, pueblo o condado, según sea el caso, en el que se propone desarrollar, construir o adquirir el proyecto, votando sobre dicha cuestión, apruebe dicho proyecto votando a favor del mismo en una elección que se celebre a tal efecto, o en cualquier elección general o especial.

u. La Ciudad de Los Ángeles y sus residentes se beneficiarán directamente del desarrollo, la construcción, la adquisición y la administración de unidades de vivienda adicionales para familias y hogares de bajos ingresos.

v. La intención de los votantes al adoptar esta iniciativa es garantizar que los ingresos fiscales del Impuesto sobre Soluciones para la Vivienda y los Sin Techo se utilicen para financiar los fines establecidos en el Programa de Viviendas de Los Ángeles.

POR LO TANTO, sobre la base de estas conclusiones, el pueblo declara que la Ciudad de Los

Ángeles adopte la legislación contenida en este documento para proteger a los inquilinos, producir y preservar viviendas asequibles, y prevenir la falta de vivienda.

SECCIÓN 2: El Capítulo II, Artículo 1.9 del Código Municipal de la Ciudad de Los Ángeles queda modificado de la siguiente manera (el texto ~~tachado~~ indica que se ha eliminado y el texto *en cursiva* indica que es nuevo):

SEC. 21.9.2. IMPUESTO.

(a) Por la presente, se impone a cada escritura, instrumento o escrito por el cual se otorguen, asignen, transfieran o transmitan de otro modo tierras, arrendamientos u otros bienes inmuebles vendidos dentro de la Ciudad de Los Ángeles al comprador o compradores, o a cualquier otra persona o personas, por indicación de éstos, cuando la contraprestación o el valor del interés o la propiedad transmitida (excluyendo el valor de cualquier gravamen o carga que permanezca sobre la misma en el momento de la venta) supere los \$100.00, un impuesto a la tasa de \$2.25 por cada \$500.00 o parte fraccionaria.

(b) *Además de cualquier impuesto gravado en virtud de la Subsección (a) de esta sección, a partir del 1 de abril de 2023, por la presente se impone un impuesto conocido como el “Impuesto sobre Soluciones de Vivienda y Sin Hogar” sobre cada escritura, instrumento o escrito por el cual se otorguen tierras, arrendamientos u otros bienes inmuebles vendidos dentro de la Ciudad de Los Ángeles, cedido, transferido o transmitido de otro modo al comprador o compradores, o a cualquier otra persona o personas, por indicación de éstos, cuando la contraprestación o el valor del interés o de la propiedad transmitida (incluido el valor de cualquier gravamen o carga que quede sobre ella en el momento de la venta) exceda:*

(1) \$5,000,000 pero sea inferior a \$10,000,000, un impuesto del 4% de la contraprestación o del valor; o

(2) \$10,000,000 o más, un impuesto del 5.5% de la contraprestación o valor.

(c) *El Director de Finanzas de la Ciudad de Los Ángeles ajustará los umbrales de consideración o valor establecidos en el inciso (b) de esta sección ajustados anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor Encadenado de la Oficina de Estadísticas Laborales (C-CPI-U), conforme a las directrices y procedimientos que establezca de acuerdo con el inciso (c) de la Sección 21.9.11 de este Código.*

SEC. 21.9.11. DEBERES DEL SECRETARIO.

(a) El Director de Finanzas, en su calidad de Recaudador de Impuestos de la Ciudad de Los Ángeles, es por la presente designado como el funcionario de la Ciudad responsable de mantener relaciones con el Condado de Los Ángeles con el propósito de administrar el impuesto gravado bajo este artículo y recibir y contabilizar los fondos recaudados en virtud del mismo.

(b) Si el Condado de Los Ángeles no recauda el impuesto adeudado en virtud de este artículo, o cualquier parte de dicho impuesto, el Director de Finanzas tendrá la facultad y el deber de hacer

cumplir todas las disposiciones de este artículo. En tal caso, los impuestos de la Ciudad se vencen antes del registro con el Condado de Los Ángeles de cualquier instrumento escrito sujeto al impuesto y el Director de Finanzas puede hacer una evaluación de los impuestos no pagados en la forma prevista en la Sección 21.16 de este Código, y hacer reembolsos como se establece en la Sección 22.13 de este Código.

(c) El Director de Finanzas está autorizado y facultado, en consonancia con la legislación aplicable y los propósitos de este artículo, a dictar las normas y reglamentos que sean razonablemente necesarios para hacer cumplir y administrar este artículo, incluidos, entre otros, los reglamentos que definan con mayor precisión el término “bienes inmuebles vendidos” en la sección 21.9.2 de este artículo y que establezcan los procedimientos para administrar las exenciones del impuesto gravado en virtud de este artículo. El Director de Finanzas notificará con una antelación razonable la fecha de entrada en vigor de cualquier norma o reglamento promulgado en virtud de esta sección.

SEC. 21.9.14. EXENCIÓN—ORGANIZACIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

El Impuesto sobre Soluciones de Vivienda y sin Hogar impuesto por la Subsección (b) de la Sección 21.9.2 de este Código no se aplicará con respecto a ninguna escritura, instrumento o escrito por el cual se otorguen, asignen, transfieran o de otro modo se transmitan tierras, tenencias u otros bienes inmuebles vendidos dentro de la Ciudad de Los Ángeles a un comprador o compradores, o a cualquier otra persona o personas, por su dirección, si dicho cesionario es: (1) una entidad sin ánimo de lucro dentro de la Sección 501(c)(3) del Código de Rentas Internas; (2) un Fideicomiso Comunitario de Tierras, tal y como se define en la Sección 22.618.2 del Código Administrativo de Los Ángeles; (3) una Cooperativa de Viviendas de Patrimonio Limitado, tal y como se define en la Sección 817 del Código Civil de California; o (4) una sociedad limitada o una sociedad de responsabilidad limitada en la que sólo sean socios generales o miembros gestores las corporaciones sin ánimo de lucro de buena fe, los Fideicomisos Comunitarios de Tierras y/o las Cooperativas de Viviendas de Patrimonio Limitado. Para calificar para una exención de conformidad con esta sección, los cesionarios o uno de sus socios o miembros deben demostrar un historial de desarrollo de vivienda asequible y/o experiencia en la administración de propiedades de vivienda asequible, según lo determine el Departamento de Vivienda de Los Ángeles, o su agencia sucesora, de acuerdo con un procedimiento que será promulgado por el Departamento de Vivienda de Los Ángeles, o su agencia sucesora. Los Fideicomisos de Tierras Comunitarias y las Cooperativas de Viviendas de Capital Limitado pueden calificar para una exención bajo esta subsección sin demostrar un historial de desarrollo de viviendas asequibles y/o experiencia en la administración de propiedades de viviendas asequibles al (a) asociarse con organizaciones sin fines de lucro con experiencia como el Departamento de Vivienda de Los Ángeles, o su agencia sucesora, define esos términos consistentemente con el propósito del Artículo 9 del Capítulo 24 de la División 22 del Código Administrativo de Los Ángeles; o (b) registrar en el momento de la adquisición un convenio de asequibilidad consistente con la Sección 22.618.3(d)(1)(i).b. del Código Administrativo de Los Ángeles.

SECCIÓN 21.9.15 OTRAS EXENCIONES

El Impuesto a las Soluciones de Vivienda y a los Desamparados impuesto por la Subsección (b) de la Sección 21.9.2 de este Código no se aplicará con respecto a ninguna escritura, instrumento o escrito por el cual se otorguen, asignen, transfieran o transmitan de otra manera tierras, arrendamientos u otros bienes inmuebles vendidos dentro de la Ciudad de Los Ángeles al comprador o compradores, o a cualquier otra persona o personas, si dicho cesionario es:

(a) una entidad sin ánimo de lucro dentro de la Sección 501(c)(3) del Código de Rentas Internas, que haya recibido su Carta de Determinación inicial del Servicio de Rentas Internas al menos diez años antes de la compra y que tenga unos activos inferiores a 1,000 millones de dólares;

(b) los Estados Unidos o cualquier agencia o instrumento de los mismos, cualquier estado o territorio, o subdivisión política de los mismos, o cualquier otra agencia o entidad pública federal, estatal o local; o

(c) cualquier otro cesionario exento de la potestad tributaria de la Ciudad en virtud de las Constituciones estatal o federal.

SEC. 21.9.16. EXENCIONES ADICIONALES—APROBACIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL

El Pueblo de la Ciudad de Los Ángeles autoriza al Concejo Municipal a promulgar ordenanzas, sin necesidad de aprobación de los votantes, para eximir del Impuesto a las Soluciones para la Vivienda y los Desamparados impuesto por la Subsección (b) de la Sección 21.9.2 de este artículo a las propiedades adquiridas por organizaciones sin fines de lucro para producir viviendas asequibles con restricción de ingresos, tal como el Concejo puede definir esos términos de manera coherente con los propósitos establecidos en el Artículo 9 del Capítulo 24 de la División 22 del Código Administrativo de Los Ángeles.

SECCIÓN 3: Se añade un nuevo capítulo 192 a la División 5 del Código Administrativo de Los Ángeles, como sigue:

SEC. 5.598.1. FONDO DE VIVIENDAS DE LOS ÁNGELES

(a) *Por la presente se crea y establece dentro de la Tesorería de la Ciudad de Los Ángeles un fondo fiduciario especial que se conocerá como Fondo de Viviendas de Los Ángeles para el depósito y uso de todos los impuestos de recaudados conforme a la Subsección (b) de la Sección 21.9.2 del Código Municipal de Los Ángeles. El dinero del Fondo de Viviendas de Los Ángeles se utilizará exclusivamente de acuerdo con el programa establecido en el Artículo 9 del Capítulo 24 de la División 22 del Código Administrativo de Los Ángeles (el Programa de Los Ángeles para Prevenir la Falta de Vivienda y Financiar la Vivienda Asequible (“Programa de Viviendas de Los Ángeles”)).*

(b) *Todos los intereses devengados por el dinero del Fondo de Viviendas de Los Ángeles se acreditarán y utilizarán para los fines del Fondo de Viviendas de Los Ángeles. El dinero que no se gaste del Fondo de Viviendas de Los Ángeles en cualquier ejercicio fiscal no revertirá al Fondo de Reserva, sino que permanecerá en el Fondo de Viviendas de Los Ángeles.*

(c) *Cualquier ingreso del programa generado a través del Programa de Viviendas de Los Ángeles, incluyendo pero no limitado a cualquier reembolso de préstamos, recuperación de valor, o retorno de activos generados por el Fondo de Viviendas de Los Ángeles debe ser vuelto a depositar en el Fondo de Viviendas de Los Ángeles, y no será mezclado en ningún otro Fondo de la Ciudad o utilizado para cualquier propósito que no sea el descrito en el Artículo 9 del Capítulo 24 de la División 22 del Código Administrativo de Los Ángeles.*

(d) *El Fondo de Viviendas de Los Ángeles será administrado por el Gerente General del Departamento de Vivienda de Los Ángeles, o cualquier agencia sucesora (“Departamento”), o una persona designada por el Gerente General, en estricta conformidad con las disposiciones del Artículo 9 del Capítulo 24 de la División 22 del Código Administrativo de Los Ángeles.*

(e) El Concejo Municipal puede establecer por ordenanza cualquier fondo adicional, o cuentas dentro de este fondo, necesarias para implementar esta iniciativa y los gastos descritos en la Sección 22.618.3 de este Código.

SECCIÓN 4: Se añade un nuevo artículo 9 al capítulo 24 de la división 22 del Código Administrativo de Los Ángeles, con el siguiente texto:

SEC. 22.618.1. OBJETIVO.

Los objetivos de Viviendas de Los Ángeles incluyen:

(a) Mejorar el acceso a una vivienda asequible de forma permanente para los grupos de población vulnerables, entre los que se incluyen, entre otros, las personas mayores en Hogares con Ingresos Bajos, las personas que anteriormente fueron sin hogar, las personas con discapacidad, los veteranos, los hogares monoparentales, los jóvenes en transición y los supervivientes de la violencia doméstica.

(b) Abordar la necesidad de los residentes de la Ciudad de una vivienda asequible y la protección de los inquilinos en cada uno de los Distritos del Consejo, los objetivos de Promoción Afirmativa de la Vivienda Justa, los objetivos del Elemento de la Vivienda y las asignaciones de vivienda asequible de la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda.

(c) Priorizar el gasto de la financiación de la producción de viviendas para las categorías de Hogares con Ingresos Sumamente Bajos, Hogares con Ingresos Extremadamente Bajos, Hogares con Ingresos Muy Bajos y Hogares con Ingresos Bajos, y priorizar el gasto de la financiación del subsidio de alquiler para las categorías de Hogares con Ingresos Sumamente Bajos y Hogares con Ingresos Extremadamente Bajos.

(d) Desarrollar, examinar y revisar un plan para desarrollar la capacidad de las organizaciones con centros de trabajo ubicados en Comunidades Desfavorecidas y/o que prestan servicios a sus miembros, y para priorizar y permitir la participación de las organizaciones en la aplicación de la Viviendas de Los Ángeles.

(e) Aumentar la oferta de viviendas asequibles servidas por el tránsito, y proporcionar estabilidad en la vivienda y protección a los inquilinos en las comunidades servidas por el tránsito.

(f) Desplegar programas y políticas financiados a través de esta iniciativa de manera que se aborde la segregación racial, se desmantelen las prácticas de exclusión racial y se promueva la equidad racial en las oportunidades de vivienda, académicas y económicas.

(g) Utilización de terrenos públicos para viviendas asequibles producidas a través de este programa, incluidos, entre otros, los terrenos infrautilizados que son propiedad de la Ciudad de Los Ángeles, el Distrito de Escuelas Comunitarias de Los Ángeles, el Distrito Escolar Unificado de Los Ángeles, la Autoridad de Transporte Metropolitano del Condado de Los Ángeles u otros organismos gubernamentales.

(h) Establecer y dotar de recursos a un Comité de Supervisión Ciudadana que se encargará de revisar estos objetivos cada tres años y de realizar los ajustes necesarios en las directrices del programa adoptadas de conformidad con la Sección 22.618.6(c)(1) de este Código para abordar los objetivos mencionados.

(i) *Establecer nuevos fondos y programas para la creación, conservación y adquisición de viviendas asequibles y la prevención de la falta de vivienda que complementen los fondos y programas existentes de la Ciudad.*

(j) *Garantizar que los trabajos de construcción y rehabilitación se realicen según las normas laborales establecidas en la Sección 22.618.7*

SEC. 22.618.2. DEFINICIONES.

“Hogares con Ingresos Sumamente Bajos” tendrá el mismo significado que en el Sección 50063.5 del Código de Salud y Seguridad de California.

“Hogares con Ingresos Extremadamente Bajos” tendrá el mismo significado que en el Sección 50106 del Código de Salud y Seguridad de California.

“Hogares con Ingresos Muy Bajos” tendrá el mismo significado que en el Sección 50105 del Código de Salud y Seguridad de California.

“Hogares con ingresos bajos” se refiere a los Hogares con Ingresos Bajos cuyos ingresos brutos superan el máximo de los Hogares con Ingresos Muy Bajos.

“Hogares con Bajos Ingresos” tendrá el mismo significado que en la Sección 50079.5 del Código de Salud y Seguridad de California.

“Hogares de Ingresos Moderados” tendrá el mismo significado que el término “Personas y familias de ingresos moderados”, tal como se define en el Sección 50093(b) del Código de Salud y Seguridad de California.

“Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa” tendrá el mismo significado que en la Sección 8899.50 del Código de Gobierno de California.

“Fideicomiso de Tierras Comunitario” significa una corporación sin ánimo de lucro dentro de la Sección 501(c)(3) del Código de Rentas Internas que cumple con todo lo siguiente: (I) Tiene como propósitos principales la creación y el mantenimiento de residencias unifamiliares o multifamiliares permanentemente asequibles; (II) Todas las viviendas y unidades situadas en el terreno propiedad de la corporación sin fines de lucro son vendidas a un propietario calificado para ser ocupadas como residencia principal del propietario calificado o alquiladas a Hogares de Ingresos bajos o Hogares de Ingreso Moderados, o mantenidas por la corporación sin fines de lucro para el mismo propósito; (III) Cuando una vivienda o unidad que está situada en un terreno propiedad de la corporación sin fines de lucro se vende a un propietario calificado, el terreno es arrendado por la corporación sin fines de lucro al propietario calificado por sus ingresos para la conveniente ocupación y uso de esa vivienda o unidad por un término renovable de 99 años.

“Comunidades Desfavorecidas”, tal y como se define en la Sección 65302(h)(4)(A) del Código de Gobierno de California.

“Cooperativa de Viviendas de Capital Limitado” tendrá el mismo significado que en el Sección 817 del Código Civil de California.

“Hotel Residencial” tendrá el mismo significado que en la sección 50519(b)(1) del Código de Salud y Seguridad de California.

SEC. 22.618.3. PROGRAMAS VIVIENDAS DE LOS ÁNGELES

(a) Sujeto a las disposiciones presupuestarias y fiscales de la Carta de la Ciudad de Los Ángeles, el dinero del Fondo de Vivienda de Los Ángeles, como se establece en el Capítulo 192 de la División 5 de este Código, se asignará en forma anual o suplementaria, siguiendo los procedimientos establecidos en la Sección 22.618.4 de este Código, y se gastará en forma consistente con esta sección (los “Programas de Vivienda de Los Ángeles”).

*(b) **Fondo-Administración de Viviendas de Los Ángeles** No más del 8% del dinero depositado en el Fondo de Viviendas de Los Ángeles anualmente puede ser utilizado para el cumplimiento, la implementación y la administración (“Fondo de Viviendas de Los Ángeles-Administración”) que se describe a continuación, incluyendo pero no limitado a la aplicación de los convenios de asequibilidad asociados con los proyectos del Programa de Viviendas de Los Ángeles, y, en coordinación con el Director de Finanzas y otros departamentos de la Ciudad, la recaudación del impuesto por la Subsección (b) de la Sección 21.9.2 del Código Municipal de Los Ángeles y el reembolso de cualquier pago en exceso de ese impuesto. Al menos el 3% de los fondos asignados anualmente al Fondo-Administración de Viviendas de Los Ángeles se destinará a la dotación de personal y otros gastos del Comité de Supervisión Ciudadana de Viviendas de Los Ángeles descrito en la Sección 22.618.6 de este Código. Además, los gastos de personal, los estipendios y los honorarios que puedan asignarse al Consejo de Arrendatarios en virtud de la Sección 22.618.3(d)(2)(ii).d. de este Código se pagarán con cargo al Fondo de Viviendas de Los Ángeles -Administración. Además, el Departamento puede financiar la formación en procesos y procedimientos relacionados con los acuerdos laborales del proyecto, y puede proporcionar servicios de gestión de acuerdos laborales del proyecto a los contratistas. A los efectos de esta subdivisión, “acuerdo laboral de proyecto” tiene el mismo significado que la Sección 2500(b)(1) del Código de Contratos Públicos de California.*

(c) Para permitir la transparencia y la rendición de cuentas, los fondos de la Administración del Fondo de Viviendas de Los Ángeles se destinarán a hacer un seguimiento y a poner a disposición del público informes sobre la ejecución del programa, incluyendo, entre otros, los siguientes aspectos: 1) dólares gastados en la construcción y conservación de viviendas durante un año, en el transcurso de los años, en conjunto, por proyecto, por unidad de vivienda, y para desglosar y evaluar la aplicación del programa por Código Postal y Distrito del Consejo; 2) número de personas alojadas durante un año, en el transcurso de los años, en conjunto y a medida que cambia con el tiempo, en cada proyecto, en cada unidad, y desglosado y consultable por raza, composición familiar, orientación sexual, edad, capacidad y género, y por ubicación y nivel de ingresos, y 3) residentes atendidos por el Programa de Prevención de la Falta de Vivienda durante un año, en el transcurso de los años, en conjunto y a medida que cambia con el tiempo, por Distrito del Consejo, y desglosado y consultable por raza, composición familiar, orientación sexual, edad, capacidad y género. Los departamentos de la Ciudad harán pública y proporcionarán al Comité de Supervisión información sobre cómo la implementación de Viviendas de Los Ángeles está fomentando el progreso hacia la implementación del Elemento de Vivienda, las asignaciones de la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda y la Promoción Afirmativa de la Vivienda Justa.

*(d) **Programas-Fondo de Viviendas de Los Ángeles.** Todo el dinero depositado anualmente en el Fondo de Viviendas de Los Ángeles que no sea el descrito en los Subapartados (b) y (c) de esta sección, pero en ningún caso menos del 92% del Fondo de Viviendas de Los Ángeles se utilizará para los programas especificados en la Sección 22.618.3(d)(1), conocido como “Programa de*

Viviendas Asequibles” y la Sección 22.618.3(d)(2), conocido como “Programa de Prevención de la Falta de Vivienda”, y colectivamente como “Programas del Fondo de Viviendas de Los Ángeles”. Los Programas del Fondo de Viviendas de Los Ángeles se asignarán de la siguiente manera:

*(1) **Programa de Vivienda Asequible.** El setenta por ciento (70%) de los Programas del Fondo de Viviendas de Los Ángeles se utilizará para el Programa de Viviendas Asequibles como se describe en esta subdivisión y, de acuerdo con un plan de gastos adoptado de conformidad con la Sección 22.618.4 de este Código que aborda las necesidades de vivienda asequible en cada distrito del Consejo de la Ciudad.*

(i) El gasto de los fondos para el Programa de Vivienda Asequible requerirá, en la mayor medida posible y en consonancia con la legislación federal y estatal, que los proyectos financiados cumplan con los siguientes requisitos:

*a. **Asequibilidad.** Todas las unidades de un proyecto financiado deberán ser asequibles y estar ocupadas por Hogares de Bajos Ingresos Agudos, Hogares de Ingresos Extremadamente Bajos, Hogares de Muy Bajos Ingresos o Hogares de Bajos Ingresos, excepto lo permitido por las Secciones 22.618.3(d)(1)(ii).b.4. y 22.618.3(d)(1)(ii).c.4. de este Código. El Departamento adoptará una política para evitar el desplazamiento de los hogares que califican para una unidad en la ocupación inicial, pero que posteriormente superan los límites de ingresos. A estos hogares se les puede cobrar un alquiler acorde con su nivel de ingresos actual.*

*b. **Pactos.** Los programas descritos en las Secciones 22.618.3(d)(1)(ii).a.-c. de este Código, incluyendo el programa de Viviendas Asequibles Multifamiliares, el programa de Modelos Alternativos para Viviendas Asequibles Permanentes, y el programa de Adquisición y Rehabilitación de Viviendas Asequibles, están destinados a proporcionar viviendas dedicadas que sean asequibles para los hogares en los respectivos niveles de ingresos (por ejemplo, Hogares con Ingresos Sumamente Bajos, con Ingresos Extremadamente Bajos, con Ingresos Muy Bajos y con Ingresos Bajos) que ocupan las viviendas, ya sea como propietarios-ocupante o inquilinos, y cuyo coste o alquiler de la vivienda no supera el costo de la vivienda o el alquiler asequible para los hogares de dichos niveles de ingresos. Cada propiedad y cada unidad de vivienda asequible financiada conforme a las Secciones 22.618.3(d)(1)(ii).a.-c. de este Código estará sujeta a un convenio registrado aceptable para el Departamento y registrado en el Registro del Condado de Los Ángeles, que cumpla con cada uno de los siguientes requisitos:*

- 1. Cada unidad de vivienda del proyecto se utilizará exclusivamente como residencia para los hogares del nivel de ingresos respectivo.*
- 2. El costo de la vivienda o el alquiler de dicha unidad de vivienda no será superior al costo de una vivienda asequible o al alquiler asequible para el nivel de ingresos respectivo.*
- 3. Ninguna unidad de vivienda puede ser alquilada o subalquilada, excepto a un hogar en el nivel de asequibilidad y por no más de un alquiler*

asequible para el que la unidad fue dedicada.

- 4. Cualquier reventa de propiedades de alquiler financiada por esta iniciativa estará restringida a entidades sin ánimo de lucro o a Cooperativas de Vivienda de Capital Limitado, incluyendo pero no limitándose a corporaciones de vivienda asequible y Fideicomisos de Tierras Comunitarias, para asegurar el uso continuado de las unidades de vivienda como vivienda asequible según lo dispuesto en esta sección.*
- 5. En el caso de unidades de vivienda ocupadas por sus propietarios, las ventas iniciales y todas las reventas estarán restringidas a compradores cuyos ingresos familiares no superen el nivel de ingresos al que se destina la unidad y que no paguen en exceso el coste de la vivienda asequible a ese nivel de ingresos; o Cooperativas de Vivienda de Capital Limitado o entidades similares que proporcionen propiedad y asequibilidad a los residentes a perpetuidad con un nivel de asequibilidad medio para los Hogares con Ingresos Bajos y que permitan que no más del 20% de las unidades sean propiedad y estén ocupadas a precios de mercado sin restricciones. Las unidades de precio de mercado no restringidas no se utilizarán para calcular la asequibilidad media de las unidades de un proyecto.*
- 6. El plazo de las restricciones de asequibilidad contenidas en el pacto será a perpetuidad, o cualquier otro plazo máximo que permita la legislación aplicable, salvo que un pacto de asequibilidad con un plazo fijo no inferior a 55 años sólo será aceptable si es necesario para cumplir los requisitos de otras fuentes de financiación.*
- 7. Las restricciones de asequibilidad tendrán prioridad y no estarán subordinadas a ningún gravamen, escritura de fideicomiso o condición o restricción que se registre contra la propiedad, excepto por cualquier convenio de asequibilidad relacionado con el uso del suelo, de manera que cualquier entidad que tome el título de la propiedad o de una unidad de vivienda mediante una ejecución hipotecaria o una escritura en lugar de una ejecución hipotecaria estará sujeta a las restricciones de asequibilidad.*

*c. **Sustitución, Reubicación y Derecho de Preferencia.** La financiación proporcionada en virtud del Programa de Vivienda Asequible estará sujeta a las siguientes condiciones:*

- 1. Cualquier desarrollo financiado en cualquier propiedad que incluya una parcela o parcelas que actualmente tengan usos residenciales, o que dentro de los cinco años anteriores a la solicitud de financiamiento hayan tenido usos residenciales que hayan sido desocupados o demolidos, que estén o hayan estado sujetos a un convenio, ordenanza o ley registrados que restrinjan los alquileres a niveles asequibles para los Hogares de Bajos Ingresos, sujetos a cualquier otra forma de control de alquileres o precios a través del ejercicio válido de su poder policial por parte de*

una entidad pública, u ocupadas por Hogares de Bajos Ingresos, deberán cumplir con los requisitos del Código de Gobierno de California, Sección 65915(c)(3), siempre y cuando cualquier unidad de vivienda que esté o haya estado sujeta a una forma de control de alquileres o precios a través del ejercicio válido del poder de policía de una entidad pública y que esté o haya sido ocupada por un hogar con ingresos superiores a los de los Bajos Ingresos, sea reemplazada por unidades asequibles y ocupadas por hogares de Bajos Ingresos. Además, las unidades de sustitución se pondrán a disposición de un alquiler asequible o de un coste de vivienda asequible, y serán ocupadas por personas y familias de la misma categoría de ingresos o de una categoría inferior a la de los hogares ocupados o, si las unidades han sido desalojadas o demolidas, de los hogares anteriormente ocupados, incluidos los hogares con Ingresos Sumamente Bajos, Extremadamente Bajos, Muy Bajos y Bajos. Si no se conocen los ingresos de los hogares ocupados, o anteriormente ocupados, se presumirá de forma refutable que (a) los hogares con ingresos extremadamente bajos, Muy Bajos y bajos ocuparon estas unidades en la misma proporción que la proporción de hogares de inquilinos que son extremadamente Bajos, Muy Bajos, y bajos con respecto a todos los hogares de inquilinos de la Ciudad, según los datos disponibles más recientes de la base de datos de la Estrategia Integral de Asequibilidad de la Vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, y (b) la proporción de Hogares con Ingresos Extremadamente Bajos es la mitad de la proporción de Hogares con Ingresos Extremadamente Bajos.

- 2. Si los ocupantes existentes deben ser reubicados, por cualquier período de tiempo, el promotor está obligado a proporcionarles beneficios de reubicación de acuerdo con el Capítulo 16 (que comienza con la Sección 7260) de la División 7 del Título 1 del Código de Gobierno y el Capítulo XV del Código Municipal de Los Ángeles, incluyendo los reglamentos asociados. Para hacer efectivas las disposiciones del Capítulo 16 de la División 7 del Título 1 del Código de Gobierno, y además de todas las demás obligaciones de reubicación, el promotor preparará un plan de reubicación, y el Departamento exigirá que el plan ofrezca a los ocupantes opciones razonables de viviendas de sustitución comparables específicamente identificadas y disponibles en el momento de la oferta, para las que el hogar reúna los requisitos y sea apropiado, y que sean asequibles para el hogar.*
- 3. Además de los beneficios de reubicación descritos anteriormente, el promotor proporcionará un derecho de preferencia para una unidad comparable disponible en la urbanización nueva o rehabilitada. En el caso de los Hogares con Ingresos Bajos, esa unidad debe ser asequible para el hogar con un alquiler asequible o un costo de vivienda asequible. Si dichos ocupantes no cumplen con los requisitos de elegibilidad de una o más fuentes de financiamiento de la urbanización nueva o rehabilitada,*

o por cualquier otra razón no ocupan unidades en la urbanización nueva o rehabilitada, los ocupantes tendrán prioridad para alquilar o comprar viviendas en otras urbanizaciones financiadas por el Programa de Vivienda Asequible. El Departamento mantendrá una lista de los ocupantes desplazados por dichos desarrollos y podrá establecer reglas razonables para determinar el orden de prioridad de los listados.

4. *Nada en esta sección se leerá para prohibir que el Concejo Municipal adopte requisitos de reemplazo de unidades, requisitos de asistencia de reubicación o requisitos de derecho de preferencia que sean más protectores de los ocupantes desplazados que los requisitos de esta sección. Únicamente a efectos de la Sección 22.618.3(d)(1)(i).c. que regula la sustitución, la reubicación y el derecho de tanteo, “alquiler asequible” tendrá el mismo significado que se define en la Sección 50053 del Código de Salud y Seguridad de California, y “costo de vivienda asequible” tendrá el mismo significado que se define en la Sección 50052.5 del Código de Salud y Seguridad de California.*

d. *Para poder optar a la financiación del Programa de Viviendas Asequibles, el solicitante debe demostrar un historial de desarrollo de viviendas asequibles y/o experiencia en la gestión de propiedades de viviendas asequibles, tal y como el Departamento define estos términos de forma coherente con el propósito de este artículo. Los Fideicomisos de Tierras Comunitarias y las Cooperativas de Viviendas de Patrimonio Limitado pueden calificar para el financiamiento de esta iniciativa sin demostrar un historial de desarrollo de viviendas asequibles o una experiencia en la administración de propiedades de viviendas asequibles al (a) asociarse con organizaciones sin fines de lucro con experiencia, o (b) mostrar pruebas de la capacidad del personal adecuada para manejar y administrar el proyecto de viviendas asequibles, según lo fije el Departamento y sea consistente con el propósito de este artículo.*

(ii) *Los fondos del Programa de Vivienda Asequible se asignarán en las siguientes categorías, de acuerdo con un plan de gastos adoptado de conformidad con la Sección 22.618.4 de este Código:*

a. ***Viviendas Multifamiliares Asequibles:*** *El veintidós punto cinco por ciento (22.5%) del Programas-Fondo de Vivienda de Los Ángeles se asignará anualmente al desarrollo de proyectos de viviendas de apoyo y/o asequibles de 40 unidades o más para poblaciones con ingresos que cumplan los requisitos, junto con otras fuentes de financiación de viviendas asequibles federales, estatales y locales, como los créditos fiscales federales para Viviendas de Bajos Ingresos y los Créditos Fiscales Estatales para Viviendas de Bajos Ingresos, o para pagar el capital y los intereses de la deuda contraída para tal fin. Este porcentaje puede aumentar hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) del Programas-Fondo de Vivienda de Los Ángeles sobre una base anual, utilizando los ingresos excedentes del Fondo de Estabilización de Programas de conformidad con la Sección 22.618.3(d)*

(1)(ii).e. de este Código. Todas las unidades serán objeto de un convenio que cumpla los requisitos de la Sección 22.618.3(d)(1)(i).b.

b. Modelos Alternativos de Vivienda Asequible Permanente: *El veintidós punto cinco por ciento (22.5%) del Programas-Fondo de Vivienda de Los Ángeles se destinará anualmente a la construcción de nuevos proyectos solidarios y asequibles de alquiler o mixtos de alquiler y propiedad de 40 unidades o más, o a pagar el principal y los intereses de la deuda contraída para tal fin. Estos fondos también pueden utilizarse para la adquisición, rehabilitación, reutilización adaptativa, arrendamiento, conservación y explotación de proyectos de apoyo y/o asequibles o mixtos de alquiler y propiedad de viviendas de cualquier tamaño, o para pagar el principal y los intereses de la deuda contraída para tal fin. Este porcentaje puede aumentar hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) del Programas-Fondo de Viviendas de Los Ángeles sobre una base anual, utilizando los ingresos excedentes del Fondo de Estabilización de Programas de conformidad con la Sección 22.618.3(d)(1)(ii).e. de este Código. Esta financiación será objeto de las siguientes condiciones:*

- 1. Las unidades de vivienda serán desarrolladas por entidades calificadas para su financiación en virtud de la Sección 22.618.3(d)(1)(i).d. de este Código. Las unidades de vivienda deberán ser propiedad o ser administradas por una entidad pública, una autoridad local de vivienda, un Fideicomiso de Tierras Comunitarias, una Cooperativa de Vivienda de Patrimonio Limitado, y/o una entidad sin fines de lucro dentro de la Sección 501(c)(3) del Código Fiscal, que demuestre un historial de desarrollo de vivienda asequible o experiencia en la administración de propiedades de vivienda asequible, a través de un proceso que el Departamento fijará. Un Fideicomiso de Tierras Comunitarias o una Cooperativa de Viviendas de Capital Limitado sin un historial demostrado de desarrollo de viviendas asequibles y/o experiencia en la administración de propiedades de viviendas asequibles puede calificar para el financiamiento en virtud de esta subsección al (a) asociarse con una organización sin fines de lucro con experiencia, según lo determine el Departamento y sea consistente con el propósito de este Artículo, o (b) mostrar pruebas de la capacidad de personal adecuada para manejar y administrar el proyecto de viviendas asequibles, según lo fije el Departamento y sea consistente con el propósito de este artículo.*
- 2. Un proyecto puede dar cabida a una mezcla de tipos de ingresos de los Hogares, incluidos los Hogares con Ingresos Sumamente Bajos, los Hogares con Ingresos Extremadamente Bajos, los Hogares con Ingresos Muy Bajos y los Hogares con Ingresos Bajos.*
- 3. Un mínimo del 20% de las unidades de vivienda de un proyecto se reservará para hogares con ingresos sumamente bajos y/o Extremadamente Bajos.*

4. *Todas las unidades estarán sujetas a un convenio que cumpla con los requisitos de la Sección 22.618.3(d)(1)(i).b., sin embargo, de acuerdo con los criterios establecidos por el Departamento de manera consistente con los propósitos de este Artículo, y solamente con el propósito de aumentar la estabilidad financiera de las unidades de Hogares con Ingresos Sumamente Bajos, Ingresos Extremadamente Bajos y Muy Bajos en el proyecto, hasta el 20% de las unidades pueden no tener restricciones en cuanto a los niveles de ingresos y arriendo.*

5. *Los residentes tendrán derecho a participar directa y significativamente en la toma de decisiones relativas al funcionamiento y la gestión del proyecto.*

6. *Cuando sea factible y deseable, el proyecto incluirá la titularidad por parte de los residentes, incluidos, a mero título ejemplificativo, a las Cooperativas de Viviendas de Patrimonio Limitado.*

7. *Cuando sea factible y deseable, los proyectos utilizarán terrenos públicos.*

c. *Adquisición y Rehabilitación de Viviendas Asequibles:* *El diez por ciento (10%) de los Programas-Fondo de Vivienda de Los Ángeles se asignará anualmente a la adquisición, preservación, rehabilitación, arrendamiento u operación de viviendas existentes, incluyendo, pero sin limitarse a, propiedades de arriendo controlado, Hoteles Residenciales, Unidades de Vivienda de Accesorio y Unidades de Vivienda de Accesorio Menor; ya sea sin convenios existentes que requieran asequibilidad o con dichos convenios existentes que expirarán dentro de los diez (10) años del inicio del proyecto, como el Departamento define ese término de manera consistente con los propósitos de este artículo, o para pagar el capital y los intereses de la deuda incurrida para tal propósito, objeto a las siguientes condiciones:*

1. *La mayoría de las unidades de una propiedad deben estar ocupadas por Hogares de Bajos Ingresos en el momento de la adquisición, lo que se asumirá si la mayoría de los inquilinos testifican que sus ingresos son iguales o inferiores al nivel de bajos ingresos de la manera que lo fije el Departamento. Sin perjuicio de lo anterior, los fondos pueden utilizarse para la adquisición y rehabilitación de cualquier propiedad que se haya utilizado como Hotel Residencial en los cinco años anteriores a la solicitud de financiación.*

2. *Las unidades de vivienda deberán ser adquiridas y administradas por una entidad pública, una autoridad local de vivienda, un Fideicomiso de Tierras Comunitarias, una Cooperativa de Vivienda de Patrimonio Limitado, o una entidad sin fines de lucro dentro de la Sección 501(c)(3) del Código Fiscal, que demuestre un historial de desarrollo de vivienda asequible y/o experiencia en la administración de propiedades de vivienda asequible, a través de un proceso que el*

Departamento fijará. Un Fideicomiso de Tierras Comunitarias o una Cooperativa de Viviendas de Capital Limitado puede calificar para el financiamiento si (a) se asocia con una organización sin fines de lucro con experiencia, según lo definido por el Departamento, o (b) muestra pruebas de la capacidad del personal adecuada para gestionar y administrar el proyecto de viviendas asequibles, a través de un proceso fijado por el Departamento.

3. Todas las unidades serán objeto de un convenio que cumpla los requisitos de la Sección 22.618.3(d)(1)(i).b.

4. Sin perjuicio de las cláusulas de asequibilidad establecidas en las Secciones 22.618.3(d)(1)(i).a. y 22.618.3(d)(1)(i).b. de este Código, los residentes existentes de las propiedades adquiridas de conformidad con este programa de Adquisición y Rehabilitación de Viviendas asequibles no serán desplazados permanentemente, incluso si sus ingresos exceden los límites de los Hogares de Bajos Ingresos, o cualquier límite de ingresos inferior establecido para una unidad. Los proyectos deberán alcanzar el 100% de ocupación por parte de los Hogares con menores Ingresos (o cualquier límite de ingresos específico del proyecto) a lo largo del tiempo mediante la rotación de unidades.

5. A través de un proceso que el Departamento fijará, la entidad que adquiera una propiedad presentará un plan para involucrar a los residentes en la gestión y las operaciones del edificio, que puede incluir un plan para la propiedad de los inquilinos, como una cooperativa de Viviendas de Capital Limitado. El Departamento cooperará y facilitará los planes de propiedad de los inquilinos, y no impondrá injustificadamente requisitos que prohíban dicha conversión de propiedad.

6. La financiación del proyecto podrá adoptar la forma de subvenciones o préstamos, pero no se exigirá el apalancamiento de formas adicionales de financiación si dicha financiación adicional hace inviable cualquiera de las condiciones establecidas en este subapartado, o si la financiación impide la futura conversión de la propiedad en propiedad de los inquilinos.

7. Los fondos pueden utilizarse para adquirir, instalar, construir o rehabilitar viviendas, incluidas las Unidades de Vivienda Accesorias (“ADUs”) y las Unidades de Vivienda Accesorias menores (“JDUs”), siempre que todas las ADUs y JDUs se utilicen como viviendas de arriendo asequibles o como viviendas propias asequibles. El Departamento puede verificar el uso de las ADUs y JDUs cubiertas por esta disposición periódicamente.

8. El Departamento facilitará la aplicación de fondos de este programa de Adquisición y Rehabilitación de Viviendas Asequibles

para hacer ofertas de compra de viviendas asistidas que deban ofrecer a las entidades cualificadas una oportunidad de compra previstas en la Sección 65863.11 del Código de Gobierno de California, actuando dentro de las fechas límite establecidas por dicha ley.-

d. Oportunidades de Compra de Vivienda, Desarrollo de capacidades y Asistencia Operativa: *El diez por ciento (10%) Programas-Fondo de Vivienda de Los Ángeles se destinará anualmente a: (1) apoyar las Oportunidades de Propiedad de Viviendas unifamiliares y cooperativas, incluyendo pero no limitándose a la ayuda para el pago inicial, la propiedad de viviendas de capital compartido y la financiación previa al desarrollo asociada a la creación de dichas viviendas; (2) proporcionar financiación para el Desarrollo de la Capacidad de los Fideicomisos de Tierras Comunitarias y otras organizaciones que sirvan y tengan un liderazgo representativo de las Comunidades Desfavorecidas y faciliten la propiedad de los inquilinos; y (3) proporcionar Asistencia Operativa a largo plazo que apoye la nueva construcción, la adquisición y/o la rehabilitación de viviendas existentes en forma de subsidios de arriendo basados en proyectos y de varios años, subsidios de funcionamiento o subsidios de servicios. La Ayuda de Funcionamiento dará prioridad a los proyectos que alberguen a Hogares con Ingresos muy bajos y/o extremadamente Bajos; así como a los proyectos que mantengan la propiedad sin ánimo de lucro, la administración de la Comunidad de Propietarios de Fideicomiso de Tierras y/o la propiedad compartida de los inquilinos. En ningún caso la financiación de la Asistencia Operativa con base en el proyecto será inferior al cincuenta por ciento (50%) de la asignación de Oportunidades de Vivienda, Desarrollo de Capacidades y Asistencia Operativa, ni la financiación del Desarrollo de Capacidades será inferior al diez por ciento (10%) de la asignación de Oportunidades de Vivienda, Desarrollo de Capacidades y Asistencia Operativa.*

e. Fondo de Estabilización de Programas: *El cinco por ciento (5%) de los Programas-Fondo de Viviendas de Los Ángeles se asignará anualmente para hacer frente a los déficits de ingresos periódicos para los Programas de Vivienda Asequible y Prevención de la Falta de Vivienda de Viviendas de Los Ángeles que requieren un flujo de ingresos consistente, según lo aconsejado por el Departamento y el Comité de Supervisión y objeto a la aprobación del Consejo de la Ciudad, para incluir la Asistencia Operativa Basada en el Proyecto, el Apoyo a los Ingresos para las Personas Mayores en Riesgo de Alquiler y las Personas con Discapacidad, la Defensa Contra el Desalojo, y los Programas de Alcance y Educación de los Inquilinos, como esos términos se utilizan en esta sección. Cuando el saldo del Fondo de Estabilización de Programas alcance los doscientos millones de dólares (200 millones de dólares), los ingresos excedentes se dividirán por igual y complementarán el programa de Viviendas Asequibles Multifamiliares de la Sección 22.618.3(d)(1)(ii).a., y el programa de Modelos Alternativos para Viviendas Asequibles Permanentes de la Sección 22.618.3(d)(1)(ii).b. de este Código. Si el Fondo de Estabilización de Programas cae por debajo de los doscientos millones de*

dólares (\$200 millones), deberá ser reembolsado hasta esa cuantía antes de que se pueda reanudar el apoyo a estos dos programas de vivienda asequible.

(iii) En la medida en que el gasto de cualquier dinero del Fondo de Viviendas de Los Ángeles resulte en, o contribuya a, el desarrollo, la construcción o la adquisición de proyectos de viviendas de bajo alquiler en la Ciudad de Los Ángeles por parte de agencias públicas, dicho desarrollo, construcción o adquisición se considera por la presente como autorizado por el poblado de Los Ángeles, habiendo sido debidamente aprobado por una mayoría de electores calificados de la Ciudad, y constituyendo dicha autorización la aprobación requerida por el Artículo XXXIV de la Constitución de California. El desarrollo, la construcción y/o la adquisición de unidades de vivienda de renta baja autorizadas por esta sección se sumarán a cualquier otra autorización del desarrollo, la construcción y/o la adquisición de dichas viviendas por parte de los votantes de la Ciudad antes o después de la adopción de esta sección. Esta sección no restringe ni limita en modo alguno la autoridad de la Ciudad para desarrollar o ayudar a desarrollar viviendas que no sean objetas al artículo XXXIV. Esta Sección 22.618.3(d)(1)(iii) se interpretará para maximizar la producción y adquisición de viviendas asequibles. Tal y como se utilizan en esta Sección 22.618.3(d)(1)(iii), los términos “entidad pública”, “desarrollar”, “construir”, “adquirir” y “proyectos de vivienda de renta baja” se interpretarán de conformidad con el Artículo XXXIV de la Constitución de California, la Sección 37000 y siguientes del Código de Salud y Seguridad de California, y cualquier legislación que los sustituya.

(iv) El Departamento tendrá autoridad para aprobar la financiación de cincuenta millones de dólares (\$50,000,000) o menos del Programa-Fondo de Viviendas de Los Ángeles para cualquier proyecto elegible del Programa de Vivienda Asequible sin necesidad de una revisión adicional del Consejo. Dicha ratificación del Departamento deberá ser consistente con los lineamientos adoptados de conformidad con la Sección 22.618.6(c)(1) de este Código. La financiación de cualquier proyecto específico del Programa de Viviendas Asequibles de más de cincuenta millones de dólares (\$50,000,000) requerirá la revisión y ratificación del Consejo Municipal.

(2) Programa de Prevención de Falta de Vivienda. *El treinta por ciento (30%) de los Programas-Fondo de Vivienda de Los Ángeles se utilizará para el Programa de Prevención de la Falta de Vivienda, como se describe en esta subdivisión y de acuerdo con un plan de gastos adoptado de conformidad con la Sección 22.618.4 de este Código:*

(i) Ayudas al Arriendo e Ingreso de Corto Plazo para Inquilinos Vulnerables.

a. Ayuda de emergencia a corto plazo. *El cinco por ciento (5%) de los Programas-Fondo de Viviendas de Los Ángeles se asignará anualmente para proporcionar financiación de emergencia a corto plazo a los hogares de los inquilinos en riesgo de quedarse sin hogar. Los fondos estabilizarán a los inquilinos de bajos ingresos que corren el riesgo de perder su vivienda debido a choques económicos puntuales, y pueden cubrir la totalidad de los pagos de arriendo durante un período corto de hasta 6 meses. Se establecerá una prioridad de elegibilidad para los Hogares con menores ingresos.*

b. Ayudas a los Ingresos para Personas Mayores en Riesgo de Mayor Dificultad para Arrendar y Personas con Discapacidad. El diez por ciento (10%) de los Programas-Fondo de Viviendas de Los Ángeles se asignará anualmente para proporcionar ayuda a los ingresos y así evitar el desplazamiento de sus hogares a los hogares con carga de arrendar, Viviendas con Ingresos Sumamente Bajos, con Ingresos Extremadamente Bajos y con ingresos Muy Bajos, incluidas las personas mayores (de 65 años o más) y/o las personas con discapacidad en riesgo de quedarse sin hogar.

(ii) Educación Sobre los Derechos de los Inquilinos, Consejo de Inquilinos, Servicios de Navegación y Prevención de Desahucios.

a. Defensa/Prevención de Desahucios. El diez por ciento (10%) de los Programas-Fondo de Viviendas de Los Ángeles se asignará anualmente a financiar un programa de derecho a asesoramiento que proporcione servicios legales relacionados con la vivienda a los inquilinos de Hogares con Bajos Ingresos amenazados de desahucio.

b. Divulgación y Educación de los Inquilinos. El dos por ciento (2%) del los Programas-Fondo de Viviendas de Los Ángeles se asignará anualmente a la prestación de servicios de divulgación, educación y navegación de los inquilinos, incluyendo, entre otros, el suministro de información sobre los derechos de los inquilinos y el Programa de Prevención de la Falta de Vivienda. Los servicios de divulgación, educación y navegación pueden incluir el correo masivo, el mercadeo dirigido, la visualización de datos y los sitios web públicos.

c. Protección Contra el Acoso de los Inquilinos. El tres por ciento (3%) de los Programas-Fondo de Viviendas de Los Ángeles se asignará anualmente a la financiación de organizaciones sin ánimo de lucro y servicios de la Ciudad para supervisar y hacer cumplir las protecciones contra el acoso de los inquilinos y otros derechos de los inquilinos, y para informar a los inquilinos de dichas protecciones y apoyarlos en el ejercicio de sus derechos. Al menos el treinta por ciento (30%) de los gastos de Protección contra el Acoso a Inquilinos deberá ser financiado por programas dirigidos por organizaciones sin ánimo de lucro.

d. Consejo de Inquilinos. El Departamento establecerá un Consejo de Inquilinos, que se reunirá al menos trimestralmente para supervisar y asesorar al Departamento en relación con la aplicación de las protecciones a los inquilinos y desarrollar estrategias para hacer frente a las violaciones de la Ley de Vivienda Justa y las violaciones de los derechos de los inquilinos en virtud de la ley federal, estatal y local. El Consejo de Inquilinos estará compuesto por inquilinos o personas actualmente sin hogar que viven en la Ciudad. El Consejo estará compuesto por un inquilino o persona actualmente sin hogar de cada Distrito del Consejo. Los nombramientos para el Consejo de Inquilinos serán coherentes con el proceso de nombramientos para el Comité de Supervisión, como se describe en la Sección 22.618.6 de este

Código. El Consejo Municipal tratará de garantizar una representación diversa en el Consejo de Inquilinos con respecto al nivel de ingresos, la situación de la vivienda, la raza, la identidad de género, la orientación sexual, el origen nacional, la situación de inmigración, la fuente de ingresos, la religión, la edad, la incapacidad, la situación familiar y la lengua principal. El Consejo de Inquilinos estará facultado para recibir informes sobre la aplicación de los programas de ayuda al arriendo, la exclusión de los arrendadores de los programas de ayuda al alquiler y los datos de acoso y desahucio de los inquilinos, y podrá hacer recomendaciones al Comité de Supervisión, al Departamento y al Consejo Municipal para reducir los desahucios y el desplazamiento y aumentar el acceso de los inquilinos a los servicios jurídicos. Los miembros del Consejo de Arrendatarios recibirán una compensación no inferior a 150 dólares por cada reunión a la que asistan. Los miembros pueden renunciar a la compensación.

SEC. 22.618.4 PLAN DE GASTOS

- (a) El año del programa del Fondo de Viviendas de Los Ángeles coincidirá con el año fiscal de la ciudad, del 1 de julio al 30 de junio.*
- (b) Entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023, antes de la creación del plan de gastos inicial, el Departamento puede incurrir en gastos de hasta quinientos mil dólares (\$500,000) de fondos, que se reembolsarán a través del plan de gastos para el Año Fiscal 2023-2024 para establecer el Programa-Fondo de Viviendas de Los Ángeles, incluyendo el establecimiento del Comité de Supervisión, como se menciona en la Sección 22.618.6, y el Consejo de Inquilinos, como se menciona en la Sección 22.618.3(d)(2)(ii).d.*
- (c) Antes del 1 de julio de 2023, y antes del 1 de julio de cada año posterior, el Departamento proporcionará al Comité de Supervisión y al Ayuntamiento una contabilidad de los ingresos del Programa de Viviendas de Los Ángeles, recaudados en el año fiscal anterior, por categoría de gasto. El Departamento también proporcionará al Comité de Supervisión y al Ayuntamiento un plan de gastos para el año siguiente, que deberá cumplir, en la mayor medida posible, con las directrices del programa desarrolladas de acuerdo con la Sección 22.618.6(c) de este Código. El plan de gastos se aprobará en la forma prevista por la ley y en consonancia con la intención de este artículo.*
- (d) Cada plan anual de gastos que el Departamento prepare de conformidad con el inciso (c) de esta sección deberá proyectar los ingresos y gastos para al menos tres (3) años. A excepción del Fondo de Estabilización de Programas según la Sección 22.618.3(d)(1)(ii).e de este Código, el dinero de cada Fondo establecido en virtud de este artículo debe comprometerse en un plazo de tres (3) años a partir de su recepción y gastarse en un plazo de cinco (5) años a partir de su recepción, excepto la financiación para los Modelos Alternativos de Viviendas Asequibles Permanentes según la Sección 22.618.3(d)(1)(ii).b, que se comprometerá en un plazo de cinco (5) años y se gastará en un plazo de siete (7) años a partir de su recepción.*

SEC. 22.618.5 REASIGNACIÓN DE FONDOS

Los fondos pueden reasignarse periódicamente para adaptarse a las necesidades y oportunidades cambiantes, como se indica a continuación:

- (a) Hasta el diez por ciento (10%) de la financiación de*

cada categoría de gasto de la Sección 22.618.3(d) puede asignarse para su uso en otras categorías de gasto dentro del mismo año fiscal.

- (b) A partir del 1 de julio de 2033 y cada diez años a partir de entonces, el Comité de Supervisión Ciudadana de Viviendas de Los Ángeles podrá hacer recomendaciones, y el Consejo Municipal podrá aprobar, cambios permanentes en las categorías de gasto indicadas en la Sección 22.618.3(d), siempre que ninguna categoría de gasto reciba menos del 75% de lo que se proporcionó en la década anterior.*
- (c) Las reasignaciones en virtud de las Subsecciones (a) y (b) de esta sección deben ser recomendadas por el Comité de Supervisión Ciudadana de Financiación de Viviendas de Los Ángeles y aprobadas por el Consejo Municipal.*
- (d) El Consejo Municipal puede denegar una recomendación del Comité de Supervisión Ciudadana de Financiación de Viviendas de Los Ángeles o reasignar fondos de una categoría a otra de distinta índole a la recomendada por el Comité de Supervisión solo si se determina por escrito, tras una audiencia pública debidamente notificada, que dicha acción es necesaria para lograr la intención de este artículo.*

SEC. 22.618.6. COMITÉ DE SUPERVISIÓN CIUDADANA.

(a) Se crea el Comité de Supervisión Ciudadana de Financiación de Viviendas de Los Ángeles (“Comité de Supervisión”). Antes del 28 de febrero de 2023, el grupo inicial de quince (15) miembros del Comité de Supervisión será designado de acuerdo con esta Sección 22.618.6.

(b) El Comité de Supervisión ayudará a garantizar que el Fondo de Viviendas de Los Ángeles y este Artículo se apliquen de forma coherente con el lenguaje y la intención de este artículo y de una manera que sea transparente y responsable para los residentes de la Ciudad. El Comité de Supervisión supervisará y auditará el Fondo; asesorará al Alcalde, al Departamento y al Concejo de la Ciudad sobre las prioridades y las Directrices del Programa autorizadas por la Subdivisión (c) (1) de esta sección; hará recomendaciones al Departamento, al Alcalde y al Concejo de la Ciudad con respecto a las apropiaciones, los Planes de Gastos, la administración del Fondo Viviendas de Los Ángeles y la implementación del Programa de Viviendas de Los Ángeles.

(c) El Comité de Supervisión tendrá autoridad para:

(1) Elaborar directrices para priorizar el uso de los Fondos de Viviendas de Los Ángeles (“Directrices del Programa”). En un plazo de 120 días a partir de dicha recomendación, el Consejo Municipal podrá aceptar las directrices recomendadas por el Comité de Supervisión o modificarlas de forma coherente con la finalidad de este artículo. Si el Consejo Municipal no se pronuncia en ese plazo, dichas directrices se considerarán aprobadas;

(2) Para el 31 de diciembre de 2023, y cada tres años a partir de entonces, o con más frecuencia si el Comité de Supervisión lo considera necesario, llevará a cabo una evaluación de las necesidades con respecto a la falta de vivienda, la asequibilidad de la vivienda, la protección de los inquilinos y las necesidades de vivienda de las poblaciones vulnerables, incluidos, entre otros a, las personas que experimentan la falta de vivienda, las personas mayores en Hogares de Bajos Ingresos, las personas anteriormente sin hogar, las personas con discapacidad, los veteranos, los hogares monoparentales, los jóvenes en transición, los sobrevivientes de la violencia doméstica y los Hogares de Bajos Ingresos. Toda evaluación de las necesidades realizada en virtud de este subinciso incluirá, en la medida en que se disponga de dichos datos, datos desglosados por raza, composición familiar, orientación sexual, edad, incapacidad y género.

(3) Contratar a un evaluador o consultor externo para que ayude a realizar la evaluación de las necesidades de vivienda, medir los éxitos y las deficiencias de los gastos del Fondo y supervisar una auditoría externa anual de los ingresos y gastos del Fondo de Financiación de Vivienda de Los Ángeles;

(4) Promover y facilitar la transparencia en la administración de los Programas-Fondo de Viviendas de Los Ángeles para asegurar que se está Promoviendo Afirmativamente la Vivienda Justa. Esto incluirá la supervisión y la revisión de los informes, anualmente o con mayor frecuencia según el Comité de Supervisión fije que lo requiere este artículo. El Comité de Supervisión supervisará y auditará la aplicación del Programa de Viviendas de Los Ángeles, incluidos, a mero título ejemplificativo: (A) dólares gastados en la construcción y conservación de viviendas durante un año, en el transcurso de los años, en conjunto, por proyecto, por unidad de vivienda, y desglosado por Código Postal y Distrito del Consejo; (B) número de personas alojadas durante un año, en el transcurso de los años, en conjunto y a medida que cambia con el tiempo, en cada proyecto, en cada unidad, desglosado y con posibilidad de búsqueda por raza, composición familiar, orientación sexual, edad, capacidad y género, y por ubicación y nivel de ingresos (Hogares con Ingresos Sumamente Bajos, con Ingresos Extremadamente Bajos, con Ingresos Muy Bajos, con Ingresos Bajos y con Ingresos Moderados); y (C) residentes atendidos por el Programa de Prevención de la Falta de Vivienda durante un año, a lo largo de los años, en conjunto y a medida que cambia con el tiempo, por Distrito del Consejo, y desglosado y consultable por raza, composición familiar, orientación sexual, edad, capacidad y género.

(5) El Comité de Supervisión estará autorizado a celebrar audiencias públicas para investigar y compartir sus conclusiones con el público.

(6) El Comité de Supervisión puede solicitar informes a los directores generales de los departamentos de la Ciudad, incluyendo pero no limitándose al Departamento, y a los presidentes de los comités del Consejo Municipal, incluidos, entre otros al Comité de Vivienda. El Comité de Supervisión tendrá acceso a toda la información relevante para su trabajo y estará autorizado a recibir información relevante de otras entidades de la Ciudad según lo requerido por este artículo, incluyendo información relacionada con el Elemento Vivienda y su implementación, el progreso hacia las asignaciones de la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda y el progreso hacia la Promoción Afirmativa de la Vivienda Justa.

(7) El Comité de Supervisión estará autorizado a identificar e investigar posibles conflictos de intereses en la asignación y ejecución de la financiación y a dar a conocer estos hallazgos al público.

(8) Para promover la transparencia y la rendición de cuentas, el Comité de Supervisión celebrará una reunión anual en el ayuntamiento para informar sobre los avances y las deficiencias de los Programas del Fondo de Viviendas de Los Ángeles y escuchar al público. Esto se sumará a otras reuniones públicas exigidas por este artículo o que el Comité de Supervisión considere necesarias.

(9) Promover la implementación culturalmente sensible de los programas financiados por el Fondo de Viviendas de Los Ángeles.

(10) Sobre la base de los resultados de la evaluación de las necesidades de vivienda, el cumplimiento del Elemento de Vivienda, el progreso hacia las asignaciones de la Evaluación Regional de las Necesidades de Vivienda, y el progreso hacia la Promoción Afirmativa de la Vivienda Justa, el Comité de Supervisión revisará los programas y los gastos y hará ajustes a las Directrices del Programa a que se hace referencia en la Subdivisión (c) (1) de esta sección para lograr mejor los objetivos de este artículo, incluyendo el logro de los objetivos de equidad racial y la reversión de las prácticas de exclusión, la expansión de la vivienda asequible en todos los Distritos del Consejo para satisfacer la necesidad y revertir la segregación, y la priorización de la financiación de los programas centrados en los hogares de Ingresos Sumamente Bajos, Ingresos Extremadamente Bajos, Ingresos Muy Bajos y de Bajos Ingresos, y la priorización de los subsidios de alquiler a los Hogares de Ingresos Sumamente Bajos y Extremadamente Bajos.

(d) Miembros del Comité de Supervisión.

(1) El Comité de Supervisión tendrá trece (13) miembros con derecho a voto y dos (2) miembros asesores para apoyar el desarrollo del liderazgo juvenil.

(2) Las categorías de miembros son las siguientes:

(i) Desarrollo, Preservación y Financiación de la Vivienda.

a. Asiento #1: Una persona con al menos cinco (5) años de experiencia en la resolución judicial de alto nivel en el desarrollo y conservación de viviendas asequibles sin ánimo de lucro.

b. Asiento #2: Una persona con al menos cinco (5) años de experiencia en la gestión de activos y propiedades sin ánimo de lucro y operaciones, con preferencia por personas con experiencia en prácticas de gestión de inquilinos o propiedad de residentes.

c. Asiento #3: Una persona con al menos cinco (5) años de experiencia en la financiación de la vivienda (bonos exentos de impuestos, impuestos, trabajo con agencias de financiación, etc.).

d. Asiento #4: Una persona con al menos cinco (5) años de experiencia como miembro de un sindicato de la construcción que participe en el desarrollo de la mano de obra, en programas de aprendizaje y en la negociación de Acuerdos Laborales para Proyectos de vivienda a gran escala.

e. Asiento #5: Una persona con al menos cinco (5) años de experiencia en Fideicomisos de Tierras Comunitarias sin fines de lucro o corporaciones de desarrollo comunitario.

f. Asiento #6: Una persona con al menos cinco (5) años de experiencia en el desarrollo orientado al tránsito.

(ii) Protección y Apoyo al Inquilino.

a. Asiento #7: Una persona con al menos cinco (5) años de experiencia como organizador o abogado de los derechos de los inquilinos que trabaje en una organización de base comunitaria en nombre de los inquilinos de hogares con Ingresos Bajos.

b. Asiento #8: Una persona con al menos cinco (5) años de experiencia como organizador o abogado que trabaje en una organización de base comunitaria para abordar las necesidades de vivienda de las personas mayores y/o las personas con discapacidad.

c. Asiento #9: Una persona con al menos cinco (5) años de experiencia como experto en derechos de los inquilinos o en vivienda justa que represente o abogue por los inquilinos.

(iii) Experiencia Viva y Pericia.

a. Asiento #10: Una persona con al menos cinco (5) años de experiencia como inquilino en un Hogar de Bajos Ingresos y/o al menos un año experimentando la falta de hogar;

b. Asiento #11: Una persona con al menos cinco (5) años de experiencia como inquilino de un Hogar de Bajos Ingresos y/o al menos un año experimentando la falta de hogar.

c. Asiento #12: Una persona con al menos cinco (5) años de experiencia como representante de un sindicato del sector público o de servicios, cuyos miembros velen contra los costos de la vivienda.

d. Asiento #13: Una persona con al menos cinco (5) años de experiencia como líder de la comunidad o un organizador que abogue por el tránsito de alta calidad cerca de la vivienda asequible y los centros de trabajo y para la identificación de opciones de movilidad asociados con la producción de viviendas asequibles.

(iv) Juventud. Asientos # 14 y 15: Dos miembros asesores, sin derecho a voto, del Comité de Supervisión serán personas de entre 16 y 21 años de edad.

(3) Elegibilidad.

(i) Los miembros del Comité de Supervisión deben residir en la Ciudad de Los Angeles.

(ii) Ninguna persona que esté ejerciendo actualmente como funcionario público electo de la Ciudad, el Condado, el distrito especial, el Estado o el gobierno Federal puede actuar como miembro del Comité.

(iii) Se modifica el código local de conflictos de intereses de la Ciudad en virtud de la Ley de Reforma Política para exigir a los miembros del Comité de Supervisión que presenten declaraciones anuales de intereses económicos y que cumplan con las disposiciones sobre ética y conflictos de intereses de dicha Ley.

(4) Nombramiento.

(i) Nombramientos iniciales: El personal del Departamento presentará al Alcalde al menos tres candidatos cualificados para cada categoría de miembro. El Alcalde nombrará a los miembros de cada categoría enumerada en la Subdivisión (d)(2) de esta sección, objeto a ratificación del Consejo Municipal.

(ii) Los miembros del Comité de Supervisión tendrán un mandato de cinco años. Sin embargo, los puestos 1, 2, 7, 10 y 11 tendrán un mandato inicial de tres años; los puestos 3, 4, 8, 12 y 14 tendrán un mandato inicial de dos años; y los puestos 5, 6, 9, 13 y 15 tendrán un mandato inicial de un año. Los miembros pueden ser reelegidos por un número ilimitado de mandatos a discreción del Alcalde.

(iii) Nombramientos posteriores. Una vez contratado el personal del Comité de Supervisión, su personal presentará al Alcalde al menos tres candidatos cualificados para cada vacante del Comité. El Alcalde nombrará a los miembros, objeto a ratificación del Consejo Municipal.

(5) Renuncia; Inhabilitación. Los miembros del Comité de Supervisión pueden, en cualquier momento, renunciar al Comité de Supervisión mediante notificación escrita entregada al Comité de Supervisión y al Alcalde. El hecho de que un miembro del Comité de Supervisión ocupe un cargo público inhabilitante, o de que un miembro del Comité presente su intención de aspirar a dicho cargo público, incluida una declaración de candidatura de conformidad con el Sección 85200 del Código de Gobierno de California, o de que un miembro del Comité de Supervisión se traslade fuera de la Ciudad, descalificará al miembro para seguir prestando servicios en el Comité de Supervisión una vez que el Departamento entregue la notificación de ese hecho al Comité de Supervisión.

(6) Motivos de Destitución/Despido. Los miembros del Comité de Supervisión sólo podrán ser destituidos antes de finalizar su mandato por causa. La causa incluye: (i) más de dos ausencias a las reuniones del Comité en un período de 12 meses que no hayan sido

excusadas por el Comité; (ii) más de tres ausencias a las reuniones del Comité en un período de 12 meses aunque hayan sido excusadas por el Comité; (iii) no participar activamente en las reuniones, comités, subcomités o proyectos o responsabilidades del Comité de Supervisión; (iv) actuar en conflicto con la intención o el lenguaje de la medida de iniciativa que adoptó esta ordenanza, incluyendo oponerse a la construcción o preservación de viviendas asequibles; (v) interrumpir las reuniones o el trabajo del Comité de Supervisión o no cumplir con los códigos de conducta aceptados. (vi) no revelar un conflicto de intereses relacionado con una decisión pendiente ante el Comité; y (vii) la violación de la ley que rige la conducta del Comité de Supervisión, incluyendo pero no limitado a la Ley de Reforma Política de 1975 y la Ley Ralph M. Brown.

(7) Divulgación y Recusación. Los miembros del Comité de Supervisión deben revelar cualquier conflicto de intereses, real o aparente, según determine la Comisión de Ética. Si un miembro del Comité de Supervisión tiene un interés financiero directo o indirecto en una resolución judicial del Comité de Supervisión, debe recusar su participación en el asunto y presentar el formulario 51 a la Comisión de Ética (Formulario de Notificación de Recusación) o cualquier otro que lo sustituya. Si se alega un conflicto de intereses por parte de los miembros del Comité de Supervisión o del personal de la Ciudad, el asunto se comunicará al Inspector General al que se hace referencia en la Subdivisión (g)(2) de esta sección para que investigue e informe al Comité de Supervisión según sea necesario. Nada de lo dispuesto en esta sección alterará o disminuirá la autoridad de la Comisión de Ética de la Ciudad.

(8) Presidente y Vicepresidente. El Comité de Supervisión elegirá entre sus miembros un Presidente y un Vicepresidente para cada año fiscal . Los miembros pueden ejercer la Presidencia o la Vicepresidencia durante un máximo de tres años fiscales consecutivos.

(e) Remuneración de los miembros del Comité. Los miembros del Comité de Supervisión recibirán una compensación por la asistencia a las reuniones no inferior a 150 dólares por reunión. Los miembros pueden renunciar a la compensación.

(f) Reuniones. El Comité de Supervisión se reunirá al menos seis veces al año, excepto en el año fiscal 2022-23, en el que el Comité de Supervisión se reunirá al menos dos veces. Los subcomités se reunirán cuando el Comité de Supervisión lo considere necesario.

(g) Personal. La Ciudad proporcionará al Comité de Supervisión el personal adecuado.

(1) El Comité de Supervisión determina sus propias necesidades de personal y recursos con sujeción al límite del Fondo-Administración de Viviendas de Los Ángeles establecido en la Subsección (b) de la Sección 22.618.3 de este artículo.

(2) El Comité de Supervisión contratará a un Inspector General como personal principal al servicio del Comité de Supervisión. El Inspector General puede ser destituido por el Consejo Municipal por la causa que sea suficiente para aprobar la gestión en virtud del Sección 1016 de la Carta de la Ciudad. El Inspector General tiene autoridad para contratar o despedir personal adicional y gastar los recursos presupuestados, según sea necesario. El Comité de Supervisión examinará y aprobará el presupuesto del Inspector General.

(h) Subcomités.

(1) El Comité de Supervisión puede crear subcomités o comités consultivos para ayudar en su trabajo.

(i) Nada en esta Sección limitará la autoridad del Alcalde y del Concejo Municipal para proponer, enmendar y adoptar el presupuesto de la Ciudad de acuerdo con la Carta de la Ciudad, siempre que dicho presupuesto respete las asignaciones requeridas por este artículo.

SEC. 22.618.7. OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

(a) Cualquier proyecto de construcción o rehabilitación que reciba fondos o financiación de esta medida, constituirá una obra pública por la que se pagarán los salarios vigentes a efectos del Capítulo 1 (que comienza con la Sección 1720) de la Parte 7 de la División 2 del Código Laboral.

(b) Todas las construcciones y rehabilitaciones de proyectos de 40 unidades o más que reciban fondos o financiación de esta medida estarán sujetas al Contrato Laboral del Proyecto del Departamento de Contrato Laboral de la Ciudad de Los Ángeles. A los efectos de esta subdivisión, el número de unidades significa el número máximo de unidades autorizadas en cualquier derecho concedido por la autoridad de permisos de uso de la tierra para el proyecto de desarrollo, independientemente de si la construcción procede en fases o la propiedad se divide.

(c) Si se negocia un Contrato Laboral del Proyecto (PLA) específico para toda la medida con el acuerdo mutuo entre el Consejo de Oficios de la Construcción de los Condados de Los Ángeles/ Orange y la Asociación de Viviendas sin Fines de Lucro del Sur de California (SCANPH) y es aprobado por el Concejo de la Ciudad de Los Ángeles, entonces los contratistas que realicen construcciones y obras de rehabilitación en proyectos que reciban fondos o financiamiento de esta medida deberán cumplir con el PLA específico para toda la medida, en lugar del PLA del Departamento de Obras Públicas.

(d) A efectos de esta subdivisión, “contrato laboral del proyecto” tiene el mismo significado que en el párrafo (1) de la subdivisión (b) de la Sección 2500 del Código de Contratos Públicos.

SEC. 22.618.8. AUTORIDAD DEL CONSEJO PARA MODIFICAR

(a) El Consejo Municipal puede modificar este Artículo o cualquier otra disposición de la medida de iniciativa que lo adoptó, siempre y cuando:

(1) Dichas enmiendas fomenten o faciliten los fines establecidos en la Sección 22.618.1 de este artículo y los fondos del Fondo de Vivienda de Los Ángeles se gastarán de acuerdo con la Sección 22.618.3 de este artículo;

(2) Ninguna de estas modificaciones pueda aumentar el impuesto en virtud del Subsección (b) de la Sección 21.9.2 del Código Municipal en el sentido de la Sección 53750(h) del Código de Gobierno de California sin la ratificación de los votantes exigida por el artículo XIII de la Constitución de California.

(3) Dicha modificación no podrá reducir los requisitos del Sección 22.618.7.

(b) El Comité de Supervisión revise cualquier propuesta de enmienda a este artículo o a cualquier otra disposición de la medida de iniciativa que lo adoptó antes de que el Concejo Municipal adopte la enmienda propuesta y pueda expresar una opinión sobre si la enmienda promueve los propósitos establecidos en la Sección 22.618.1 de este artículo y es consistente con las categorías de gastos en la Sección 22.618.3 de este artículo. Si el Comité de Supervisión opina que una propuesta de enmienda no es coherente con esos propósitos, el Consejo Municipal deberá dar conclusiones por escrito en disposiciones contrarias, apoyadas por pruebas sustanciales en el expediente que tiene ante sí, para justificar que se proceda con la enmienda a pesar de esa opinión contraria.

SECCIÓN 5: TÉRMINO DE MEDIDA

Una vez adoptada, esta Ordenanza del Programa de Los Ángeles para Prevenir la Falta de Vivienda y Financiar la Vivienda Asequible entrará en vigor el 1 de enero de 2023 y permanecerá en vigor hasta que sea derogada por el Pueblo de la Ciudad de Los Ángeles.

SECCIÓN 6: AUMENTO DEL LÍMITE DE LAS ASIGNACIONES DE FONDOS

De conformidad con el Artículo XIII B de la Constitución de California y las leyes aplicables, durante cuatro años a partir del 3 de noviembre de 2022, el límite de las asignaciones para la Ciudad se incrementará con la suma total recaudada por la recaudación del impuesto en virtud del Subsección (b) de la Sección 21.9.2 del Código Municipal.

SECCIÓN 7: DIVISIBILIDAD DEL CONTRATO

ESTE ACTO se interpretará de manera que sea coherente con todas las leyes federales, estatales, locales, normas y reglamentos. Si alguna sección, subsección, subdivisión, cláusula, oración, frase o porción de esta medida de iniciativa es declarada inconstitucional o inválida por un tribunal de jurisdicción competente, las restantes secciones, subdivisiones, cláusulas, oraciones, frases y porciones permanecerán en plena vigencia y efecto, y con este fin las disposiciones de esta medida de iniciativa son divisibles. Los votantes declaran así que habrían aprobado todas las secciones, subsecciones, subdivisiones, cláusulas, oraciones, frases y porciones de esta medida de iniciativa sin la sección, subsecciones, subdivisión, cláusula, oración, frase o porción considerada inconstitucional o inválida.