

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:

Sulamith Folz Mason Smith Claudia Velasquez Maria Salcedo Yajaira Reyes

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.

LAND USE AND REPLACEMENT HOUSING REQUIREMENTS FOR HOTEL DEVELOPERS; PROGRAM TO UTILIZE VACANT HOTEL ROOMS FOR UNHOUSED INDIVIDUALS; POLICE PERMIT REQUIREMENTS FOR HOTELS. INITIATIVE ORDINANCE.

The proposed ordinance would require a hotel development project of 100 or more rooms to obtain a land use permit based on factors including the market demand for the project, and the project’s impact on affordable housing, transit, social services, employees, and local businesses. A hotel development project of 15 or more rooms would be required to replace demolished or converted housing with an equivalent amount of affordable housing at or near the project site. The ordinance would create a program, subject to funding availability, to place unhoused individuals in vacant hotel rooms. A hotel would be prohibited from refusing lodging to program participants. The ordinance would establish special police permit requirements for hotels. A hotel would need to meet specified standards, including compliance with wage theft and employment laws, to obtain a permit and avoid disciplinary action. The ordinance’s requirements would be subject to certain exceptions and waivers.

TEXT OF THE PROPOSED MEASURE:

LOS ANGELES RESPONSIBLE HOTEL ORDINANCE

The People of the City of Los Angeles ordain as follows:

Section 1. Purpose and Intent

The City of Los Angeles is experiencing a dramatic increase in hotel development, ranking second in the nation in the number of new hotel rooms in its pipeline and seeing occupancy rates return to their pre-pandemic levels. While hotels can bring good jobs and add to the City’s economic base, many hotels burden City social services and exacerbate the City’s housing crisis. The Los Angeles Responsible Hotel Ordinance (the “Ordinance”) will help ensure that new hotels do not contribute to the City’s lack of affordable housing, burden the City’s social services, or result in undue transportation and traffic impacts. New and already existing hotels will be required to adhere to responsible business practices, including making guest rooms available to unhoused Angelenos on a non-discriminatory basis, and be subject to City oversight.

The Ordinance requires that when the City Planning Commission, or the City Council on appeal, reviews a conditional use permit for a major hotel development, they consider whether there is sufficient demand for the hotel, whether the hotel would unduly burden the demand for affordable housing and social services in the City,

(Added language in underline and deleted language in ~~strikethrough~~)

including as a result of the hotel’s employment practices; whether the hotel has a plan to reduce vehicle trips and vehicle miles, including by hiring local residents; and whether the hotel will displace community-serving small businesses. The Ordinance also requires new hotels that displace housing to create guest rooms for City visitors replace that housing on a one-for-one basis.

One consequence of the City’s lack of affordable housing is its unprecedented homelessness crisis. At least 41,290 people experienced homelessness at any given time during 2020 in the City according to the Los Angeles Homeless Services Authority. While the 2021 count was cancelled due to COVID, the number of people experiencing homelessness has increased by double-digit percentages in recent years, a trend that can be expected to continue through the COVID pandemic. While tens of thousands of unhoused Angelenos can be found each night sleeping on the streets or in parks, vehicles, or structures not fit for human habitation, large numbers of hotel guest rooms across the City go unoccupied every night. Vacant hotel rooms offer an underutilized opportunity to address the problem of homelessness. This Ordinance creates a program under which the City’s Housing Department will identify hotels with vacant rooms, refer unhoused families and individuals to such hotels, and provide payment at a fair market rate for their lodging. The Ordinance prohibits hotels from discriminating against unhoused people for their participation in this program, or the fact or perception, that they are unhoused. It requires hotels to report the number of vacant hotel rooms and other information to the Housing Department on a regular basis.

The Ordinance creates a more rigorous permitting regime to ensure that hotels are operated in a responsible manner. While the City has adopted special police permit requirements for dealers of a variety of types of merchandise, businesses that provide amusements and exhibitions, and numerous trades and occupations, there currently exist no special police permit requirements for hotels. However, as sites where the traveling public congregates in large numbers, hotels have a unique and important role to play in ensuring public health and safety and in mitigating harmful and illegal conduct such as trafficking of persons and the spread of communicable diseases. Wage theft and other violations of state and local employment laws are a large and growing problem in Los Angeles, with the Los Angeles County Sheriff’s Department’s Wage Theft Task Force estimating that some 30% of workers in the County are paid less than the legal minimum wage and that wage theft deprives workers of over \$26 million per week in Los Angeles. Hotels employ large numbers of lower-wage workers, whom unscrupulous employers especially target for wage theft and other employment-law violations, making review of employment-law violations as part of the hotel licensure process critical. This Ordinance adds to the City’s existing police permit regime a requirement that hotel owners and operators obtain a permit from the Board of Police Commissioners and sets out standards, the violation of which, may result in the denial of a permit or disciplinary action against hotel owners or operators.

Section 2. Section 12.24 of Article 2 of Chapter 1 of the City of Los Angeles Municipal Code is amended, to read:

U. Conditional Use Permits - City Planning Commission with Appeals to City Council. The following uses and activities may be permitted in any zone, unless restricted to certain zones or locations, if approved by the City Planning Commission as the initial decision-maker or the City Council as the appellate body. The procedures for reviewing applications for these uses shall be those in Subsections B. through Q. in addition to those set out below.

...

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

14. “Major” development projects, otherwise permitted by right in the zone(s) in which they are located and in compliance with the limitations and regulations of this article.

(a) **Definitions.** For purposes of this Subdivision the following words and phrases are defined as follows:

...

Major Development Project means the construction of, the addition to, or the alteration of, any buildings or structures, which create or add 250,000 square feet or more of warehouse floor area, ~~250~~ 100 or more hotel/motel guest ~~rooms,~~ rooms or transient-occupancy residential structure dwelling units or combination thereof, a Home Improvement Store, or 100,000 square feet or more of floor area in other nonresidential or non-warehouse uses in the C2, C4, C5, CM, M1, M2 and M3 Zones, and solely with respect to Major Development Projects that include 100 or more hotel/motel guest rooms or transient-occupancy residential structure dwelling units, also in the R4 and R5 Zones. The above definition shall apply to the cumulative sum of related or successive permits which are part of a larger project, such as piecemeal additions to a building, or multiple buildings on a lot as determined by the Director of Planning. For the purpose of this subdivision, floor area shall be as defined in Section 12.03 of this Code.

Major Hotel Development Project means a Major Development Project that includes the creation or addition of 100 or more hotel/motel guest rooms or transient-occupancy residential structure dwelling units or combination thereof.

...

(c) **Projects Exempt From Conditional Use Requirement:**

(1) Notwithstanding any provisions of this article to the contrary, any development project, except for a Major Hotel Development Project, which received one or more still-valid discretionary approvals, including but not limited to those listed below, shall be exempt from the conditional use requirement set forth in this subdivision:

...

(f) Major Hotel Development Project.

(1) Additional findings. In addition to the findings otherwise required by this Section and set forth in Paragraph (b) of this Subdivision, prior to approval of a Major Hotel Development Project, the City Planning Commission or the City Council on appeal shall consider and make express findings on each of the following:

(i) that there is sufficient market demand for the Major Hotel Development Project proposed;

(Added language in underline and deleted language in ~~strikethrough~~)

(ii) that the Major Hotel Development Project will not unduly and negatively impact demand in the City for affordable housing, public transit, child-care, and other social services, taking into consideration the impact of the part-time or seasonal nature of work at the Major Hotel Development and of the Major Hotel Development Project employees' expected compensation;

(iii) whether the applicant will take measures to employ residents of neighborhoods adjoining the Major Hotel Development Project in order to minimize increased demand for regional transportation and to reduce demand for vehicle trips and vehicle miles traveled;

(iv) whether the applicant will take measures to encourage hotel workers and guests to use public transportation, cycling and other non-automotive means of transportation;

(v) whether the Major Hotel Development Project will displace or negatively impact small businesses in the immediate vicinity and whether the applicant will adopt any measures to increase demand for local goods and services.

(2) **Procedures.** An application for approval of a Major Hotel Development pursuant to this subsection shall follow the procedures for conditional use permits otherwise required by this Section. In addition, the applicant shall prepare and submit to the Department a report addressing each of the factors set forth in subsection (f)(1).

(3) **Vested Rights.** This subsection (f) shall not be interpreted to impair vested rights under this Code, state law, or common law.

(4) **Relation to Specific and Community Plans.** The requirements of this subsection (U)(14), as they apply to a Major Hotel Development Project, shall prevail over conflicting provisions in any Specific or Community Plan, including any Community Plan Implementation Overlay District, unless such Specific or Community Plan, or Community Plan Implementation Overlay District, is adopted by Ordinance initiated by the People. The foregoing limitation shall not preclude a Specific or Community Plan, or Community Plan Implementation Overlay District, from imposing additional limitations on or requirements of Major Hotel Development Projects.

Section 3. Section 12.84 is added to Article 2 of Chapter 1 of the City of Los Angeles Municipal Code, to read:

Section 12.84. Hotel Development Replacement Housing.

A. Scope and Purpose. The City of Los Angeles has seen a massive increase in new hotel development in recent years at the same time as the number of people experiencing homelessness has skyrocketed and the City's affordable-housing crisis has grown. Hotels are frequently proposed for land that is equally suitable for housing development and thus crowd out sites that could be used to help alleviate the City's need for affordable housing.

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

The City estimates that, under current assumptions, it will likely be unable to meet its total Regional Housing Needs Assessment (RHNA) targets for new construction. The City is projected to fall short at the affordable income ranges. While the RHNA allocation suggests that almost 260,000 units affordable to households earning less than 120% of Area Median Income will be needed, it is anticipated that only 62,000 affordable units may be constructed within the eight-year RHNA period.

Moreover, those affordable housing units that have been built have been concentrated in poor and working-class neighborhoods, contributing to the City's legacy of racial and economic segregation. According to the Department of City Planning, of the affordable units permitted in the last ten years, only 14% were produced in the City's High or Highest Resource areas, while 62% were located in Low Resource and High Segregation and Poverty areas. Requiring new hotel developments to replace housing that has been converted or demolished will help the City address the significant shortfall in affordable housing that it faces and to ensure that affordable housing is sited in areas of opportunity.

The purpose of this Section is to enhance the public welfare by establishing policies which require hotel development projects to replace demolished or converted housing with housing affordable to households of Extremely Low, Very Low, Low, and Moderate Incomes, help meet the City's regional share of housing needs, and implement the goals and objectives of the City's General Plan and Housing Element. The adoption of a Citywide replacement housing program for new hotel development will also encourage the development of affordable housing in areas of commercial opportunity and job growth in the City's service, hospitality, and tourism sectors.

Nothing in this Section shall deem or be used to deem the compliance options set forth in Section 12.84(D) as an *ad hoc* exaction, as a mandated fee required as a condition to developing property, or as a fee subject to the analysis in *Building Industry Association of Central California v. City of Patterson* (5th Dist. 2009) 171 Cal.App.4th 886.

B. Definitions.

"Above Moderate Income Households" means an individual or household whose income exceeds the upper income limit of a Moderate Income Household.

"Affordable Housing Cost" means the housing cost for Dwelling Units as defined by California Health & Safety Code Section 50052.5 for owner-occupied housing and the affordable rent for rental units as defined by California Health & Safety Code Section 50053(b), as applicable.

"Affordable Housing Plan" means the plan required to be submitted with an Applicant's application for First Approval pursuant to Section 12.84(L).

"Applicant" means any Person, or combination of Persons, or authorized representative thereof, who undertakes, proposes or applies to the City for a Planning Permit related to a Hotel Development Project.

"Building Permit" includes full structural building permits as well as partial permits such as foundation-only permits and permits for tenant improvements.

"Certificate of Occupancy" means the permit issued by the Los Angeles Department of Building and Safety authorizing the initial occupancy of a residential unit, including a temporary certificate of occupancy.

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

“Common Ownership or Control” means property owned or controlled by the same Person or Persons or by separate Persons in which any shareholder, partner, member, or family member of an investor of the person owns ten percent (10%) or more of the interest in the property.

“Contiguous Property” means any parcel of land that is:

A. Touching another parcel at any point;

B. Separated from another parcel at any point only by a public right of way, private street or way, or public or private utility, service, or access easement; or

C. Separated from another parcel only by other real property of the Applicant which is not subject to the requirements of this Section at the time of the Planning Permit application by the Applicant.

“Conversion” and “Covert” mean a change of a Residential Dwelling Unit, including a mobilehome, as defined in Section 18008 of the Health and Safety Code, or a mobilehome lot in a mobilehome park, as defined in Section 18214 of the Health and Safety Code, or a residential hotel as defined in paragraph (1) of subdivision (b) of Section 50519 of the Health and Safety Code, to a nonresidential use.

“Demolition” and “Demolish” mean the demolition of a Residential Dwelling Unit, including a mobilehome, as defined in Section 18008 of the Health and Safety Code, or a mobilehome lot in a mobilehome park, as defined in Section 18214 of the Health and Safety Code, or a residential hotel, as defined in paragraph (1) of subdivision (b) of Section 50519 of the Health and Safety Code.

“Extremely Low Income Household” shall have the definition given in California Health & Safety Code section 50106.

“Equivalent Size” means that the Replacement Unit contains at least the same total number of bedrooms as the Dwelling Unit being replaced.

“First Approval” means the first approval of a Planning Permit occur with respect to a Hotel Development Project.

“For-Sale” means and refers to any separately conveyable Dwelling Unit, including a condominium, stock cooperative, community apartment, or attached or detached single family home, for which a parcel or tentative and final map is required for the lawful subdivision of the parcel upon which the Dwelling Unit is located or for the creation of the unit in accordance with the Subdivision Map Act (California Government Code section 66410 *et seq.*).

“Guest Room” means any room, suite of rooms, dwelling unit, cottage, or bungalow used or intended to be used by a guest of a Hotel for transient sleeping purposes.

“Hotel” means an establishment that provides temporary lodging for payment in the form of overnight accommodations in guest rooms to transient patrons for periods of thirty consecutive calendar days or less.

“Hotel” includes hotels, motor lodges, motels, apartment hotels, transient-occupancy residential structures, private residential clubs, tourist courts, and hostels that contain both dormitory-style accommodations and private guest rooms that may be reserved, meeting the definition set forth above. Except as provided above, the term “Hotel” also does not include corporate housing, rooming houses, boarding houses, single-room

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

occupancy housing, any housing available only to students of an education institution, a residential hotel as defined in California Health and Safety Code Section 50519, Short-Term Rentals as defined in Municipal Code Section 12.22 A 32, or licensed bed and breakfast establishments within a single-unit residence.

“Hotel Development Project” means any project requiring a Planning Permit for which an application has been submitted to the City where such development would be permitted to create, through the construction or alteration of structures or through the Conversion of any other use to hotel use:

- A. one or more Hotels with a total of at least 15 Guest Rooms; or
- B. if on Contiguous Property under Common Ownership or Control, as part of the combined development on all of such property at the time of the application for First Approval, a total of 15 or more Guest Rooms.

“Income Category” means Extremely Low Income Household, Very Low Income Household, Lower Income Household, and Moderate Income Household.

“Interested Party” means a current or former tenant or owner of a Residential Dwelling Unit that has been or will be Converted or Demolished on the parcel or parcels of a proposed Hotel Development Project governed by this Section, or their authorized representative. Interested Party also means any nonprofit organization exempted from federal taxation pursuant to Subchapter F (commencing with Section 501) of Chapter 1 of Subtitle A of the Internal Revenue Code of 1986, and organized for the purpose of maintaining or creating affordable housing.

“Lower Income Household” shall have the definition given in California Health & Safety Code Section 50079.5.

“Moderate Income Household” shall have the definition given to “persons and families of moderate income” as defined in California Health & Safety Code Section 50093.

“Person” means an individual, corporation, partnership, limited partnership, limited liability partnership, limited liability company, business trust, estate, trust, association, joint venture, agency, instrumentality, or any other legal or commercial entity, whether domestic or foreign.

“Planning Permit” means a development agreement, general plan amendment, specific or area plan adoption or amendment, zoning, rezoning, pre-zoning, annexation, planned development permit, site plan review, zoning administrator adjustment, transfer of development rights, tentative map, vesting tentative map, parcel map, variance, conditional use permit, vesting conditional use permit, vesting development plan, special use permit, building permit, or similar discretionary or ministerial approval granted by the Department of City Planning or Department of Building and Safety.

“Rental” means and refers to a Residential Dwelling Unit that is not a For-Sale Dwelling Unit and that is made available for rent.

“Replacement Housing Agreement” means an agreement between the City and an Applicant, as described in subsection 12.84(L).

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

“Replacement Unit” means a Residential Dwelling Unit required by this Section to be affordable to Extremely Low, Very Low, Lower, or Moderate Income Households.

“Residential Dwelling Unit” means a guest room, a light housekeeping room, a dwelling unit (including an efficiency dwelling unit, an accessory dwelling unit, and a junior accessory dwelling unit), or joint living and work quarters, all as defined in Municipal Code Section 12.03; a mobile home, as defined in California Health and Safety Code Section 18008 that is used or intended to be used as a residence that is primarily long-term in nature. Residential Dwelling Units do not include transient lodging, inpatient medical care, licensed long-term care, or detention or correctional facilities.

“Very Low Income Household” means a household earning no more than the amount defined by California Health & Safety Code section 50105.

C. Exemptions.

This Section shall not apply to any of the following:

1. Projects that are not Hotel Development Projects as defined in Section 12.84(B) of this Chapter.
2. Hotel Development Projects that are developed in accordance with the terms of a development agreement adopted by ordinance pursuant to the authority and provisions of California Government Code section 65864 *et seq.* and that is executed prior to the operative date of the ordinance codified in this Section, provided that such Hotel Development Project shall comply with any affordable housing requirements included in the development agreement or any predecessor ordinance in effect on the date the development agreement was executed.
3. Hotel Development Projects subject to the Residential Hotel Unit Conversion and Demolition Ordinance, Municipal Code Section 47.70 *et seq.*
4. Hotel Development Projects subject to replacement-unit obligations under the Settlement Agreement in *Wiggins, et al. v. Community Redevelopment Agency of the City of Los Angeles, City of Los Angeles et al.*, LASC Case No. BC276472 (Related with Case No. BC277539) or the Development Guidelines and Controls for Single-Room Occupancy Hotels in the City Center and Central Industrial Areas.
5. Hotel Development Projects for which application of this Section’s requirements would unlawfully interfere with vested rights created under this Code, State law, or common law.

D. Replacement Housing Requirements.

1. A proposed Hotel Development Project shall be required to include the replacement, on a one-for-one basis, in the form of new construction of Residential Dwelling Units or acquisition and rehabilitation of existing market-rate Residential Dwelling Units, of each Residential Dwelling Unit on the Hotel Development Project parcel or parcels that is or will be Converted or Demolished as a result of the Hotel Development Project and each such Residential Dwelling Unit that was Converted or Demolished during the five-year period immediately preceding the Applicant’s application for First Approval, as follows:

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

a. For Residential Dwelling Units on the parcel or parcels that are occupied on the date of the application for First Approval, the proposed Hotel Development Project shall include Replacement Units of Equivalent Size to be made available at Affordable Housing Cost to, and occupied by, individuals and households in the same or lower Income Category as those households in occupancy, or if the Income Category of the individuals or households occupying the Residential Dwelling Unit exceeds that of a Moderate Income Household, at an Affordable Housing Cost to a Moderate Income Household. If the incomes of the individuals and households in occupancy are not known, it shall be rebuttably presumed that Lower Income Households, Very Low Income Households, Extremely Low Income, Moderate Income and Above Moderate Income Households occupy these Dwelling Units in the same proportion as their share of all renter households within the City of Los Angeles, as determined by the General Manager of the City Housing Department utilizing the most recently available data from the United States Department of Housing and Urban Development's Comprehensive Housing Affordability Strategy database.

b. For Residential Dwelling Units on the parcel or parcels that are in existence but are unoccupied at the time of an Applicant's application for First Approval, the proposed Hotel Development Project shall include Replacement Units of Equivalent Size to be made available at an Affordable Housing Cost to, and occupied by, individuals and households in the same or lower Income Category as the last individual or household in occupancy, or if the Income Category of the individuals or households last occupying the Residential Dwelling Unit exceeded that of a Moderate Income Household, at an Affordable Housing Cost to a Moderate Income Household. If the incomes of the individuals and households formerly in occupancy are not known, it shall be rebuttably presumed that Lower Income Households, Very Low Income Households, Extremely Low Income, Moderate Income and Above Moderate Income Households occupied these Dwelling Units in the same proportion as their share of all renter households within the City of Los Angeles, as determined by the General Manager of the City Housing Department utilizing the most recently available data from the United States Department of Housing and Urban Development's Comprehensive Housing Affordability Strategy database.

c. For Residential Dwelling Units on the parcel or parcels that have been Converted or Demolished within the five-year period preceding the Applicant's application for First Approval, the proposed Hotel Development shall include Replacement Units of Equivalent Size equal to the total number of Residential Dwelling Units on the parcel or parcels at the highpoint during the five-year period preceding the application for First Approval, minus the number of Residential Dwelling Units on the parcel or parcels in existence at the time of the application for First Approval. Such Replacement Units shall be at an Affordable Housing Cost to, and occupied by, individuals and households in the same or lower Income Category as those individuals and households in occupancy at such highpoint, or if the Income Category of the individuals or households occupying the Residential Dwelling Units at such highpoint exceeded that of a Moderate Income Household, at an Affordable Housing Cost to a Moderate Income Household. If the Income Categories of the individuals and households in occupancy at such highpoint are not known, it shall be rebuttably presumed that Lower Income Households, Very Low Income Households, Extremely Low Income, Moderate Income and same Above Moderate Income Households occupied these Residential Dwelling Units in the proportion as their share of all renter households within the City of Los Angeles, as determined by the General Manager of the City Housing

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

Department utilizing the most recently available data from the United States Department of Housing and Urban Development's Comprehensive Housing Affordability Strategy database.

2. An Applicant may provide the Replacement Units required under Subsection 12.84(D)(1) at the site of the Hotel Development Project or at a location other than the site of the Hotel Development Project, provided that any off-site Replacement Units for the Hotel Development Project shall be located within the same Community Plan area or within three miles of the Hotel Development Project, whichever is nearer, unless, at the time of submission of the application for First Approval, the Applicant petitions for and provides credible documentation in writing to the City Planning Department that there is insufficient available land to construct the off-site Replacement Units in such proximity, in which event such Replacement Units shall be constructed upon a site approved by the City Planning Department.

3. An Applicant may provide the Replacement Units required under Subsection 12.84(D)(1) as For-Sale Replacement Units or as Rental Replacement Units, provided that the proportion of For-Sale Replacement Units may not exceed the proportion of For-Sale Residential Dwelling Units on the parcel or parcels that are or were Converted or Demolished.

4. In computing the total number of Replacement Units required in a Hotel Development Project, fractions shall be rounded up to the next highest whole number.

5. This Section shall apply to individual Hotel Development Projects for which Planning Permits are sought and also to the cumulative sum of related or successive Planning Permits which are part of a larger Hotel Development Project, such as piecemeal additions to a building, or multiple buildings on a lot, or the development of multiple parcels, as determined by the Director of the Department of City Planning.

E. Replacement Unit Priority. Replacement Units required pursuant to this Section shall be made available through a right of first refusal to eligible individuals or households in the following order of priority:

1. to individuals or households who have been or will be displaced by the Conversion or Demolition of Residential Dwelling Units on the parcel or parcels, as described in Section 12.84(D)(1), and who meet the qualifying income thresholds, with greater priority given to individuals most recently displaced by such Conversion or Demolition;

2. to individuals employed at the Hotel or Hotels developed through the Hotel Development Project who meet the qualifying income thresholds;

3. to others who qualify for the Replacement Units.

F. Certificate of Occupancy. No Certificate of Occupancy for a Hotel Development Project which is subject to the requirements of this Section shall be issued prior to the issuance of the Certificate(s) of Occupancy for the Replacement Units required pursuant to this Section.

G. Linkage Fee. Unless otherwise exempted by this Code, all net new non-residential square footage of a Hotel Development Project shall be subject to the Citywide Affordable Housing Linkage Fee set forth in Municipal Code Section 19.18 or any further or amended linkage fee applicable to the Hotel Development Project.

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

H. Deed Restriction. Replacement Units shall be evidenced by a deed restriction which reserves and maintains the affordability of the Replacements Units, consistent with the requirements of this Section, for the life of the Replacement Unit or for 99 years, whichever is greater. The deed restriction shall also state that rent levels cannot exceed those specified in this Section.

I. Relief from Replacement Unit Requirement.

1. Authority. The City Council may, by resolution and after a public hearing, grant administrative relief from the replacement unit requirements of this Section in cases of documented, extreme hardship duly established to the satisfaction of the City Council.

2. Procedures. An application for administrative relief shall be filed with the Department of City Planning on forms provided by the Department, accompanied by such fee as may be established by the Department. The Department shall transmit the application, together with a staff report and recommendation, to the City Planning Commission, which shall provide its recommendation to the City Council within 60 days. The City Council shall consider such application for administrative relief within 60 days after transmission of the City Planning Commission's recommendation, unless the Applicant consents to an extension of time.

J. Hotel Development Projects with Overlapping Replacement Housing Requirements. When overlapping replacement housing requirements could be applied to a Hotel Development Project pursuant to this Section or because the Hotel Development Project is subject to more than one inclusionary or replacement housing requirement under any federal, state, or local law, the Hotel Development Project, or any part thereof, shall be subject to the requirement that results in the production of the greatest amount and greatest depth of affordability of replacement or inclusionary units, as determined by the Director of the City Planning Department.

K. Minimum Requirements. The requirements of this Section are minimum requirements and shall not preclude a Hotel Development Project from providing additional affordable units or affordable units with lower rents or sales prices than required by this Section.

L. Affordable Housing Plan and Replacement Housing Agreement.

1. An Affordable Housing Plan shall be submitted as part of the application for First Approval of any Hotel Development Project. No application for a First Approval for a Hotel Development Project may be deemed complete unless an Affordable Housing Plan is submitted in conformance with the provisions of this Section.

2. The Affordable Housing Plan shall either contain the Applicant's certification, under penalty of perjury, that no Converted or Demolished Residential Dwelling Units meeting the standards set forth in Section 12.84(D)(1) exist, or specify all of the following information:

- a. How the replacement housing requirement in Subsection 12.84(D)(1) will be satisfied;
- b. The number, unit type, number of bedrooms and baths, approximate location, size and design, construction and completion schedule of all Replacement Units, and whether such Replacement Units will be For-Sale or Rental;

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

c. A marketing plan, including the manner in which Replacement Units will be offered to the public in a nondiscriminatory and equitable manner and consistent with the priorities set forth in Section 12.84(E);

d. Specific methods to be used to verify tenant and purchaser incomes, when applicable, and to maintain the affordability of the Replacement Units;

e. Any other information that is reasonably necessary to evaluate the compliance of the Affordable Housing Plan with the requirements of this Section and any implementing regulations.

3. The Affordable Housing Plan shall be reviewed by the City Housing Department as part of the First Approval of any Hotel Development Project. The Affordable Housing Plan shall be approved if it conforms to the provisions of this Section and any implementing regulations. A condition shall be attached to the First Approval of any Hotel Development Project to require recordation of any Replacement Housing Agreement required by Subsection 5 of this Section 12.84(L) prior to the approval of any final or parcel map or Building Permit for the Hotel Development Project. The Housing Department's acceptance or denial of an Affordable Housing Plan shall be appealable to the City Council by the Applicant or by any Person aggrieved by the decision of the Housing Department.

4. Following the First Approval of a Hotel Development Project, for any Hotel Development Project required by this Section to replace Converted or Demolished Residential Dwelling Units meeting the standards set forth in Section 12.84(D)(1), the City shall prepare a Replacement Housing Agreement providing for the implementation of the Affordable Housing Plan and consistent with this Section and any implementing regulations. Prior to the approval of any final or parcel map or issuance of any Building Permit for a Hotel Development Project subject to this Section, the Replacement Housing Agreement shall be executed by the City and the Applicant and recorded against the entire Hotel Development Project property and any other property used for the purposes of providing Replacement Units pursuant to this Section to ensure that the agreement will be enforceable upon any successor in interest. The Replacement Housing Agreement shall not be amended without the prior written consent of the City.

N. Each Replacement Housing Agreement shall include provisions for the monitoring by the City of each Hotel Development Project and each Replacement Unit for compliance with the terms of this Section, any implementing regulations, and the applicable Replacement Housing Agreement. Such provisions shall require compliance reports to be submitted to the City Housing Department by the Hotel owner on at least a biennial basis, and the City may conduct periodic on-site audits to ensure compliance with all applicable laws, policies, and agreements. The City Council, by resolution, may establish fees for the ongoing administration and monitoring of the Replacement Units, which fees may be updated periodically, as required.

M. Waiver.

1. Notwithstanding any other provision of this Chapter, the requirements of this Section may be waived, adjusted, or reduced if an Applicant shows, based on substantial evidence, that there is no reasonable relationship between the impact of a proposed Hotel Development Project and the requirements of this Section, or that applying the requirements of this Section would take property in violation of the United States or California Constitutions.

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

2. Any request for a waiver, adjustment, or reduction under this Section shall be submitted to the City concurrently with the Affordable Housing Plan required by Section 12.84(L). The request for a waiver, adjustment, or reduction shall set forth in detail the factual and legal basis for the claim.

3. The request for a waiver, adjustment, or reduction shall be reviewed and considered in the same manner and at the same time as the Affordable Housing Plan, and is subject to the appeal process for Affordable Housing Plans.

4. The waiver, adjustment or reduction may be approved only to the extent necessary to avoid an unconstitutional result, after adoption of written findings, based on substantial evidence, supporting the determinations required by this Section.

N. Regulations and Enforcement.

1. The City Housing Department may adopt regulations on the implementation and administration of this Section, which regulations shall have the force of law.

2. The City Attorney shall be authorized to enforce the provisions of this Section and all Replacement Housing Agreements, regulatory document, covenants, resale restrictions, promissory notes, deed of trust, and other requirements placed on Replacement Units through a civil action and any other proceeding or method permitted by law. The City may, at its discretion, take such enforcement action as is authorized under this Code and/or any other action authorized by law or by any Replacement Housing Agreement, regulatory document, restriction, or agreement executed under this Section.

3. Civil Action. An Interested Party or the City Attorney may institute a civil proceeding for injunctive relief and damages for violations of this Section. The Interested Party instituting a civil proceeding, or the City suing to enforce the provisions of this Section, if prevailing parties, shall be entitled to the costs of enforcing this Section, including reasonable attorneys' fees and costs, pursuant to an order of the Court.

O. Supersession. The City Council may adopt an ordinance superseding this Section without further vote of the People, but only if the ordinance provides for at least as great a requirement of Replacement Units, at the defined levels of income, for Hotel Development Projects.

Section 4. Article 5 is added to Chapter XVI of the City of Los Angeles Municipal Code, to read:

Section 165.00. Title.

This article shall be known as the Hotel Housing Voucher Program.

Section 165.01. Definitions.

“Aggrieved Person” includes any Person who claims to have been injured by a practice made unlawful by this section or who believes that they face an imminent threat of injury by a practice made unlawful by this Article.

“Department” means the City of Los Angeles Housing Department.

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

“Guest Room” means any room, suite of rooms, dwelling unit, cottage, or bungalow intended to be used by a guest of a Hotel for transient sleeping purposes.

“Hotel” means an establishment that provides temporary lodging for payment in the form of overnight accommodations in guest rooms to transient patrons for periods of thirty consecutive calendar days or less. “Hotel” includes hotels, motor lodges, motels, apartment hotels, transient-occupancy residential structures, private residential clubs, tourist courts, and hostels that contain both dormitory-style accommodations and private guest rooms that may be reserved, meeting the definition set forth above. Except as provided above, the term “Hotel” also does not include corporate housing, rooming houses, boarding houses, single-room occupancy housing, a residential hotel as defined in California Health and Safety Code Section 50519, or any housing available only to students of an education institution, Short-Term Rentals as defined in Municipal Code Section 12.22 A 32, or licensed bed and breakfast establishments within a single-unit residence.

“Hotel Operator” means a person who is either the proprietor of the Hotel or any other person who has the right to rent rooms within the Hotel, whether in the capacity of owner, manager, lessee, mortgagee in possession, licensee, or in any other capacity.

“Fair Market Rate” means the room rate, as defined in California Business & Professions Code §17561, that a Hotel Operator advertises or otherwise makes available to the public for hotel accommodations, including all non-optional fees associated with booking the particular accommodation, but excluding taxes and fees imposed by the City or the State and excluding any promotional, volume, loyalty or other discounts that are not generally available to the public.

“Person” means an individual, corporation, partnership, limited partnership, limited liability partnership, limited liability company, business trust, estate, trust, association, joint venture, agency, instrumentality, or any other legal or commercial entity, whether domestic or foreign.

“Unhoused Individual or Family” means an individual or family who lacks a fixed, regular, and adequate nighttime residence, or who has a primary nighttime residence in an emergency shelter, on the street or in a park, in a vehicle, or in an enclosure or structure that is not authorized or fit for human habitation.

Section 165.02. Hotel Housing Voucher Program.

A. Subject to the availability of funding from any source for this purpose, by July 1, 2023, the Department shall establish a program to place Unhoused Individuals or Families in vacant hotel Guest Rooms. Elements of the program shall include the following:

1. The Department shall develop a program for paying a Fair Market Rate, or such other rate as the Department may negotiate with a Hotel, for vacant hotel Guest Rooms on behalf of Unhoused Individuals or Families. The payment system may utilize a pre-paid voucher redeemable at Hotels, direct payment by the City or a designee, or another means by which the City or its designee pays for lodging on behalf of Unhoused Individuals or Families.

2. The Department shall, on an ongoing basis, identify Hotels with vacant Guest Rooms, refer Unhoused Families or Individuals to such Hotels, and provide payment for such families’ and individuals’ lodging.

(Added language in underline and deleted language in ~~strikethrough~~)

3. The Department shall seek and accept bids to contract with one or more *bona fide* non-profit organizations with a demonstrated record of working with unhoused populations to assist in administering the program. If the Department opts to have such nonprofit organization(s) pay for lodging under the program on the Department's behalf, it shall establish a program to provide grants to the nonprofit organization(s) for use in making such payments, and shall not rely solely on a program of reimbursing the non-profit organization(s) for lodging payments made under this Section that have been advanced by the non-profit organization(s).

4. The Department shall make a report each quarter to the City Council summarizing in aggregate the data received from Hotel Operators pursuant to Section 165.04, the average number and percentage of hotel Guest Rooms that were vacant during each week of the preceding quarter, both in total and by geographic area, and other information that the Department deems relevant to the oversight of this program, and providing data on the number of individuals provided lodging through the program. Such reports shall not include information concerning any individual Hotel.

5. This Article is not intended to replace or preclude any additional programs of the City to arrange or pay for the lodging of Unhoused Individuals or Families in Hotels.

6. Regardless of the method by which the Department pays the Fair Market Rate for hotel accommodations under the program established pursuant to this Section, the Department shall issue housing vouchers or other appropriate documentation to program beneficiaries, which may be used, and which a Hotel must accept if presented, to satisfy the Hotel's obligations under Section 41.49(a) of the Municipal Code.

Section 165.03. Refusal to Provide Lodging Unlawful.

A. It shall be unlawful for a Hotel Operator to refuse to provide lodging to an individual or family in a Guest Room that is available to the public, or to subject an individual or family for whom it provides lodging to restrictive rules that are not generally applicable to the public, because of (i) the individual's or family's use of a pre-paid voucher or a form of payment routinely accepted by the Hotel in its ordinary course of business pursuant to the program set forth in Section 165.02(a) to pay the Fair Market Rate for the lodging, (ii) the individual's or family's participation in a program established pursuant to Section 165.02(a); or (iii) the fact, or the perception, that the individual or family seeking accommodations is an Unhoused Individual or Family.

B. It shall be unlawful to refuse to provide lodging to an individual or family seeking accommodations using the program set forth in Section 165.02(a) because the individual or family is unable to present a government-issued identification document if the individual or family presents the Hotel with a housing voucher or other documentation prescribed by the Department demonstrating that the individual or family has been authorized to use the program.

Section 165.04. Hotel Reporting Requirement.

A. Unless the Department establishes a different schedule for reporting, each Hotel shall communicate to the Department or its designee, in a form that the Department prescribes, by 2:00 p.m. each day the number of available rooms at the Hotel for that night (and, where requested by the Department, the number of days an available room may be rented). Nothing in this subsection shall require a Hotel to hold or reserve any available room for program beneficiaries.

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

B. Each Hotel Operator must provide to the Department, by the fifteenth day of each month, a report in a format prescribed by the Department, which shall include the number of rooms that were occupied and were not occupied and the total number of rooms available for guests on each date during the preceding month at the Hotel.

Section 165.05. Enforcement.

A. An Aggrieved Person alleging a violation of Section 165.03, the City Attorney, or any other Person acting on behalf of the public as provided for under applicable state law, may bring a civil action in a court of competent jurisdiction against a Hotel Operator for violations of this Article. A Person or the City, upon prevailing, shall be entitled to such legal, equitable, and injunctive relief as may be appropriate to remedy the violation, and to civil penalties of \$500 for each day that each individual or family was unlawfully denied lodging, payable to the individual or head(s) of household unlawfully denied housing. A prevailing plaintiff in an action under this subsection shall be awarded reasonable attorneys' fees and costs.

B. Notwithstanding any provision of this Code to the contrary, no criminal penalties shall attach for any violation of the provisions of this Article.

Section 165.06. Sunset Provision; Report.

A. The provisions of this Article shall be in effect through June 30, 2032, unless the City Council acts by ordinance to amend this section to extend its effective period, except as provided in Paragraph C of this Section.

B. The Department shall submit a report for the City Council no later than December 31, 2031, describing the impact and cost of implementation of this Article.

C. Notwithstanding the expiration of other elements of this Article pursuant to subsection (A), it shall remain unlawful for a Hotel Operator to refuse to provide lodging to an individual or family because of the fact, or the perception, that the individual or family seeking accommodations is an Unhoused Individual or Family.

Section 165.07. Regulations.

The Department shall have the power to render interpretations of this Article and to adopt and enforce rules and supplemental regulations to clarify its application, which shall have the force of law. These interpretations, rules and regulations shall be in conformity with the intent and purpose of this Article.

Section 5. Section 21.7.4 of Article 1.7 of Chapter II of the City of Los Angeles Municipal Code is hereby amended, to read:

No tax shall be imposed upon:

...

(f) Any person as to whom, or any occupancy as to which, rent is paid through the program described in Municipal Code Section 165.02(A).

(Added language in underline and deleted language in ~~strikethrough~~)

...

It shall be the duty of an operator to keep and maintain for a period of four (4) years written documentation in support of each exemption granted under Subsection (e) or (f).

Section 6. Division 10 of Article 3 of Chapter 10 is added to the City of Los Angeles Municipal Code, to read:

Section 103.400. Hotel Permit.

Permits under this division shall be governed by the procedures and requirements of Chapter X of the Municipal Code, except as specifically provided in this Division.

Section 103.401. Definitions.

As used in this division:

“Applicant” means the Hotel Owner and/or Hotel Operator seeking a Permit under this Division.

“Fair Market Rate” means the room rate, as defined in California Business & Professions Code §17561, that a Hotel Operator advertises or otherwise makes available to the public for hotel accommodations, including all non-optional fees associated with booking the particular accommodation, but excluding taxes and fees imposed by the City or the State and excluding any promotional, volume, loyalty or other discounts that are not generally available to the public.

“Guest Room” means any room, suite of rooms, dwelling unit, cottage, or bungalow intended to be used by a guest of a Hotel for transient sleeping purposes.

“Hotel” means an establishment that provides temporary lodging for payment in the form of overnight accommodations in guest rooms to transient patrons for periods of thirty consecutive calendar days or less. “Hotel” includes hotels, motor lodges, motels, apartment hotels, transient-occupancy residential structures, private residential clubs, tourist courts, and hostels that contain both dormitory-style accommodations and private guest rooms that may be reserved, meeting the definition set forth above. Except as provided above, the term “Hotel” also does not include corporate housing, rooming houses, boarding houses, single-room occupancy housing, a residential hotel as defined in California Health and Safety Code Section 50519, or any housing available only to students of an education institution, Short-Term Rentals as defined in Municipal Code Section 12.22 A 32, or licensed bed and breakfast establishments within a single-unit residence.

“Hotel Operator” means a Person who is either the proprietor of the Hotel or any other person who has the right to rent rooms within the Hotel, whether in the capacity of owner, manager, lessee, mortgagee in possession, licensee, or in any other capacity.

“Hotel Owner” means a Person who has title to the premises which operates as a Hotel.

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

“Permit” means a permit issued under this Division to own or operate a Hotel.

“Permittee” means any person holding a Permit to own or operate a Hotel under this division.

“Person” means an individual, corporation, partnership, limited partnership, limited liability partnership, limited liability company, business trust, estate, trust, association, joint venture, agency, instrumentality, or any other legal or commercial entity, whether domestic or foreign.

Section 103.402. Permit Required; Renewal.

(a) Except as provided in subsection 103.402(C), no Hotel Operator shall operate a Hotel located in the City of Los Angeles until each Hotel Operator and each Hotel Owner for the Hotel has obtained a written Permit from the Board pursuant to this Division.

(b) The Permit required under this Division must be renewed annually. A request for an annual permit renewal must be accompanied by a completed renewal form.

(c) A Hotel Owner or Hotel Operator of a Hotel in operation as of the effective date of this Ordinance shall submit an application pursuant to Section 103.403 within 60 days of the effective date of this Ordinance, and shall be permitted to continue hotel operations while such application is pending. All other Hotel Owners and Hotel Operators shall submit an application pursuant to Section 103.403 within 60 days of the effective date of this Ordinance.

Section 103.403. Applications for Permit.

(a) An application for a Permit shall be filed on a form and in a manner prescribed by the Board.

(b) Notwithstanding any provision of this Chapter to the contrary, the Applicant must include the following information as part of its completed application:

1. The name, telephone number, email address, and mailing address of the Applicant. If the Applicant is a corporation, include the names and addresses of the directors, officers, and person(s) authorized to accept service of process on behalf of such corporation, and attach a copy of the articles of incorporation. If the Applicant is a partnership, include the names and addresses each general partner.

2. The exact location of the proposed permitted Hotel premises.

3. If the Hotel is advertised to the public and known by a name or designation other than the name of the Applicant, such name or designation other than the name of the Applicant; otherwise, a statement that the business is not so advertised or known.

4. The name and address of each stockholder owning not less than 10 percent of the stock of the Applicant, or, if no such stockholders exist, a statement to this effect.

5. The name and address of each officer and director of the Applicant.

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

6. The name and address of every Person having an interest of not less than 10 percent in the Hotel Operator or Hotel Owner, as applicable, and the amount thereof.

7. The name and address of every Person holding title of the Hotel premises, or any part thereof equal to or greater than one-tenth of the whole. If any such Person is a corporation, the same information as required of a corporate Applicant.

8. The name and address of each owner holding title to the Hotel's premises.

9. A description of the Hotel proposed to be permitted, including (i) the ancillary services offered in addition to lodging, (ii) the total number of Guest Rooms at the Hotel, (iii) the number and description of each type of Guest Room at the Hotel, including but not limited to the number of suites and the number of units with kitchens or kitchenettes; (iv) the square footage of each type of Guest Room at the Hotel, (iv) the number of transient occupants that the Hotel can accommodate at full occupancy.

10. Each contracted, leased, subcontracted or subleased business operating at the Hotel's premises, including but not limited to any leased, contracted, subcontracted or subleased restaurant, bar, or retail establishment, and for each such business, (i) a description of the contracted, leased, subcontracted or subleased business, including but not limited to the type and square footage of the business; (ii) the name, telephone number, email address, and mailing address of the Person who is the counterparty to such contract, lease, subcontract, or sublease; (iii) the name, telephone number, email address, and mailing address of the Person who operates the leased, contracted, subcontracted, or subleased business; and (iv) a description of the duration of the contract, lease, sublease or subcontract permitting the Person to operate the business on the hotel's premises, including any optional extension periods.

11. The name and address of any Person that supplies the Applicant or Permittee with workers to perform labor within the Applicants or Permittee's usual course of business at the Hotel, and the name and address of any Person that supplies a Person described in subsection (b)(10) with workers to perform labor within that Person's usual course of business at the Hotel.

12. A description, including all relevant dates, of any conduct or condition described in Section 103.31(a) or Section 103.404 of this article, with respect to the Applicant and with respect to any Person described in subsection (b)(10).

13. A statement that the Applicant agrees to ensure that the Hotel shall be operated in strict accordance with the provisions of this and all applicable laws, acknowledges that the Permit may be suspended or revoked upon a finding by the City that the Applicant has failed to comply with these requirements, and that the Applicant assumes full responsibility for the lawful and safe operation of the Hotel.

14. A statement that the Applicant:

- i. will not refuse to provide lodging to an individual or family in a Guest Room that is available to the public because of (i) the individual or family's use of a pre-paid voucher or another form of payment routinely accepted by the Hotel in its ordinary course of business pursuant to the program described in Municipal Code Section 165.02, (ii) the individual or family's participation in a program established pursuant to Municipal Code Section 165.02 or (iii) the

(Added language in underline and deleted language in ~~striketrough~~)

fact, or the perception, that the individual or family seeking accommodations is an Unhoused Individual or Family, as defined in Municipal Code Section 165.01.

- ii. will provide to the City, by the fifteenth day of each month, a report on the number of Guest Rooms that were occupied and that were not occupied and the total number of Guest Rooms available for rental on each date during the preceding calendar month.

(c) Joint applications may be made on behalf of one or more Hotel Owners or Operators with respect to the same Hotel, provided that the joint application includes the information required in Section 103.403(b) with respect to each Person on whose behalf the application is made.

(d) Applications shall be kept on file by the Board. Notwithstanding Section 103.02.1(c), all application materials shall be made available to the public through the website described in Section 103.403(e), and shall be treated by the Board as public records under the California Public Records Act, California Government Code § 6250 *et seq.*

(e) The Board shall maintain a publicly accessible website which shall include, for each application, the name of the Applicant or Applicants, the address of the proposed permitted Hotel premises, the date of any initial Permit issued to the Applicant for the same premises, the date on which the most recent application was submitted, the date on which the most recent Permit was issued, the expiration date of any current Permit that has been granted, any changes in ownership reported by the Applicant in the period since the last application was submitted, and a full copy of the Applicant's most recent application.

Section 103.404. Grounds for Denial of Application.

The Board may deny a Permit on any of the grounds listed in Section 103.31(a) or on any of the following additional grounds:

(a) The Applicant or its agent has within five years immediately preceding the date of filing of the application been found to have violated any federal, state, or local employment law; or

(b) The Applicant or its agent has within five years immediately preceding the date of filing of the application been convicted of violating California Penal Code 487(m); or

(c) The Applicant or its agent has within five years immediately preceding the date of filing of the application been found to have violated any federal, state, or local public health or safety law reasonably related to the nature of conduct of the business for which the application is made.

Section 103.405. Hearing upon Protest or Objection.

If any Person files a written protest or objection concerning an application for a Permit, the Board shall hold a public hearing concerning the application. The Board shall utilize the procedures outlined in Section 103.03 for public hearings, except that the following additional requirements, if not otherwise applicable to such hearings, shall apply: Persons who have made a protest or objection and other members of the public shall have the opportunity to present information and evidence to the Board concerning the Applicant's fitness to be awarded a Permit. The Board shall give consideration to such information and evidence in reaching a decision

(Added language in underline and deleted language in ~~strikethrough~~)

on the application.

Section 103.406. Disciplinary Action – Grounds.

(a) It shall be a ground for disciplinary action if any Permittee, their agent or employee or any partner, director, officer, or Person who is exercising managerial authority of or on behalf of a Permittee with respect to the Hotel, or any Person that supplies the Permittee with workers to perform labor within the Permittee’s usual course of business at the Hotel, or any Person described in Section 103.403(b)(10), has engaged in any conduct described in Section 103.35 with respect to the Hotel’s operations, or has:

1. Been convicted of a felony or other crime involving human trafficking, sex trafficking, theft (including wage theft), embezzlement or moral turpitude, or any crime committed on the premises of or in connection with the operation of the hotel; or
2. Refused to provide lodging to a Person in a Guest Room in violation of Municipal Code Section 165.03; or
3. Violated any federal, state, or local employment law with respect to the operation of the Hotel or of a business described in Section 103.403(b)(10); or
4. Violated any federal, state, or local public health or safety law in the operation of the Hotel or of a business described in Section 103.403(b)(10).

(b) In determining the appropriate level of disciplinary action, the Board shall consider whether the Permittee or other Person described in subsection 103.406(a) has engaged in any of the conduct listed in this Section or in Section 103.35 on multiple occasions or in serial fashion, and whether the Board has previously found that the Permittee or other Person described in subsection 103.406(a) has engaged in such conduct, either of which shall be considered grounds for more serious disciplinary action.

Section 103.407. Parties; Right of Appeal.

(a) Notwithstanding any provision of this Chapter to the contrary, for all purposes related to Permits concerning Hotels under this Chapter, “Party” shall include any Person who has filed a protest or objection to an application for a Permit to or an accusation against an Applicant or Permittee, in addition to any Person already included within the definition of “party” set forth in Section 102.01. This paragraph shall not be interpreted to limit the scope of the term “party” as used in this Chapter.

(b) Notwithstanding any provision of this Chapter to the contrary, any Party may appeal to the City Council a decision by the Board to issue, deny, suspend, revoke, or condition any Permit concerning a Hotel, or to decline to take such action, by filing a written notice of appeal within thirty (30) days of the Board’s decision. The City Council shall hear such appeal within sixty (60) days of the notice to appeal by the Applicant. In conducting such a hearing, the Council shall receive written argument from any Person and shall hear oral argument and testimony from the Permittee and any Party making the protest or accusation. An appeal to the City Council shall stay a suspension or revocation. The City Council shall affirm, reverse, modify, or remand back to the Board such decision within sixty (60) days of such hearing.

(Added language in underline and deleted language in ~~strikethrough~~)

Section 103.408. Licensing Fee Schedule.

(a) The fee for administering Permit applications under this division shall be \$999.00 for an original permit application and \$302.00 for each annual renewal.

(b) The Board shall have the authority to revise the schedule for both original permit fees and renewal fees.

Section 103.409. Regulations.

The Board shall have the power to render interpretations of this Division and to adopt and enforce rules and supplemental regulations to clarify the application of its provisions, which shall have the force of law. These interpretations, rules and regulations shall be in conformity with the intent and purpose of this Division.

Section 7. Reorganization and Recodification

The City Attorney shall have authority to incorporate the amendments to Section 12.24 of Article 2 of Chapter 1 of the City of Los Angeles Planning and Zoning Code set forth in Section 2 of this Ordinance into any reorganized or re-codified provisions of the Planning and Zoning Code adopted by the City after the date that the initiative petition containing this Ordinance is submitted to the City Clerk pursuant to Section 451(a) of the City Charter, provided that such incorporation into reorganized or re-codified provisions shall preserve the City Planning Commission as the initial decision-maker and the City Council as the appellate body and shall not alter the substantive requirements set forth in Section 2 of this Ordinance.

Section 8. Severability.

If any section, subsection, sentence, clause, phrase, or application of this Ordinance is for any reason held to be invalid or unconstitutional by a court of competent jurisdiction, such decision shall not affect the validity or application of the remaining sections, subsections, sentences, clauses, phrases or applications of this Ordinance, which shall remain in full force and effect. The People hereby declare that they would have adopted this Ordinance and each and every section, subsection, sentence, clause and phrase thereof not declared invalid or unconstitutional, without regard to whether any portion of the Ordinance would be subsequently declared invalid or unconstitutional. The courts are hereby authorized to reform the provisions of this Ordinance in order to preserve the maximum permissible effect of each section, subsection, sentence, or clause herein.

Section 9. Adoption Date and Effective Dates.

If the City Council adopts this Ordinance, or if it is approved by voters, it shall take effect on the earliest date allowed by law.

* * * * *

(Added language in underline and deleted language in ~~strikethrough~~)

MEDIDA DE INICIATIVA QUE DEBE SER ENVIADA DIRECTAMENTE A LOS VOTANTES

Comité de proponentes, quienes son votantes registrados de la Ciudad de Los Ángeles, que patrocina la petición:

Sulamith Folz Mason Smith Claudia Velasquez Maria Buenrostro Yajaira Reyes

Como lo requiere la Carta Constitutiva, el Abogado Municipal ha preparado el siguiente título oficial de la petición y el resumen oficial de la petición de las principales disposiciones de esta iniciativa de medida de ordenanza para ser adoptada por el Concejo Municipal o presentada directamente a los votantes.

REQUISITOS DEL USO DE TIERRA Y VIVIENDA DE REEMPLAZO PARA DESARROLLADORES HOTELEROS; PROGRAMA PARA UTILIZAR HABITACIONES DE HOTEL VACANTES PARA INDIVIDUOS SIN VIVIENDA; REQUISITOS POLICIALES DEL PERMISO PARA HOTELES. INICIATIVA DE ORDENANZA.

La ordenanza propuesta requiere que cuando un proyecto de construcción de hoteles de 100 o más habitaciones necesita obtener un permiso de uso de tierra basado en factores que incluyen la demanda del mercado para el proyecto y el impacto del proyecto en viviendas asequibles, tránsito, servicios sociales, empleados y negocios locales. Se requiere que un proyecto de construcción de hoteles de 15 o más habitaciones reemplace las viviendas derrumbadas o viviendas convertidas con una cantidad equivalente de viviendas asequibles en el mismo sitio del proyecto o cerca del proyecto. La ordenanza crearía un programa, sujeto a la disponibilidad de fondos, para colocar a personas sin vivienda en habitaciones de hotel vacantes. Un hotel tendría prohibido negar alojamiento a los participantes del programa. La ordenanza establecerá requisitos especiales de permisos policiales para los hoteles. Un hotel necesitaría cumplir con estándares específicos, incluido el cumplimiento con las leyes del robo de salarios y las leyes laborales, para obtener un permiso y evitar medidas disciplinarias. Los requisitos de la ordenanza estarían sujetos a ciertas excepciones y exenciones.

TEXTO DE LA MEDIDA PROPUESTA:

ORDENANZA DE HOTELES RESPONSABLES DE LOS ÁNGELES

El Pueblo de la Ciudad de Los Ángeles ordena lo siguiente:

Sección 1. Propósito e Intención

La ciudad de Los Ángeles actualmente está experimentando un incremento dramático en desarrollos de hoteles, ocupando el segundo lugar en la nación en el número de nuevas habitaciones de hotel en su proyecto y viendo que las tasas de ocupación regresan a sus niveles anteriores de la pandemia. Aunque los hoteles pueden generar buenos empleos y contribuir a la base económica de la Ciudad, muchos hoteles sobrecargan los servicios sociales de la Ciudad y exacerbando la crisis de vivienda de la Ciudad. La Ordenanza de Hoteles Responsables (la “Ordenanza”) de Los Ángeles ayudará a garantizar que los nuevos hoteles no contribuyan a la falta de viviendas asequibles de la Ciudad, no impongan una carga para los servicios sociales de la Ciudad ni provoquen impactos indebidos en el transporte y el tráfico. A los hoteles nuevos y a los ya existentes se les exigirá que se adhieran a las prácticas comerciales responsables, incluida la disponibilidad de habitaciones de huéspedes para los angelinos que no tengan alojamiento de manera no discriminatoria, y que estén sujetos a la supervisión de la

(Lenguaje agregado en subrayado y lenguaje eliminado en ~~tachado~~)

Ciudad.

La Ordenanza requiere que cuando la Comisión de Planificación de la Ciudad, o el Ayuntamiento en apelación, revisen un permiso de uso condicional para un importante desarrollo hotelero, consideren si hay suficiente demanda para el hotel, si el hotel sobrecargaría indebidamente la demanda de viviendas asequibles y los servicios sociales en la Ciudad, incluso como resultado de las prácticas laborales del hotel; si el hotel tiene un plan para reducir los viajes y las millas de los vehículos; incluso mediante la contratación de residentes locales; y si el hotel desplazaría a las pequeñas empresas que sirven a la comunidad. La Ordenanza también requiere que los hoteles nuevos que desplazan las viviendas para crear habitaciones de huéspedes para los visitantes de la Ciudad reemplacen esas viviendas en base a uno por uno.

Una consecuencia de la falta de viviendas asequibles en la ciudad es su crisis de personas sin hogar sin precedentes. Al menos 41,290 personas sufrieron la falta de vivienda en un momento dado durante el 2020 en la ciudad según la Autoridad de Servicios para Personas sin Hogar de Los Ángeles. Aunque el conteo del 2021 se canceló debido a COVID, la cantidad de personas sin hogar ha aumentado en porcentajes de dos dígitos en los últimos años, una tendencia que se puede esperar que continúe durante la pandemia de COVID. Aunque se pueden encontrar decenas de miles de angelinos sin vivienda cada noche durmiendo en las calles, o en parques, vehículos, o estructuras que no son aptas para la habitación humana, un gran número de habitaciones de hotel en toda la ciudad quedan desocupadas todas las noches. Las habitaciones de hotel vacantes ofrecen una oportunidad desaprovechada para abordar el problema de la falta de vivienda. Esta Ordenanza crea un programa en virtud del cual el Departamento de Vivienda de la Ciudad identificará hoteles con habitaciones vacías, remitirá a familias e individuos sin vivienda a dichos hoteles y proporcionará un pago a una tarifa de mercado justa por su alojamiento. La Ordenanza prohíbe a los hoteles discriminar a las personas que no tienen alojamiento por su participación en este programa o por el hecho, o la percepción, de que no tienen alojamiento. Requiere que los hoteles reporten el número de habitaciones de hotel desocupadas y otra información al Departamento de Vivienda de manera regular.

La Ordenanza crea un régimen de permisos más riguroso para garantizar que los hoteles se operen de manera responsable. Aunque la Ciudad ha adoptado requisitos especiales de permisos policiales para comerciantes de una variedad de tipos de mercancías, negocios que brindan diversiones y exhibiciones, y numerosos oficios y ocupaciones, actualmente no existen requisitos especiales de permisos policiales para hoteles. Sin embargo, como lugares donde el público viajero se congrega en gran número, los hoteles tienen un papel único e importante que desempeñar para garantizar la salud y la seguridad pública y mitigar las conductas dañinas e ilegales como tráfico de personas y la propagación de enfermedades transmisibles. El robo de salarios y otras violaciones de las leyes laborales estatales y locales son un problema grande y creciente en Los Ángeles, y el Grupo de Trabajo sobre Robo de Salarios del Departamento del Alguacil del Condado de Los Ángeles estima que alrededor del 30% de los trabajadores en el condado reciben un salario inferior al salario mínimo legal y ese robo de salario priva a los trabajadores de más de \$26 millones por semana en Los Ángeles. Los hoteles emplean a un gran número de trabajadores con salarios bajos, a quienes los empleadores sin escrúpulos acosan especialmente por el robo de salarios y otras violaciones de la ley laboral, por lo que la revisión de las violaciones de la ley laboral como parte del proceso de licencia del hotel es fundamental. Esta Ordenanza agrega al régimen de permisos policiales existente de la Ciudad un requisito de que los propietarios y operadores de hoteles obtengan un permiso de la Mesa de Comisionados de Policía y establece normas, cuya violación puede resultar en la denegación de un permiso o acción disciplinaria contra los propietarios de hoteles u operadores.

(Lenguaje agregado en subrayado y lenguaje eliminado en ~~tachado~~)

Sección 2. Sección 12.24, Capítulo 1, Artículo 2 del Código Municipal de la Ciudad de Los Ángeles se enmienda de la siguiente manera:

U. Permisos de Uso Condicional - Comisión de Planificación de la Ciudad con Apelaciones al Concejo Municipal. Los siguientes usos y actividades pueden estar permitidos en cualquier zona, a menos que estén restringidos a ciertas zonas o ubicaciones, si lo aprueba la Comisión de Planificación de la Ciudad como responsable inicial de la toma de decisiones o el Consejo Municipal como órgano de apelación. Los procedimientos para revisar las solicitudes para estos usos serán los de las Subsecciones B. a Q. además de los que se establecen a continuación.

...

14. **Proyectos de desarrollo “Importantes”**, de otro modo permitidos por derecho en la(s) zona(s) en que se ubican y en conformidad con las limitaciones y regulaciones de este artículo.

(a) **Definiciones.** Para propósitos de esta subdivisión las siguientes palabras y frases se definen como lo sigue:

Proyecto de Desarrollo Importante significa la construcción, la adición o la alteración de cualquier edificio o estructura que crea o agregue 250,000 pies cuadrados o más de área de piso de almacén, ~~250~~ 100 o más habitaciones de hotel/motel o unidades de vivienda de estructura residencial de ocupación transitoria o una combinación de las mismas, una tienda de herramientas para el hogar o 100,000 pies cuadrados o más de área de piso en otros usos no residenciales o no almacén en las Zonas C2, C4, C5, CM, M1, M2 y M3, y únicamente con respecto a los Proyectos de Desarrollo Importantes que incluyen 100 o más habitaciones de hotel/motel o unidades de vivienda de estructura residencial de ocupación transitoria, también en las Zonas R4 y R5. La definición anterior se aplicará a la suma acumulativa de permisos relacionados o sucesivos que son parte de un proyecto más grande, como adiciones por partes a un edificio o edificios múltiples en un lote según lo determine el Director de Planificación. Para el propósito de esta subdivisión, el área del piso será como se define en la Sección 12.03 de este Código.

Proyecto de Desarrollo Hotelero Importante significa un Proyecto de Desarrollo Importante que incluye la creación o adición de 100 o más habitaciones de hotel/motel o unidades de vivienda de estructura residencial de ocupación transitoria o una combinación de las mismas.

...

(c) **Proyectos Exentos del Requisito de Uso Condicional:**

(1) Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario de este artículo, cualquier proyecto de desarrollo, excepto un Proyecto de Desarrollo Hotelero Importante, que recibió una o más aprobaciones discrecionales aún válidas, incluidas, entre otras, las que se enumeran a continuación, estará exento del requisito de uso condicional establecido en esta subdivisión:

...

(f) Proyecto de Desarrollo Hotelero Importante.

(1) Hallazgos adicionales. Además de los hallazgos de otra manera requeridos por esta Sección y establecidos en el Párrafo (b) de esta Subdivisión, antes de la aprobación de un Proyecto de Desarrollo

Hotelero Importante, la Comisión de Planificación de la Ciudad o el Concejo Municipal en apelación considerará y hará hallazgos expresos sobre cada de los siguientes:

(i) que existe suficiente demanda de mercado para el Proyecto de Desarrollo Hotelero Importante propuesto;

(ii) que el Proyecto de Desarrollo Hotelero Importante no impactará indebida y negativamente la demanda en la Ciudad de viviendas asequibles, transporte público, cuidado de niños y otros servicios sociales, tomando en consideración el impacto de la naturaleza del trabajo a tiempo parcial o temporal en la compensación esperada de los empleados del Desarrollo Hotelero Importante y del Proyecto de Desarrollo Hotelero Importante;

(iii) si el solicitante tomará medidas para emplear a los residentes de los vecindarios adyacentes al Proyecto de Desarrollo Hotelero Importante a fin de minimizar el aumento de la demanda de transporte regional y reducir la demanda de viajes en vehículos y millas recorridas en vehículos;

(iv) si el solicitante tomará medidas para alentar a los trabajadores y huéspedes del hotel a utilizar el transporte público, la bicicleta y otros medios de transporte no automotrices;

(v) si el Proyecto de Desarrollo Hotelero Importante desplazará o afectará negativamente a las pequeñas empresas en las inmediaciones y si el solicitante adoptará alguna medida para aumentar la demanda de bienes y servicios locales.

(2) **Procedimientos.** Una solicitud para la aprobación de un Desarrollo Hotelero Importante de conformidad con esta subsección deberá seguir los procedimientos para permisos de uso condicional requeridos por esta Sección. Además, el solicitante deberá preparar y presentar al Departamento un informe que aborde cada uno de los factores establecidos en el inciso (f)(1).

(3) **Derechos Adquiridos.** Esta subsección (f) no se interpretará en el sentido de menoscabar los derechos adquiridos en virtud de este Código, la ley estatal o la ley común.

(4) **Relación con Planes Comunitarios y Específicos.** Los requisitos de esta subsección (U) (14), según se apliquen a un Proyecto de Desarrollo Hotelero Importante, prevalecerán sobre las disposiciones contradictorias en cualquier Plan Comunitario o Específico, incluido cualquier Distrito de Superposición de Implementación del Plan Comunitario, a menos que dicho Plan Comunitario o Específico, o Distrito de Superposición de Implementación del Plan Comunitario, es adoptado por Ordenanza iniciada por la Gente. La limitación anterior no impedirá que un Plan Comunitario o Específico, o un Distrito Superpuesto de Implementación del Plan Comunitario, imponga limitaciones o requisitos adicionales a los Proyectos de Desarrollo Hotelero Importantes.

Sección 3. Sección 12.84 se enmienda al Artículo 2 del Capítulo 1 del Código Municipal de la Ciudad de Los Ángeles, de la siguiente manera:

Sección 12.84. Reemplazo de Vivienda Por Desarrollo Hotelero.

(Lenguaje agregado en subrayado y lenguaje eliminado en ~~tachado~~)

A. Alcance y propósito. La ciudad de Los Ángeles ha experimentado un aumento masivo en el desarrollo de nuevos hoteles en los últimos años al mismo tiempo que el número de personas sin hogar se ha disparado y la crisis de viviendas asequibles de la ciudad ha crecido. Los hoteles se proponen con frecuencia para terrenos que son igualmente adecuados para el desarrollo de viviendas y, por lo tanto, desplazan los sitios que podrían usarse para ayudar a aliviar la necesidad de la ciudad de viviendas asequibles.

La Ciudad estima que, según proyecciones actuales, es probable que no pueda cumplir con sus objetivos totales de Evaluación de Necesidades de Vivienda Regional (RHNA) para nuevas construcciones. Se proyecta que la Ciudad se quedará corta en los rangos de ingresos asequibles. Si bien la asignación de RHNA sugiere que se necesitarán casi 260,000 unidades asequibles para los hogares que ganan menos del 120% del ingreso medio del área, se anticipa que solo se pueden construir 62,000 unidades asequibles dentro del período RHNA de ocho años.

Además, esas unidades de vivienda asequible que se han construido se han concentrado en vecindarios pobres y de clase trabajadora, lo que contribuye al legado de segregación racial y económica de la Ciudad. Según el Departamento de Planificación Urbana, de las unidades asequibles permitidas en los últimos diez años, solo el 14% se produjeron en las áreas de recursos altos o más altos de la ciudad, mientras que el 62% fueron ubicadas en áreas de bajos recursos y alta segregación y pobreza. Exigir nuevos desarrollos hoteleros para reemplazar las viviendas que han sido convertidas o demolidas ayudará a la Ciudad a abordar el déficit significativo de viviendas asequibles que enfrenta y a garantizar que las viviendas asequibles estén ubicadas en áreas de oportunidad.

El propósito de esta Sección es mejorar el bienestar público mediante el establecimiento de políticas que requieren que los proyectos de desarrollo hotelero reemplacen las viviendas demolidas o convertidas con viviendas asequibles para los hogares de ingresos extremadamente bajos, muy bajos, bajos y moderados, y ayuden a cumplir con la participación regional de la Ciudad en necesidades de vivienda e implementar las metas y objetivos del Plan General y el Elemento de Vivienda de la Ciudad. La adopción de un programa de viviendas de reemplazo en toda la ciudad para el desarrollo de nuevos hoteles también fomentará el desarrollo de viviendas asequibles en áreas de oportunidades comerciales y crecimiento laboral en los sectores de servicios, hotelería y turismo de la ciudad.

Nada en esta Sección se considerará ni se utilizará para considerar las opciones de cumplimiento establecidas en la Sección 12.84 (D) como una *demanda de propósito*, como una tarifa obligatoria requerida como condición para desarrollar una propiedad, o como una tarifa sujeta al análisis del caso *Building Industry Association of Central California v. City of Patterson* (5th Dist. 2009) 171 Cal.App.4th 886.

B. Definiciones.

“Hogares con ingresos superiores a los moderados” significa una persona u hogar cuyos ingresos excedan el límite superior de ingresos de un hogar con ingresos moderados.

“Costo de vivienda asequible” significa el costo de vivienda para unidades de vivienda según lo define la Sección 50052.5 del Código de Salud y Seguridad de California para viviendas ocupadas por el propietario y el alquiler asequible para unidades de alquiler según lo define la Sección 50053(b) del Código de Salud y Seguridad de California, según corresponda.

“Plan de vivienda asequible” significa el plan que debe presentarse con la solicitud de primera aprobación del solicitante de conformidad con la Sección 12.84(L).

“Solicitante” significa cualquier Persona, o combinación de Personas, o representante autorizado de la misma, que se compromete, propone o solicita a la Ciudad un Permiso de Planificación relacionado con un Proyecto de Desarrollo de Hotel.

El “Permiso de construcción” incluye permisos de construcción estructurales completos, así como permisos parciales, como permisos para cimientos solamente y permisos para mejoras de inquilinos.

“Certificado de ocupación” significa el permiso emitido por el Departamento de Construcción y Seguridad de Los Ángeles que autoriza la ocupación inicial de una unidad residencial, incluido un certificado de ocupación temporal.

"Propiedad Común o Control" significa propiedad que es posesión o está controlada por la misma Persona o Personas o por Personas separadas en las que cualquier accionista, socio, miembro o miembro de la familia de un inversionista de la persona posee el diez por ciento (10%) o más del interés en la propiedad.

“Propiedad Contigua” significa cualquier parcela de tierra que:

A. Toque otra parcela en cualquier punto;

B. Separado de otra parcela en cualquier punto solo por un derecho de paso público, calle o camino privado, o servicio público o privado, servicio o derecho de acceso; o

C. Separado de otra parcela únicamente por otra propiedad inmueble del Solicitante que no esté sujeta a los requisitos de esta Sección en el momento de la solicitud del Permiso de Planificación por parte del Solicitante.

“Conversión” y “Convertir” significan un cambio de una unidad de vivienda residencial, incluida una casa móvil, como se define en la Sección 18008 del Código de Salud y Seguridad, o un lote de casas móviles en un parque de casas móviles, como se define en la Sección 18214 de la Ley de Salud y Código de Seguridad, o un hotel residencial como se define en el párrafo (1) de la subdivisión (b) de la Sección 50519 del Código de Salud y Seguridad, para un uso no residencial.

"Demolición" y "Demoler" significan la demolición de una unidad de vivienda residencial, incluida una casa móvil, como se define en la Sección 18008 del Código de Salud y Seguridad, o un lote de casas móviles en un parque de casas móviles, como se define en la Sección 18214 de la Ley de Salud y Código de Seguridad, o un hotel residencial, como se define en el párrafo (1) de la subdivisión (b) de la Sección 50519 del Código de Salud y Seguridad.

“Hogar de ingresos extremadamente bajos” tendrá la definición dada en la sección 50106 del Código de Salud y Seguridad de California.

“Tamaño Equivalente” significa que la Unidad de Reemplazo contiene al menos el mismo número total de dormitorios que la Unidad de Vivienda que se reemplaza.

“Primera Aprobación” significa la primera aprobación de un Permiso de Planificación que se produce con respecto a un proyecto de desarrollo hotelero.

"En Venta" significa y se refiere a cualquier Unidad de Vivienda que se pueda transferir por separado, incluido un condominio, una cooperativa de acciones, un apartamento comunitario o una casa unifamiliar adjunta o separada, para la cual se requiere una parcela o un mapa provisional y final para la subdivisión legal de la parcela en la que se encuentra la Unidad de Vivienda o para la creación de la unidad de acuerdo con la Ley de Mapas de Subdivisión (Código del Gobierno de California, sección 66410 *et seq.*).

"Habitación de Huéspedes" significa cualquier habitación, conjunto de habitaciones, unidad de vivienda, cabaña o bungalow utilizado o destinado a ser utilizado por un huésped de un hotel con el propósito de dormir transitoriamente.

"Hotel" significa un establecimiento que proporciona alojamiento temporal por pago en forma de alojamiento durante la noche en habitaciones para huéspedes transitorios por períodos de treinta días calendario consecutivos o menos. "Hotel" incluyen hoteles, casas de campo, moteles, hoteles de apartamentos, estructuras residenciales de ocupación transitoria, clubes residenciales privados, canchas turísticas y hostales que contienen tanto alojamiento tipo dormitorio como habitaciones privadas para huéspedes que pueden reservarse, cumpliendo con la definición establecida. Salvo lo dispuesto anteriormente, el término "Hotel" tampoco incluye viviendas corporativas, casas de huéspedes, pensiones, viviendas de habitación individual, cualquier vivienda disponible solo para estudiantes de una institución educativa, un hotel residencial como se define en el Código de Salud y Seguridad de California. Sección 50519, Alquileres a Corto Plazo como se define en la Sección 12.22 A 32 del Código Municipal, o establecimientos de alojamiento y desayuno con licencia dentro de una residencia de una sola unidad.

"Proyecto de desarrollo hotelero" significa cualquier proyecto que requiera un Permiso de Planificación para el cual se ha presentado una solicitud a la Ciudad donde dicho desarrollo podría crear, mediante la construcción o alteración de estructuras o mediante la Conversión de cualquier otro uso a uso hotelero:

A. uno o más hoteles con un total de al menos 15 habitaciones para huéspedes; o

B. si se encuentra en una propiedad contigua bajo control o propiedad común, como parte del desarrollo combinado de toda dicha propiedad en el momento de la solicitud para la primera aprobación, un total de 15 o más habitaciones para huéspedes.

"Categoría de ingresos" significa un hogar de ingresos extremadamente bajos, un hogar de muy bajos ingresos, un hogar de bajos ingresos y un hogar de ingresos moderados.

"Parte Interesada" significa un inquilino o propietario actual o anterior de una unidad de vivienda residencial que ha sido o será convertida o demolida en la parcela o parcelas de un proyecto de desarrollo hotelero propuesto regido por esta Sección, o su representante autorizado. Parte interesada también significa cualquier organización sin fines de lucro exenta de impuestos federales de conformidad con el Subcapítulo F (comenzando con la Sección 501) del Capítulo 1 del Subtítulo A del Código de Rentas Internas de 1986, y organizada con el propósito de mantener o crear viviendas asequibles.

"Hogar de Bajos Ingresos" tendrá la definición dada en la Sección 50079.5 del Código de Salud y Seguridad de California.

"Hogar de Ingresos Moderados" tendrá la definición dada a "personas y familias de ingresos moderados" como se define en la Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad de California.

“Persona” significa un individuo, corporación, sociedad, sociedad limitada, sociedad de responsabilidad limitada, responsabilidad limitada empresa, fideicomiso comercial, patrimonio, fideicomiso, asociación, empresa conjunta, agencia, instrumentalidad o cualquier otra entidad legal o comercial, ya sea nacional o extranjera.

"Permiso de Planificación" significa un acuerdo de desarrollo, enmienda al plan general, adopción o enmienda de un plan específico o de área, zonificación, rezonificación, pre-zonificación, anexión, permiso de desarrollo planificado, revisión del plan del sitio, ajuste del administrador de zonificación, transferencia de derechos de desarrollo, mapa tentativo, otorgamiento de mapa tentativo, mapa de parcela, variación, permiso de uso condicional, otorgamiento de permiso de uso condicional, otorgamiento de plan de desarrollo, permiso de uso especial, permiso de construcción o aprobación ministerial o discrecional similar otorgada por el Departamento de Planificación Urbana o el Departamento de Construcción y Seguridad.

“Alquiler” significa y se refiere a una Unidad de Vivienda Residencial que no es una Unidad de Vivienda en Venta y que está disponible para alquiler.

“Acuerdo de Vivienda de Reemplazo” significa un acuerdo entre la Ciudad y un Solicitante, como se describe en la subsección 12.84 (L).

“Unidad de Reemplazo” significa una unidad de vivienda residencial que esta Sección requiere que sea asequible para hogares de ingresos extremadamente bajos, muy bajos, bajos o moderados.

"Unidad de Vivienda Residencial" significa una habitación de invitados, una sala de limpieza ligera, una unidad de vivienda (incluida una unidad de vivienda de eficiencia, una unidad de vivienda accesoria y una unidad de vivienda auxiliar junior), o viviendas conjuntas y locales de trabajo, como según se define en la Sección 12.03 del Código Municipal; una casa móvil, como se define en la Sección 18008 del Código de Salud y Seguridad de California que se usa o tiene la intención de usarse como una residencia que es principalmente de naturaleza a largo plazo. Las Unidades de Vivienda Residencial no incluye alojamiento transitorio, atención médica para pacientes hospitalizados, atención a largo plazo con licencia o instalaciones de detención o correccionales.

“Hogar de Muy Bajos Ingresos” significa un hogar que no gana más de la cantidad definida por la sección 50105 del Código de Salud y Seguridad de California

C. Exenciones.

Esta Sección no se aplicará a ninguno de los siguientes:

1. Proyectos que no sean Proyectos de Desarrollo Hotelero como se define en la Sección 12.84 (B) de este Capítulo.
2. Proyectos de desarrollo hotelero que se desarrollan de acuerdo con los términos de un acuerdo de desarrollo adoptado por ordenanza de conformidad con la autoridad y las disposiciones del Código de Gobierno de California, sección 65864 *et seq.* y que se ejecute antes de la fecha operativa de la ordenanza codificada en esta Sección, siempre que dicho Proyecto de Desarrollo Hotelero deberá cumplir con cualquier requisito de vivienda asequible incluido en el acuerdo de desarrollo o cualquier ordenanza predecesora en vigor en la fecha en que se firmó el acuerdo de desarrollo.

3. Proyectos de Desarrollo Hotelero sujetos a la Ordenanza de Conversión y Demolición de Unidades Hoteleras Residenciales, Sección 47.70 del Código Municipal *et seq del.*
4. Proyectos de desarrollo hotelero sujetos a obligaciones de unidades de reemplazo en virtud del Acuerdo conciliatorio *Wiggins, et al. v. Agencia de Reurbanización Comunitaria de la Ciudad de Los Ángeles, Ciudad de Los Ángeles et al.*, LASC número de caso BC276472 (relacionado con el caso número BC277539) o las Pautas y controles de desarrollo para hoteles de habitación individual en el centro de la ciudad y las áreas industriales centrales.
5. Proyectos de desarrollo hotelero para los cuales la aplicación de los requisitos de esta Sección interferiría ilegalmente con los derechos adquiridos creados bajo este Código, la ley Estatal o la ley común.

D. Requisitos de Reemplazo de Vivienda.

1. Se requerirá que un Proyecto de Desarrollo Hotelero propuesto incluya el reemplazo, en bases a uno por uno, en forma de nueva construcción de Unidades de Vivienda Residencial o adquisición y rehabilitación de Unidades de Vivienda Residencial existentes a precio de mercado, de cada Unidad Residencial de vivienda en la parcela o parcelas del Proyecto de desarrollo hotelero que es o será Convertida o Demolida como resultado del Proyecto de Desarrollo Hotelero y cada Unidad de vivienda residencial que fue Convertida o Demolida durante el período de cinco años inmediatamente anterior a la solicitud del Solicitante para la Primera Aprobación, como sigue:

a. Para las Unidades de Vivienda Residencial en la parcela o parcelas que están ocupadas en la fecha de la solicitud de Primera Aprobación, el Proyecto de Desarrollo Hotelero propuesto incluirá Unidades de Reemplazo de Tamaño Equivalente que estarán disponibles a un costo de vivienda asequible y ocupadas por individuos y hogares en la misma categoría de ingresos o más baja que los hogares en ocupación, o si la categoría de ingresos de las personas u hogares que ocupan la unidad de vivienda residencial excede la de un hogar de ingresos moderados, a un costo de vivienda asequible para un hogar de ingresos moderados. Si se desconocen los ingresos de las personas y los hogares ocupados, se presumirá de manera refutable que los hogares de ingresos más bajos, los hogares de ingresos muy bajos, los hogares de ingresos extremadamente bajos, los de ingresos moderados y los de ingresos superiores a los moderados ocupan estas Unidades de Vivienda en la misma proporción que su participación de todos los hogares arrendatarios dentro de la Ciudad de Los Ángeles, según lo determinado por el Gerente General del Departamento de Vivienda de la Ciudad utilizando los datos disponibles más recientemente de la base de datos de la Estrategia Integral de Asequibilidad de Vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

b. Para las Unidades de Vivienda Residencial en la parcela o parcelas que existen pero que están desocupadas en el momento de la solicitud de Primera Aprobación del Solicitante, el Proyecto de Desarrollo Hotelero propuesto incluirá Unidades de Reemplazo de Tamaño Equivalente que estarán disponibles a un Costo de Vivienda Asequible para, y ocupada por individuos y hogares en la misma o menor categoría de ingresos que la última persona u hogar en ocupación, o si la Categoría de ingresos de los individuos u hogares que ocupan la última unidad de vivienda residencial excedió la de un hogar de ingresos moderados, a un precio asequible costo de vivienda para un hogar de ingresos moderados. Si se

desconocen los ingresos de las personas y los hogares anteriormente ocupados, se presumirá de manera refutable que los hogares de ingresos más bajos, los hogares de ingresos muy bajos, los hogares de ingresos extremadamente bajos, los de ingresos moderados y los hogares de ingresos superiores a los moderados ocuparon estas unidades de vivienda en la misma proporción que su parte de todos los hogares arrendatarios dentro de la Ciudad de Los Ángeles, según lo determinado por el Gerente General del Departamento de Vivienda de la Ciudad utilizando los datos disponibles más recientemente de la base de datos de la Estrategia de Asequibilidad de Vivienda Integral del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

c. Para las Unidades de Vivienda Residencial en la parcela o parcelas que han sido Convertidas o Demolidas dentro del período de cinco años anterior a la solicitud del Solicitante para la Primera Aprobación, el Desarrollo de Hotel propuesto incluirá Unidades de Reemplazo de Tamaño Equivalente igual al número total de Unidades de Vivienda Residencial en la parcela o parcelas en el punto más alto durante el período de cinco años anterior a la solicitud de Primera Aprobación, menos el número de Unidades de Vivienda Residencial en la parcela o parcelas existentes en el momento de la solicitud de la Primera Aprobación. Dichas Unidades de Reemplazo estarán a un costo de vivienda asequible y estarán ocupadas por individuos y hogares en la misma o menor Categoría de ingresos que los individuos y hogares ocupados en dicho punto alto, o si la Categoría de ingresos de los individuos u hogares que ocupan Las Unidades Residenciales de vivienda en un punto tan alto excedían las de un hogar de ingresos moderados, a un costo de vivienda asequible para un hogar de ingresos moderados. Si no se conocen las Categorías de Ingresos de los individuos y hogares ocupados en dicho punto alto, se presumirá de manera rebutable que los Hogares de Ingresos Más Bajos, Hogares de Ingresos Muy Bajos, Ingresos Extremadamente Bajos, Ingresos Moderados y los mismos Hogares de Ingresos por encima de los Moderados ocuparon estas Unidades de Vivienda Residencial en la proporción como su parte de todos los hogares arrendatarios dentro de la Ciudad de Los Ángeles, según lo determinado por el Gerente General del Departamento de Vivienda de la Ciudad utilizando los datos disponibles más recientemente de la base de datos de la Estrategia de Asequibilidad de Vivienda Integral del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

2. Un Solicitante puede proporcionar las Unidades de Reemplazo requeridas bajo la Subsección 12.84 (D)(1) en el sitio del Proyecto de Desarrollo del Hotel o en un lugar diferente al sitio del Proyecto de Desarrollo del Hotel, siempre que cualquier Unidad de Reemplazo fuera del sitio para el Proyecto de Desarrollo Hotelero se ubicará dentro de la misma área del Plan Comunitario o dentro de las tres millas del Proyecto de Desarrollo Hotelero, lo que esté más cerca, a menos que, al momento de la presentación de la solicitud de Primera Aprobación, el Solicitante solicite y proporcione documentación creíble en escribiendo al Departamento de Planificación de la Ciudad que no hay suficiente terreno disponible para construir las Unidades de Reemplazo fuera del sitio en tal proximidad, en cuyo caso dichas Unidades de Reemplazo se construirán en un sitio aprobado por el Departamento de Planificación de la Ciudad.

3. Un Solicitante puede proporcionar las Unidades de Reemplazo requeridas bajo la Subsección 12.84 (D)(1) como Unidades de Reemplazo para la Venta o como Unidades de Reemplazo de Alquiler, siempre que la proporción de Unidades de Reemplazo para la Venta no exceda la proporción de Unidades de Reemplazo para la Venta Unidades de vivienda residencial en la parcela o parcelas que están o fueron convertidas o demolidas.

4. Al calcular el número total de Unidades de Reemplazo requeridas en un Proyecto de Desarrollo Hotelero, las fracciones deberán ser redondeadas al siguiente número entero más alto.

(Lenguaje agregado en subrayado y lenguaje eliminado en ~~tachado~~)

5. Esta Sección se aplicará a los Proyectos de Desarrollo Hotelero individuales para los cuales se solicitan Permisos de Planificación y también a la suma acumulativa de los Permisos de Planificación relacionados o sucesivos que son parte de un Proyecto de Desarrollo Hotelero más grande, como adiciones parciales a un edificio o edificios múltiples. en un lote, o el desarrollo de varias parcelas, según lo determine el Director del Departamento de Planificación Urbana.

E. Prioridad de Reemplazo de la Unidad. Las Unidades de Reemplazo requeridas de conformidad con esta Sección estarán disponibles a través de un derecho de primer rechazo para individuos u hogares elegibles en el siguiente orden de prioridad:

1. para individuos u hogares que han sido o serán desplazados por la Conversión o Demolición de Vivienda Residencial Unidades en la parcela o parcelas, como se describe en la Sección 12.84(D)(1), y que cumplen con los umbrales de ingresos calificados, con mayor prioridad dada a las personas desplazadas más recientemente por dicha Conversión o Demolición;

2. a las personas empleadas en el Hotel o los Hoteles desarrollados a través del Proyecto de desarrollo hotelero que cumplen con los umbrales de ingresos que califican;

3. a otros que califican para las Unidades de Reemplazo.

F. Certificado de Ocupación. No se emitirá ningún Certificado de Ocupación para un Proyecto de Desarrollo Hotelero que esté sujeto a los requisitos de esta Sección antes de la emisión del Certificado (s) de Ocupación para las Unidades de Reemplazo requeridas de conformidad con esta Sección.

G. Tarifa de Vinculación. A menos que esté exento de otra manera por este Código, todos los pies cuadrados nuevos netos no residenciales de un Proyecto de Desarrollo de Hotel estarán sujetos a la Tarifa de Vinculación de Vivienda Asequible en toda la Ciudad establecida en la Sección 19.18 del Código Municipal o cualquier tarifa de enlace adicional o enmendada aplicable al Proyecto de Desarrollo de Hotel.

H. Restricción de Escritura. Las Unidades de Reemplazo deberán ser evidenciadas mediante una restricción de escritura que preserve y mantenga la asequibilidad de las Unidades de Reemplazo, de acuerdo con los requisitos de esta Sección, durante la vida útil de la Unidad de Reemplazo o por 99 años, lo que sea mayor. La restricción de escritura también establecerá que los niveles de renta no pueden exceder los especificados en esta Sección.

I. Alivio del Requisito de Unidad de Reemplazo.

1. Autoridad. El Concejo Municipal podrá, mediante resolución y después de una audiencia pública, otorgar alivio administrativo de los requisitos de unidades de reemplazo de esta Sección en casos de dificultad extrema documentada y debidamente establecida a satisfacción del Concejo Municipal.

2. Procedimientos. Se presentará una solicitud de alivio administrativo ante el Departamento de Planificación Urbana en los formularios proporcionados por el Departamento, acompañada de la tarifa que pueda establecer el Departamento. El Departamento transmitirá la solicitud, junto con un informe del personal y una recomendación, a la Comisión de Planificación de la Ciudad, que proporcionará su recomendación al Concejo Municipal dentro de los 60 días. El Concejo de la Ciudad considerará dicha solicitud de alivio administrativo dentro de los 60 días posteriores a la transmisión de la recomendación de la Comisión de Planificación de la Ciudad, a menos que el Solicitante consienta en una extensión de tiempo.

J. Proyectos de Desarrollo Hotelero con Requisitos de Vivienda de Reemplazo Superpuestos. Cuando se puedan aplicar requisitos de vivienda de reemplazo superpuestos a un Proyecto de Desarrollo hotelero de conformidad con esta Sección o porque el Proyecto de Desarrollo hotelero está sujeto a más de un requisito de vivienda de reemplazo o de inclusión según cualquier ley federal, estatal o local, el Proyecto de Desarrollo Hotelero, o cualquier parte del mismo, estará sujeta al requisito que resulte en la producción de la mayor cantidad y la mayor profundidad de asequibilidad de unidades de reemplazo o inclusivas, según lo determine el Director del Departamento de Planificación de la Ciudad.

K. Requisitos Mínimos. Los requisitos de esta Sección son requisitos mínimos y no impedirán que un Proyecto de Desarrollo Hotelero proporcione unidades asequibles adicionales o unidades asequibles con alquileres o precios de venta más bajos que los requeridos por esta Sección.

L. Plan de Vivienda Asequible y Acuerdo de Vivienda de Reemplazo.

1. Se presentará un Plan de Vivienda Asequible como parte de la solicitud de Primera Aprobación de cualquier Proyecto de Desarrollo Hotelero. Ninguna solicitud para una Primera Aprobación para un Proyecto de Desarrollo de Hotel puede considerarse completa a menos que se presente un Plan de Vivienda Asequible de conformidad con las disposiciones de esta Sección.

2. El Plan de Vivienda Asequible deberá contener la certificación del Solicitante, bajo pena de perjurio, de que no existen Unidades de Vivienda Residencial convertidas o demolidas que cumplan con los estándares establecidos en la Sección 12.84(D)(1), o especificar toda la siguiente información:

a. Cómo se cumplirá el requisito de vivienda de reemplazo en la Subsección 12.84(D)(1);

b. El número, tipo de unidad, número de dormitorios y baños, ubicación aproximada, tamaño y diseño, calendario de construcción y finalización de todas las Unidades de reemplazo, y si dichas Unidades de reemplazo estarán en venta o en alquiler;

c. Un plan de mercadeo, incluida la forma en que las Unidades de reemplazo se ofrecerán al público de manera no discriminatoria y equitativa y de acuerdo con las prioridades establecidas en la Sección 12.84(E);

d. Métodos específicos que se utilizarán para verificar los ingresos del inquilino y del comprador, cuando corresponda, y para mantener la asequibilidad de las Unidades de reemplazo;

e. Cualquier otra información que sea razonablemente necesaria para evaluar el cumplimiento del Plan de Vivienda Asequible con los requisitos de esta Sección y cualquier reglamento de implementación.

3. El Departamento de Vivienda de la Ciudad revisará el Plan de Vivienda Asequible como parte de la Primera Aprobación de cualquier Proyecto de Desarrollo Hotelero. El Plan de Vivienda Asequible se aprobará si se ajusta a las disposiciones de esta Sección y cualquier reglamento de implementación. Se deberá adjuntar una condición a la Primera Aprobación de cualquier Proyecto de Desarrollo Hotelero para requerir el registro de cualquier Acuerdo de Vivienda de Reemplazo requerido por la Subsección 5 de esta Sección 12.84(L) antes de la aprobación de cualquier mapa final o de parcela o Permiso de Construcción para el Proyecto de Desarrollo Hotelero. La aceptación o denegación por parte del Departamento de Vivienda de un Plan de Vivienda Asequible será apelable ante el Concejo Municipal por el Solicitante o por cualquier Persona agraviada por la decisión del Departamento de Vivienda.

4. Después de la Primera Aprobación de un Proyecto de Desarrollo de Hotel, para cualquier Proyecto de Desarrollo de Hotel requerido por esta Sección para reemplazar Unidades de Vivienda Residenciales Convertidas o Derribadas que cumplan con los estándares establecidos en la Sección 12.84(D)(1), la Ciudad preparará un Acuerdo de Reemplazo de Vivienda que provea la implementación del Plan de Vivienda Asequible y de conformidad con esta Sección y cualquier reglamento de implementación. Antes de la aprobación de cualquier mapa final o de parcela o la emisión de cualquier Permiso de construcción para un Proyecto de desarrollo hotelero sujeto a esta Sección, la Ciudad y el Solicitante firmarán el Acuerdo de reemplazo de vivienda y se registrará en toda la propiedad del Proyecto de Desarrollo Hotelero y cualquier otra propiedad utilizada con el propósito de proporcionar Unidades de Reemplazo de conformidad con esta Sección para garantizar que el acuerdo sea exigible a cualquier sucesor en interés. El Acuerdo de Reemplazo de Vivienda no se modificará sin el consentimiento previo por escrito de la Ciudad.

N. Cada Acuerdo de Reemplazo de Vivienda incluirá disposiciones para el monitoreo por parte de la Ciudad de cada Proyecto de Desarrollo Hotelero y cada Unidad de Reemplazo para el cumplimiento de los términos de esta Sección, cualquier reglamento de implementación y el Acuerdo de Reemplazo de Vivienda aplicable. Dichas disposiciones requerirán que el propietario del hotel presente informes de cumplimiento al Departamento de Vivienda de la ciudad al menos una vez al año, y la ciudad puede realizar auditorías periódicas en el lugar para garantizar el cumplimiento de todas las leyes, políticas y acuerdos aplicables. El Ayuntamiento, mediante resolución, podrá establecer tarifas para la administración y el seguimiento continuo de las Unidades de Reemplazo, tarifas que podrán actualizarse periódicamente, según sea necesario.

M. Renuncia.

1. Sin perjuicio de cualquier otra disposición de este Capítulo, los requisitos de esta Sección se pueden renunciar, ajustar o reducir si un Solicitante demuestra, con base en evidencia sustancial, que no existe una relación razonable entre el impacto de un Proyecto de Desarrollo Hotelero propuesto y los requisitos de esta Sección, o que la aplicación de los requisitos de esta Sección tomaría propiedad en violación de las Constituciones de los Estados Unidos o California.

2. Cualquier solicitud de exención, ajuste o reducción bajo esta Sección deberá ser presentada a la Ciudad al mismo tiempo que el Plan de Vivienda Asequible requerido por la Sección 12.84(L). La solicitud de exención, ajuste o reducción deberá establecer en detalle la base fáctica y legal de la reclamación.

3. La solicitud de exención, ajuste o reducción se revisará y considerará de la misma manera y al mismo tiempo que el Plan de vivienda asequible, y está sujeta al proceso de apelación de los Planes de vivienda asequible.

4. La exención, ajuste o reducción podrá aprobarse sólo en la medida necesaria para evitar un resultado inconstitucional, después de la adopción de determinaciones escritas, basadas en evidencia sustancial, que respalde las determinaciones requeridas por esta Sección.

N. Regulaciones y Ejecución.

1. El Departamento de Vivienda de la Ciudad podrá adoptar reglamentos sobre la implementación y administración de esta Sección, reglamentos que tendrán fuerza de ley.

2. El Fiscal Municipal de la Ciudad estará autorizado para hacer cumplir las disposiciones de esta Sección y todos los Acuerdos de Reemplazo de Vivienda, documentos reglamentarios, convenios, restricciones

de reventa, pagarés, escrituras de fideicomiso y otros requisitos impuestos a las Unidades de Reemplazo a través de una acción civil y cualquier otro procedimiento o método permitido por la ley. La Ciudad puede, a su discreción, tomar las medidas de cumplimiento autorizadas por este Código y / o cualquier otra acción autorizada por la ley o por cualquier Acuerdo de Reemplazo de Vivienda, documento reglamentario, restricción o acuerdo ejecutado bajo esta Sección.

3. Acción civil. Una Parte Interesada o el Fiscal Municipal de la Ciudad pueden iniciar un procedimiento civil por medidas cautelares y daños por violaciones de esta Sección. La Parte Interesada que inicie un procedimiento civil, o la Ciudad que demande para hacer cumplir las disposiciones de esta Sección, si las partes prevalecen, tendrá derecho a los costos de hacer cumplir esta Sección, incluidos los honorarios y costos razonables de abogados, de conformidad con una orden del Tribunal.

O. Supersesión. El Concejo Municipal puede adoptar una ordenanza que reemplace esta Sección sin el voto adicional de la Gente, pero solo si la ordenanza establece al menos un requisito tan grande de Unidades de Reemplazo, en los niveles definidos de ingresos, para Proyectos de Desarrollo Hotelero.

Sección 4. Artículo 5 se enmienda al Capítulo XVI del Código Municipal de la Ciudad de Los Ángeles de la siguiente manera:

Sección 165.00. Título.

Este artículo se conocerá como Programa de Vales de Alojamiento en Hotel.

Sección 165.01. Definiciones

“Persona agraviada” incluye a cualquier Persona que alega haber sido lesionada por una práctica ilegalizada por esta sección o que crea que enfrenta una amenaza inminente de lesión por una práctica declarada ilegal por este Artículo.

“Departamento” significa el Departamento de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles.

“Habitación de Huéspedes” significa cualquier habitación, conjunto de habitaciones, unidad de vivienda, cabaña o bungalow destinado a ser utilizado por un huésped de un hotel con el propósito de dormir transitoriamente.

“Hotel” significa un establecimiento que proporciona alojamiento temporal por pago en forma de alojamiento durante la noche en habitaciones para huéspedes transitorios por períodos de treinta días calendario consecutivos o menos. "Hotel" incluyen hoteles, casas de campo, moteles, hoteles de apartamentos, estructuras residenciales de ocupación transitoria, clubes residenciales privados, canchas turísticas y hostales que contienen tanto alojamiento tipo dormitorio como habitaciones privadas para huéspedes que pueden reservarse, cumpliendo con la definición establecida. sobre. Salvo lo dispuesto anteriormente, el término "Hotel" tampoco incluye viviendas corporativas, pensiones, pensiones, viviendas de habitación individual, un hotel residencial como se define en la Sección 50519 del Código de Salud y Seguridad de California, o cualquier vivienda disponible solo para estudiantes. de una institución educativa, alquileres a corto plazo como se define en la Sección 12.22 A 32 del Código Municipal, o establecimientos de alojamiento y desayuno con licencia dentro de una residencia de una sola unidad.

"Operador del Hotel" significa una persona que es el propietario del hotel o cualquier otra persona que tiene derecho a alquilar habitaciones dentro del hotel, ya sea en calidad de propietario, administrador, arrendatario, acreedor hipotecario en posesión, licenciatario o en cualquier otra capacidad.

"Tarifa de Mercado Justa" significa la tarifa de la habitación, según se define en el Código de Negocios y Profesiones de California §17561, que un Operador de Hotel anuncia o pone a disposición del público de otra manera para alojamiento en hotel, incluidas todas las tarifas no opcionales asociadas con la reserva del alojamiento en particular, pero excluyendo los impuestos y tarifas impuestos por la Ciudad o el Estado y excluyendo cualquier descuento promocional, por volumen, de lealtad u otros descuentos que generalmente no están disponibles para el público.

"Permisionario" significa un individuo, corporación, sociedad, sociedad limitada, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad de responsabilidad limitada, fideicomiso comercial, patrimonio, fideicomiso, asociación, empresa conjunta, agencia, instrumentalidad o cualquier otra entidad legal o comercial, ya sea nacional o extranjera.

"Individuo o Familia sin Vivienda" significa un individuo o familia que carece de una residencia nocturna fija, regular y adecuada, o que tiene una residencia nocturna principal en un refugio de emergencia, en la calle o en un parque, en un vehículo o en un recinto o estructura que no está autorizado o apto para ser habitado por humanos.

Sección 165.02. Programa de Vales de Alojamiento en Hotel.

A. Sujeto a la disponibilidad de fondos de cualquier fuente para este propósito, a más tardar el 1 de julio de 2023, el Departamento establecerá un programa para colocar a las personas o familias sin vivienda en habitaciones de huéspedes de hoteles vacantes. Los elementos del programa incluirán lo siguiente:

1. El Departamento desarrollará un programa para pagar una Tarifa Justa de Mercado, o cualquier otra tarifa que el Departamento pueda negociar con un Hotel, para Habitaciones de Huéspedes de hotel vacantes en nombre de Individuos o Familias sin Vivienda. El sistema de pago puede utilizar un vale prepago canjeable en los hoteles, pago directo por parte de la Ciudad o una persona designada, u otro medio por el cual la Ciudad o la persona designada pague el alojamiento en nombre de las personas o familias sin vivienda.

2. El Departamento identificará, de manera continua, los Hoteles con Habitaciones para Huéspedes desocupadas, referirá a las Familias o Individuos sin Vivienda a dichos Hoteles y proporcionará el pago por el alojamiento de dichas familias e individuos.

3. El Departamento buscará y aceptará ofertas para contratar a una o más organizaciones *legítimamente establecidas* sin fines de lucro con un historial demostrado de trabajo con poblaciones sin vivienda para ayudar en la administración del programa. Si el Departamento opta por qué dicha(s) organización(es) sin fines de lucro pague el alojamiento bajo el programa en nombre del Departamento, deberá establecer un programa para otorgar subvenciones a la(s) organización(es) sin fines de lucro para su uso en la realización de dichos pagos, y no se basará únicamente en un programa para reembolsar a la(s) organización(es) sin fines de lucro el pago de pagos efectuados bajo esta Sección que hayan sido adelantados por la(s) organización(es) sin fines de lucro.

4. El Departamento deberá hacer un informe cada trimestre al Concejo Municipal resumiendo en conjunto los datos recibidos de los Operadores de Hoteles de conformidad con la Sección 165.04, el número promedio y el porcentaje de Habitaciones de Huéspedes del hotel que estuvieron vacantes durante cada semana del trimestre anterior, ambos en total y por área geográfica, y otra información que el Departamento considere relevante para la supervisión de este programa, y proporcionar datos sobre el número de personas que recibieron alojamiento a través del programa. Dichos informes no incluirán información sobre ningún hotel individual.

5. Este artículo no pretende reemplazar ni excluir ningún programa adicional de la ciudad para organizar o pagar el alojamiento de personas o familias sin vivienda en hoteles.

6. Independientemente del método por el cual el Departamento paga la Tarifa Justa de Mercado por alojamiento en hotel bajo el programa establecido de conformidad con esta Sección, el Departamento emitirá vales de vivienda u otra documentación apropiada a los beneficiarios del programa, que pueden ser utilizados y que un Hotel debe aceptar si se presenta, para satisfacer las obligaciones del Hotel bajo la Sección 41.49(a) del Código Municipal.

Sección 165.03. Negativa a Proporcionar Alojamiento Ilegalmente.

A. Será ilegal que un operador de hotel se niegue a proporcionar alojamiento a un individuo o familia en una habitación de huéspedes que esté disponible para el público, o someta a un individuo o familia a quien proporciona alojamiento a reglas restrictivas que generalmente no son aplicable al público, debido a (i) el uso por parte del individuo o la familia de un vale prepago o una forma de pago habitualmente aceptada por el Hotel en su curso normal de negocios de conformidad con el programa establecido en la Sección 165.02(a) para pagar la Tarifa Justa del Mercado por el alojamiento, (ii) la participación del individuo o la familia en un programa establecido de conformidad con la Sección 165.02(a); o (iii) el hecho, o la percepción, de que el individuo o la familia que busca alojamiento es un individuo o una familia sin vivienda.

B. Será ilegal negarse a proporcionar alojamiento a un individuo o familia que busque alojamiento utilizando el programa establecido en la Sección 165.02(a) porque el individuo o la familia no puede presentar un documento de identificación emitido por el gobierno si el individuo o la familia se presenta hotel con un vale de vivienda u otra documentación prescrita por el Departamento que demuestre que la persona o la familia ha sido autorizada para usar el programa.

Sección 165.04. Requisito de Informes del Hotel.

A. A menos que el Departamento establezca una hora diferente para la presentación de informes, cada Hotel deberá comunicar al Departamento o su designado, en la forma que el Departamento prescriba, antes de las 2:00 pm de cada día, el número de habitaciones disponibles en el Hotel para esa noche (y, cuando lo solicite el Departamento, la cantidad de días que se puede alquilar una habitación disponible). Nada en esta subsección requerirá que un hotel mantenga o reserve cualquier habitación disponible para los beneficiarios del programa.

B. Cada Operador de Hotel deberá proporcionar al Departamento, a más tardar el día quince de cada mes, un informe en un formato prescrito por el Departamento, que incluirá el número de habitaciones que fueron ocupadas y no ocupadas y la cantidad total de habitaciones disponibles para los huéspedes en cada fecha durante el mes anterior en el Hotel.

Sección 165.05. Aplicación.

A. Una Persona Agraviada que alegue una violación de la Sección 165.03, el Fiscal Municipal de la Ciudad o cualquier otra Persona que actúe en nombre del público según lo dispuesto en la ley estatal aplicable, puede entablar una acción civil en un tribunal de jurisdicción competente contra un Operador de Hotel por violaciones de este artículo. Una persona o la ciudad, al prevalecer, tendrá derecho a la reparación legal, equitativa y por mandato judicial que sea apropiado para remediar la violación, y a sanciones civiles de \$500 por cada día que a cada individuo o familia se le negó ilegalmente el alojamiento, pagadero al individuo o jefe(s) de hogar a quien se le negó ilegalmente la vivienda. Un demandante que prevalezca en una acción bajo esta subsección recibirá honorarios y costos razonables de abogados.

B. No obstante cualquier disposición en contrario de este Código, no se impondrán sanciones penales por cualquier violación de las disposiciones de este Artículo.

Sección 165.06. Disposición de Fecha de Vigencia; Reporte.

A. Las disposiciones de este Artículo estarán en vigor hasta el 30 de junio de 2032, a menos que el Concejo Municipal actúe por ordenanza para enmendar esta sección para extender su período de vigencia, excepto según lo dispuesto en el Párrafo C de esta Sección.

B. El Departamento presentará un informe al Concejo Municipal a más tardar el 31 de diciembre de 2031, describiendo el impacto y costo de la implementación de este Artículo.

C. Sin perjuicio de la expiración de otros elementos de este artículo de conformidad con la subsección (A), seguirá siendo ilegal que un operador de hotel se niegue a proporcionar alojamiento a un individuo o familia debido al hecho, o la percepción, de que el individuo o la familia que busca alojamiento es un individuo o una familia sin vivienda.

Sección 165.07. Regulaciones.

El Departamento tendrá la facultad de hacer interpretaciones de este Artículo y de adoptar y hacer cumplir reglas y reglamentos complementarios para aclarar su aplicación, los cuales tendrán fuerza de ley. Estas interpretaciones, reglas y regulaciones estarán en conformidad con la intención y propósito de este Artículo.

Sección 5. Sección 21.7.4 del Artículo 1.7 del Capítulo II del Código Municipal de Los Ángeles, se enmiende a:

Ningún impuesto se impondrá contra:

(f) Cualquier persona a quien, o cualquier ocupación en cuanto a la cual, se pague el alquiler a través del programa descrito en la Sección 165.02(A) del Código Municipal.

...

Será deber del operador conservar y mantener durante un período de cuatro (4) años la documentación escrita que respalde cada exención otorgada en virtud de la Subsección (e) o (f).

Sección 6. Se agrega la División 10 del Artículo 3 del Capítulo 10 al Código Municipal de la Ciudad de Los Ángeles, que lea:

Sección 103.400. Permiso de Hotel.

Los permisos bajo esta división se regirán por los procedimientos y requisitos del Capítulo X del Código Municipal, excepto según se disponga específicamente en esta División.

Sección 103.401. Definiciones

Como se usa en esta división:

“Solicitante” significa el Dueño del Hotel y / o el Operador del Hotel que busca un Permiso bajo esta División.

“Tarifa de mercado justa” significa la tarifa de la habitación, según se define en el Código de Negocios y Profesiones de California §17561, que un Operador de Hotel anuncia o pone a disposición del público de otra manera para alojamiento en hotel, incluidas todas las tarifas no opcionales asociadas con la reserva del alojamiento en particular, pero excluyendo los impuestos y tarifas impuestos por la Ciudad o el Estado y excluyendo cualquier descuento promocional, por volumen, de lealtad u otros descuentos que generalmente no están disponibles para el público.

“Habitación de Huéspedes” significa cualquier habitación, conjunto de habitaciones, unidad de vivienda, cabaña o bungalow destinado a ser utilizado por un huésped de un hotel con el propósito de dormir transitoriamente.

“Hotel” significa un establecimiento que proporciona alojamiento temporal por pago en forma de alojamiento durante la noche en habitaciones para huéspedes transitorios por períodos de treinta días calendario consecutivos o menos. "Hotel" incluyendo hoteles, casas de campo, moteles, hoteles de apartamentos, estructuras residenciales de ocupación transitoria, clubes residenciales privados, canchas turísticas y hostales que contienen tanto alojamiento tipo dormitorio como habitaciones privadas para huéspedes que pueden reservarse, cumpliendo con la definición establecida anteriormente. Salvo lo dispuesto anteriormente, el término "Hotel" tampoco incluye viviendas corporativas, pensiones, pensiones, viviendas de habitación individual, un hotel residencial como se define en la Sección 50519 del Código de Salud y Seguridad de California, o cualquier vivienda disponible solo para estudiantes. de una institución educativa, alquileres a corto plazo como se define en la Sección 12.22 A 32 del Código Municipal, o establecimientos de alojamiento y desayuno con licencia dentro de una residencia de una sola unidad.

"Operador del Hotel" significa una Persona que es el propietario del Hotel o cualquier otra persona que tiene derecho a alquilar habitaciones dentro del Hotel, ya sea en calidad de propietario, administrador, arrendatario, acreedor hipotecario en posesión, licenciataria o en cualquier otra capacidad.

"Propietario del Hotel" significa una persona que tiene el título de las instalaciones que funcionan como un hotel.

“Permiso” significa un permiso emitido bajo esta División para poseer u operar un Hotel.

“Permisionario” significa cualquier persona que tenga un Permiso para poseer u operar un Hotel bajo esta división.

"Persona" significa un individuo, corporación, sociedad, sociedad limitada, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad de responsabilidad limitada, fideicomiso comercial, patrimonio, fideicomiso, asociación, empresa conjunta, agencia, instrumentalidad o cualquier otra entidad legal o comercial, ya sea nacional o extranjera .

Sección 103.402. Permiso Requerido; Renovación.

(a) Excepto por lo dispuesto en la subsección 103.402(C), ningún Operador de Hotel operará un Hotel ubicado en la Ciudad de Los Ángeles hasta que cada Operador de Hotel y cada Dueño de Hotel para el Hotel haya obtenido un Permiso por escrito de la Junta de conformidad con esta División.

(b) El Permiso requerido bajo esta División debe renovarse anualmente. Una solicitud de renovación de permiso anual debe ir acompañada de un formulario de renovación completo.

(c) El propietario de un hotel o el operador hotelero de un hotel en funcionamiento a la fecha de vigencia de esta Ordenanza deberá presentar una solicitud de conformidad con la Sección 103.403 dentro de los 60 días posteriores a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, y se le permitirá continuar con las operaciones del hotel mientras dicha solicitud está pendiente. Todos los demás propietarios de hoteles y operadores de hoteles deberán presentar una solicitud de conformidad con la Sección 103.403 dentro de los 60 días posteriores a la fecha de vigencia de esta Ordenanza.

Sección 103.403. Solicitudes de Permiso.

(a) Una solicitud de Permiso deberá presentarse en la forma y de la manera prescritas por la Junta.

(b) No obstante cualquier disposición en contrario de este Capítulo, el Solicitante debe incluir la siguiente información como parte de su solicitud completa:

1. El nombre, número de teléfono, dirección de correo electrónico y dirección postal del Solicitante. Si el Solicitante es una corporación, que incluya los nombres y direcciones de los directores, funcionarios y personas autorizadas para aceptar la notificación del proceso en nombre de dicha corporación, y adjunte una copia de los artículos de incorporación. Si el solicitante es una sociedad, incluya los nombres y direcciones de cada socio general.

2. La ubicación exacta de las instalaciones del hotel permitidas propuestas.

3. Si el Hotel se anuncia al público y se conoce por un nombre o designación diferente al nombre del Solicitante, dicho nombre o designación diferente al nombre del Solicitante; de lo contrario, una declaración de que la empresa no se anuncia ni se conoce de esa manera.

4. El nombre y la dirección de cada accionista que posea no menos del 10 por ciento de las acciones del Solicitante o, si no existen tales accionistas, una declaración a tal efecto.

5. El nombre y la dirección de cada funcionario y director del Solicitante.

6. El nombre y dirección de cada Persona que tenga una participación no menor al 10 por ciento en el Operador del Hotel o Dueño del Hotel, según corresponda, y el monto del mismo.

7. El nombre y la dirección de cada Persona que ostenta el título de las instalaciones del Hotel, o cualquier parte de las mismas, igual o superior a una décima parte del total. Si dicha Persona es una corporación, la misma información que se requiere de un Solicitante corporativo.

8. El nombre y la dirección de cada propietario titular de la propiedad del Hotel.

9. Una descripción del hotel que se propone permitir, que incluya (i) los servicios auxiliares que se ofrecen además del alojamiento, (ii) el número total de habitaciones en el hotel, (iii) el número y descripción de cada tipo de habitación de huéspedes en el hotel, que incluye, entre otros, la cantidad de suites y la cantidad de unidades con cocinas o cocinas pequeñas; (iv) los pies cuadrados de cada tipo de habitación en el hotel, (iv) el número de ocupantes transitorios que el hotel puede acomodar en ocupación completa.

10. Cada negocio contratado, arrendado, subcontratado o subarrendado que opere en las instalaciones del hotel, incluidos, entre otros, cualquier restaurante, bar o establecimiento minorista arrendado, contratado, subcontratado o subarrendado, y para cada negocio, (i) una descripción del negocio contratado, arrendado, subcontratado o subarrendado, incluidos, entre otros, el tipo y los pies cuadrados del negocio; (ii) el nombre, número de teléfono, dirección de correo electrónico y dirección postal de la Persona que es la contraparte de dicho contrato, arrendamiento, sub-contrato o subarriendo; (iii) el nombre, número de teléfono, dirección de correo electrónico y dirección postal de la Persona que opera el negocio arrendado, contratado, subcontratado o subarrendado; y (iv) una descripción de la duración del contrato, arrendamiento, subarrendamiento o subcontrato que permite a la Persona operar el negocio en las instalaciones del hotel, incluido cualquier período de extensión opcional.

11. El nombre y dirección de cualquier Persona que suministre al Solicitante o Permisionario trabajadores para realizar labores dentro del curso habitual de negocios del Solicitante o Permisionario en el Hotel, y el nombre y dirección de cualquier Persona que suministre a una Persona descrita en la subsección (b)(10) con trabajadores para realizar labores dentro del curso habitual de los negocios de esa Persona en el Hotel.

12. Una descripción, incluyendo todas las fechas relevantes, de cualquier conducta o condición descrita en la Sección 103.31(a) o Sección 103.404 de este artículo, con respecto al Solicitante y con respecto a cualquier Persona descrita en la subsección (b)(10).

13. Una declaración de que el Solicitante acepta asegurarse de que el Hotel operará en estricta conformidad con las disposiciones de esta y todas las leyes aplicables, reconoce que el Permiso puede ser suspendido o revocado si la Ciudad determina que el Solicitante no ha cumplido Cumplir con estos requisitos, y que el Solicitante asuma la plena responsabilidad por el funcionamiento lícito y seguro del Hotel.

14. Una declaración de que el Solicitante:

- i. no se negará a proporcionar alojamiento a un individuo o familia en una Habitación de Huéspedes que esté disponible para el público debido a (i) el uso por parte del individuo o de

la familia de un vale prepago u otra forma de pago aceptado rutinariamente por el Hotel en su curso ordinario de negocios de conformidad con el programa descrito en la Sección 165.02 del Código Municipal, (ii) la participación del individuo o la familia en un programa establecido de conformidad con la Sección 165.02 del Código Municipal o (iii) el hecho, o la percepción, de que el individuo o la familia que busca alojamiento es un individuo o familia sin vivienda, como se define en la Sección 165.01 del Código Municipal.

- ii. proporcionará a la Ciudad, a más tardar el día quince de cada mes, un informe sobre la cantidad de Habitaciones para Huéspedes que fueron ocupadas y que no estuvieron ocupadas y la cantidad total de Habitaciones para Huéspedes disponibles para alquiler en cada fecha durante el mes calendario anterior.

(c) Las solicitudes conjuntas pueden realizarse en nombre de uno o más Propietarios u Operadores de Hotel con respecto al mismo Hotel, siempre que la solicitud conjunta incluya la información requerida en la Sección 103.403(b) con respecto a cada Persona en cuyo nombre la solicitud está hecha.

(d) La Junta archivará las solicitudes. No obstante lo dispuesto en la Sección 103.02.1(c), todos los materiales de la solicitud se pondrán a disposición del público a través del sitio web descrito en la Sección 103.403(e), y la Junta los tratará como registros públicos según la Ley de Registros Públicos de California, el Código de Gobierno de California. § 6250 *et seq.*

(e) La Junta mantendrá un sitio web de acceso público que incluirá, para cada solicitud, el nombre del Solicitante o Solicitantes, la dirección de las instalaciones del Hotel permitidas propuestas, la fecha de cualquier Permiso inicial emitido al Solicitante para las mismas instalaciones, la fecha en la que se presentó la solicitud más reciente, la fecha en la que se emitió el Permiso más reciente, la fecha de vencimiento de cualquier Permiso actual que haya sido otorgado, cualquier cambio en la propiedad informado por el Solicitante en el período desde la última solicitud que fue sometida y una copia completa de la solicitud más reciente del solicitante.

Sección 103.404. Motivos para la Denegación de la Solicitud.

La Junta puede denegar un Permiso por cualquiera de los motivos enumerados en la Sección 103.31(a) o por cualquiera de los siguientes motivos adicionales:

- (a) El Solicitante o su agente se ha encontrado dentro de los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud en haber violado cualquier ley laboral federal, estatal o local; o
- (b) El Solicitante o su agente dentro de los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud han sido declarados culpables de violar el Código Penal de California 487(m); o
- (c) Se ha encontrado que el Solicitante o su agente dentro de los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud han violado cualquier ley de salud pública o seguridad federal, estatal o local razonablemente relacionada con la naturaleza de la conducta del negocio para que se realiza la aplicación.

Sección 103.405. Audiencia de Protesta u Objeción.

Si alguna Persona presenta una protesta u objeción por escrito con respecto a una solicitud de Permiso, la Junta celebrará una audiencia pública con respecto a la solicitud. La Junta utilizará los procedimientos descritos en la

Sección 103.03 para las audiencias públicas, excepto que se aplicarán los siguientes requisitos adicionales, si no son aplicables a dichas audiencias: Las personas que hayan hecho una protesta u objeción y otros miembros del público tendrán la oportunidad presentar información y evidencia a la Junta sobre la idoneidad del Solicitante para obtener un Permiso. La Junta considerará dicha información y evidencia para tomar una decisión sobre la solicitud.

Sección 103.406. Acción Disciplinaria - Motivos.

(a) Será motivo de acción disciplinaria si algún Permisionario, su agente o empleado o cualquier socio, director, funcionario o Persona que esté ejerciendo la autoridad administrativa de o en nombre de un permisionario con respecto al Hotel, o cualquier Persona que suministre al Permisionario trabajadores para realizar labores dentro del curso habitual de los negocios del Permisionario en el Hotel, o cualquier Persona descrita en la Sección 103.403(b)(10), haya participado en cualquier conducta descrita en la Sección 103.35 con respecto a las operaciones del Hotel, o que haya:

1. sido condenado por un delito grave u otro delito que involucre tráfico de personas, tráfico sexual, robo (incluido el robo de salarios), malversación de fondos o vileza moral, o cualquier delito cometido en las instalaciones o en relación con el funcionamiento del hotel; o
2. se negó a proporcionar alojamiento a una Persona en una Habitación de Huéspedes en violación de la Sección 165.03 del Código Municipal; o
3. Violó cualquier ley laboral federal, estatal o local con respecto a la operación del Hotel o de un negocio descrito en la Sección 103.403(b)(10); o
4. Violó cualquier ley de seguridad o salud pública federal, estatal o local en la operación del Hotel o de un negocio descrito en la Sección 103.403(b)(10).

(b) Para determinar el nivel apropiado de acción disciplinaria, la Junta deberá considerar si el Permisionario u otra Persona descrita en la subsección 103.406(a) ha participado en alguna de las conductas enumeradas en esta Sección o en la Sección 103.35 en múltiples ocasiones o en una modalidad serial, y si la Junta ha determinado previamente que el Permisionario u otra Persona descrita en la subsección 103.406(a) se ha involucrado en tal conducta, cualquiera de las cuales se considerará motivo para una acción disciplinaria más seria.

Sección 103.407. Las Partes; Derecho de Apelación.

(a) Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario de este Capítulo, para todos los propósitos relacionados con los Permisos relacionados con los Hoteles en virtud de este Capítulo, “La parte” incluirá a cualquier Persona que haya presentado una protesta u objeción a una solicitud de Permiso o una acusación contra un Solicitante o Permisionario, además de cualquier Persona ya incluida dentro de la definición de “la parte” establecida en la Sección 102.01. Este párrafo no se interpretará en el sentido de que limita el alcance del término “la parte” como se usa en este Capítulo.

(b) No obstante cualquier disposición en contrario de este Capítulo, cualquier Parte podrá apelar al Concejo Municipal una decisión de la Junta para emitir, denegar, suspender, revocar o condicionar cualquier permiso relacionado con un Hotel, o negarse a tomar tal acción, mediante la presentación de una notificación de apelación por escrito dentro de los treinta (30) días posteriores a la decisión de la Junta. El Concejo Municipal

escuchará dicha apelación dentro de los sesenta (60) días posteriores a la notificación de apelación por parte del Solicitante. Al llevar a cabo dicha audiencia, el Consejo recibirá un argumento escrito de cualquier Persona y escuchará el argumento oral y el testimonio del Permisionario y de cualquier Parte que presente la protesta o acusación. Una apelación al Concejo Municipal la suspenderá o revocará. El Concejo Municipal afirmará, revertirá, modificará o devolverá a la Junta dicha decisión dentro de los sesenta (60) días posteriores a dicha audiencia.

Sección 103.408. Lista de Tarifas de Licencia.

(a) La tarifa para administrar las solicitudes de Permiso bajo esta división será de \$999.00 por una solicitud de permiso original y \$302.00 por cada renovación anual.

(b) La Junta tendrá la autoridad para revisar el programa tanto para las tarifas de permisos originales como para las tarifas de renovación.

Sección 103.409. Regulaciones.

La Junta tendrá la facultad de hacer interpretaciones de esta División y de adoptar y hacer cumplir reglas y reglamentos suplementarios para aclarar la aplicación de sus provisiones, las cuales tendrán fuerza de ley. Estas interpretaciones, reglas y regulaciones estarán en conformidad con la intención y el propósito de esta División.

Sección 7. Reorganización y Recodificación.

El Consejero Legal de la Ciudad tendrá autoridad para incorporar las enmiendas de la Sección 12.24 del Artículo 2 del Capítulo 1 del Código de Planificación y Zonificación de la Ciudad de Los Ángeles establecido en la Sección 2 de esta Ordenanza en cualquier disposición reorganizada o recodificada del Código de Planificación y Zonificación adoptado por la Ciudad después de la fecha en que la petición inicial conteniendo en esta Ordenanza se presenta al Secretario Municipal conforme con la Sección 451(a) de la Carta Constitutiva de la Ciudad, siempre que dicha incorporación a las disposiciones reorganizadas o recodificadas preservará la Comisión de Planificación de la Ciudad como la persona que toma la decisión inicial y el Concejo Municipal como el organismo de apelación y no alterará los requisitos sustantivos establecidos en la Sección 2 de esta Ordenanza.

Sección 8. Severabilidad.

Si alguna sección, subsección, oración, cláusula, frase o aplicación de esta Ordenanza es por alguna razón considerada inválida o inconstitucional por un tribunal de jurisdicción competente, dicha decisión no afectará la validez o aplicación de las restantes secciones, subsecciones, sentencias, cláusulas, frases o aplicaciones de esta Ordenanza, las cuales permanecerán en pleno efecto y vigor. Por la presente, el Pueblo declara que habría adoptado esta Ordenanza y todas y cada una de sus secciones, subsecciones, sentencias, cláusulas y frases no declaradas inválidas o inconstitucionales, sin importar si alguna parte de la Ordenanza sería posteriormente declarada inválida o inconstitucional. Por la presente se autoriza a los tribunales a reformar las disposiciones de esta Ordenanza a fin de preservar el máximo efecto permisible de cada sección, subsección, oración o cláusula del presente.

Sección 9. Fecha de Adopción y Fechas de Vigencia.

Si el Concejo Municipal adopta esta Ordenanza, o si es aprobada por los votantes, esta entrará en vigor a partir de la fecha más temprana permitida por la ley.

* * * * *