Codification:	§ 2-3-88-0-0-0-1
Title:	Amendment to Próspera Landlord-Tenant Statute
Promulgation Date:	February 27, 2020
Authority for Promulgation:	Próspera ZEDE ("PZ") Charter and Bylaws, as amended, §§1-3-36-0-0-0-3.05(4) and/or 3.09(8)

OPERATIVE TEXT OF PZ RULE/ACTION:

RESOLVED that the undersigned Technical Secretary promulgates with the prior approval of the trustees of the Próspera Council the following rule/action:
The attached amendment to the Próspera Landlord-Tenant Statute (§§2-3-29-0-0-0-1 et seq.)

ROLL CALL OF VOTES:

1.	**Approving Promulgation?**	Yes/Sí
By:		
Name: Tristan M. Monterroso	**Title: Technical Secretary/Council Trustee**	
Caveat(s):		
2.	**Approving Promulgation?**	Yes/Sí
By: Erick A. Brimen (Mar 2, 2020)		
Name: Erick A. Brimen	**Title: Council Secretary**	
Caveat(s):		
3.	**Approving Promulgation?**	Yes/Sí
By: Gabriel Delgado Ayau (Mar 4, 2020)		
Name: Gabriel Delgado Ayau	**Title: Council Trustee**	
Caveat(s):		

4.	**Approving Promulgation?**	Yes/Sí
By: oliver porter (Feb 28, 2020)		
Name: Oliver Porter	**Title: Council Trustee**	
Caveat(s):		
5.	**Approving Promulgation?**	Yes/Sí
By: Jeanette Doran (Feb 27, 2020)		
Name: Jeanette Doran	**Title: Council Trustee**	
Caveat(s):		
6.	**Approving Promulgation?**	Yes/Sí
By: Rodrigo Quercia (Mar 1, 2020)		
Name: Rodrigo Quercia	**Title: Council Treasurer**	
Caveat(s):		
7.	**Approving Promulgation?**	Yes/Sí
By: Deborah Mills (Feb 28, 2020)		
Name: Deborah Mills	**Title: Council Trustee**	
Caveat(s):		
8.	**Approving Promulgation?**	Open Seat/Asiento abierto
By:		
Name:	**Title:**	
Caveat(s):		
9.	**Approving Promulgation?**	Open Seat/Asiento abierto
By:		
Name:	**Title:**	
Caveat(s):		

Technical Secretary Action		
PZ Rule/Action Promulgated with Prior Council Approval?		Yes/Sí
By: 		
Name: Tristan M. Monterroso	**Title: Technical Secretary**	
Caveat(s):		
Council Secretary Certification		
Is this record certified as evidencing the official act of the PZ and duly noted in its public records?		Yes/Sí
By: Erick A. Brimen Erick A. Brimen (Mar 2, 2020)		
Name: Erick A. Brimen	**Title: Council Secretary**	
Caveat(s):		

Codificación:	§ 2-3-88-0-0-0-1
Título:	Enmienda al Estatuto Próspera de Propietario-Inquilino
Fecha de Promulgación:	27 de febrero de 2020
Autoridad para la Promulgación:	Estatutos y Reglamentos de Próspera ZEDE ("PZ"), según enmendados, §§1-3-36-0-0-0-3.05(4) y/o 3.09(8)

TEXTO OPERATIVO DE LA REGLA/ACCIÓN PZ:

RESUELVE que el Secretario Técnico abajo firmante promulgue, con la aprobación previa de los fideicomisarios del Consejo de Próspera, la siguiente regla/acción:
La enmienda adjunta al Estatuto Próspera de Propietario-Inquilino (§§2-3-29-0-0-0-1 y siguientes)

VOTACIÓN NOMINAL:

1.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Yes/Sí
Por:		
Nombre: Tristan Monterroso	**Título: Secretario Técnico**	
Advertencia(s):		

2.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Yes/Sí
Por: Erick A. Brimen Erick A. Brimen (Mar 2, 2020)		
Nombre: Erick A. Brimen	**Título: Secretarío del Consejo**	
Advertencia(s):		
3.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Yes/Sí
Por: Gabriel Delgado Ayau Gabriel Delgado Ayau (Mar 4, 2020)		
Nombre: Gabriel Delgado Ayau	**Título: Fideicomisario del Consejo**	
Advertencia(s):		
4.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Yes/Sí
Por: O.W. Porter oliver porter (Feb 28, 2020)		
Nombre: Oliver Porter	**Título: Fideicomisario del Consejo**	
Advertencia(s):		

5.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Yes/Sí
Por: Jeanette Doran (Feb 27, 2020)		
Nombre: Jeanette Doran	**Título: Fideicomisario del Consejo**	
Advertencia(s):		
6.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Yes/Sí
Por: Rodrigo Quercia Rodrigo Quercia (Mar 1, 2020)		
Nombre: Rodrigo Quercia	**Título: Tesorero del Consejo**	
Advertencia(s):		
7.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Yes/Sí
Por: Deborah Mills (Feb 28, 2020)		
Nombre: Deborah Mills	**Título: Fideicomisario del Consejo**	
Advertencia(s):		

8.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Open Seat/Asiento abierto
Por:		
Nombre:	**Título:**	
Advertencia(s):		
9.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Open Seat/Asiento abierto
Por:		
Nombre:	**Título:**	
Advertencia(s):		
Acción de la Secretarío Técnico		
Regla/acción de PZ promulgado con la aprobación previa del Consejo?		Yes/Sí
Por: 		
Nombre: Tristan M. Monterroso	**Título: Secretarío Técnico**	
Advertencia(s):		

Certificación del Secretario del Consejo		
¿Está este registro certificado como evidencia del acto oficial de la PZ y debidamente anotado en sus registros públicos?		Yes/Sí
Erick A. Brimen **Por:** Erick A. Brimen (Mar 2, 2020)		
Nombre: Erick A. Brimen	**Título: Secretario del Consejo**	
Advertencia(s):		

OPERATIVE LANGUAGE OF AMENDMENT

1. **Amend §2-3-29-0-0-0-1 et seq. by globally striking all references to "ZNB" and replacing with "Próspera."**

2. **Amend §2-3-20-0-0-0-2(d) by striking the existing provision and replacing with: "Próspera" means Próspera ZEDE.**

3. **Amend §2-3-20-0-0-0-5 by striking reference in §2-3-20-0-0-0-5(a) and (b) to "3.9(11)(a)" and "3.9(11)" and replacing with "3.09(8)", renumbering the existing "Sec. 5" as "Sec. 6," and adding as "Sec. 5" the following new provision:**

Sec. 5. SPECIAL RULES FOR EVICTION POSSESSION INSURANCE.

(a) Additional Definition. "Eviction Possession Insurance" is a contract whereby one party undertakes to indemnify another, who is entitled to possession of leased real property after a breach of lease, from the risk that the tenant will fail or refuse to relinquish possession of the leased real property or otherwise guarantee that the tenant will relinquish possession of the leased real property.

(b) Private Self-Help. In addition to any other available remedy available to the landlord or his agent under Próspera Rule, the terms of any Eviction Possession Insurance policy may authorize Regulated Industry Persons in the Finance and Insurance Industry who are governed by the Próspera Industrial Regulation Statute, §2-2-28-0-0-0-1, as amended from time to time, to take possession of leased real property on behalf of its insured through peaceful and orderly self-help measures aimed at evicting the tenant and the tenant's invitees from the leased real property immediately after its insured becomes entitled to exercise the remedies authorized under Section 3(a)(2) of this Próspera Landlord-Tenant Statute, such as by:

- **i. denying the tenant access to, occupation and use of the leased real property, through such methods as physical obstruction of access, changing of locks, and discontinuation of utility services; and**
- **ii. accessing the leased real property to remove and safely store, as bailee, any personal property of the tenant or any legal entity affiliated with the tenant by ownership or control that remains within the leased real property through such methods as cutting or picking locks or removing gates, windows or doors.**

(c) Próspera Self-Help. After the insured becomes entitled to exercise the remedies authorized under Section 3(a)(2) of this Próspera Landlord-Tenant Statute, and within seven (7) calendar days after a complaint requesting assistance from Próspera ZEDE parties, as defined in the Próspera Arbitration Statute, §2-1-37-1-0-0-5, in the eviction of a tenant of leased real property is duly filed with the

default Arbitration Service Provider and served on the tenant under the governing Arbitration Rules, the default Arbitration Service Provider shall either issue or deny issuing an arbitral award to the landlord or provider of Eviction Possession Insurance pursuant to §2-1-37-6-0-0-59(3) directing all Próspera ZEDE parties, including but not limited to the Próspera Council, Technical Secretary, GSP, Próspera Trust, and all of their officers, agents, representatives and instrumentalities, including all appointed Commissioners and Registrars, acting in an official capacity to assist in the eviction of a tenant and the tenant's invitees from leased real property, including by adopting such measures as:

- **i. declaring a breach of the tenant's Agreement of Coexistence, terminating the same, and exercising all authorized remedies for such breach;**
- **ii. denying the tenant and any legal entity affiliated with the tenant by ownership or control access to or use of the Próspera Property Registry, Personal Registry or Entity Registry;**
- **iii. notating the tenant's noncompliance with this Landlord-Tenant Statute in the public registration entries relating to the tenant and any legal entity affiliated with the tenant by ownership or control; and**
- **iv. deploying security services or police to maintain peace and order in support of the self-help eviction measures described in subsection 5(b).**

4. **Effective date: The effective date of this amendment shall be retroactive to the effective date of the Próspera Landlord-Tenant Statute or otherwise the earliest date permitted by law.**

LENGUAJE OPERATIVO DE LA ENMIENDA

1. **Enmendar §2-3-29-0-0-0-1 y siguientes eliminando globalmente todas las referencias a "ZNB" y sustituyéndolas por "Próspera".**

2. **Enmendar §2-3-20-0-0-0-2(d) suprimiendo la disposición existente y sustituyéndola por: "Próspera" significa Próspera ZEDE.**

3. **Enmendar el §2-3-20-0-0-0-5 suprimiendo la referencia en el §2-3-20-0-0-5(a) y (b) a "3.9(11)(a)" y "3.9(11)" y sustituyendo por "3.09(8)", renumerando el actual "Sec. 5" como "Sec. 6" y añadiendo como "Sec. 5" la siguiente nueva disposición:**

Sec. 5. REGLAS ESPECIALES PARA EL SEGURO DE POSESIÓN DE DESAHUCIO.

(a) Definición adicional. El "seguro de posesión de desahucio" es un contrato por el que una parte se compromete a indemnizar a otra, que tiene derecho a la posesión de un bien inmueble arrendado después de un incumplimiento del contrato de arrendamiento, del riesgo de que el inquilino deje o se niegue a renunciar a la posesión del bien inmueble arrendado o a garantizar de otro modo que el inquilino renuncie a la posesión del bien inmueble arrendado.

(b) Autoayuda privada. Además de cualquier otro recurso disponible para el propietario o su agente bajo la Regla Próspera, los términos de cualquier póliza de Seguro de Posesión de Desalojo puede autorizar a las personas de la industria regulada en la Industria Financiera y de Seguros que se rigen por el Estatuto de Regulación Industrial Próspera, §2-2-28-0-0-0-1, según sea enmendado de vez en cuando, tomar posesión de los bienes inmuebles arrendados en nombre de sus asegurados mediante medidas de autoayuda pacíficas y ordenadas destinadas a desalojar al inquilino y a los invitados del inquilino de los bienes inmuebles arrendados inmediatamente después de que su asegurado adquiera el derecho a ejercer los recursos autorizados en virtud de la sección 3 a) 2) del presente Estatuto de Próspera Arrendador-Inquilino, como por ejemplo

- ***i. negar al inquilino el acceso, la ocupación y el uso del inmueble arrendado, mediante métodos tales como la obstrucción física del acceso, el cambio de cerraduras y la interrupción de los servicios públicos; y***
- ***ii. acceder a la propiedad inmobiliaria arrendada para retirar y almacenar de forma segura, como depositario, cualquier propiedad personal del inquilino o de cualquier entidad legal afiliada al inquilino por propiedad o control que permanezca dentro de la propiedad inmobiliaria arrendada a través de métodos como cortar o abrir cerraduras o retirar puertas, ventanas o portones.***

(c) Próspera Autoayuda. Después de que el asegurado tenga derecho a ejercer los recursos autorizados en la Sección 3(a)(2) de este Estatuto de Propietario-Inquilino

Próspera, y dentro de los siete (7) días calendario después de una queja que solicite la asistencia de las partes de la Próspera ZEDE, según se define en el Estatuto de Arbitraje Próspera, §2-1-37-1-0-0-5, en el desalojo de un inquilino de un bien inmueble arrendado se presenta debidamente al Proveedor de Servicios de Arbitraje predeterminado y se notifica al inquilino según las Reglas de Arbitraje vigentes, el Proveedor de Servicios de Arbitraje por defecto emitirá o negará la emisión de un laudo arbitral al propietario o al proveedor del Seguro de Posesión de Desalojo de acuerdo con §2-1-37-6-0-0-59(3) dirigiendo a todas las partes Próspera ZEDE, incluyendo pero no limitado al Consejo Próspera, Secretario Técnico, GSP, Próspera Trust, y todos sus funcionarios, agentes, representantes e instrumentos, incluidos todos los comisionados y registradores designados, actuando en calidad oficial para ayudar en el desalojo de un inquilino y de los invitados del inquilino de los bienes inmuebles arrendados, incluso adoptando medidas como:

- ***i. declarando un incumplimiento del Acuerdo de coexistencia del arrendatario, poniendo fin al mismo y ejerciendo todos los recursos autorizados para dicho incumplimiento;***
- ***ii. negando al inquilino y a cualquier entidad legal afiliada con el inquilino por la propiedad o el control el acceso o el uso del Registro de la Propiedad Próspera, el Registro Personal o el Registro de Entidades;***
- ***iii. anotando el incumplimiento del inquilino con este Estatuto de Propietario-Inquilino en los registros públicos relativos al inquilino y a cualquier entidad legal afiliada con el inquilino por propiedad o control; y***
- ***iv. el despliegue de servicios de seguridad o de policía para mantener la paz y el orden en apoyo de las medidas de desalojo por cuenta propia descritas en el apartado b) del párrafo 5.***

4. **Fecha de entrada en vigor: La fecha de entrada en vigor de esta enmienda será retroactiva a la fecha de entrada en vigor del Estatuto Próspera de Propietario-Inquilino o, en su defecto, la fecha más temprana permitida por la ley.**

Amendment to the ZNB Landlord Tenant Statute

Final Audit Report 2020-03-04

Created:	2020-02-28
By:	Nicholas Dranias (ndranias@ndlawpolicy.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAd6elkQEt4_cS_ymxqXrxAdfsChFxjVqq

"Amendment to the ZNB Landlord Tenant Statute" History

Document created by Nicholas Dranias (ndranias@ndlawpolicy.com)
2020-02-28 - 2:37:01 AM GMT- IP address: 37.120.215.243

Document emailed to Tristan Monterroso (tristan@zedenorthbay.org) for signature
2020-02-28 - 2:40:24 AM GMT

Document emailed to Erick A. Brimen (ebrimen@secure-prospera.co) for signature
2020-02-28 - 2:40:25 AM GMT

Document emailed to Gabriel Delgado Ayau (gdelgado@prospera.co) for signature
2020-02-28 - 2:40:25 AM GMT

Document emailed to oliver porter (oliverporter1@comcast.net) for signature
2020-02-28 - 2:40:25 AM GMT

Document emailed to Jeanette Doran (jdoran@ndlawpolicy.com) for signature
2020-02-28 - 2:40:25 AM GMT

Document emailed to Rodrigo Quercia (rodrigoquercia@solpanamby.com.br) for signature
2020-02-28 - 2:40:25 AM GMT

Document emailed to Deborah Mills (dmagurcia@gmail.com) for signature
2020-02-28 - 2:40:25 AM GMT

Email viewed by Jeanette Doran (jdoran@ndlawpolicy.com)
2020-02-28 - 3:29:20 AM GMT- IP address: 107.13.168.44

Document e-signed by Jeanette Doran (jdoran@ndlawpolicy.com)
Signature Date: 2020-02-28 - 3:29:42 AM GMT - Time Source: server- IP address: 107.13.168.44

Email viewed by oliver porter (oliverporter1@comcast.net)
2020-02-28 - 2:08:07 PM GMT- IP address: 107.223.194.78

Document e-signed by oliver porter (oliverporter1@comcast.net)
Signature Date: 2020-02-28 - 2:09:31 PM GMT - Time Source: server- IP address: 107.223.194.78

Email viewed by Deborah Mills (dmagurcia@gmail.com)
2020-02-29 - 2:38:35 AM GMT- IP address: 104.4.178.158

Document e-signed by Deborah Mills (dmagurcia@gmail.com)
Signature Date: 2020-02-29 - 2:39:48 AM GMT - Time Source: server- IP address: 104.4.178.158

Email viewed by Rodrigo Quercia (rodrigoquercia@solpanamby.com.br)
2020-03-01 - 8:24:58 PM GMT- IP address: 187.37.216.206

Document e-signed by Rodrigo Quercia (rodrigoquercia@solpanamby.com.br)
Signature Date: 2020-03-01 - 8:26:06 PM GMT - Time Source: server- IP address: 187.37.216.206

Email viewed by Erick A. Brimen (ebrimen@secure-prospera.co)
2020-03-03 - 2:35:29 AM GMT- IP address: 71.179.35.120

Document e-signed by Erick A. Brimen (ebrimen@secure-prospera.co)
Signature Date: 2020-03-03 - 2:36:14 AM GMT - Time Source: server- IP address: 71.179.35.120

Email viewed by Gabriel Delgado Ayau (gdelgado@prospera.co)
2020-03-04 - 2:42:07 AM GMT- IP address: 66.102.8.141

Email viewed by Tristan Monterroso (tristan@zedenorthbay.org)
2020-03-04 - 12:11:43 PM GMT- IP address: 66.102.8.139

Document e-signed by Tristan Monterroso (tristan@zedenorthbay.org)
Signature Date: 2020-03-04 - 12:13:28 PM GMT - Time Source: server- IP address: 186.2.136.12

Document e-signed by Gabriel Delgado Ayau (gdelgado@prospera.co)
Signature Date: 2020-03-04 - 5:16:07 PM GMT - Time Source: server- IP address: 181.174.64.239

Signed document emailed to Erick A. Brimen (ebrimen@secure-prospera.co), Jeanette Doran (jdoran@ndlawpolicy.com), Gabriel Delgado Ayau (gdelgado@prospera.co), Rodrigo Quercia (rodrigoquercia@solpanamby.com.br), and 4 more
2020-03-04 - 5:16:07 PM GMT

Adobe Sign