

Para publicación inmediata

COMUNICADO DE PRENSA

Contacto con los medios:

Mark Gluba, administrador adjunto de la ciudad/oficial de información pública

(909) 620-2448



Ordenanza de urgencia de la ciudad de Pomona que establece medidas de estabilización de alquileres

POMONA, CA (23 de mayo de 2023) – La Ciudad de Pomona (Ciudad) adoptó la Ordenanza de urgencia 4320 el 1 de agosto de 2022, que posteriormente fue enmendada el 17 de abril de 2023 mediante la adopción de la Ordenanza 4329 (en conjunto, la "Ordenanza") que establece medidas de estabilización de alquileres en la Ciudad de Pomona. Esta Ordenanza se aplica a las unidades de alquiler construidas el 1 de febrero de 1995 o antes, a menos que se aplique una exención. La Ordenanza limita el aumento del alquiler residencial a no más del 4% o el cambio en el Índice de Precios al Consumidor (IPC, por sus siglas en inglés), lo que sea menor. Solo se permite un aumento de alquiler en un período de 12 meses y no puede exceder el aumento de alquiler permitido vigente para ese período. La Ordenanza también incluye controles de desalojo basados en la rescisión del contrato de arrendamiento por causa justificada o sin culpa, lo que limita las razones permitidas por las cuales un inquilino puede ser desalojado o que se rescinda su contrato de arrendamiento.

“Ante el vencimiento de las protecciones estatales para inquilinos, el Concejo Municipal adoptó la Ordenanza de urgencia para la estabilización de alquileres para crear protecciones para inquilinos locales y así ayudar a nuestras comunidades de clase trabajadora y personas mayores”, dijo el alcalde Tim Sandoval. “La Ordenanza de la Ciudad brinda protección a los inquilinos para garantizar que nuestros residentes no se enfrenten a aumentos de alquiler exorbitantes, avisos de desalojo o posiblemente se queden sin hogar”.

Los requisitos clave de la Ordenanza de urgencia para la estabilización de alquileres incluyen:

- La Ordenanza limita el aumento del alquiler residencial a no más del 4% o el cambio en el Índice de Precios al Consumidor (IPC), lo que sea menor.
- La Ordenanza no se aplica a las viviendas exentas, incluidas aquellas unidades expresamente exentas en virtud de la Ley de viviendas de alquiler de Costa-Hawkins, la Ley de protección de inquilinos, la Ley de residencia en casas móviles o cualquier disposición de las leyes estatales o federales.
- Solo se permite un aumento de alquiler en un período de 12 meses y no puede exceder el aumento de alquiler permitido vigente para ese período.
- La Ciudad publicará el aumento de alquiler máximo permitido a más tardar el 31 de mayo de cada año, que entrará en vigencia el 1 de agosto de ese año.
- Los propietarios pueden presentar solicitudes de exención si sostienen que las limitaciones en los aumentos de alquiler les impiden recibir un rendimiento justo y razonable con respecto a la operación de la propiedad, sujeto a la aprobación de un funcionario de audiencias.

- Los inquilinos pueden presentar una petición de incumplimiento si sostienen que el aumento de alquiler propuesto o real no cumple con los términos de la Ordenanza, sujeta a la aprobación de un funcionario de audiencias.

La Ordenanza también requiere que los arrendadores califiquen las rescisiones de arrendamiento como por causa justificada (por ejemplo, falta de pago del alquiler o uso de la unidad para actividades ilegales) o sin culpa (por ejemplo, demolición de una propiedad o realización de trabajos considerables en un edificio). Para las vacantes que califican como sin culpa, los arrendadores deben pagar una tarifa de reubicación financiera. La tarifa de reubicación oscila entre \$5,926 y \$15,377. El monto específico depende de ciertos factores, como la edad o la discapacidad del arrendatario, la duración del alquiler, el nivel de ingresos del arrendatario, o la cantidad de unidades de alquiler que posee el arrendador en la ciudad.

Los arrendadores deben tener una razón válida y seguir el procedimiento adecuado al rescindir un contrato de arrendamiento. Dicho procedimiento incluye lo siguiente:

- Deben entregar al inquilino un aviso de rescisión de conformidad con la Sección 1162 del Código de Procedimiento Civil de California.
- No deben aceptar el alquiler ni ninguna otra contraprestación por el uso de la unidad de alquiler más allá del término del arrendamiento rescindido.
- Demostrar que la rescisión es por causa justificada o sin culpa y presentar una copia del aviso de rescisión con prueba de entrega a la Ciudad dentro de los (5) cinco días posteriores a la notificación al inquilino.
- Los inquilinos tienen derecho a impugnar la acción legal del arrendador para rescindir el alquiler si dicho arrendador no cumple con dichos requisitos.

La Ciudad mantendrá registros de todos los avisos de rescisión recibidos y proporcionará una confirmación cuando le sea solicitada, pero no será responsable de ningún error u omisión en la respuesta.

Los arrendadores pueden rescindir un contrato de arrendamiento por causa justificada si un inquilino:

- No paga el alquiler dentro de los tres (3) días posteriores a la recepción de la notificación.
- Infringe un término material del contrato de alquiler y no subsana dicha contravención dentro de los diez (10) días posteriores a la recepción del aviso.
- Se niega a dar al arrendador un acceso razonable a la unidad de alquiler de acuerdo con la sección 1954 del Código Civil de California.
- Crea o mantiene una molestia o daño a la unidad de alquiler o área común.
- Utiliza la unidad de alquiler o las áreas circundantes para un propósito ilegal, que incluye, entre otros, participar en violencia doméstica, agresión sexual o acecho contra el propietario u otros inquilinos.

Los arrendadores pueden rescindir un contrato de arrendamiento como rescisión sin culpa por motivos específicos, que incluyen, entre otros, los siguientes:

- Demoler la unidad o retirarla del uso de vivienda de alquiler, o realizar trabajos en la unidad que cuesten por lo menos ocho (8) veces el alquiler mensual y que la vuelvan inhabitable por treinta (30) días naturales.

- Para recuperar la posesión de una unidad de alquiler para uso y ocupación por un administrador residente, si no hay otra unidad vacante disponible, y solo para reemplazar a un administrador residente existente.
- Para recuperar la posesión de una unidad de alquiler para uso del arrendador o un miembro inmediato de la familia del arrendador como lugar principal de residencia.
- Para cumplir con la orden de desalojar expedida por una agencia gubernamental u otra orden que requiera desalojar la unidad debido a una contravención del Código Municipal de Pomona.
- Si un inquilino ya no está calificado en virtud de un acuerdo contractual con una entidad gubernamental, el propietario puede rescindir el arrendamiento.
- Los inquilinos requieren contrato de ocupación, admisión, gestión de casos o asesoramiento.

Existen exenciones a las disposiciones de terminación sin culpa. Estas incluyen inquilinos que han residido en forma continua en la unidad durante 10 años y tienen 62 años de edad o más, tengan alguna discapacidad o minusvalía. Además, los inquilinos con enfermedades terminales están exentos de las terminaciones sin culpa.

El texto completo de la Ordenanza de urgencia para la estabilización de alquileres puede ser consultado en el sitio web de la Ciudad en <https://www.pomonaca.gov/RS>. La Ciudad ha publicado en el sitio web información fácil de usar, tanto para inquilinos como para arrendadores de propiedades en alquiler, incluidas respuestas a las preguntas frecuentes (FAQ, por sus siglas en inglés) y folletos en inglés y español.

Si los inquilinos o arrendadores de propiedades de alquiler tienen alguna pregunta, pueden llamar o enviar un correo electrónico:

909-620-3777

RentStabilization@pomonaca.gov

Para obtener más información acerca de la Ordenanza, la Ciudad llevará a cabo una serie de talleres comunitarios. El primer taller se realizará el martes 30 de mayo de 2023 a las 6:00 PM a través de Zoom. Regístrese en el sitio web de la ciudad en <https://www.pomonaca.gov/RS>. Las reuniones comunitarias presenciales se llevarán a cabo el jueves 15 de junio de 2023 a las 6:00 PM en el PUSD Village Conference Center ubicado en 1444 East Holt Avenue, entrada 1; y el miércoles 12 de julio de 2023 a las 6:00 PM en el Centro Comunitario Palomares Park, 499 E. Arrow Highway, Pomona. Todos los talleres contarán con interpretación al español.

Para obtener más detalles, comuníquese con Kirk Pelser, administrador adjunto de la ciudad al (909) 620-2363 o con Beverly Johnson, Departamento de Vivienda y Servicios Vecinales, al (909) 620-2433.

###

“La ciudad de Pomona está dedicada a mejorar la calidad de vida de su diversa comunidad”.