

ORDENANZA DE URGENCIA NÚM. 4320

UNA ORDENANZA DE URGENCIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE POMONA, QUE ESTABLECE MEDIDAS URGENTES DE CONTROL DE ALQUILERES, INCLUYENDO PERO NO LIMITADAS A, UNA PROHIBICIÓN DE AUMENTAR EL ALQUILER DE PROPIEDADES RESIDENCIALES EN EXCESO DEL CINCO POR CIENTO (5%) SOBRE EL ALQUILER MENSUAL VIGENTE EL 1 DE AGOSTO DE 2022

CONSIDERANDO que, la creciente carga del alquiler de viviendas y la pobreza que enfrentan muchos residentes de la Ciudad ponen en riesgo la salud, la seguridad y el bienestar de sus residentes al obligarlos a elegir entre pagar el alquiler y proporcionar alimentos, ropa y atención médica para ellos y sus familias; y

CONSIDERANDO que, según un informe de California Housing Partnership Corporation (mayo de 2017), el alquiler medio en el condado de Los Ángeles, que incluye la ciudad de Pomona, ha aumentado en un 32% desde 2000, mientras que el ingreso familiar medio de los inquilinos ha disminuido un 3%, cuando se le aplica el ajuste por inflación. Aunado a lo anterior, en 2021, la California Housing Partnership Corporation informó que el 78% de los hogares de ingresos extremadamente bajos en el condado de Los Ángeles pagan más de la mitad de sus ingresos en costos de vivienda, en comparación con sólo el 2% de los hogares e inquilinos de ingresos moderados, y los inquilinos en el condado de Los Ángeles necesitan ganar \$38.23 por hora, 2.5 veces el salario mínimo de la ciudad de Los Ángeles, para pagar el alquiler mensual promedio de \$1,988; y

CONSIDERANDO que, el elemento de vivienda 2013-2021 de la Ciudad establece que casi 17,000 hogares de Pomona (43.7%) tienen ingresos inferiores al 80% del ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés), el umbral de bajos ingresos definido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.; y

CONSIDERANDO que, según un estudio de agosto de 2020 realizado por la Asociación de Gobiernos del Sur de California (SCAG, por sus siglas en inglés) para la ciudad, de los 18,648 hogares que rentan vivienda de la ciudad, 11,497 (61.7%) gastan el treinta por ciento o más del ingreso bruto en el costo de dicha vivienda, en comparación con el 55.3% en la región SCAG. Además, 5,939 los inquilinos en Pomona (31.8%) gastan el cincuenta por ciento o más del ingreso bruto en el costo de la vivienda, en comparación con el 289% en la región SCAG; y

CONSIDERANDO que, la Ley de Viviendas de Alquiler de Costa-Hawkins y la sección 1954.40 y subsecuentes del Código Civil de California, limitan la aplicabilidad de las normas locales de estabilización de alquileres, incluida la prohibición de que las jurisdicciones locales apliquen la estabilización de alquileres a ciertas propiedades residenciales de alquiler. Esta Ordenanza de urgencia tiene el objetivo de cumplir con lo dispuesto por la Ley de viviendas de alquiler de Costa-Hawkins y todas las demás leyes estatales y federales aplicables; y

CONSIDERANDO que, de conformidad con el poder policial de la Ciudad, otorgado ampliamente en virtud del Artículo XI, sección 7 de la Constitución de California, y la Sección 510 de la Carta Constitucional de Pomona, el Concejo Municipal de Pomona tiene la autoridad para promulgar y hacer cumplir ordenanzas y reglamentos para la paz pública, la salud, y seguridad de la Ciudad y sus residentes; y

CONSIDERANDO que, la Ciudad no ha regulado previamente la fijación y el aumento de los alquileres de bienes inmuebles residenciales. Sin embargo, dadas las preocupaciones analizadas en este documento, el Concejo Municipal desea evaluar las políticas de estabilización de alquileres que protegen a los residentes de aumentos de alquileres irrazonables, al tiempo que garantiza que los propietarios de bienes inmuebles residenciales puedan obtener un rendimiento justo y razonable de su propiedad; y

CONSIDERANDO que, la Ciudad actualmente no regula los montos de alquiler, los aumentos de alquiler o los desalojos de viviendas residenciales.

AHORA, POR LO TANTO, EL CONSEJO DE LA CIUDAD DE POMONA RESUELVE LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1. Por medio de la presente, el Concejo Municipal determina que los considerandos anteriores son verdaderos y correctos y se incluyen en el presente como hallazgos sustantivos de esta Ordenanza de urgencia.

SECCIÓN 1. Medidas de urgencia de control de alquiler. Con fundamento en los hallazgos establecidos en esta Ordenanza de urgencia, el Concejo Municipal determina que se justifican medidas urgentes de control de alquileres, mientras que la Ciudad explora soluciones más permanentes, de la siguiente manera:

- (a) Prohibición de urgencia respecto al aumento del alquiler. Ningún arrendador puede solicitar o recibir renta por el uso y ocupación mensual de una unidad de renta cubierta que supere la cantidad mensual permitida de renta adeudada y pagadera en virtud de esta Ordenanza de urgencia.

- (b) Exenciones. Esta Ordenanza de urgencia no se aplicará a ninguna unidad de vivienda expresamente exenta conforme a cualquier disposición de la ley estatal o federal, y dichas unidades estarán exentas de las disposiciones de esta Ordenanza de Urgencia. Las siguientes unidades de vivienda están específicamente exentas:
- (1) Cualquier unidad de vivienda que tenga un certificado de ocupación o permiso equivalente para ocupación residencial emitido después del 1 de febrero de 1995. Para efectos de esta sección, el certificado de ocupación es el certificado emitido por primera vez antes de que la propiedad se utilice para fines residenciales; o
 - (2) Cualquier unidad de vivienda que sea enajenable por separado de la escritura de cualquier otra unidad de vivienda, incluidas residencias unifamiliares, condominios y casas adosadas.
 - (3) Cualquier unidad de vivienda que sea un interés subdividido en una subdivisión, como se especifica en la Sección 11004.5 (b), (d) y (f) del Código de Negocios y Profesiones de California.
 - (4) Cualquier unidad de vivienda para la cual el arrendador recibe subsidios de vivienda federales, estatales o locales, incluidos, entre otros, vales federales de asistencia para la vivienda emitidos de conformidad con la Sección 8 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, línea 9 (42 U.S.C. Sec. 1437f).

SECCIÓN 3. Hallazgos y objetivos

- (a) En ausencia de la adopción de esta ordenanza, como resultado de las condiciones económicas y la reconocida escasez de viviendas en el sur de California, los aumentos significativos de alquiler afectarán a un número sustancial de residentes en Pomona y constituirán una amenaza para la salud pública, la seguridad y el bienestar, y especialmente para personas mayores, personas que viven con ingresos fijos y otras personas vulnerables que residen en Pomona.
- (b) La carga del alquiler de viviendas y la pobreza que enfrentan muchos residentes de la Ciudad ponen en riesgo la salud, la seguridad y el bienestar de sus residentes, particularmente cuando resultan en desalojo y desplazamiento. Los estudios han demostrado que los desalojos juegan un papel importante en la vida de los hogares de inquilinos de bajos ingresos y también pueden contribuir a la pobreza a través de efectos disruptivos como la pérdida de empleo, efectos adversos para la salud y consecuencias negativas para los niños; y
- (c) Ciertos aspectos de la salud pública, la seguridad y el bienestar no están adecuadamente protegidos debido a la falta de mecanismos o controles de estabilización de alquileres en Pomona, y es de interés de la Ciudad, de los

propietarios, de los residentes y de la comunidad en general que la Ciudad considere las regulaciones para proteger las viviendas asequibles dentro de la Ciudad, incluidas, entre otras, las regulaciones de estabilización de alquileres aplicables a los bienes inmuebles residenciales.

SECCIÓN 4. Definiciones.

"CPI," por sus siglas en inglés, se refiere al índice de precios al consumidor para todos los consumidores urbanos para todos los artículos (CPI-U) para el área metropolitana de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim (1982-84 = base de referencia 100), o cualquier designación sucesora de ese índice que pueda ser adoptada posteriormente por la Oficina de Estadísticas Laborales de los Estados Unidos.

"Unidad de alquiler cubierta" significará cualquier unidad de alquiler que no esté exenta, de conformidad con las disposiciones de urgencia de esta Ordenanza.

"Propietario o arrendador" se refiere al propietario, arrendador o subarrendador que recibe o tiene derecho a recibir renta por el uso y ocupación de cualquier unidad de alquiler o parte de la misma, y el representante, agente o sucesor de dicho propietario, arrendador o subarrendador.

"Aviso de terminación o rescisión" se refiere al aviso por escrito de un arrendador a un inquilino que cumple con los requisitos de forma establecidos por la ley estatal para rescindir un contrato de arrendamiento residencial y que se entrega de conformidad con la ley estatal.

"Cambio porcentual en el CPI" significará el cambio porcentual en el CPI promedio anual, que es el promedio de los últimos doce (12) CPI mensuales publicados antes de la fecha de vigencia del aumento de Renta menos el promedio de los doce (12) CPI mensuales anteriores. IPC (el "IPC base"), dividido por el IPC base y multiplicado por 100. El cambio porcentual en el IPC se redondeará al cuarto de uno por ciento más cercano.

“Alquiler o renta” significará la suma de todos los pagos periódicos y todas las contraprestaciones no monetarias exigidas o recibidas por un Propietario de un Inquilino por el uso u ocupación de una Unidad de alquiler, incluido el acceso y uso del Inquilino a los Servicios de vivienda. El alquiler incluye, entre otros, el valor justo de mercado de los bienes aceptados, el trabajo realizado o los servicios prestados.

“Contrato o convenio de Alquiler” significará un contrato o convenio de arrendamiento, subarrendamiento u otro acuerdo oral o escrito entre el arrendador y el inquilino que establezca los términos y condiciones del arrendamiento.

“Unidad de alquiler” se refiere a cualquier unidad de vivienda según se define en la Sección 1940(c) del Código Civil de California, incluidos los alojamientos de vivienda y trabajo conjuntos, ubicados dentro de los límites jurisdiccionales de la Ciudad de Pomona y utilizados para habitación humana en consideración del pago del alquiler, ya sea que dicho uso esté legalmente permitido o no, incluidas las unidades de vivienda accesorias.

“Inquilino o arrendatario” significará una persona con derecho, por un convenio o contrato de alquiler, o por tolerancia, o por este Código o ley estatal o federal, al uso u ocupación de cualquier unidad de alquiler.

SECCIÓN 5. Aumentos del alquiler. A partir de la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza de urgencia, ningún propietario podrá solicitar, recibir o retener el alquiler de una unidad de alquiler cubierta de un inquilino existente cuya tenencia comenzó el 1 de agosto de 2022 o antes, en una cantidad que exceda el alquiler mensual que se encontraba en vigor el 1 de agosto de 2022, más cualquier aumento del alquiler autorizado por esta Ordenanza de urgencia. Ningún propietario puede solicitar, recibir o retener el alquiler de una unidad de alquiler cubierta de un inquilino cuyo arrendamiento comenzó después del 1 de agosto de 2022, cuyo monto exceda el alquiler mensual inicial cobrado por la unidad de alquiler cubierta, más cualquier aumento autorizado por esta Ordenanza de urgencia, si resulta aplicable.

- (a) Aumentos generales a los alquileres. Mientras esta Ordenanza de urgencia esté vigente, el alquiler de una unidad de alquiler cubierta puede incrementarse no más del cinco por ciento (5%) o el cambio en el Índice de Precios al Consumidor, lo que sea menor, por encima del alquiler mensual vigente el 1 de agosto de 2022, o el alquiler inicial cobrado por arrendamientos que comenzaron después del 1 de agosto de 2022. Después de la fecha de vigencia de esta ordenanza de urgencia:
 - (1) Para cualquier unidad de alquiler cubierta en la que el alquiler de un hogar de inquilinos en particular no haya aumentado en un cinco por ciento (5 %) del alquiler vigente el 1 de agosto de 2022, el alquiler de ese hogar de inquilinos en particular sólo puede aumentarse en una cantidad que, cuando se suma al monto de cualquier aumento de alquiler notificado a partir del 1 de agosto de 2022, no excede el cinco por ciento (5 %) de: (a) el alquiler mensual vigente el 1 de agosto de 2022; o (b) el alquiler inicial cobrado si el arrendamiento comenzó después del 1 de agosto de 2022.

- (2) Para cualquier unidad de alquiler cubierta en la que el alquiler para el hogar del inquilino se haya incrementado en más del cinco por ciento (5%) por encima del alquiler vigente el 1 de agosto de 2022, el alquiler para ese inquilino en particular, se limitará al alquiler mensual en vigencia a partir del 1 de agosto de 2022. En el caso de que el inquilino ya haya pagado el alquiler en exceso de un aumento del cinco por ciento (5%) sobre el alquiler vigente el 1 de agosto de 2022, el propietario acreditará al inquilino el saldo de dicho sobrepago. El propietario puede optar por: (a) pagar al inquilino el saldo del pago excedente o sobrepago directamente en una suma global; o (b) otorgar al inquilino un crédito contra el alquiler que el inquilino adeudaría al propietario durante un período de seis meses.
 - (3) No se puede imponer más de un aumento de renta a un inquilino en cualquier período de 12 meses a partir de la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza de urgencia.
- (b) Aumentos de renta después de periodos vacantes. Sin perjuicio de cualquier otra disposición en esta Ordenanza de urgencia que establezca lo contrario, un arrendador puede establecer sin restricciones la renta inicial para la unidad de alquiler cubierta al comienzo de una nueva tenencia donde ningún inquilino es un ocupante de la unidad de alquiler cubierta en cuestión. Después de que el arrendador fije el alquiler inicial para dicha unidad de alquiler cubierta, sólo podrá aumentar el alquiler según lo dispuesto por esta Ordenanza de urgencia.
- (c) Ajustes en los servicios de vivienda. Una disminución en los servicios de vivienda se considera un aumento en el alquiler. Un inquilino puede solicitar un ajuste en el alquiler basado en una disminución en los servicios de vivienda bajo el proceso establecido en la sección 7 de esta Ordenanza de urgencia.

SECCIÓN 6. Desalojos.

- (a) Aplicación. Esta Ordenanza de urgencia se aplicará a cualquier aviso de terminación de arrendamiento, independientemente de la fecha en que se entregue al inquilino de una unidad de alquiler, si el inquilino no ha desalojado la unidad de alquiler a la fecha de vigencia de esta ordenanza.
- (b) Requerimiento de causa para rescindir el arrendamiento. Ningún arrendador puede rescindir un arrendamiento residencial de un inquilino que ocupa una unidad de alquiler a menos que dicho arrendador pueda demostrar todo lo siguiente:
 - (1) El arrendador entregó un aviso de terminación al inquilino de conformidad con la Sección 1162 del Código de Procedimiento Civil de California; y
 - (2) El arrendador no ha aceptado ni aceptará el alquiler ni ninguna otra contraprestación a cambio del uso continuado de la unidad de alquiler más allá del término del arrendamiento rescindido de conformidad con las Secciones 1945, 1946 y 1946.1 del Código Civil de California; y

- (3) La rescisión califica como una rescisión por causa o sin culpa; y
- (4) El arrendador ha enviado a la Autoridad de vivienda de la Ciudad de Pomona, 505 South Garey Avenue, Pomona, CA 91766 por correo certificado, con acuse de recibo, dentro de los cinco (5) días naturales posteriores a la notificación al inquilino, una copia fiel y exacta del aviso de terminación, con prueba adjunta de tal diligencia de notificación al arrendatario. La evidencia de prueba de entrega puede incluir el recibo de la entrega del aviso por parte del inquilino o una declaración jurada del propietario bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California que confirme la entrega de dicho aviso de terminación al inquilino de conformidad con la sección 1162 del Código de Procedimiento Civil de California. El arrendador deberá presentar prueba de entrega a la Ciudad como evidencia de que el arrendador ha cumplido con lo dispuesto por esta subsección. Si el aviso de terminación se entregó al inquilino antes de la fecha de vigencia de esta ordenanza de urgencia, el Propietario deberá presentar a la Autoridad de vivienda la documentación requerida por esta subsección dentro de los cinco (5) días posteriores a la fecha de vigencia de esta ordenanza de urgencia.

Un inquilino puede impugnar la validez de la acción legal del propietario para rescindir un contrato de arrendamiento, incluida una demanda por retención ilícita, con base en el incumplimiento por parte del propietario de cualquiera o todos los requisitos incluidos en la subsección, incluido el incumplimiento por parte del arrendador de proporcionar a la Autoridad de vivienda con una copia fiel y exacta de la notificación de terminación con prueba de entrega. La Autoridad de vivienda aceptará copias de todos los avisos de terminación recibidos de acuerdo con esta sección y, previa solicitud por escrito de un inquilino que verifique la residencia en la unidad de alquiler cubierta que es objeto del aviso de terminación, y/o previa solicitud por escrito del arrendador que presentó el aviso de terminación, la Autoridad de vivienda se esforzará por proporcionar confirmación a la parte solicitante de que se recibió dicho aviso de terminación. No obstante lo anterior, la Ciudad no asume ninguna responsabilidad por errores u omisiones en su respuesta, y la respuesta de la Ciudad o la falta de ella de ninguna manera creará un deber de la Ciudad, impondrá una obligación a la Ciudad con respecto a los requisitos de esta sección, o de otra manera conllevar a una responsabilidad legal o equitativa en nombre de la Ciudad.

- (c) Terminación por causa. Si un arrendatario puede demostrar alguna de las siguientes circunstancias con respecto a la rescisión del arrendamiento, la rescisión calificará como rescisión por causa:
 - (1) El inquilino no pagó el alquiler dentro de los tres (3) días posteriores a la recepción del aviso por escrito del arrendador exigiendo el pago según lo

dispuesto en la Sección 1161(2) del Código de Procedimiento Civil de California; o

- (2) El inquilino infringió un término material del convenio de alquiler según lo dispuesto en la Sección 1161(3) del Código de Procedimiento Civil de California y no subsanó dicha contravención dentro de los diez (10) días posteriores a la recepción del aviso por escrito del propietario de dicha infracción; o
- (3) El inquilino continúa negándose, después de que el arrendador haya proporcionado una solicitud por escrito, el acceso razonable a la unidad de alquiler por parte del arrendador de acuerdo con la Sección 1954 del Código Civil de California;
- (4) El inquilino, o el huésped o invitado del inquilino, está creando o manteniendo molestias en la unidad de alquiler, o sus accesorios, o en las áreas comunes del complejo de alquiler, o está causando un daño a la unidad de alquiler o a las áreas comunes del complejo de alquiler, o está causando una interferencia irrazonable con la comodidad, seguridad o disfrute de cualquier otro residente del complejo de alquiler dentro de los mil (1,000) pies fuera de la línea límite del complejo de alquiler. El término "molestia" como se usa en este documento incluye, pero no se limita a:
 - a. Mantener una condición peligrosa e insalubre y esa condición no se ha mitigado o reparado de inmediato después de una notificación por escrito al inquilino por parte del arrendador y el paso de un período de subsanación razonable.
 - b. Cualquier delito relacionado con pandillas, cualquier actividad documentada comúnmente asociada con el tráfico ilegal de drogas, incluidas quejas de ruido, tráfico constante día y noche a una unidad en particular, unidades con barricadas, avistamiento de armas, merodeo consistente con uso o compra de drogas como se define en la Sección 11532 del Código de Salud y Seguridad de California, u otras circunstancias relacionadas con las drogas que otros inquilinos, personas dentro de la comunidad, agencias de aplicación de la ley o agencias de enjuiciamiento hayan hecho del conocimiento del propietario. Para efectos de esta sección 30-574, un delito relacionado con pandillas es cualquier delito en el que el perpetrador es un miembro conocido de una pandilla, o cualquier delito motivado por la pertenencia a una pandilla en el que la víctima o la presunta víctima del delito es un miembro conocido de una pandilla.
- (5) El inquilino, o el huésped o invitado del inquilino, está utilizando la unidad de alquiler, las áreas comunes de la unidad de alquiler o el complejo de alquiler que contiene la unidad de alquiler, o un área dentro de los mil

(1,000) pies fuera de la línea límite del complejo de alquiler, para ser utilizado para cualquier propósito ilegal. El término "propósito ilegal" como se usa en este documento, incluye, pero no se limita a:

- a. Una contravención de las disposiciones de las Divisiones 10 a 10.7 del Código de Salud y Seguridad de California.
- b. Un delito cometido por un inquilino de una unidad de alquiler que involucra el uso de un arma de fuego, un arma mortal o lesiones corporales graves y por el cual se ha presentado un informe policial, pero no un delito que se comete contra una persona que reside en la misma unidad de alquiler como la persona que comete el crimen.
- c. Una amenaza de delito violento, que incluye cualquier declaración hecha por un inquilino, o a petición suya, por su agente a cualquier persona que se encuentre en las instalaciones que incluye la unidad de alquiler o al propietario, o su agente, amenazando con la comisión de un delito que provocará la muerte o lesiones corporales graves a otra persona, con la intención específica de que la declaración se tome como una amenaza, incluso si no hay intención de llevarla a cabo, cuando en su frente y bajo las circunstancias en que se hace, es tan inequívoco, inmediato y específico como para transmitir a la persona amenazada la gravedad del propósito y una perspectiva inmediata de ejecución de la amenaza, y por lo tanto hace que esa persona razonablemente tenga miedo sostenido por su propia seguridad o por la seguridad de su familia inmediata, pero sin incluir una amenaza que se comete contra una persona que reside en la misma unidad de alquiler que la persona que hace la amenaza.

El acto o actos que constituyen violencia doméstica o agresión sexual o acecho contra el inquilino o un miembro del hogar del inquilino no pueden formar la base sustancial de una razón con causa para rescindir el contrato de arrendamiento de la víctima de tales actos. Un miembro de la familia de un inquilino puede plantear tales hechos como una defensa afirmativa a una acción que rescinde el arrendamiento.

- d. Terminación o rescisión sin culpa. Si un arrendatario puede demostrar cualquiera de las siguientes circunstancias con respecto a la rescisión del contrato de arrendamiento, la rescisión calificará como una rescisión sin culpa:
 - (1) El arrendador busca de buena fe recuperar la posesión para:
 - a. Demoler la unidad de renta.
 - b. Retirar la unidad de alquiler permanentemente del uso de vivienda de alquiler de conformidad con la ley estatal.

- c. Realizar trabajos en el edificio o edificios que albergan la(s) unidad(es) de alquiler; y:
 - 1. Dicho trabajo cuesta no menos del producto de ocho (8) veces el monto del alquiler mensual multiplicado por el número de unidades de alquiler en las que se realiza dicho trabajo. Para efectos de esta sección, el alquiler mensual será el promedio del período anterior de doce (12) meses; y
 - 2. El trabajo requiere el desalojo del inquilino porque dicho trabajo dejará inhabitable la unidad de renta por un período no menor de treinta (30) días naturales, excepto si el arrendador busca recuperar la posesión con el fin de convertir la unidad de renta en un condominio, apartamento cooperativo o comunitario, el arrendador debe cumplir con los requisitos de notificación de la Sección 66427.1 del Código de Gobierno.
- 2. El arrendador busca de buena fe recuperar la posesión para el uso u ocupación de:
 - a. Un administrador residente, siempre que no haya una unidad vacante alternativa disponible para que la ocupe un administrador residente; excepto que cuando un edificio tiene un administrador residente existente, el propietario solo puede desalojar al administrador residente existente para reemplazarlo con un nuevo administrador.
 - b. Propietario o cónyuge del propietario, concubino(a) registrado(a), hijo(a)s, nieto(a)s, padres, abuelo(a)s, hermano, hermana, suegro, suegra, yerno o nuera, como lugar principal de residencia. La unidad de alquiler debe ocuparse como residencia principal dentro de los tres (3) meses posteriores a la desocupación de la unidad de alquiler por parte del inquilino, y la unidad de alquiler debe continuar ocupada como residencia principal durante al menos 12 meses. Sin embargo, el arrendador puede usar esta sección para calificar como terminación sin culpa solo una vez para una persona en particular en cada complejo de alquiler del arrendatario.
 - c. Un inquilino que requiere un contrato de ocupación y admisión, administración de casos o asesoramiento como parte del arrendamiento.
 - d. Un arrendador no puede recuperar la unidad de alquiler si:

1. Cualquier inquilino en la unidad de alquiler ha residido continuamente en la unidad de alquiler durante al menos diez años y tiene: (a) 62 años de edad o más; o (b) una discapacidad según se define en el Título 42 del Código de los Estados Unidos, Sección 423 o una discapacidad conforme a la Sección 50072 del Código de Salud y Seguridad de California; o
 2. Cualquier inquilino en la unidad de alquiler tiene una enfermedad terminal según lo certificado por un médico tratante con licencia para ejercer en el Estado de California.
- e. Un arrendador puede recuperar la posesión de una unidad de alquiler de conformidad con las disposiciones de esta sección solo de un inquilino que sea el inquilino más reciente, si no está protegido contra la rescisión del arrendamiento de conformidad con las disposiciones de esta sección, para ocupar una unidad de alquiler en el edificio. con la misma cantidad de habitaciones que necesita el arrendador, el miembro de la familia elegible del arrendador o el administrador residente, excepto que el arrendador puede recuperar la posesión de un inquilino diferente si se requiere una unidad diferente debido a una necesidad médica, según lo certifique un médico tratante con licencia para práctica en el Estado de California.
3. El arrendador busca de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para cumplir con la orden de desalojo de una agencia gubernamental, o cualquier otra orden que requiera la desalojo del edificio, vivienda o unidad como resultado de una violación del Código Municipal de Pomona. o cualquier otra disposición de la ley.
 4. El arrendador busca de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para cumplir con un acuerdo contractual relacionado con los requisitos de tenencia con una entidad gubernamental, donde el arrendatario ya no está calificado.

SECCIÓN 7. Asistencia para la reubicación.

- (a) Si la rescisión del contrato de arrendamiento de una unidad de alquiler se basa en los motivos de rescisión sin culpa establecidos en esta ordenanza de urgencia, entonces el arrendador deberá pagar una tarifa de reubicación equivalente a dos (2) veces la renta actual vigente del arrendatario, más mil dólares (\$1,000.00).
- (b) La tarifa de reubicación deberá pagarse al inquilino, de conformidad con lo siguiente:
 - (1) La tarifa de reubicación completa se pagará a un inquilino que sea el único inquilino en una unidad de alquiler; o

- (2) Si una unidad de alquiler está ocupada por dos (2) o más inquilinos, entonces a cada inquilino de la unidad de alquiler se le pagará una parte prorrateada de la tarifa de reubicación.
 - (3) El arrendador puede deducir de la tarifa de reubicación pagadera cualquier alquiler vencido adeudado por el arrendatario durante los doce (12) meses anteriores a la terminación del arrendamiento y puede deducir de la tarifa de reubicación cualquier cantidad pagada por el arrendador por cualquier desgaste o daño extraordinario causado por el arrendatario, limpieza u otros fines cubiertos por un depósito de seguridad como se define en el contrato de alquiler, en la medida en que el depósito de seguridad sea insuficiente para cubrir los montos adeudados por dichos costos.
 - (4) Después de tomar en consideración cualquier ajuste en el monto de la asistencia para la reubicación proporcionada en este documento, el arrendador deberá pagar la mitad (1/2) de la asistencia para la reubicación a más tardar cinco (5) días hábiles después de la entrega del aviso a un inquilino de la terminación, y la mitad (1/2) de la asistencia de reubicación a más tardar cinco (5) días hábiles después de que el inquilino haya desalojado la unidad de alquiler.
- (c) Esta sección no es aplicable a cualquiera de las circunstancias siguientes:
- (1) El inquilino recibió una notificación por escrito, antes de celebrar un contrato de arrendamiento escrito u oral, de que una solicitud para subdividir la propiedad con fines de condominio, cooperativa de acciones o apartamento comunitario estaba archivada en la Ciudad o ya había sido aprobada, según sea el caso, y que el edificio existente sería demolido o reubicado en relación con la nueva subdivisión propuesta, y la terminación del arrendamiento se basa en los motivos establecidos en esta Ordenanza de urgencia.
 - (2) El inquilino recibió una notificación por escrito, antes de celebrar un contrato de arrendamiento por escrito o verbalmente, de que una solicitud para convertir el edificio en un condominio, una cooperativa de valores o un proyecto de apartamentos comunitarios estaba archivada en la Ciudad o ya había sido aprobada, según sea el caso, y la terminación del arrendamiento se funde en las causales previstas en esta Ordenanza de urgencia.
 - (3) El arrendador busca de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para uso y ocupación por parte de un administrador residente, siempre que el administrador residente reemplace al administrador residente existente en la misma unidad. Para efectos de esta excepción, un administrador residente no incluirá al propietario, ni al cónyuge, hijo(a)s o padres del propietario.

- (4) El arrendador busca de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para cumplir con la orden de una agencia gubernamental de desalojar el edificio que alberga la unidad de alquiler debido a condiciones peligrosas causadas por un desastre natural o caso fortuito.
- (5) El arrendatario recibe, como parte del desalojo, asistencia para la reubicación de otra agencia gubernamental, y dicha cantidad es igual o superior a la cantidad prevista por esta sección.
- (d) Independientemente de la fecha del aviso de terminación del arrendamiento, esta sección 30-574 se aplicará en cualquier caso en el que el arrendatario haya recibido un aviso de terminación del arrendamiento basado en los motivos de terminación sin culpa establecidos en la sección, pero aún no haya desalojado la unidad de alquiler en la fecha de vigencia de esta Ordenanza de urgencia.
- (e) Los requisitos establecidos en esta sección se aplican a todas las unidades de alquiler, independientemente de si la unidad de alquiler se creó o estableció en contravención de cualquier disposición legal.
- (f) Ninguna provisión de esta sección exime al arrendador de la obligación de brindar asistencia para la reubicación de conformidad con cualquier otra disposición de la ley local, estatal o federal. Si un inquilino tiene derecho a beneficios monetarios de reubicación de conformidad con cualquier otra disposición de la ley local, estatal o federal, dichos beneficios monetarios operarán como un crédito contra los beneficios monetarios que deben pagarse al inquilino de conformidad con esta sección.
- (g) Cuando corresponda, el arrendador deberá proporcionar una notificación por escrito del derecho del inquilino a la asistencia para la reubicación al mismo tiempo que notifica la rescisión del contrato de arrendamiento de una unidad de alquiler. Dicho aviso debe ser sustancialmente consistente con lo dispuesto a continuación: “De conformidad con los requisitos de la Sección 7 de las medidas urgentes de control de alquileres de la Ciudad, un propietario debe proporcionar a los inquilinos que califiquen este aviso de la elegibilidad del inquilino para la asistencia de reubicación, al mismo tiempo que el propietario proporciona un aviso de terminación de tenencia. Los inquilinos que califican tienen derecho a una tarifa de reubicación de acuerdo con la Ordenanza de urgencia No. 4320 la cantidad de dos (2) veces la renta actual vigente del inquilino, más mil dólares (\$1,000.00).”

SECCIÓN 8. Solicitudes.

- (a) Solicitudes de exención de la Ordenanza de urgencia. Si un arrendador desea aumentar el alquiler de una unidad de alquiler cubierta en una cantidad superior a la permitida por esta ordenanza de urgencia, y el arrendador sostiene que las limitaciones en los aumentos de alquiler evitarán que el arrendador reciba un rendimiento justo y razonable con respecto a la operación de la propiedad que contiene la unidad de alquiler cubierta, el arrendador puede presentar una petición

ante la Autoridad de vivienda solicitando una audiencia, que será celebrada por un Oficial de audiencia designado por el Director de la Autoridad de vivienda. El arrendador debe enviar una copia de la petición por correo de primera clase, con franqueo prepago, a todos los inquilinos cuyas rentas estén sujetas a la petición dentro de los cinco (5) días naturales posteriores a la fecha de presentación de la petición ante la Ciudad. Dentro de los diez (10) días naturales posteriores a la fecha de presentación de la petición, el arrendador debe presentar una prueba de entrega firmada bajo pena de perjurio que indique que se envió por correo una copia de la petición a todos los inquilinos. La petición debe incluir una declaración que indique la base sobre la cual el arrendador sostiene que las limitaciones de la Ordenanza de Urgencia le impedirán recibir un rendimiento justo y razonable, junto con cualquier prueba que el arrendador quiera que el oficial de audiencias considere. El arrendador asumirá la carga de probar por preponderancia de las pruebas en la audiencia que no puede obtener un rendimiento justo y razonable debido a la Ordenanza de urgencia.

(b) Solicitudes de incumplimiento.

- (1) Si un inquilino sostiene que un aumento de renta propuesto o real no cumple con esta Ordenanza de urgencia, el inquilino puede presentar una petición ante la Autoridad de vivienda solicitando una audiencia, que será celebrada ante un Oficial de audiencia designado por el Director. El inquilino debe enviar una copia de la petición por correo de primera clase, con franqueo pagado, al arrendador cuyas rentas son objeto de la petición dentro de los cinco (5) días naturales posteriores a la fecha de presentación de la petición ante la Ciudad. Dentro de los diez (10) días naturales posteriores a la fecha de presentación de la petición, el inquilino debe presentar una prueba de entrega firmada bajo pena de perjurio que indique que se envió por correo una copia de la petición a todos los arrendadores. La petición debe incluir una declaración que indique la base sobre la cual el inquilino sostiene que un aumento de alquiler propuesto o real infringe la Ordenanza de urgencia, junto con cualquier evidencia que el inquilino quiera que el oficial de audiencias considere. El solicitante asumirá la carga de probar por preponderancia de las pruebas en la audiencia que el aumento de alquiler propuesto no cumple con la Ordenanza de urgencia.
- (2) Si el Oficial de audiencias determina que un arrendador está en contravención de esta Ordenanza de urgencia puede imponer una multa administrativa de hasta mil dólares (\$1,000.00). Cada día por separado, o cualquier parte del mismo, durante el cual ocurra o continúe cualquier contravención a la Ordenanza de urgencia, constituye una infracción por separado.

(c) Procedimiento de audiencia.

- (1) Se fijará una audiencia ante el Oficial de audiencias para una fecha no menor de quince (15) días ni posterior de sesenta (60) días después de

recibir la solicitud y la prueba de entrega de cualquier solicitud que cumpla con los requisitos de esta sección, a menos que el Oficial de audiencia determine que existe causa justificada para un aplazamiento.

- a. En el caso de una petición del arrendador presentada de conformidad con esta sección, al fijar la fecha de la audiencia, el Oficial de audiencias enviará una notificación por escrito al arrendador con la fecha, hora y lugar fijados para la audiencia. Una vez recibido, el arrendador colocará dicho aviso en un lugar visible en la propiedad afectada, incluidas las unidades de alquiler cubiertas que son objeto de la petición. Dicho aviso se colocará en un instrumento escrito que tenga al menos 11 pulgadas de ancho y 17 pulgadas de largo, y se colocará a no menos de cuatro (4) pies sobre el nivel del suelo en el área común, en la entrada o entradas al edificio o unidades, u otra ubicación o ubicaciones similares según sea necesario para brindar a los inquilinos una oportunidad razonable de ver el aviso y ser informados de la audiencia. Dentro de los cinco (5) días naturales posteriores a la recepción del aviso de audiencia, el arrendador entregará personalmente una copia del aviso a cada inquilino en las unidades de alquiler cubiertas afectadas.
 - b. En el caso de una petición del inquilino, presentada de conformidad con esta sección, al fijar la fecha de la audiencia, el Oficial de audiencias enviará un aviso por escrito al inquilino y al arrendador con la fecha, hora y lugar fijados para la audiencia.
- (2) En la audiencia, la parte solicitante tendrá la oportunidad de testificar, llamar a testigos y presentar pruebas en apoyo de la petición.
 - (3) En el caso de una petición del arrendador, presentada conforme a esta sección, el Oficial de audiencia puede escuchar el testimonio de los arrendatarios en las unidades de alquiler cubiertas afectadas.
 - (4) En el caso de la petición de un arrendatario, presentada de conformidad con esta sección, el Oficial de audiencia puede escuchar el testimonio del arrendador.
 - (5) El Oficial de audiencia puede aplazar la audiencia y solicitar información adicional del arrendador o inquilino antes de emitir una decisión por escrito.
 - (6) El Oficial de audiencia tendrá la facultad de dictar órdenes para mantener el orden y el decoro durante la audiencia.
 - (7) Todas las audiencias celebradas por el Oficial de audiencias estarán abiertas al público.

- (d) Aplazamiento de la audiencia. El Oficial de audiencias puede, a su discreción, conceder un aplazamiento de la fecha de la audiencia si el arrendador o el inquilino lo solicitan y demuestran un motivo fundado. La solicitud debe hacerse por escrito y ser recibida por el oficial de audiencia por lo menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de la audiencia. En el caso de una solicitud de aplazamiento presentada por el arrendador, el arrendador debe entregar personalmente una copia de la solicitud al (a los) inquilino(s) afectado(s). En el caso de una solicitud de aplazamiento presentada por el inquilino, el inquilino debe entregar personalmente una copia de la solicitud al arrendador. En ningún caso la prórroga será mayor de quince (15) días naturales a partir de la fecha de la audiencia programada originalmente.
- (e) Evaluación de las solicitudes. Al evaluar las peticiones de un arrendador o inquilino, el Oficial de audiencias considerará todos los factores relevantes que puedan afectar potencialmente la capacidad del arrendador para obtener un rendimiento justo y razonable y considerará la base para el cálculo de cualquier aumento en la renta. Los factores relevantes pueden incluir, entre otros, cambios en los costos para el arrendador atribuibles a mayores tarifas de servicios públicos, impuestos a la propiedad, seguros, publicidad, tasas de interés hipotecarias variables, recargos y tarifas gubernamentales, servicios incidentales, costos de empleados, reparación y mantenimiento regulares, mejora y adición de amenidades o servicios, reportes con información detallada acerca de la propiedad, inquilino y alquiler, estados financieros, análisis de peritos y estudios relevantes.
- (f) Decisiones del Oficial de audiencias.
 - (1) Después de considerar todos los testimonios y pruebas presentados en la audiencia, dentro de los 20 días naturales posteriores a la conclusión de la audiencia, el Oficial de audiencias deberá emitir una decisión por escrito denegando, afirmando o modificando la solicitud y adoptará conclusiones por escrito en apoyo de dicha decisión. En el caso de una solicitud del arrendador presentada de conformidad con esta sección, la decisión por escrito se entregará por correo de primera clase, franqueo prepago al arrendador, y el arrendador publicará dicho aviso en un lugar visible en la propiedad que contiene las unidades de alquiler cubiertas que hayan resultado afectadas. Dentro de los cinco (5) días naturales posteriores a la recepción de la decisión por escrito, el arrendador entregará personalmente una copia de la decisión por escrito a cada inquilino en las unidades de alquiler cubiertas afectadas. En el caso de una petición del inquilino presentada conforme a esta Sección, el Oficial de audiencias enviará una copia de la decisión por escrito al inquilino y al arrendador, cada uno por correo de primera clase, con franqueo pagado. La decisión del Oficial de audiencia será definitiva, a menos que se haya impuesto una sanción administrativa.
 - (2) Si el Oficial de audiencia determina que un propietario está infringiendo esta Ordenanza de urgencia e impone una sanción administrativa, el

propietario puede presentar una solicitud ante la Autoridad de vivienda para una audiencia administrativa separada ante un Oficial de audiencia para impugnar la imposición y/o la cantidad de la sanción administrativa de conformidad con los procedimientos identificados en el Código Municipal de la Ciudad de Pomona (PMC) Sección 2-1188. A menos que un arrendador solicite una audiencia administrativa para impugnar la imposición de la sanción administrativa, de conformidad con la Sección 2-1188 de PMC, la evaluación de la sanción administrativa constituirá la orden administrativa definitiva de la Ciudad con respecto a dicha sanción administrativa, y la sanción será pagadera por el arrendador a la Ciudad de Pomona dentro de los 10 días naturales posteriores a la evaluación de dicha sanción administrativa.

- (g) Revisión judicial de la decisión del Oficial de audiencia. Cualquier persona directamente agraviada por una decisión administrativa de un Oficial de audiencias relacionada con una solicitud de exención de una Ordenanza de urgencia, petición por incumplimiento o evaluación de una sanción administrativa, puede solicitar una revisión judicial en el Tribunal Superior de conformidad con la Sección 53069.4 del Código de Gobierno. y/o las secciones 1094.5 y 1094.6 del Código de Procedimiento Civil.

SECCIÓN 9. Cumplimiento forzoso y multas administrativas.

- (a) Citaciones administrativas. La Autoridad de vivienda está autorizada a tomar las medidas adecuadas para hacer cumplir esta Ordenanza de urgencia, incluida la realización de investigaciones de posibles violaciones por parte de un arrendador. La Ciudad, a su exclusivo criterio, puede optar por hacer cumplir las disposiciones de esta ordenanza de urgencia a través del proceso de citación administrativa establecido en la Sección 2-1181 et. sec. del PMC. No obstante cualquier disposición en la Sección 2-1181 et. sec.; por el contrario, cada contravención de cualquier disposición de esta ordenanza de urgencia puede estar sujeta a una multa administrativa de hasta \$1,000 cada día por separado, o cualquier parte del mismo, durante el cual ocurra o continúe cualquier contravención de dicha ordenanza de urgencia, constituye una violación por separado. La decisión de la Ciudad de buscar o no la ejecución de cualquier tipo no afectará los derechos del inquilino de buscar remedios civiles.
- (b) Apelación administrativa y revisión judicial.
 - (1) Apelación administrativa. Cualquier persona que reciba una citación administrativa puede solicitar una audiencia administrativa ante un Oficial de Audiencias de acuerdo con la Sección 2-1181 et. sec. del PMC.
 - (2) Revisión judicial de la decisión del oficial de audiencia. Cualquier persona responsable puede solicitar la revisión judicial de la decisión de un Oficial de audiencia relacionada con la imposición de una multa administrativa de acuerdo con la Sección 2-1181 et. sec. del PMC.

- (c) Acciones civiles. El abogado de la Ciudad está autorizado a entablar una acción civil y/o un procedimiento por la contravención a esta Ordenanza de urgencia o cualquier regla o pauta promulgada de conformidad con la Sección 11 de esta Ordenanza de urgencia para sanciones civiles, medidas cautelares, declaratorias y otras medidas equitativas, restitución, y tarifas y costos legales razonables; y puede tomar otras medidas según sea necesario para hacer cumplir esta Ordenanza de urgencia.

SECCIÓN 10. Recursos Civiles.

- (a) Cualquier inquilino agraviado por una contravención a esta Ordenanza de urgencia puede entablar una demanda civil en los tribunales estatales alegando dicha contravención a esta Ordenanza de urgencia. En una demanda civil, un arrendador que se encuentre en contravención de esta Ordenanza de urgencia será responsable ante el inquilino agraviado. Al inquilino que haya obtenido un fallo a favor en una acción civil se le otorgarán los honorarios y costos de los abogados. No es necesario agotar ningún recurso administrativo antes de presentar una demanda de conformidad con esta sección.
- (b) Ninguna disposición en esta Ordenanza de urgencia se interpretará para privar a un arrendador de la capacidad de obtener un rendimiento justo y razonable de una propiedad o para impedir que rescinda un arrendamiento de conformidad con esta Ordenanza de urgencia y la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil de California.

SECCIÓN 11. Implementación; Autoridad de Reglamentación y Citación. El Director del Departamento de vivienda está autorizado a administrar y hacer cumplir esta Ordenanza de urgencia, lo que puede incluir la promulgación de pautas y reglas consistentes con las disposiciones de esta Ordenanza de urgencia. Las pautas y normas promulgadas por el Director del Departamento de vivienda de conformidad con la autoridad otorgada en virtud de esta Ordenanza de urgencia tendrán fuerza y efecto de ley y las partes podrán basarse en ellas para determinar sus derechos y responsabilidades en virtud de esta Ordenanza de urgencia. Al gestionar y hacer cumplir esta Ordenanza de urgencia, el Director del Departamento de vivienda también puede emitir citaciones y puede informar incumplimientos al juez del Tribunal Superior, de conformidad con la sección 53060.4 del Código de Gobierno de California.

SECCIÓN 12.

SECCIÓN 13. Prohibición de renunciaciones. Cualquier renuncia a los derechos en virtud de esta Ordenanza de urgencia será nula por estimarse contraria a las normas públicas.

SECCIÓN 14. Medidas de urgencia. Con base en los hallazgos establecidos en esta Ordenanza de urgencia, el Concejo Municipal determina y declara que esta Ordenanza de urgencia es necesaria para la preservación inmediata de la salud, la seguridad y el bienestar públicos y, sobre esa base, ha determinado que una medida de urgencia, de conformidad con la Sección 36937(b) del Código de Gobierno y la Sección 510 de la Carta Constitucional de Pomona, está garantizada

y entrará en vigencia inmediatamente después de su adopción por el voto de las cinco séptimas partes del Concejo Municipal.

SECCIÓN 15. Estudio de control de alquileres. Durante el período de la Ordenanza de urgencia, se indica al personal de la ciudad que estudie y analice más a fondo si se justifica un programa de control de alquiler permanente. Dicho estudio debe incluir, entre otros, programas de control de alquileres y protección de inquilinos de jurisdicciones pares, análisis del mercado de alquileres, administración de programas de control de alquileres/protección de inquilinos, quejas de propietarios e inquilinos, audiencias y procedimientos de debido proceso, asistencia legal para inquilinos y personal; y costos.

SECCIÓN 16. CEQA. Esta Ordenanza de urgencia no está sujeta a la Ley de Calidad Ambiental de California ("CEQA", por sus siglas en inglés) de conformidad con la Sección 15060(c)(2) de las Pautas de CEQA (Título 14, Capítulo 3 del Código de Regulaciones de California) porque la actividad no resultará en un cambio físico indirecto previsible directo o razonable en el medio ambiente, y la Sección 15060(c)(3) porque la actividad no es un proyecto como se define en la Sección 15378 de las Directrices de CEQA porque no tiene potencial para resultar en un cambio físico en el medio ambiente, directa o indirectamente.

SECCIÓN 17. Divisibilidad. Esta Ordenanza de urgencia se adopta bajo la autoridad del Concejo Municipal de la Ciudad de Pomona y la ley estatal. Si cualquier sección, subsección, cláusula o frase es declarada inválida o nula por un tribunal de jurisdicción competente, no afectará ninguna disposición restante de la presente. Al respecto, el Concejo Municipal determina y declara que habría adoptado esta medida sin perjuicio de cualquier nulidad parcial de la misma.

SECCIÓN 18. Certificación del Secretario de la Ciudad Esta Ordenanza de urgencia se adopta por voto mayoritario de cinco séptimos del Concejo Municipal. El Secretario Municipal certificará la adopción de esta Ordenanza de urgencia y, dentro de los 15 días posteriores a su adopción, hará que se publique de conformidad con la Ley de California. El Secretario de la Ciudad hará que esta Ordenanza de urgencia se publique en un periódico de circulación general en la Ciudad dentro de los 15 días posteriores a su aprobación.

SECCIÓN 19. Entrada en vigor. Esta Ordenanza de urgencia entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

ACEPTADA, APROBADA Y ADOPTADA este 1 de agosto de 2023.

Tim Sandoval
Alcalde

DOY FE:

Rosalía A. Butler, MMC
Secretaria de la Ciudad

APROBADO EN CUANTO A SU FORMA:

Sonia R. Carvalho
Abogada de la ciudad

ESTADO DE CALIFORNIA)
CONDADO DE LOS ANGELES)ss.
CIUDAD DE POMONA)

YO, ROSALIA A. BUTLER, SECRETARIA de la Ciudad de Pomona, por la presente certifico que la Ordenanza de urgencia anterior se presentó y adoptó en sesión ordinaria del Concejo Municipal de la Ciudad de Pomona celebrada el 1 de agosto de 2022 mediante los votos siguientes:

VOTOS A FAVOR: MIEMBROS DEL CONCEJO

VOTOS EN CONTRA: MIEMBROS DEL CONCEJO

AUSENTES: MIEMBROS DEL CONCEJO

ABSTENCIONES: MIEMBROS DEL CONCEJO:

Rosalia A. Butler, MMC
Secretaria de la Ciudad