

## **ORDENANZA DE URGENCIA NÚM. 4329**

### **UNA ORDENANZA DE URGENCIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE POMONA, QUE MODIFICA LA ORDENANZA DE URGENCIA NÚM. 4320 RELACIONADA CON ASISTENCIA EN LA REUBICACIÓN Y LA EXENCIÓN DE LA ORDENANZA RESPECTO A LA LEY DE CALIDAD AMBIENTAL DE CALIFORNIA**

**CONSIDERANDO** que, la creciente carga del alquiler de viviendas y la pobreza que enfrentan muchos residentes de la Ciudad amenazan 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. Además, 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 arrendatarios de la ciudad, 11,497 (61.7%) gastan el treinta por ciento o más del ingreso bruto en el costo de la vivienda, en comparación con el 55.3% en la región SCAG. Además, 5,939 hogares de 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 el estado de emergencia debido a COVID-19 finalizó el 1 de marzo de 2023 y la Ciudad anticipa que los desalojos residenciales aumentarán. Para proteger la paz pública, la salud y la seguridad, la Ciudad desea mejorar las disposiciones de asistencia para la reubicación de los inquilinos de la Ciudad; y

**CONSIDERANDO** que, la Ciudad ha experimentado desalojos recientes de residentes y la Ciudad ha tenido que intervenir para ayudar a los residentes con la asistencia de reubicación; y

**CONSIDERANDO** que, el Concejo Municipal adoptó la Ordenanza de urgencia No. 4320 que establece medidas urgentes de estabilización de alquileres, que incluyen, entre otras, la prohibición de aumentos de alquileres residenciales y asistencia para la reubicación, entre otras protecciones para inquilinos; y

**EN CONSECUENCIA**, el Concejo Municipal ahora desea enmendar la Ordenanza de urgencia n.º 4320 a efecto de: (1) agregar tres definiciones para "Departamento", "Inquilino elegible" e "Inquilino calificado"; (2) cambiar las referencias de "Control de alquileres" a "Estabilización de alquileres" y (3) robustecer las disposiciones de asistencia para reubicaciones.

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

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

**SECCIÓN 2.** Enmienda de la Ordenanza de urgencia. Se modifica la sección 2 de la Ordenanza de urgencia n.º 4320 para que establezca lo siguiente (todas las adiciones están subrayadas y las eliminaciones ~~testadas~~):

“Medidas de ~~control~~ estabilización de urgencia de los alquileres. Con base en las determinaciones establecidas en esta Ordenanza de urgencia, el Concejo Municipal determina que son necesarias medidas de estabilización de urgencia en los alquileres y ~~medidas de control~~, mientras la Ciudad explora soluciones más permanentes, según se indica a continuación:

- (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 alquiler adeudado y pagadero 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 del 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.** Enmienda a la Ordenanza de urgencia Las siguientes definiciones se agregan a la Sección 4 de la Ordenanza de Urgencia No. 4320 de la siguiente manera (adiciones subrayadas):

“Departamento” significará el Departamento de Servicios Vecinales de Pomona.

“Inquilino elegible” significará que, a menos que un inquilino sea un inquilino calificado como se explica en esta sección, el inquilino es un inquilino elegible y tiene derecho a recibir un monto de asistencia para la reubicación que depende del tiempo que haya estado en la unidad y de sus ingresos.

“Inquilino calificado” se refiere a cualquier inquilino que en la fecha de diligencia de notificación por escrito de terminación tiene (1) 62 años de edad o más; (2) una discapacidad, según se define en la Sección 50072 del Código de Salud y Seguridad de California, o una discapacidad conforme a lo dispuesto por el Título 42 del Código de los Estados Unidos, Sección 423; o (3) que tiene uno o más hijos dependientes menores (según se determine a efectos del impuesto federal sobre la renta).

**SECCIÓN 4. Enmienda a la Ordenanza de urgencia.** Se enmienda la Sección 7 de la Ordenanza de urgencia No. 4320 para quedar como sigue (todas las adiciones están subrayadas y las supresiones están testadas):

**Asistencia para la reubicación.**

- (a) Si la rescisión del arrendamiento de una unidad de alquiler se basa en los motivos de rescisión sin culpa establecidos en esta Ordenanza de urgencia, el propietario deberá pagar una tarifa de reubicación por el monto establecido a continuación ~~de~~ dos (2) veces el alquiler actual del inquilino vigente, más mil dólares (\$1,000.00).
- (b) La tarifa de reubicación se pagará al inquilino o inquilinos de la siguiente manera:
  - (1) El arrendador deberá pagar una tarifa de reubicación de: \$12,998 a cualquier inquilino calificado y una tarifa de \$6,164 a todos los demás inquilinos que hayan vivido en su unidad de alquiler por menos de tres años; \$15,377 para cualquier Inquilino calificado y una tarifa de \$8,074 para todos los demás inquilinos que hayan vivido en su unidad de alquiler durante tres años o más; o \$15,377 a cualquier inquilino calificado y \$8,074 a todos los demás inquilinos cuyo ingreso familiar sea del 80 % o inferior al ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés), ajustado al tamaño del hogar, según lo define el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., independientemente de la duración del arrendamiento. Si se aplica más de una tarifa a una unidad de alquiler, el arrendador deberá pagar la tarifa más alta de las aplicables.
  - (2) Las tarifas de reubicación adeudadas por la rescisión del arrendamiento basada en la rescisión sin culpa en virtud de esta sección no eximirán de ninguna obligación en virtud de la Ley de reubicación uniforme o la Ley de asistencia para la reubicación de California, incluida cualquier obligación de pagar un monto superior al requerido en virtud de esta Ordenanza de urgencia.
  - (3) Los inquilinos que reclamen elegibilidad para recibir asistencia para la reubicación en función de sus ingresos deberán presentar una declaración ante el Departamento verificando sus ingresos en un formulario prescrito por dicho Departamento. Las solicitudes de audiencia para apelar una decisión con respecto a la elegibilidad de asistencia para la reubicación de un inquilino, incluidas las disputas sobre la elegibilidad para una mayor asistencia para la reubicación en función de los ingresos, la edad, la duración del arrendamiento, el estado familiar y/o el estado de discapacidad del inquilino, deben presentarse por escrito en el formulario prescrito por el Departamento y ser recibidas por el Departamento dentro de los quince días naturales a partir de la fecha de la notificación del Departamento de su decisión con respecto a la asistencia para la reubicación de inquilinos.

- (4) La tarifa de reubicación completa se pagará al inquilino que sea el único inquilino en la unidad de alquiler; o si dicha unidad de alquiler está ocupada por dos (2) o más inquilinos, entonces se pagará a cada inquilino de la unidad una parte prorrateada de la tarifa de reubicación.
  - (5) El arrendador puede deducir de la tarifa de reubicación pagadera cualquier alquiler vencido adeudado por el inquilino 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 inquilino, limpieza u otros fines servidos 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.
  - (6) 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) Si la rescisión del contrato de arrendamiento de una unidad de alquiler se basa en motivos de rescisión sin culpa establecidos en esta Ordenanza de urgencia, y además el arrendador cumple con los requisitos establecidos a continuación, dicho arrendador deberá pagar tarifas de reubicación reducidas:
- (1) El edificio que contiene la unidad de alquiler contiene cuatro o menos unidades de alquiler.
  - (2) Dentro de los tres años anteriores, el arrendador no ha pagado la cuota autorizada por este inciso a ningún inquilino que residía en el edificio.
  - (3) El arrendador posee, en la Ciudad, no más de cuatro unidades de propiedad residencial y una vivienda unifamiliar en un lote separado.
  - (4) Cualquier miembro de la familia elegible para quien el arrendador está recuperando la posesión de la unidad de alquiler no posee ninguna propiedad residencial en la Ciudad.
  - (5) Si se cumple lo dispuesto por las subsecciones (c)(1)-(4), entonces el arrendador deberá pagar una tarifa de reubicación de \$11,960 a cualquier inquilino calificado y una tarifa de \$5,926 a todos los demás inquilinos.
- (d) Esta sección no se aplicará en ninguna de las siguientes circunstancias:

- (1) El inquilino recibió una notificación por escrito, antes de celebrar un contrato de arrendamiento por escrito o verbalmente, de que una solicitud para subdividir la propiedad con fines de condominio, cooperativa de valores o apartamentos comunitarios 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 proyecto de condominio, cooperativa de acciones o apartamentos comunitarios estaba archivada en la Ciudad o ya había sido aprobada, según sea el caso, y la extinción del arrendamiento se base 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. A los efectos de esta excepción, un administrador residente no incluirá al propietario, ni al cónyuge, hijos o padres del arrendador.
  - (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 causas fortuitas.
  - (5) El inquilino 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.
- (e) Sin perjuicio de la fecha de la notificación de terminación del alquiler, esta sección se aplicará en cualquier caso en el que el inquilino haya recibido una notificación de terminación del alquiler basada en los motivos de terminación sin culpa establecidos en esta sección, pero aún no haya desalojado la unidad de alquiler en la fecha de vigencia de esta Ordenanza de urgencia.
  - (f) 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.
  - (g) 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 percibir 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 en virtud de esta sección.

- (h) Cuando corresponda, el arrendador deberá proporcionar una notificación por escrito del derecho del inquilino a la asistencia para la reubicación al mismo tiempo que el arrendador notifica la terminación del arrendamiento de una unidad de alquiler. Dicho aviso deberá ser sustancialmente consistente con lo siguiente: “De conformidad con los requisitos de la Sección 7 de las medidas de ~~control~~ estabilización urgentes de alquileres de la Ciudad, un arrendador debe proporcionar a los inquilinos que califiquen este aviso de la elegibilidad del inquilino para la asistencia de reubicación, al mismo tiempo que el arrendador 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 5. Implementación; Autoridad de Reglamentación y Citación.** El Administrador de la Ciudad está autorizado a gestionar 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 Administrador de la Ciudad 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 Administrador de la Ciudad 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 6. 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 7. Medidas de urgencia.** Con base en las determinaciones establecidas en esta Ordenanza de urgencia, el Concejo Municipal establece y declara que esta Ordenanza de urgencia es necesaria para la preservación inmediata de la salud, la seguridad y el bienestar públicos y, con este fundamento, 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 un voto de cinco séptimas partes del Concejo Municipal.

**SECCIÓN 8. 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 9. 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 10. Certificación del Secretario de la Ciudad** Esta Ordenanza de urgencia se adopta por voto mayoritario de cinco séptimos del Concejo Municipal. El Secretario de la Ciudad 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 Municipal 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 11. Entrada en vigor.** Esta Ordenanza de urgencia entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

**ACEPTADA, APROBADA Y ADOPTADA** este 17 de abril de 2023.

**CIUDAD DE POMONA:**

---

Tim Sandoval  
Alcalde

**APROBADO EN CUANTO A LA FORMA:**

**CERTIFICACIÓN:**

---

Sonia Carvalho  
Abogada de la ciudad

---

Rosalía A. Butler, MMC  
Secretaria de la ciudad

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

YO, DIANA ROBLES, SECRETARIA DELEGADA de la Ciudad de Pomona, por la presente certifico que la Ordenanza de urgencia anterior se presentó para primera lectura en una reunión ordinaria del Concejo Municipal de la Ciudad de Pomona celebrada el 17 de abril de 2023 y fue adoptada en segunda lectura en una reunión ordinaria del Concejo Municipal de la Ciudad de Pomona celebrada el 17 de abril de 2023 por el siguiente voto:

VOTOS A FAVOR:            Nolte, Preciado, Garcia, Lustro, Sandoval  
VOTOS EN CONTRA:        Ontiveros-Cole, Torres  
AUSENTES:                 Ninguno  
ABSTENCIONES:            Ninguna

---

Diana Robles  
Secretaria delegada de la ciudad