

Ordenanzas de urgencia No. 4320 & 4329

Ciudad de Pomona

Departamento de Servicios Vecinales

RSG, Inc.



**BETTER COMMUNITIES.
BOLDER FUTURES.**

Orden del día

Presentaciones

- Objetivo
- Participación comunitaria

Descripción general de las Ordenanza de urgencia No. 4320 y 4329

- Disposiciones clave
- Desalojos y exenciones
- Proceso de petición

Descripción general de los recursos

Preguntas y respuestas

Ordenanza de urgencia No. 4320

- La Ciudad de Pomona implementó medidas de estabilización de alquileres y disposiciones de protección contra desalojos
- La nueva Ordenanza entró en vigencia el 1 de agosto de 2022.
- Ordenanza modificada el 17 de abril de 2023.



Ordenanza de urgencia No. 4329

- Cambios específicos a la asistencia por reubicación
- Nuevas definiciones



¿Qué es la Ordenanza de urgencia No. 4320?

Una ley local de
estabilización de
alquileres

Protege a los
inquilinos de
desalojos ilegales

Disposiciones clave

Límite el aumento al alquiler

Protección en contra de
desalojos

- Sin culpa
- Asistencia para la reubicación

Peticiones

- Arrendador
- Inquilino

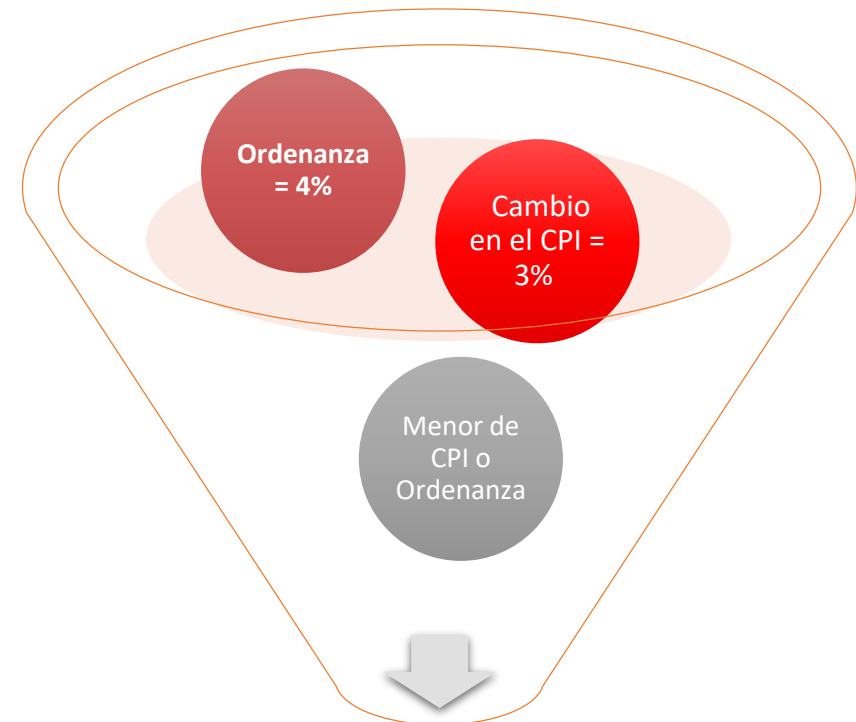
Exenciones

Límite en el aumento de alquiler

Ejemplo

Aumento anual permitido:
El menor de:
4% de incremento anual o
Cambio en el Índice de
Precios al Consumidor
(IPC).

*Si el cambio del IPC es
negativo, no se
permite ningún
aumento de alquiler
ese año.*



Aumento permitido =
3%

Que es el CPI?

Índice de precios al consumidor (CPI, por sus siglas en inglés)

Es una medida del cambio promedio en el tiempo en los precios pagado por los consumidores urbanos por una canasta de mercado de consumo bienes y servicios adquiridos por los hogares.



Aviso de rescisión del arrendamiento

Aviso de rescisión al inquilino

El aviso debe cumplir con lo dispuesto por la sección 1162 del Código de Procedimiento Civil de California

Proceso para arrendadores:

- Notificar a la ciudad dentro de los 5 días naturales posteriores a la emisión
- Proporcionar el aviso de rescisión con prueba de entrega al inquilino



Desalojos

La Ordenanza es una ley local que brinda protección a la mayoría de los inquilinos que ocupan de manera continua y legal una propiedad inmueble residencial.

La Ordenanza define qué causas son admisibles para solicitar el desalojo de un inquilino.



Tipos de desalojo



Rescisiones de arrendamiento por causa justificada

No pagar el alquiler.

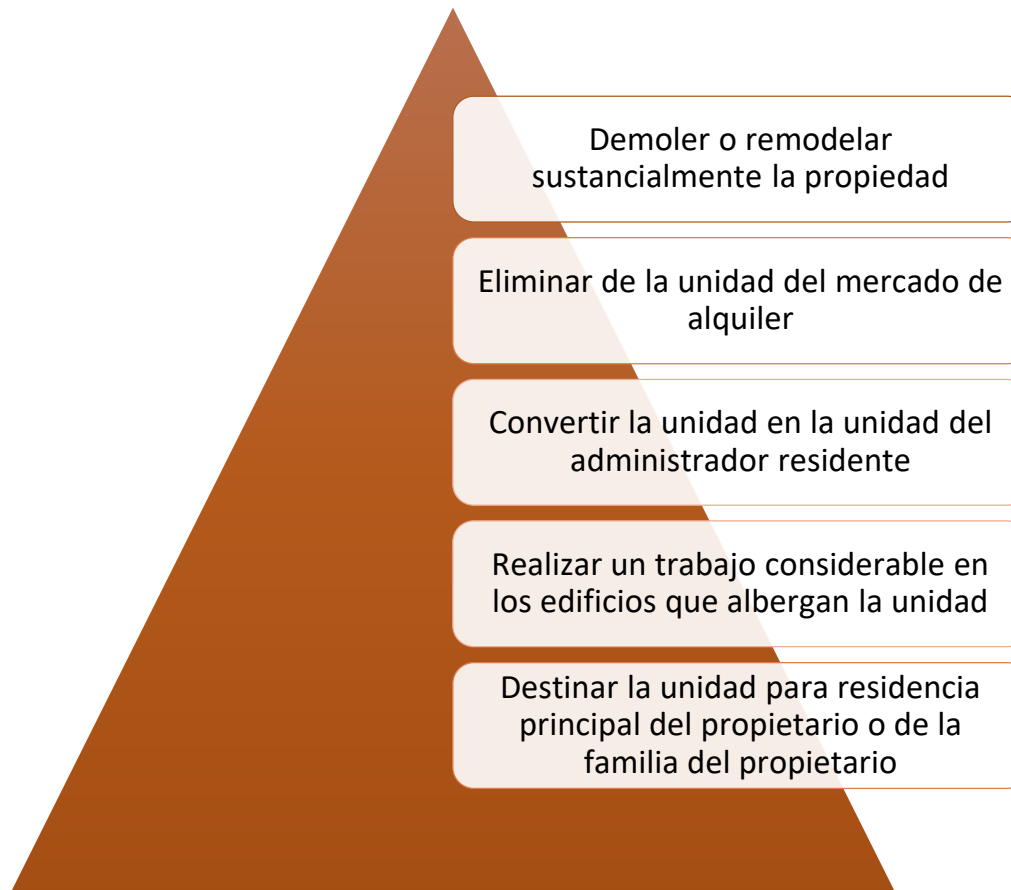
Contravención material a los términos del contrato de alquiler

Negarse a permitir que el propietario acceda razonablemente a las instalaciones.

Mantener, cometer o permitir una molestia.

Uso de las instalaciones para fines ilegales.

Terminaciones de arrendamiento sin culpa



Terminaciones de arrendamiento sin culpa

Convertir en residencia principal para el propietario o miembro de la familia inmediata



Inquilino que requiere un contrato de ocupación y admisión, administración de casos o asesoramiento como parte del arrendamiento



Orden de desalojar emitida por una agencia gubernamental



Acuerdo contractual relativo a los requisitos de tenencia con una entidad gubernamental

El arrendador NO puede recuperar la posesión si:

El inquilino ha residido con forma continua en la unidad durante 10 años.

- Tiene 62 años de edad o más; o
- Discapacidad: Título 42 Código de EE. UU. Sección 423
- Discapacidad: Sección 50072 del Código de Salud y Seguridad de CA

Una enfermedad terminal

- Certificada por un médico con licencia de CA

Tarifa de asistencia de reubicación Terminación de arrendamiento sin culpa

Inquilino calificado

- 62 años de edad o más
- Discapacitado según lo definido por la ley estatal y federal
- El hogar tiene uno o más hijos menores dependientes económicamente

Inquilino elegible

- Todos los demás inquilinos no definidos en Inquilino calificado



Tarifa de asistencia de reubica Terminación de arrendamiento sin cu

Unidad ocupada por menos de 3 años

- Inquilinos calificados: \$12,998
- Inquilinos elegibles: \$6,164

Unidad ocupada por 3 o más años

- Inquilinos calificados: \$15,377
- Inquilinos elegibles: \$8,074

Inquilinos con ingresos familiares del 80% o inferiores al ingreso medio del área, independientemente del plazo del arrendamiento

- Inquilinos calificados: \$15,377
- Inquilinos elegibles: \$8,074

Tarifa potencialmente reducida

¿Quién puede calificar para tarifas de reubicación reducidas?

- El edificio tiene 4 o menos unidades; y
- Tarifa de reubicación no pagada en los 3 años anteriores; y
- Posee 4 o menos unidades de propiedad residencial y una casa unifamiliar en un lote separado; y
- El 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

Tarifa reducida para la reubicación

- Inquilino calificado: \$11,960
- Inquilino elegible: \$5,926

Tarifa de asistencia para reubicación Terminación de arrendamiento sin culpa

Si una unidad de alquiler es elegible para más de una tarifa, el arrendador debe pagar la tarifa más alta aplicable

La tarifa de asistencia para la reubicación no exime a los propietarios de sus obligaciones conforme a la Ley Uniforme de Reubicación o la Ley de Asistencia para la Reubicación de California

Los inquilinos que reclamen elegibilidad para la asistencia de reubicación en función de sus ingresos deben presentar una declaración ante la Ciudad que verifique sus ingresos.

- El inquilino puede apelar las decisiones de elegibilidad a la ciudad dentro de los 15 días

Ingreso familiar medio



A median household income refers to the **income level** earned by a given household where half of the homes in the area earn more and half earn less.

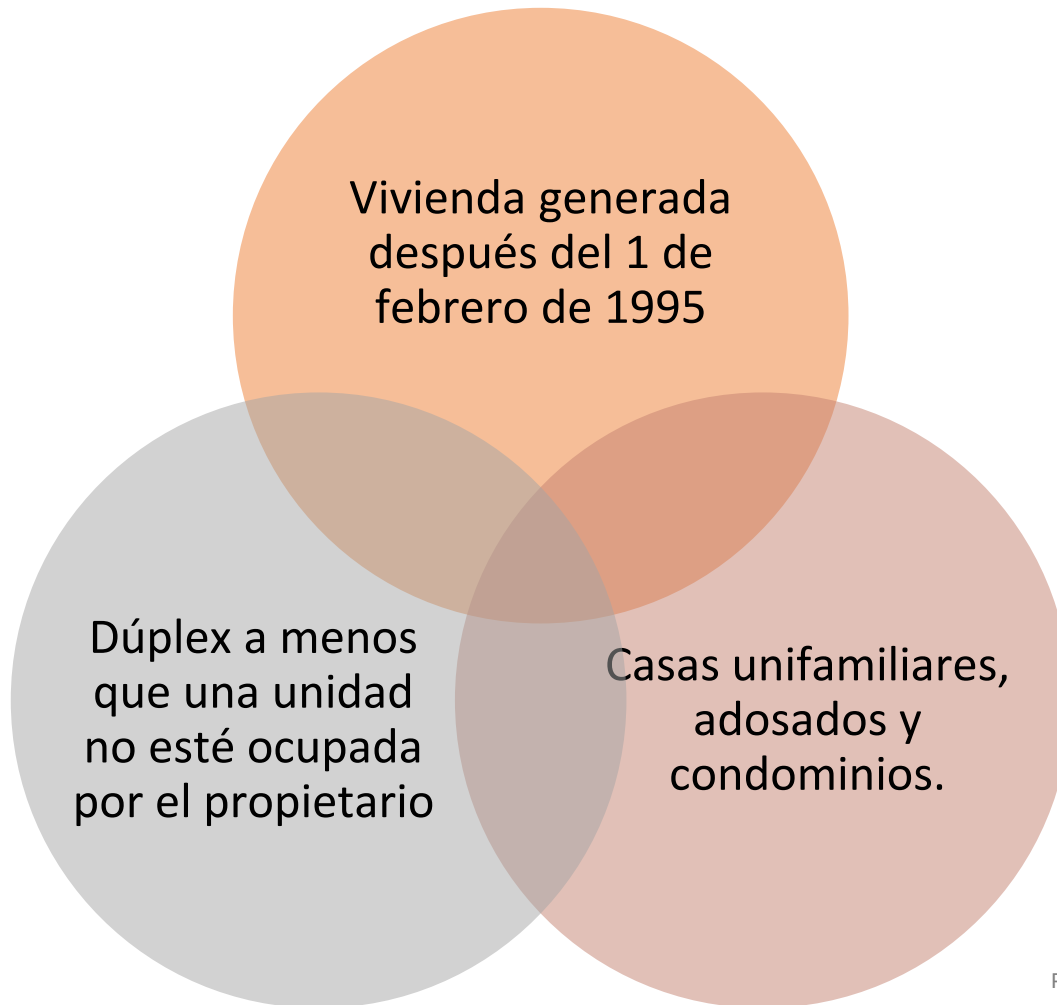
Ingreso medio del área de LA/Long Beach/Glendale: \$91,100

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (2022)
Tamaño de la familia: 4 personas

Disposiciones de exención de la Ordenanza



Exenciones a la Ordenanza



Exenciones a la Ordenanza

Vivienda asequible con escritura restringida

- Incluye vales de elección de vivienda

Ocupación hotelera y de personas sin hogar

Otras viviendas compartidas

Hospitales y centros de atención

Dormitorios

Se aplican exenciones adicionales

- Consulte la Ordenanza para obtener una lista completa de propiedades exentas.

Leyes relacionadas del estado de California

Ley de viviendas de alquiler de Costa Hawkins

- Protege el derecho del arrendador a aumentar la renta a la tasa de mercado de una unidad una vez que el inquilino se muda.
- Impide que las ciudades establezcan restricciones de alquiler en las unidades construidas después de 1995.
- Exenta viviendas unifamiliares y condominios.

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=1954.50

Ley de protección de inquilinos de 2019 (AB 1482)

- Limita los aumentos de alquiler al 5% más el IPC o al 10%, lo que sea menor.
- Define "causa justificada" para los desalojos.

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB1482

Proceso de petición

- Petición de exención de la Ordenanza de urgencia (arrendador)
- Solicitud de incumplimiento (inquilino)



Peticiones

Arrendador: Petición de exención

- El arrendador desea aumentar más del 4%
- Rendimiento justo y razonable
- El solicitante es responsable del costo asociado con las peticiones



Peticiones

Inquilino: Solicitud de incumplimiento

El inquilino sostiene que un aumento del alquiler propuesto o real no cumple con la Ordenanza.



Procedimiento de audiencia



El Oficial de audiencia fijará una fecha de audiencia.

El Oficial de audiencia puede permitir más tiempo.

Se debe proporcionar un aviso por escrito a las partes afectadas.

Oportunidad de testificar, llamar a testigos y presentar pruebas.

El Oficial de audiencias puede escuchar el testimonio de los inquilinos en las unidades afectadas.

El Oficial de audiencias puede escuchar el testimonio del arrendador.



Procedimiento de audiencia



El Oficial de audiencias puede aplazar la audiencia y solicitar información adicional.

Todas las audiencias estarán abiertas al público.

El Oficial de audiencia puede conceder un aplazamiento.

El Oficial de audiencia considerará todos los factores relevantes.

Decisión del oficial de audiencia

Dentro de los 20 días calendario posteriores a la conclusión, el Oficial de audiencias emitirá una decisión por escrito sobre la petición.

- Denegar
- Afirmar
- Modificar

El Oficial de audiencia proporcionará conclusiones por escrito en apoyo de la decisión.



Cumplimiento efectivo y multas administrativas



Citaciones, Apelaciones, Acción Civil

La ciudad puede tomar medidas para hacer cumplir la Ordenanza

Multas administrativas de hasta \$1,000

Las citaciones pueden ser apeladas/revisadas

- Oficial de audiencia
- Revisión judicial de las decisiones del Oficial de audiencia

Acciones civiles

Recursos Civiles

Cualquier inquilino agraviado por una contravención a la Ordenanza de urgencia puede entablar una demanda civil en los tribunales.

Nada en la Ordenanza privará a un arrendador de la capacidad de obtener un rendimiento justo y razonable de su propiedad, ni impedirá que un arrendador rescinda un arrendamiento de conformidad con la Ordenanza de urgencia y la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil de California.

Ordenanza permanente de estabilización de al

Actualmente se está evaluando la **implementación a largo plazo** del programa de estabilización de alquileres.

El personal y los consultores de la ciudad están evaluando las **necesidades de la comunidad y las mejores prácticas** en otras jurisdicciones sobre varias disposiciones que pueden ser parte de una ordenanza permanente

Los propietarios e inquilinos tendrán la **oportunidad de brindar comentarios** sobre los temas que se evaluarán en una sesión de estudio del Consejo en el verano de 2023.

El Consejo considerará posibles cambios a partir de 2024

Asistencia para inquilinos

Neighborhood Legal Services of Los Angeles (NLSLA)

747-270-7575 PomonaClinic@nlsla.org

Pomona Self Help Center 909-620-3150



Asistencia para propietarios/arrendadores

Se alienta a los propietarios/arrendadores a buscar asesoría legal privada con respecto a la interpretación de la Ordenanza.

Pomona Self Help Center (909) 620-3150



Recursos

- El texto completo de la ordenanza adoptada está disponible en el sitio web de la Ciudad en <https://www.pomonaca.gov/rs> , en inglés y español.
- La Ciudad también ha preparado información fácil de usar, tanto para los inquilinos como para los arrendadores de propiedades en alquiler, incluidas las respuestas a las preguntas frecuentes en inglés y español.
- Si los inquilinos o propietarios de propiedades en alquiler tienen alguna pregunta, envíenos un correo electrónico a RentStabilization@pomonaca.gov o llame al 909-620-3777 para hablar con uno de nuestros representantes.



