

Ciudad de Pomona
Ordenanzas de urgencia No. 4320 y 4329
Preguntas frecuentes (FAQ, por sus siglas en inglés)

¿Qué es la Ordenanza de urgencia No. 4320?

La Ciudad de Pomona implementó medidas de estabilización de alquileres y disposiciones de protección contra desalojos, a través de la adopción por parte del Concejo Municipal de la Ordenanza de urgencia 4320 ("Ordenanza") el 1 de agosto de 2022. La Ordenanza protege a los inquilinos de los aumentos de alquiler irrazonables al tiempo que garantiza que los propietarios de bienes inmuebles residenciales reciban un rendimiento justo y razonable de su inversión. La Ordenanza citada permite a los propietarios aumentar el alquiler de los inquilinos en no más del 4% o el cambio en el Índice de Precios al Consumidor (CPI, por sus siglas en inglés), lo que sea menor, sobre la renta efectiva al 1 de agosto de 2022, o la renta inicial cobrada para arrendamientos que comenzaron después del 1 de agosto de 2022 dicho año. La Ordenanza solo permite un aumento de alquiler en un período de 12 meses. La Ordenanza también requiere que los arrendadores demuestren que las terminaciones de arrendamiento califican como por causa justificada o sin culpa; y requiere que los arrendadores paguen una tarifa para reubicación en las terminaciones sin culpa.

¿A qué propiedades se aplica la Ordenanza?

La Ordenanza se aplica a todas las unidades residenciales de alquiler a menos que la propiedad esté expresamente exenta en virtud de la Ordenanza, o la leyes estatales o federales.

¿Qué tipos de propiedades están exentas de la Ordenanza?

La Ordenanza no es aplicable a: unidades de vivienda con certificado de habitabilidad o permiso equivalente para habitabilidad residencial expedido después del 1 de febrero de 1995; viviendas unifamiliares, condominios y casas adosadas; unidades de vivienda que conforman un interés subdividido en una subdivisión; y aquellas unidades habitacionales por las cuales el arrendador recibe subsidios de vivienda federales, estatales o locales.

¿Cómo interactúa la Ley de Protección de Inquilinos, AB 1482, con la Ordenanza?

La Ley de Protección de Inquilinos, también conocida como AB 1482, con ciertas excepciones, prohíbe que el arrendador de una propiedad residencial rescinda un arrendamiento sin causa justa y, con ciertas excepciones, prohíbe que el arrendador de una propiedad residencial aumente la tarifa bruta de alquiler de una vivienda o unidad por el menor de 10%, o 5% más el cambio porcentual en el Índice de Precios al Consumidor (CPI, por sus siglas en inglés), según se define en la sección 1946.2 del Código Civil de California. La ley AB 1482 establece que una ordenanza local adoptada después del 1 de septiembre de 2019, que requiere una causa justa para la terminación de un arrendamiento residencial, reemplazará la sección 1946.2 del Código Civil de California solo si la ordenanza es "más protectora" que esta sección.

Para obtener más información sobre la Ley de Protección de Inquilinos, haga clic [aquí](#)

¿Qué es la Ley Costa-Hawkins? ¿Cómo interactúa con la Ordenanza?

La Ley de Vivienda Residencial de Costa-Hawkins es una ley estatal que entró en vigencia el 1 de enero de 1996. La ley Costa-Hawkins establece límites sobre el tipo de normas de control de alquileres que las ciudades pueden imponer, y exime a ciertos tipos de unidades residenciales de alquiler de las ordenanzas de control de alquileres. También permite a los propietarios restablecer la tarifa de alquiler en unidades de alquiler con control de alquiler cuando quedan vacantes, o bien cuando el último inquilino con control de alquiler ya no reside permanentemente en la unidad.

Para obtener más información sobre la Ley Costa Hawkins, haga clic [aquí](#).

Como inquilino, ¿qué puedo hacer si creo que el propietario ha aumentado el alquiler más de lo permitido por la Ordenanza?

De conformidad con la Ordenanza, los inquilinos pueden impugnar los aumentos de alquiler propuestos o reales que estén por encima de lo permitido. Los inquilinos pueden presentar una Petición de incumplimiento ante la Ciudad para solicitar una audiencia. Como parte del proceso de petición, los inquilinos deben enviar una copia de la petición por correo de primera clase, con franqueo pagado, al arrendador dentro de los cinco (5) días naturales posteriores a la fecha en que se presentó la petición. El inquilino también debe presentar una prueba de entrega firmada bajo pena de perjurio que indique que se envió por correo una copia de la petición al arrendador dentro de los diez (10) días naturales posteriores a la fecha de presentación de la petición. El inquilino será responsable de probar mediante una preponderancia de pruebas que el

aumento de alquiler propuesto no cumple con la Ordenanza. Se puede encontrar información adicional en la Sección 8(c) de la Ordenanza.

¿Qué recurso está disponible para los inquilinos a los que se les ha cobrado de más en su alquiler?

Si un inquilino ya ha pagado el alquiler por encima de un aumento del 4% sobre el alquiler vigente el 1 de agosto de 2022, el propietario debe acreditar al inquilino el saldo del pago excedente. Los arrendadores pueden pagar al arrendatario el saldo del pago excedente en una suma global o darle al arrendatario un crédito contra el alquiler que el arrendatario adeudaría al arrendador durante un período de seis meses.

Mi arrendador ha reducido los servicios de vivienda. ¿Se considera esto un aumento en el alquiler?

Según la Ordenanza, una disminución en los servicios de vivienda, como los servicios de lavandería o conserjería, se consideraría un aumento en el alquiler. Los inquilinos pueden presentar una petición ante la Ciudad para un ajuste en el alquiler.

Además, los inquilinos pueden solicitar un ajuste en el alquiler y el reembolso por el pago excesivo del alquiler si la falta de mantenimiento o reparación de la unidad por parte del arrendador ha ocasionado que la unidad no cumpla con la garantía implícita de habitabilidad o que no se pueda alquilar de conformidad con la sección 1941.1 del Código Civil de California.

¿Qué recursos de remedio civiles están disponibles para los inquilinos que han sido agraviados por una contravención de la Ordenanza?

Los inquilinos pueden entablar una demanda civil ante los tribunales del Estado alegando una contravención de la Ordenanza. Si se determina que se contravino lo dispuesto por la Ordenanza, los arrendadores serán responsables ante el inquilino agraviado y se les puede exigir que paguen los honorarios y costos de los abogados.

Como arrendador, ¿qué puedo hacer si el límite del aumento del alquiler me impide recibir un rendimiento justo por mi propiedad?

La Ordenanza permite que los arrendadores presenten una Petición de exención ante la Ciudad para solicitar una audiencia si sostienen que las limitaciones en el aumento del alquiler les impedirán recibir un rendimiento justo y razonable con respecto a la operación de la propiedad. Como parte del proceso de petición, los arrendadores deben enviar por correo una copia de dicha petición a todos los inquilinos 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. La Ordenanza permite que los arrendadores presenten una Petición de exención ante la Ciudad para solicitar una audiencia si sostienen que las limitaciones en el aumento del alquiler les impedirán recibir un rendimiento justo y razonable con respecto a la operación de la propiedad. Como parte del proceso de petición, los propietarios deben enviar por correo una copia de la misma a todos los inquilinos 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, los arrendadores deberán presentar una prueba de entrega firmada bajo pena de perjurio que indique que se envió por correo una copia de dicha petición a todos los inquilinos. Los arrendadores tienen la carga

de probar por preponderancia de pruebas en la audiencia que el límite les impide recibir un rendimiento justo y razonable de su propiedad y son responsables de todos los costos con la revisión de la petición por parte de la Ciudad.

¿Dónde deben los propietarios e inquilinos presentar peticiones y correspondencia con el Programa de Estabilización de Rentas?

Envíe los documentos de petición y cualquier pregunta o inquietud a la Ciudad de Pomona a: 505 South Garey Avenue, Pomona, CA 91766, Attention: Departamento de Servicios Vecinales de Estabilización de Rentas, División de Vivienda. Sin embargo, después de que se haya establecido un nuevo alquiler inicial cuando se mude un nuevo inquilino, los aumentos de alquiler subsecuentes están sujetos a la Ordenanza hasta que dicho inquilino desaloje.

Para obtener ayuda adicional, envíenos un correo electrónico a RentStabilization@pomonaca.gov o llame al 909-620-3777.

¿Se aplica el límite de aumento de alquiler de la Ordenanza a las unidades de alquiler que han sido desocupadas?

La Ordenanza permite a los arrendadores establecer una nueva renta inicial sin restricciones al comienzo de un nuevo arrendamiento. La Ordenanza permite a los arrendadores establecer una nueva renta inicial sin restricciones al comienzo de un nuevo arrendamiento. La rescisión por causa justificada se refiere a la terminación de un contrato de arrendamiento por parte del arrendador debido a acciones tomadas por el inquilino. Las circunstancias que califican como por causa justificada incluyen: falta de pago del alquiler; contravención de un término material del contrato de alquiler; negativa continua, después de que el

arrendador haya proporcionado una solicitud por escrito, para permitir el acceso razonable a la unidad; creando

Sin embargo, después de que se haya fijado un nuevo alquiler inicial cuando se mude un nuevo inquilino, los aumentos de alquiler subsecuentes están sujetos a la Ordenanza hasta que el inquilino desaloje.

¿Qué es una terminación por causa justificada?

La terminación por causa justificada se refiere a la terminación de un contrato de arrendamiento por parte del arrendador debido a acciones tomadas por el inquilino. Las circunstancias que califican como por causa justificada incluyen: falta de pago del alquiler; contravención de un término material del contrato de alquiler; negativa continua, después de que el arrendador haya proporcionado una solicitud por escrito, para permitir el acceso razonable a la unidad; crear o mantener molestias o causar daños a la unidad de alquiler o a las áreas comunes del complejo de alquiler, o crear una interferencia irrazonable con la comodidad, la seguridad o el disfrute de cualquier otro residente del edificio; y el uso de la unidad de alquiler para fines ilegales por parte del inquilino, huésped o invitado del inquilino. Al citar una de estas razones para rescindir un arrendamiento, los arrendadores no están obligados a brindar asistencia para la reubicación. Consulte la Ordenanza para obtener más detalles.

¿Qué es la rescisión sin culpa?

La rescisión sin culpa se refiere a que los arrendadores recuperan la posesión de una unidad para: demoler la unidad de alquiler; retirar la unidad de alquiler permanentemente del uso de vivienda de alquiler; realizar trabajos considerables en el edificio o edificios que albergan la unidad de alquiler; usar para la ocupación de un administrador

residente; usar como lugar de residencia principal del propietario o de un familiar inmediato; recuperar la posesión de una unidad donde el arrendatario requiere un contrato de ocupación y admisión, administración de casos o asesoramiento como parte del arrendamiento; o cumplir con la orden de desalojo emitida por una agencia gubernamental y los acuerdos contractuales relacionados con los requisitos de arrendamiento con una entidad gubernamental. Consulte la Ordenanza para obtener más detalles.

¿Cómo notifica un arrendador al inquilino de la terminación de un contrato de arrendamiento?

Para iniciar una rescisión de arrendamiento, el arrendador debe demostrar que la rescisión es por causa justificada o sin culpa. Los arrendadores deben enviar un aviso de terminación al inquilino de conformidad con la Sección 1162 del Código de Procedimientos Civiles de California. El arrendador también debe enviar una copia fiel y precisa del aviso de rescisión con prueba de la entrega al inquilino adjunta a la Ciudad de Pomona en 505 South Garey Avenue, Pomona, CA 91766, Atención: Departamento de Servicios Vecinales de Estabilización de Rentas, División de Vivienda, por correo certificado dentro de los cinco (5) días naturales posteriores a la entrega al inquilino. La prueba de entrega al inquilino incluye el recibo de la entrega de la notificación por parte del inquilino o una declaración jurada del arrendador bajo pena de perjurio que confirma la entrega del aviso de rescisión.

¿Los arrendadores deben pagar a los inquilinos una tarifa para reubicación después de rescindir un contrato de arrendamiento?

Dependiendo de si la rescisión del arrendamiento se debe a causa justificada o

sin culpa, es posible que el arrendador deba brindar al inquilino asistencia financiera para la reubicación. Se requiere que los arrendadores brinden dicha asistencia si el motivo de la terminación se clasifica como sin culpa. Para las terminaciones de arrendamiento sin culpa, los arrendadores deben pagar al inquilino hasta \$15,377 para ayudar con los costos de reubicación.

Los arrendadores pueden deducir de los costos de reubicación todo el alquiler vencido adeudado por el inquilino durante los 12 meses anteriores y pueden deducir de la tarifa cualquier monto pagado por el propietario para pagar el desgaste o los daños causados, la limpieza u otros fines cubiertos por un depósito de seguridad.

Las tarifas de reubicación no se aplican si: el inquilino recibió un aviso por escrito, antes de celebrar un contrato de arrendamiento, de que una solicitud para subdividir la propiedad para un proyecto de condominio, cooperativa de acciones o apartamento comunitario estaba presentada en la Ciudad o ya había sido aprobada; el inquilino recibió una notificación por escrito, antes de celebrar un contrato de arrendamiento, de que una solicitud para convertir el edificio en un condominio, cooperativa de valores o proyecto de apartamentos comunitarios estaba presentada en la Ciudad o ya había sido aprobada; el arrendador busca recuperar la posesión de la unidad para uso y ocupación por parte de un administrador residente; el arrendador busca recuperar la posesión para cumplir con la orden de desalojo emitida por una agencia gubernamental debido a condiciones peligrosas; o si el inquilino recibe asistencia para la reubicación de otra agencia gubernamental y dicha cantidad es igual o mayor que la cantidad prevista en la Ordenanza.

¿Cuánta asistencia para la reubicación deben pagar los arrendadores a los

inquilinos al rescindir un contrato de arrendamiento sin culpa?

Los arrendadores están obligados a pagar las siguientes cantidades por los inquilinos "elegibles":

- El inquilino ha estado residiendo en la unidad por menos de 3 años: \$6,164
- El inquilino ha estado residiendo en la unidad durante 3 años o más: \$8,074
- El inquilino califica bajo los límites de bajos ingresos de HUD: \$8,074
- Inquilinos que alquilan unidades de arrendadores que califican para pagar tarifas de reubicación reducidas: \$5,926

Los arrendadores están obligados a pagar las siguientes cantidades por inquilinos "calificados":

- El inquilino ha estado residiendo en la unidad por menos de 3 años: \$12,998
- El inquilino ha estado residiendo en la unidad por 3 años o más: \$15,377
- El inquilino califica bajo los límites de bajos ingresos de HUD: \$15,377
- Inquilinos que alquilan unidades de arrendadores que califican para pagar tarifas de reubicación reducidas: \$11,960

¿Qué determina si un inquilino es “elegible” o “calificado”?

Los inquilinos "elegibles" son inquilinos que tienen derecho a recibir asistencia para la reubicación.

Los inquilinos "calificados" son inquilinos que en la fecha de entrega del aviso de terminación por escrito: (1) tienen 62 años de edad o más; (2) tienen una discapacidad según se define en la Sección 50072 del Código de Salud y Seguridad de California, o

según se define en el Título 42 del Código de los Estados Unidos, Sección 423; o (3) tienen uno o más hijos menores dependientes económicamente (según se determine para efectos del impuesto sobre la renta federal).

¿Qué arrendadores califican para tarifas de reubicación reducidas?

De conformidad con la sección 4(c) de la Ordenanza de urgencia 4329:

- (1) El edificio que contiene la unidad contiene cuatro o menos unidades de alquiler.
- (2) En los tres años anteriores, el arrendador no ha pagado una tarifa de reubicación reducida autorizada por la subsección 4(c) a ningún inquilino que residiera 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 con lo dispuesto por la subsección (c)(1)-(4), entonces el arrendador deberá pagar una tarifa de reubicación reducida de \$11,960 a cualquier inquilino calificado y una tarifa de \$5,926 a todos los demás inquilinos.

¿Qué sucede si un arrendador no cumple con los términos de la Ordenanza?

La Ciudad está autorizada a tomar las medidas adecuadas para hacer cumplir la

Definiciones:

¿Quién es el “propietario” o “arrendador”?

Ordenanza, incluida la realización de investigaciones de posibles contravenciones por parte del arrendador. La Ciudad, en uso de sus facultades discrecionales, puede optar por hacer cumplir las disposiciones de la Ordenanza a través del proceso de citación administrativa establecido en la Sección 2-1181 et. sec. del Código Municipal de Pomona. Cada contravención de cualquier disposición de la Ordenanza 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 infracción de la Ordenanza, constituye una contravención por separado. La decisión de la Ciudad de intentar o no la ejecución forzosa de cualquier tipo no afectará los derechos del inquilino a buscar remedios civiles.

Cualquier persona que reciba una citación administrativa puede solicitar una audiencia administrativa ante un funcionario de audiencias de conformidad con la Sección 2-1181 et. sec. del Código Municipal de Pomona. Además, cualquier persona responsable puede solicitar la revisión judicial de la decisión de un oficial de audiencias relacionada con la imposición de una multa administrativa de conformidad con la Sección 2-1181 et. sec. del Código Municipal de Pomona.

Además, cualquier inquilino agraviado por una contravención de la Ordenanza puede entablar una demanda civil ante los tribunales estatales alegando una violación de dicha Ordenanza. En una demanda civil, el arrendador que haya infringido la Ordenanza será responsable ante el arrendatario agraviado. Al inquilino que prevalezca en una acción civil se le otorgarán los honorarios y costos de los abogados.

El 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.

¿Quién es el "inquilino" o "arrendatario"?

La persona con derecho por contrato de alquiler, tolerancia, Código o ley estatal o federal al uso u ocupación de cualquier unidad de alquiler.

¿Qué es una "unidad de alquiler"?

Cualquier unidad de vivienda como se define en la Sección 1940(c) del Código Civil de California, incluidos los alojamientos de vivienda y trabajo conjuntos, ubicada dentro de los límites jurisdiccionales de la ciudad de Pomona y utilizada para habitación humana en consideración del pago del alquiler, ya sea que dicho uso sea o no permitidas legalmente, incluidas las unidades de vivienda accesorias.

¿Qué son los "servicios de vivienda"?

Servicios que están relacionados con el uso o la ocupación de una unidad de alquiler, como servicios públicos, reparaciones o reemplazos ordinarios, mantenimiento, servicio de ascensor, instalaciones y privilegios de lavandería, instalaciones recreativas comunes, servicio de conserjería, administrador de residentes, recolección de basura, mobiliario, servicio de alimentos, estacionamiento y cualquier otro beneficio, privilegio o facilidad.

¿Qué es un "aviso de terminación" o "rescisión"?

Un aviso por escrito de un arrendador a un inquilino que está en la forma requerida por la ley estatal para rescindir un contrato de arrendamiento residencial y que se entrega de conformidad con la ley estatal.

¿Qué son los "enajenables separados"?

Una propiedad independiente que se transfiere por separado de otro título de la propiedad. Un ejemplo sería una vivienda unifamiliar, condominio o casa adosada alquilada como una sola unidad.

¿Qué es un inquilino "elegible"?

Un inquilino que es elegible para recibir un monto de asistencia para la reubicación que depende del tiempo en la unidad y los ingresos.

¿Qué es un inquilino "calificado"?

Un inquilino quien a la fecha del aviso de rescisión por escrito: (1) tiene 62 años de edad o más; (2) tiene una discapacidad según se define en la Sección 50072 del Código de Salud y Seguridad de California, o según se define en el Título 42 del Código de los Estados Unidos, Sección 423; o (3) tiene uno o más hijos menores dependientes económicamente (según se determine para efectos del impuesto sobre la renta federal).

¿Preguntas?

Envíe un correo electrónico a RentStabilization@pomonaca.gov o llame al 909-620-3777. Puede

encontrar más información en nuestro [sitio web](#).