

La Ordenanza de Urgencia de la ciudad de Pomona Nº 4320 y 4329 y sus guías de Asistencia para la Reubicación

Bajo la Ordenanza de urgencia Nos. 4320 y 4329 de la ciudad de Pomona, los propietarios pueden ser obligados para proveer asistencia financiera a los hogares de inquilinos cuando una terminación de hogar se clasifique como "No Fault".

“No Fault” razones para que se desaloje

Ninguna terminación de falla se refiere a los propietarios recuperando la posesión de una unidad para:

1. Demostrar la unidad de alquiler;
2. Retire la unidad de alquiler permanentemente del uso de viviendas de alquiler;
3. Realizar un trabajo sustancial en el edificio o edificios que alberguen la unidad de alquiler;
4. Utilización para la ocupación de un gerente residente;
5. Utilización para el lugar de residencia primario del propietario o de un miembro de la familia inmediata;
6. Recuperar la posesión de una unidad en la que el arrendatario requiera un acuerdo de ocupación y ingesta, administración de casos o asesoramiento como parte del arrendamiento; o
7. Cumplir con la orden de una agencia gubernamental de desocupación y contratos contractuales relativos a las calificaciones de arrendamiento con una entidad gubernamental

¿Cuánta reubicación de asistencia se necesita?

La cantidad de derechos de reubicación debidos al arrendatario por el propietario depende de si el inquilino es un inquilino elegible o un inquilino que califica, la duración del arrendamiento y los ingresos del arrendatario. La asistencia a la reubicación se paga por unidad, no por arrendatario. Para las cantidades de deslocalización, consulte la asistencia de reubicación y los gráficos de límites de ingresos HUD en la página número 2.

Inquilino calificado – Un inquilino calificado es cualquier inquilino que en la fecha de servicio del aviso escrito de rescisión, sea de 62 años o más; discapacitado, según se define en la sección 50072 del Código de Salud y Seguridad de California, o sea discapacitado, según se define en el título 42 del Código de los Estados Unidos, sección 423; o que tenga uno o más hijos menores a cargo (según se determine para los fines fiscales federales de los ingresos).

Inquilino elegible – A menos que un inquilino sea un arrendatario calificado como se ha explicado anteriormente, el arrendatario es un inquilino elegible y tiene derecho a recibir una cantidad de asistencia de reubicación que depende de la duración del tiempo en la unidad y los ingresos.

Inquilino elegible por ingresos – Un inquilino cuyo ingreso sea del 80% o menos de los ingresos medios de área, según se ajuste en función del tamaño de los hogares, según lo que es definido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos,

Tenga en cuenta: este es un breve resumen de información relacionada con la Ordenanza de urgencia de Pomona y no pretende servir como asesoramiento legal. Los inquilinos y propietarios deben consultar a un abogado para obtener orientación sobre cómo se aplica la Ordenanza a su situación específica.

independientemente de la duración del alquiler. Los inquilinos que reclaman la admisibilidad de la asistencia de reubicación basada en sus ingresos deben presentar un formulario de verificación de ingresos de los hogares inquilinos con la ciudad.

Propietario elegible para reubicación reducida: Si la terminación del arrendamiento de una unidad de alquiler se basa en motivos de rescisión de la culpa, y el propietario también cumple todos los requisitos siguientes, pueden pagar reducidos importes de reubicación:

1. El edificio que contiene la unidad de alquiler tiene cuatro de menos unidades de alquiler
2. El propietario no ha pagado asistencia de reubicación a ningún inquilino en la propiedad en los tres años anteriores
2. El propietario no posee más de cuatro unidades de propiedad residencial y un hogar de una sola familia en un lote separado
3. Cualquier pariente elegible para el cual el propietario está recuperando la posesión de la unidad de alquiler no posee ninguna propiedad residencial en la ciudad de Pomona.

Cantidad de asistencia de reubicación

Inquilino del Hogar	Inquilinos que habitan menos de 3 años	Inquilinos que habitan más de 3 años	Inquilinos elegibles por ingresos (independientemente de la duración del arrendamiento)	Cantidad de reubicación reducidos (Sólo para propietarios elegibles)
Hogar de inquilinos <i>elegibles</i>	\$6,164	\$8,074	\$8,074	\$5,926
Hogar de inquilinos <i>calificados</i>	\$12,998	\$15,377	\$15,377	\$11,960

HUD Límites de Ingresos

FY 2025 Límites de bajos ingresos (80% of AMI) Los Angeles-Long Beach-Glendale, CA

	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 personas	7 personas	8 personas
Límite de ingresos	\$84,850	\$96,950	\$109,050	\$121,150	\$130,850	\$140,550	\$150,250	\$159,950

Tenga en cuenta: este es un breve resumen de información relacionada con la Ordenanza de urgencia de Pomona y no pretende servir como asesoramiento legal. Los inquilinos y propietarios deben consultar a un abogado para obtener orientación sobre cómo se aplica la Ordenanza a su situación específica.

¿Cómo y cuándo deben realizar el pago los propietarios?

La Ordenanza exige que los pagos de asistencia para la reubicación se realicen de la siguiente manera:

1. La tarifa completa se pagará al inquilino que sea el único inquilino en una unidad de alquiler.
2. Si dos o más inquilinos ocupan una unidad de alquiler, entonces a cada inquilino se le pagará una parte prorrateada igual de la tarifa.

La Ordenanza permite deducciones de la tarifa de reubicación de la siguiente manera:

1. El propietario puede deducir todo el alquiler adeudado por el inquilino durante los doce (12) meses anteriores a la terminación del arrendamiento.
2. El inquilino podrá deducir las cantidades pagadas por desgaste o daño extraordinario causado por el arrendatario.
3. El propietario puede deducir la limpieza u otros fines cubiertos por un depósito de seguridad según lo definido en el contrato de alquiler, en la medida en que el depósito de seguridad sea insuficiente para cubrir los montos adeudados por dichos costos.

La Ordenanza exige que se paguen con tiempo la asistencia de reubicación de la siguiente manera:

1. El propietario pagará la primera mitad de la asistencia de reubicación no tardándose más los cinco (5) días hábiles a partir del aviso de terminación.
2. El propietario pagará la segunda mitad de la asistencia de reubicación no tardándose los cinco (5) días hábiles después de que el arrendatario haya abandonado la unidad de alquiler

Exclusiones de pagos de asistencia por reubicación

Los propietarios están excluidos de pagar asistencia por reubicación cuando:

1. El inquilino recibió una notificación por escrito antes de celebrar el contrato de arrendamiento de que había una solicitud o aprobación para subdividir o convertir la propiedad.
2. El Propietario busca recuperar la unidad de alquiler para un nuevo administrador residente, siempre y cuando el nuevo administrador reemplace al actual en la misma unidad. Esta exención no se aplica al Propietario ni al cónyuge, hijos o padres del Propietario.
3. El propietario busca recuperar la unidad de alquiler para cumplir con una orden gubernamental de desalojar el edificio debido a condiciones peligrosas causadas por un desastre natural o un acto fortuito.
4. El Inquilino recibe asistencia de reubicación de otra agencia gubernamental que es igual o mayor que la cantidad especificada en la Ordenanza

Tenga en cuenta: este es un breve resumen de información relacionada con la Ordenanza de urgencia de Pomona y no pretende servir como asesoramiento legal. Los inquilinos y propietarios deben consultar a un abogado para obtener orientación sobre cómo se aplica la Ordenanza a su situación específica.