

**Ciudad de Pomona**  
**Ordenanza No. 4359**  
**Preguntas Frecuentes (FAQ)**

---

**¿Qué es la Ordenanza No. 4359?**

La Ordenanza N.º 4359 (“Ordenanza”) es la versión actualizada de la Ordenanza de Estabilización de Rentas y Control de Desalojos de la Ciudad de Pomona, adoptada por el Concejo Municipal el 17 de noviembre de 2025 y vigente a partir del 1 de enero de 2026. Reemplaza y amplía las protecciones para inquilinos establecidas inicialmente bajo la Ordenanza de Urgencia N.º 4320 en 2022. La Ordenanza 4359 continúa el compromiso de la Ciudad de proteger a los inquilinos contra aumentos de renta irrazonables, al mismo tiempo que garantiza que los propietarios de bienes inmuebles residenciales reciban un retorno justo y razonable de su inversión. También aclara y perfecciona las protecciones contra desalojos, los procedimientos de peticiones y los procesos administrativos. La Ordenanza limita los aumentos de renta a no más del 5 % anual y permite solo un aumento de renta en cualquier período de 12 meses. Asimismo, exige que los propietarios demuestren que las terminaciones de arrendamiento califican como con causa (At-Fault) o sin causa (No-Fault) y requiere el pago de asistencia de reubicación para las terminaciones sin causa, con montos establecidos mediante resolución del Concejo Municipal.

**¿A qué propiedades se aplica la Ordenanza?**

La Ordenanza se aplica a **todas las unidades residenciales en alquiler**, a menos que la propiedad esté expresamente exenta conforme a la Ordenanza, la ley estatal o federal, y siempre que el propietario cumpla con el requisito de presentar un **Aviso de Exención** válido ante la Ciudad.

**Qué tipos de propiedades están exentas de la Ordenanza?**

La Ordenanza **no se aplica** a:

- Ocupaciones transitorias y hoteles turísticos;
- Viviendas en hospitales sin fines de lucro, instalaciones religiosas, centros de atención prolongada, centros residenciales licenciados para personas mayores o instalaciones residenciales para adultos;
- Unidades de alquiler con certificado de ocupación (o permiso equivalente) emitido después del 1 de febrero de 1995;
- Unidades de alquiler que hayan recibido un certificado de ocupación en los últimos quince (15) años;
- Dormitorios propiedad y operados por instituciones de educación superior o escuelas K–12;
- Viviendas donde el inquilino comparte baño o cocina con el propietario que mantiene la propiedad como su residencia principal;
- Residencias unifamiliares ocupadas por el propietario, incluidas aquellas donde el propietario alquila no más de dos unidades o habitaciones, como ADU o JADU;
- Dúplex en los que el propietario ocupaba una unidad como su residencia principal al inicio del arrendamiento y continúa residiendo allí;
- Unidades de alquiler que sean alienables separadamente del título de cualquier otra vivienda, incluyendo casas unifamiliares, condominios y casas adosadas;
- Unidades de alquiler que sean un interés subdividido en una subdivisión;
- Unidades de alquiler para las cuales el propietario recibe subsidios federales,

- estatales o locales, incluyendo vales de la Sección 8, cuando corresponda;
- Unidades sujetas a un convenio registrado que restrinja el nivel de ingresos del inquilino o el monto de la renta que puede cobrarse.

### **¿Qué debo hacer si creo que mi propiedad está exenta?**

Un propietario que considere que su propiedad está exenta debe presentar un **Aviso de Exención** ante la Ciudad. No presentar dicho aviso puede resultar en que la propiedad quede sujeta a la Ordenanza. El formulario de Aviso de Exención está disponible en el sitio web de la Ciudad.

### **¿Como interactúa la Ley de Protección al Inquilino (AB 1482) con la Ordenanza?**

La Ley de Protección al Inquilino, también conocida como AB 1482, con ciertas excepciones, prohíbe la terminación de una tenencia sin causa justificada y limita los aumentos de renta al menor de: **10 % o 5 % más el cambio porcentual del Índice de Precios al Consumidor (CPI)**, según el Código Civil de California sección 1946.2.

AB 1482 establece que una ordenanza local adoptada después del 1 de septiembre de 2019 solo puede reemplazar esta sección del Código Civil si es **más protectora**. La Ordenanza 4359 está diseñada para ser más protectora y, cuando corresponda, opera en lugar del Código Civil de California sección 1946.2.

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

### **¿Si una unidad está exenta de la Ordenanza, se aplica AB 1482?**

Esto dependerá de las circunstancias específicas de la propiedad de alquiler. En

algunos casos, la propiedad puede estar exenta de la Ordenanza, pero sujeta a la Ley de Protección al Inquilino. Por ejemplo, la Ordenanza exime a todas las propiedades con un certificado de ocupación emitido después del 1 de febrero de 1995; sin embargo, algunas de estas propiedades pueden estar sujetas a controles de desalojo conforme a la Ley de Protección al Inquilino si el certificado de ocupación fue emitido hace más de 15 años. Los propietarios e inquilinos deben consultar con un abogado si tienen preguntas específicas sobre su propiedad.

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

La **Ley de Vivienda Residencial Costa-Hawkins** es una ley estatal que entró en vigor el 1 de enero de 1996. Costa-Hawkins establece límites a los tipos de políticas 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 rentas. También permite a los propietarios reajustar la renta de las unidades sujetas a control de alquileres cuando estas quedan vacantes o cuando el último inquilino sujeto a control de renta deja de residir permanentemente en la unidad.

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

### **¿Como inquilino, ¿qué puedo hacer si creo que mi arrendador ha violado la Ordenanza?**

Si un inquilino sostiene que un aumento de renta propuesto o aplicado no cumple con la Ordenanza, o que el arrendador ha violado otras disposiciones de la Ordenanza, el inquilino puede presentar una **Petición por Incumplimiento** solicitando una audiencia.

Una petición puede presentarse cuando ocurra cualquiera de las siguientes situaciones:

- **Aumento ilegal de la renta:** Un aumento de renta propuesto o aplicado excede la cantidad máxima permitida conforme a la Ordenanza.
- **Disminución de servicios de vivienda:** El arrendador reduce los servicios de vivienda, como estacionamiento, lavandería u otras amenidades, lo que en la práctica incrementa el costo total de la vivienda.
- **Problemas de habitabilidad:** La unidad de alquiler no es habitable o no cumple con la garantía implícita de habitabilidad conforme a la Sección 1941.1 del Código Civil de California.
- **Otras violaciones:** Cualquier otra acción que viole las protecciones o los requisitos de la Ordenanza N.º 4359.

Como parte del proceso de la petición, el inquilino debe enviar por correo de primera clase, con franqueo pagado, una copia de la petición al arrendador dentro de los diez (10) días calendario posteriores a la fecha en que la petición sea aceptada como completa. El inquilino también debe presentar una constancia de notificación firmada bajo pena de perjurio, indicando que una copia de la petición fue enviada por correo al arrendador dentro de los quince (15) días calendario posteriores a la fecha en que la petición fue aceptada como completa.

El inquilino será responsable de demostrar, mediante una preponderancia de la evidencia, que existe incumplimiento de la Ordenanza. Información adicional puede encontrarse en la Sección 30-578(b) de la Ordenanza. Las audiencias sobre las peticiones de los inquilinos se llevan a cabo ante un Oficial de Audiencias designado por el Administrador de la Ciudad. La decisión escrita del Oficial de Audiencias será final, a menos que se haya impuesto una sanción administrativa.

### **¿Qué recursos civiles están disponibles para los inquilinos que han sido afectados por una violación de la Ordenanza?**

Los inquilinos pueden presentar una demanda civil ante los tribunales del Estado alegando una violación de la Ordenanza. Si se determina que el arrendador ha incurrido en una violación, será responsable ante el inquilino afectado y podrá estar obligado a pagar los honorarios de abogados y las costas judiciales.

### **Como propietario, ¿qué puedo hacer si el límite de aumento de la renta me impide obtener un rendimiento justo de mi propiedad?**

La Ordenanza permite a los propietarios presentar una **Petición de Rendimiento Justo** ante la Ciudad para solicitar una audiencia si consideran que las limitaciones al aumento de la renta les impiden obtener un rendimiento justo y razonable de su propiedad. Como parte del proceso de la petición, los propietarios deben enviar por correo una copia de la petición a todos los inquilinos cuyas rentas sean objeto de la petición dentro de los diez (10) días calendario posteriores a la fecha en que la Ciudad acepte la petición como completa. Dentro de los quince (15) días calendario posteriores a dicha fecha, los propietarios deberán presentar una constancia de notificación firmada bajo pena de perjurio, indicando que una copia de la petición fue enviada por correo a todos esos inquilinos. Los propietarios tienen la carga de demostrar, mediante una preponderancia de la evidencia, en la audiencia, que el límite les impide obtener un rendimiento justo y razonable de su propiedad, y son responsables de todos los costos asociados con la revisión de la petición por parte de la Ciudad.

## **Como propietario, ¿qué puedo hacer si necesito recuperar los costos de una mejora de capital en mi propiedad?**

La Ordenanza permite a los propietarios presentar una **Petición de Mejora de Capital** ante la Ciudad para solicitar una audiencia y recuperar los costos asociados con mejoras de capital que califiquen. La petición debe incluir una descripción de la mejora, documentación de los costos, las razones para realizar la mejora y cualquier otra documentación de respaldo que se solicite. Como parte del proceso de la petición, los propietarios deben enviar por correo una copia de la petición a todos los inquilinos cuyas rentas sean objeto de la petición dentro de los diez (10) días calendario posteriores a la fecha en que la Ciudad acepte la petición como completa. Dentro de los quince (15) días calendario posteriores a esa fecha, los propietarios deberán presentar una constancia de notificación firmada bajo pena de perjurio, indicando que una copia de la petición fue enviada por correo a todos esos inquilinos. El oficial de la audiencia puede aprobar los costos transferibles de las mejoras de capital, permitiendo que los propietarios recuperen los gastos de los inquilinos afectados. El aumento mensual transferible no puede exceder el menor de: el diez por ciento (10%) de la renta mensual o cien dólares (\$100). Los propietarios son responsables de todos los costos asociados con la revisión de la petición por parte de la Ciudad.

## **¿Dónde deben enviar los propietarios e inquilinos las peticiones y la correspondencia con el Programa de Estabilización de Rentas?**

Por favor, envíe los documentos de la petición y cualquier pregunta o inquietud a la **Ciudad de Pomona** en la siguiente dirección: **505 South Garey Avenue, Pomona, CA 91766**

## **Atención: Programa de Estabilización de Rentas**

Para asistencia adicional, puede enviar un correo electrónico a [RentStabilization@pomonaca.gov](mailto:RentStabilization@pomonaca.gov) o llamar al 909-620-3777.

## **¿El límite de aumento de renta de la Ordenanza se aplica a las unidades de alquiler que han quedado desocupadas?**

La Ordenanza permite a los propietarios establecer una nueva renta inicial sin restricciones al comienzo de un nuevo contrato de arrendamiento. Sin embargo, una vez que se ha fijado la nueva renta inicial cuando un nuevo inquilino se muda, los aumentos de renta posteriores durante la vigencia del contrato están sujetos a la Ordenanza hasta que el inquilino desocupe la unidad.

## **¿Qué es una terminación por causa justificada atribuible al inquilino (At-Fault Just Cause)?**

La **terminación por causa justificada atribuible al inquilino** se refiere a la finalización del contrato de arrendamiento por parte del propietario debido a acciones del inquilino. Las circunstancias que califican como atribuibles al inquilino incluyen:

- **Falta de pago de la renta;**
- **Violación de un término importante del contrato de arrendamiento;**
- **Negativa continua**, después de que el propietario haya hecho una solicitud por escrito, a permitir el acceso razonable a la unidad;
- **Crear o mantener una molestia** en la unidad de alquiler o en las áreas comunes del complejo, causar daños a la unidad o interferir de manera irrazonable con la comodidad, seguridad o disfrute de otros residentes del edificio; y

- **Uso de la unidad de alquiler para fines ilegales** por parte del inquilino, los invitados del inquilino o personas que el inquilino invite.

Cuando se cita alguna de estas razones para terminar un arrendamiento, los propietarios no están obligados a proporcionar asistencia para reubicación. Consulte la Ordenanza para obtener más detalles.

Los actos de violencia doméstica, agresión sexual o acoso cometidos contra un inquilino o un miembro del hogar del inquilino no pueden usarse como base para una terminación por causa justificada atribuible al inquilino.

### ¿Qué es una terminación por causa justificada sin culpa (No-Fault Just Cause)?

La terminación por causa justificada sin culpa se refiere a la recuperación de la posesión de una unidad por parte del propietario para los siguientes fines:

- Demoler la unidad de alquiler;
- Retirar permanentemente la unidad de alquiler del mercado de vivienda;
- Realizar trabajos sustanciales en el edificio o edificios que albergan la(s) unidad(es) de alquiler;
- Recuperar la unidad de alquiler para uso de un administrador residente;
- Recuperar la unidad de alquiler como residencia principal del propietario o de un familiar inmediato;
- Recuperar la unidad para un inquilino que requiera un acuerdo de ocupación y servicios como admisión, gestión de casos o asesoramiento como parte del arrendamiento; o
- Cumplir con una orden de desalojo de una agencia gubernamental y acuerdos contractuales relacionados con los requisitos de arrendamiento con una entidad gubernamental.

Algunos inquilinos, incluidos los inquilinos de largo plazo que sean personas mayores, discapacitadas o con enfermedades terminales, pueden estar protegidos contra las terminaciones sin culpa. Se aplican limitaciones adicionales de elegibilidad, requisitos de notificación y períodos mínimos de ocupación.

Consulte la Ordenanza para obtener detalles adicionales.

### ¿Cómo notifica un propietario al inquilino sobre la terminación del arrendamiento?

Para iniciar la terminación de un arrendamiento, el propietario debe demostrar que la terminación se basa en una de las causas permitidas, ya sea por culpa del inquilino (at-fault) o sin culpa (no-fault), descritas en las Secciones 30-576(c) y (d) de la Ordenanza.

Los propietarios deben entregar un Aviso de Terminación al inquilino de acuerdo con la Sección 1162 del Código de Procedimiento Civil de California y cualquier otro requisito aplicable de la ley estatal.

Si el propietario presenta una acción de desalojo (unlawful detainer) en los tribunales, debe proporcionar a la Ciudad una copia verdadera y precisa del expediente, que incluya el nombre del tribunal, el número de caso y la constancia de notificación, dentro de los **diez (10) días calendario** posteriores a la entrega del aviso al inquilino.

### ¿Deben los propietarios pagar asistencia para reubicación a los inquilinos después de terminar un arrendamiento?

Si la terminación del arrendamiento se basa en una de las causas de terminación sin culpa (No-Fault) enumeradas en la Sección 30-576(d), el propietario está obligado a

proporcionar asistencia para reubicación a un inquilino elegible. Según la Ordenanza N.º 4359, el monto de la asistencia para reubicación será determinado por una futura resolución adoptada por el Consejo de la Ciudad. Hasta que el Consejo de la Ciudad adopte dicha resolución, se aplican los montos de asistencia para reubicación establecidos en la ordenanza anterior, que se encuentran en la Sección 30-577(b), con montos que van de \$5,926 a \$15,377.

Los propietarios pueden deducir de la asistencia para reubicación:

- La renta atrasada que el inquilino haya debido durante los 12 meses anteriores; y
- Cualquier cantidad pagada por el propietario para cubrir desgaste o daños extraordinarios, limpieza u otros conceptos cubiertos por el depósito de seguridad según lo definido en el contrato de arrendamiento.

La asistencia para reubicación no aplica si:

- El inquilino recibió notificación por escrito, antes de firmar el contrato de arrendamiento, de que se había presentado o aprobado una solicitud para subdividir la propiedad para condominios, cooperativas de acciones o apartamentos comunitarios;
- El inquilino recibió notificación por escrito, antes de firmar el contrato de arrendamiento, de que se había presentado o aprobado una solicitud para convertir el edificio en un proyecto de condominio, cooperativa de acciones o apartamentos comunitarios;
- El propietario busca de buena fe recuperar la unidad para uso de un administrador residente;

- El propietario busca de buena fe cumplir con una orden de desalojo de una agencia gubernamental debido a condiciones peligrosas; o
- El inquilino recibe asistencia para reubicación de otra agencia gubernamental, y dicha cantidad es igual o superior al monto establecido en la Ordenanza.

### **¿Cuánto deben pagar los propietarios en asistencia para reubicación a los inquilinos cuando terminan un arrendamiento por causa sin culpa (No-Fault)?**

Hasta que el Consejo de la Ciudad adopte una resolución actualizando los montos de asistencia, los montos se establecen en la Sección 30-577(b).

Montos que los propietarios deben pagar a los inquilinos “elegibles”:

- Inquilino ha vivido en la unidad menos de 3 años: \$6,164
- Inquilino ha vivido en la unidad 3 años o más: \$8,074
- Inquilino califica bajo los límites de bajos ingresos de HUD: \$8,074
- Inquilinos con propietarios que califican para pagar asistencia reducida: \$5,926

Montos que los propietarios deben pagar a los inquilinos “calificados”:

- Inquilino ha vivido en la unidad menos de 3 años: \$12,998
- Inquilino ha vivido en la unidad 3 años o más: \$15,377
- Inquilino califica bajo los límites de bajos ingresos de HUD: \$15,377
- Inquilinos con propietarios que califican para pagar asistencia reducida: \$11,960

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

Los inquilinos “elegibles” tienen derecho a recibir asistencia para reubicación por el hecho de ser inquilinos de la propiedad.

Los inquilinos “calificados” son aquellos que, en la fecha de entrega del aviso escrito de terminación, cumplen con al menos uno de los siguientes criterios:

1. Tienen 62 años o más;
2. Son discapacitados según la definición de la Sección 50072 del Código de Salud y Seguridad de California o según la definición de discapacidad en el Título 42 del Código de los Estados Unidos, Sección 423; o
3. Tienen uno o más hijos dependientes menores (según lo determinado para efectos del impuesto federal sobre la renta).

### **¿Qué propietarios califican para pagar una asistencia reducida para reubicación?**

Un propietario puede calificar para asistencia reducida si se cumplen todas las siguientes condiciones:

1. El edificio que contiene la unidad tiene cuatro o menos unidades de alquiler.
2. En los tres años anteriores, el propietario no ha pagado asistencia reducida a ningún inquilino que haya residido en el edificio.
3. El propietario posee, en la Ciudad, no más de cuatro unidades residenciales y una casa unifamiliar en un lote separado.
4. Cualquier pariente elegible para quien el propietario esté recuperando la unidad de alquiler no posee ninguna propiedad residencial en la Ciudad.

Si el propietario cumple con estos requisitos, los montos reducidos de asistencia son:

- \$11,960 para cualquier Inquilino Calificado.
- \$5,926 para todos los demás inquilinos.

### **¿Qué sucede si un propietario no cumple con la Ordenanza?**

La Ciudad está autorizada a tomar medidas apropiadas para hacer cumplir la Ordenanza, incluyendo la realización de investigaciones sobre posibles violaciones por parte de un propietario. La Ciudad, a su entera discreción, puede optar por hacer cumplir las disposiciones de la Ordenanza mediante el proceso de citación administrativa establecido en la Sección 2-1181 y siguientes del Código Municipal de Pomona. Cada violación de cualquier disposición de la Ordenanza puede estar sujeta a una multa administrativa hasta el máximo establecido por la ley y adoptado por resolución del Consejo de la Ciudad. Cada día separado, o cualquier parte del mismo, durante el cual ocurra o continúe una violación de la Ordenanza, constituye una violación separada. La decisión de la Ciudad de proceder o no con la aplicación no afecta los derechos del inquilino de buscar recursos civiles. Cualquier persona que reciba una citación administrativa puede solicitar una audiencia administrativa ante un Oficial de Audiencias de acuerdo con la Sección 2-1181 y siguientes del Código Municipal de Pomona. Además, cualquier persona responsable puede solicitar una revisión judicial de la decisión del Oficial de Audiencias respecto a la imposición de una multa administrativa conforme a la misma sección del Código Municipal. Adicionalmente, cualquier inquilino afectado por una violación de la Ordenanza puede presentar una demanda civil ante los tribunales del Estado alegando la violación. En una acción civil, si se determina que el

propietario incumplió la Ordenanza, será responsable ante el inquilino afectado. El inquilino que prevalezca en la acción civil

tendrá derecho al pago de honorarios de abogados y costos judiciales.

## **Definiciones:**

### **¿Quién es el “Propietario” (Landlord)?**

El dueño, 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, así como su representante, agente o sucesor.

### **¿Quién es el “Inquilino” (Tenant)?**

La persona que tiene derecho, mediante contrato de arrendamiento, tolerancia, Código o ley estatal o federal, al uso u ocupación de cualquier unidad de alquiler.

### **¿Qué es una “Unidad de Alquiler” (Rental Unit)?**

Cualquier unidad de vivienda según la definición de la Sección 1940(c) del Código Civil de California, incluyendo cuartos de trabajo y convivencia compartidos, ubicados dentro de los límites jurisdiccionales de la Ciudad de Pomona y usados para habitación humana a cambio de pago de renta, ya sea que dicho uso esté legalmente permitido o no, incluyendo unidades accesorias de vivienda (ADU).

### **¿Qué son los “Servicios de Vivienda” (Housing Services)?**

Servicios relacionados con el uso u ocupación de la unidad de alquiler, tales como:

- Servicios públicos pagados por el propietario
- Reparaciones o reemplazos ordinarios
- Mantenimiento
- Servicio de elevador
- Lavandería y sus privilegios
- Áreas recreativas comunes
- Servicio de conserje
- Administrador residente
- Recolección de basura
- Mobiliario
- Servicio de alimentos
- Estacionamiento
- Cualquier otro beneficio, privilegio o instalación.

### **¿Qué es un “Aviso de Terminación” (Notice of Termination)?**

Un aviso por escrito de un propietario al inquilino, en la forma requerida por la ley estatal, para terminar un arrendamiento residencial, sobre el cual puede iniciarse una acción de desalojo (unlawful detainer) para recuperar la posesión de la unidad. Esto incluye, entre otros:

- Avisos de tres días para pagar la renta o desocupar
- Avisos para cumplir con obligaciones o desocupar
- Avisos de terminación sin culpa (No-Fault Just Cause)
- Todos los demás avisos de terminación permitidos por la ley estatal.

### **¿Qué son unidades de alquiler “Alienable separadas”?**

Unidades de vivienda que pueden comprarse y venderse individualmente, separadas de cualquier otra unidad de la propiedad. Ejemplos:

- Casa unifamiliar
- Condominio
- Casa adosada (townhome) individualmente titulada y arrendada como unidad propia

### **¿Qué es un inquilino “Calificado” (Qualified Tenant)?**

Un inquilino que, en la fecha de entrega del aviso escrito de terminación, cumple con al menos uno de los siguientes criterios:

1. Tiene 62 años o más;
2. Es discapacitado según la definición de la Sección 50072 del Código de Salud y Seguridad de California, o según la definición de discapacidad en el Título 42 del Código de los Estados Unidos, Sección 423; o
3. Tiene uno o más hijos dependientes menores (según lo determinado para efectos del impuesto federal sobre la renta).

### **¿Preguntas?**

Envíe un correo electrónico a [RentStabilization@pomona.gov](mailto:RentStabilization@pomona.gov) o llame al 909-620-3777. También puede encontrar más información en nuestro sitio web.

**AVISO LEGAL:** Estas Preguntas Frecuentes se refieren únicamente a la Ordenanza de Estabilización de Rentas y Control de Desalojos de la Ciudad. Pueden aplicar otras leyes estatales o federales. Los propietarios y sus inquilinos son responsables de determinar sus propios derechos y obligaciones respecto al alquiler de bienes inmuebles, y deben buscar asesoría legal adecuada para cualquier duda.

### **¿Qué es un inquilino “Elegible” (Eligible Tenant)?**

Un inquilino que tiene derecho a recibir asistencia para reubicación, cuyo monto depende del tiempo de residencia en la unidad y del ingreso del inquilino.