



Ordenanza de Estabilización de Alquileres y Control de Desalojos (WEBINAR)

Marzo 24, 2026



Agenda

1. Antecedentes- Explicación de por qué se creó la ordenanza.
2. Propiedades exentas y cómo completar la solicitud de Exclusión (Notice of Exemption).
3. Reglas de Estabilización de Rentas
4. Protecciones contra Desalojos
5. Asistencia para Reubicación
6. Solicitudes y el proceso
7. Recursos



Antecedentes de la Ordenanza

- Agosto de 2022: Se aprueba la Ordenanza de Urgencia No. 4320.
 - Se establecen por primera vez reglas de control de renta y de protección contra desalojos en Pomona.
- Abril de 2023: Ordenanza No. 4329 aprobada.
 - Cambian las protecciones, revisando la asistencia de reubicación para inquilinos en desalojos sin culpa justificada.
- Noviembre de 2025: Ordenanza No. 4359 aprobada por el consejo.
 - Reemplaza la ordenanza anterior.
 - Vigente del 1 de enero de 2026 al 31 de diciembre de 2026, a menos que el Concejo la extienda.
 - Establece un nuevo límite anual de aumento de renta (máximo 5%)
 - Aclara los derechos de propietarios e inquilinos y actualiza los procesos administrativos.



Propiedades Excluidas de la Ordenanza

- Algunas propiedades de alquiler están excluidas de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y Control de Desalojos de Pomona.
- Los propietarios deben someter una solicitud de exclusion (Notice of Exemption) ante la Ciudad para poder reclamar la exclusión.
- Tipos de propiedades excluidas:
 - Estancias temporales en hoteleras transitorias y turísticas
 - Hospitales sin fines de lucro, instalaciones religiosas, y centros de cuidados prolongados o centros de atención residencial con licencia por ejemplo casas de retiro o cuidado para adultos.
 - Unidades con Certificado de ocupación -permiso de vivienda emitido después del 1 de febrero de 1995
 - Dormitorios operados por, escuelas o instituciones de educación superior.
 - Casas unifamiliares ocupadas por el propietario (que alquilen ≤ 2 unidades/dormitorios, incluidas ADUs/JADUs)
 - Dúplex donde el dueño vivía en una de las unidades cuando comenzó el alquiler.
 - Unidades construidas en los últimos 15 años
 - Unidades independientes (casas unifamiliares, condominios, casas adosadas (townhomes).
 - Intereses subdivididos dentro de un fraccionamiento.
 - Unidades que reciben ayuda de vivienda del gobierno (por ejemplo, Sección 8)
 - Unidades con restricciones registradas sobre la renta o los ingresos de los inquilinos.



Solicitud de Exclusion (Notice of Exemption)

- Someta la solicitud de Exclusión a la división del Programa de Estabilización de Alquileres.
 - Utilice la solicitud oficial y requerida por la Ciudad.
 - Elija la exclusión de bajo de las opciones en la solicitud que corresponda a su unidad.
- Plazos:
- Nuevos contratos de renta: Presente la solicitud de exclusión al departamento antes de empezar a cobrar renta.
- Contratos existentes: Presente la solicitud dentro de 60 días desde que la ley entra en vigor o desde que la exclusión aplica.
- Si no presenta la solicitud, su unidad podría estar sujeta a todas las leyes y reglas de la Ordenancia.
- Las solicitudes de exclusión serán revisadas y deben ser aprobadas por la Ciudad. Debe presentar una nueva solicitud de Exclusión **si** el anterior ya no aplica.
- La solicitud de Exclusión debe firmarse bajo pena de perjurio (declarando que la información es verdadera).



Revisión Municipal de la Solicitud de Exclusión

- Dentro de 30 días de recibir su solicitud de Exclusión completa, la Ciudad enviará un comprobante de que fue recibido.
 - Este comprobante no significa que la exención esté aprobada ni que la unidad esté exenta.
- La Ciudad dispone de un plazo de hasta 90 días para revisar la documentación presentada y notificar al propietario si la exclusión ha sido aprobada o negada.
- La Ciudad registrará todas las solicitudes de Exclusión recibidas, incluyendo aquellas que se hayan presentado con posterioridad del plazo establecido en la Ordenanza.
- La decisión de la Ciudad sobre la exclusión solo se refiere a si la unidad califica o no para la exención. No evalúa si se cumplieron los plazos de presentación ni las consecuencias por no cumplir con los reglamentos.



Condiciones de la Determinación de Exclusión

La determinación de exclusión por parte de la Ciudad está sujeta a las siguientes condiciones:

1. La exclusión será válida únicamente mientras la Unidad de Alquiler continúe cumpliendo con los requisitos de elegibilidad bajo la exclusión aplicada.
2. Cualquier cambio en la titularidad, la ocupación, el uso o la elegibilidad deberá ser notificado a la Ciudad.
3. La Ciudad se reserva el derecho de revocar cualquier exclusión si se determina que la unidad ya no cumple con los requisitos correspondientes.
4. Una determinación de exclusión se aplica únicamente a la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y Control de Desalojos N.º 4359 de la Ciudad, y no excluye la propiedad del cumplimiento de otras leyes estatales o locales aplicables.



Reglas sobre la estabilización de alquileres

- **Límite al Aumento Anual del Alquiler**
 - Aumento máximo del 5% por año.
 - No se pueden guardar ni acumular los aumentos de renta que no se usen.
- **Frecuencia de los aumentos**
 - Solo se permite un aumento de renta cada 12 meses.
- **Servicios de vivienda y condiciones habitables**
 - Una reducción en los servicios de vivienda puede considerarse un aumento de renta indebido y los inquilinos pueden impugnarlo.
 - No se permite ningún aumento de renta si la unidad es inhabitable o no cumple con los estándares de habitabilidad.
- **Nuevos contratos de renta**
 - La renta inicial de un nuevo contrato no tiene límite.
 - Todos los aumentos de renta después del contrato inicial deben seguir las reglas de la Ordenanza.



Controles de Desalojo: Requisitos para los Propietarios

Antes de terminar con un contrato, los propietarios deben:

1. Entregar un Aviso de Terminación Adecuado

- Deben cumplir con la Sección 1162 del Código de Procedimiento Civil de California y otras leyes estatales aplicables.

2. Clasificar la Terminación

- Se debe indicar si la terminación es **por culpa del inquilino o sin culpa**.

3. No aceptar el pago del alquiler después de la terminación

- Una vez que termina el contrato de renta, los propietarios no pueden aceptar renta ni ningún otro pago para que el inquilino siga ocupando la unidad.

4. Presentar los Documentos Judiciales ante la Ciudad (si corresponde)

- Si se interpone una demanda por retención ilegal de la propiedad (unlawful detainer), se debe entregar una copia a la Ciudad en un plazo de 10 días calendario a partir de la fecha en que se notifique dicha demanda.



Controles de desalojo: Desalojo por causa justificada (Just Cause Eviction)

Bajo la Ordenanza, los propietarios deben tener un motivo con culpa del inquilino o sin culpa para terminar con un contrato de alquiler

Terminación por culpa del inquilino (At Fault Termination)

- Falta de pago de renta
- Incumplimientos del contrato de renta del alquiler (si no corrigen después de recibir aviso)
- Daños a la propiedad, actividades ilegal o ilícitas, negarse a permitir el acceso al propietario.
- Lista completa en Sección 30-576(c)

Terminación sin causa (No-Fault Termination)

- Mudanza del propietario o de un familiar (con restricciones)
- Demolicion o retiro permanente del uso de alquiler
- Remodelacion sustancial (con requisites de costo y duracion)
- Cumplimiento de una orden gubernamental
- Lista complete en la Seccion 30-576(d)

Aviso: Para las terminaciones que califiquen como sin culpa, los propietarios deben proporcionar asistencia financiera para la reubicación.



Asistencia para la Reubicación

La Asistencia para la Reubicación es un pago único que los propietarios deben proporcionar a los inquilinos al emitir ciertos avisos de desalojo sin causa justificada que cumplan con los requisitos.

Montos actuales:

| Inquilino del hogar | Inquilinos con menos de 3 años de residencia | Inquilinos con más de 3 años de residencia | Inquilinos elegibles por ingresos | Reubicación reducida (Propietarios elegibles) |
|-----------------------------|--|--|-----------------------------------|---|
| inquilino elegible | \$6,164 | \$8,074 | \$8,074 | \$5,926 |
| inquilino culificado | \$12,998 | \$15,377 | \$15,377 | \$11,960 |



Solicitud de rentabilidad justa (Fair Return Petition)

- **Quien presenta la solicitud:** El propietario
- **Proposito:** Aplicar un aumento del alquiler superior al límite anual del 5% para garantizar un rendimiento justo y razonable de la propiedad.

Requisitos:

- Someter documentación financiera que demuestre la necesidad (ingresos, gastos, y registros de respaldo)
- Completar el formulario de solicitud requerido por la Ciudad
- Pagar los costos de la Ciudad asociados con la revisión de la solicitud

• **Proceso:**

- Se debe notificar a los inquilinos y entregarles una copia de la solicitud
- El oficial de audiencias revisa las pruebas y emite una decisión.
- Si se aprueba, el alquiler podrá aumentarse según lo determine el oficial de audiencias.



Solicitud de Mejoras de Capital (Capital Improvement Petition)

- **Quien aplica:** Propietario
- **Propósito:** Aplicar el traspaso a los inquilinos de los costos de mejoras mayores (con una vida util de 5 años o mas).
- **Requisitos:**
 - Proporcionar detalles y documentación sobre la mejora y los costos incurridos
 - La cantidad que se le pasa al inquilino está limitado al menor de los siguientes valores: el 10% del alquiler o \$100 mensuales, durante el período de amortización aprobado.
- **Proceso:**
 - Se debe notificar a los inquilinos y entregarles una copia de la solicitud
 - La resolución establece la cantidad que se le pasa al inquilino y el calendario de pagos



Solicitud del Inquilino por incumplimiento (Petition of Noncompliance)

- **Quien presenta la solicitud:** Inquilino
- **Propósito:** Impugnar aumentos de alquiler ilegales, la pérdida de servicios de vivienda, problemas de condiciones adecuadas para vivir / buen estado de la vivienda, o otras infracciones de la Ordenanza.
- **Requisitos:**
 - Someter evidencia (e.g., avisos de alquiler, fotos, informes de inspección)
 - Completar el formulario de solicitud establecido por la Ciudad
- **Proceso:**
 - Se debe notificar al propietario y entregarle una copia de la solicitud.
 - El oficial de audiencias revisa las pruebas y los testimonios
 - La decisión puede ajustar el alquiler, ordenar un reembolso o imponer multas.



Proceso de Solicitud

1. Aplicar para la solicitud

- Somete el formulario oficial, junto con la documentación de respaldo, al Departamento de Servicios Vecinales de la ciudad:

2. Notificación

- Envíe por correo una copia de la solicitud a la otra parte (inquilino o propietario) dentro de los 10 días calendario a su aceptación; presente el comprobante de notificación

3. Audiencia

- Se programa entre 15 y 60 días después de que se acepta la solicitud y se notifica a las partes. Ambas partes pueden presentar pruebas y testimonios.

4. Decisión

- Se emite una decisión por escrito dentro de los 30 días siguientes a la audiencia



Recursos

1. Coordinadores de Estabilización de Alquileres:

Guillermo Rivas and Elizabeth Leon

Línea directa: (909) 620-3777 / Recepción: (909) 620-2368

Website: <http://www.Pomonaca.gov/RS>

2. Neighborhood Legal Services of Los Angeles (NLSLA):

Teléfono: 1(800) 433-6251

Sitio de Web: <https://nlsla.org/services/>

3. Neighborhood Legal Services Self-Help Center:

Teléfono: 1(800)433-6251

Sitio de Web: [Self-Help Centers - NLSLA](#)

4. Housing Rights Center:

Teléfono: 1(800) 477-5977

Sitio de Web: www.hrc-la.org

5. Legal Aid Foundation of Los Angeles:

Teléfono: 1(800) 399-4529

Sitio de Web: <https://lafla.org/>

6. Stay Housed LA:

Teléfono: 1(888) 694-0040

Sitio de Web: <https://www.stayhousedla.org>

Self-Help Walk in Center located at Pomona Superior Court 400 Civic Center Plaza 7th Floor Pomona, CA 91769.

- Respuestas sobre desalojos y falta de pago del alquiler
- Retención ilegal de la propiedad (UDs)
- Aviso de pago
- Compromiso de pagar o desalojar
- Abuso de personas mayores
- Acoso civil sitio de web: Centros de autoayuda -- NLSLA



PREGUNTAS?