



COMMUNITY DEVELOPMENT AGENCY

Brian C. Crawford
DIRECTOR

Marin County Civic Center
3501 Civic Center Drive
Suite 308
San Rafael, CA 94903
415 473 6269 T
415 473 7880 F
415 473 2255 TTY

Building and Safety
Environmental Health Services
Planning
Environmental Review
Housing
Sustainability
Code Enforcement
GIS
Federal Grants

www.marincounty.org/cda

15 de diciembre de 2015

Consejo de Supervisores
Condado de Marin
3501 Civic Center Drive
San Rafael, California 94903

ASUNTO: Opciones de políticas de protecciones para el inquilino para conservar el precio económico de las viviendas y prevenir el desplazamiento. Este es el tercer taller de una discusión de tres partes que va del 13 de octubre al 17 de noviembre de 2015.

Estimados miembros del consejo:

RECOMENDACIÓN: El personal recomienda que su Consejo estudie las opciones de políticas para prevenir el desplazamiento y conservar el precio económico de las viviendas, y proporcione instrucciones al personal.

RESUMEN: Se presentó por primera vez un conjunto integral de opciones de políticas para abordar las necesidades de vivienda económica del Condado en su taller del Consejo del 13 de octubre de 2015, y se dividieron en tres categorías: conservación y conversión, nuevas construcciones y protección a los inquilinos. Las opciones relacionadas con las dos primeras categorías se consideraron más a fondo en su taller del Consejo del 17 de noviembre. Las opciones de políticas relacionadas con la protección a los inquilinos se discutirán en el taller del 15 de diciembre.

ANTECEDENTES: Las estadísticas actuales de ingresos y vivienda del Condado de Marin y los resultados de la Encuesta de Viviendas de Renta 2015 ilustran la cada vez mayor brecha entre lo que la mayoría de las familias de Marin puede pagar para vivienda y el costo real de las viviendas en el mercado competitivo de hoy en día. La demanda de vivienda económica sigue creciendo, mientras que la oferta limitada del Condado rápidamente disminuye, lo cual provoca inestabilidad en la vivienda para muchas personas de nuestra comunidad.

Las tasas de vacancia son una herramienta tradicional para la medición de la disponibilidad de viviendas, incluida la escasez de viviendas, y puede proporcionar un contexto para que las organizaciones públicas y privadas consideren nuevos programas y políticas de vivienda. Las tasas de vacancia son más útiles para medir la oferta de viviendas en relación a la demanda de viviendas. Las tasas de vacancia bajas indican una escasez de vivienda mientras que las tasas de vacancia altas indican un excedente. Las tasas de vacancia muy bajas generalmente provocan que los costos de vivienda aumenten, lo cual es más probable que afecte a los residentes de bajos ingresos. Las tasas de viviendas vacantes son menos útiles para medir las demandas de vivienda no satisfechas, y no contabilizan las familias que

podrían ser desplazadas por falta de viviendas económicas en el vecindario o la comunidad de su elección.¹ En 2010, la tasa de viviendas de renta vacantes fue de alrededor del 5%, lo que se considera un indicador de un mercado de vivienda "saludable" con suficiente oferta de vivienda para satisfacer la demanda.² Sin embargo, para el año 2013 la tasa había caído por debajo del 3% y así se mantuvo durante todo el año 2014. Se elevó modestamente a una tasa del 3.8% para julio de 2015³ sin embargo, esto está muy por debajo del estándar "normal" de tasa de viviendas vacantes, que es del 5%, lo que indica que Marín sigue sufriendo una escasez de la oferta de vivienda en relación con la demanda existente.

Un cada vez mayor número de residentes de ingresos bajos y moderados, incluidos los adultos mayores y las familias, están batallando para poder cumplir con los costos cada vez más elevados de las viviendas. La fuerza de trabajo de Marin se enfrenta a largos viajes hacia sus trabajos y cada vez hay menos empleados de negocios locales que viven en el Condado. Se calcula que al menos el 50% de la fuerza de trabajo de Marin vive fuera del Condado y viaja en transporte público a su trabajo todos los días. Esto es igual a más de 60,000 trabajadores que viajan diariamente hacia Marin⁴.

En promedio, los precios de las rentas en Marin se han disparado en los últimos años, lo cual afectó a miles de familias que rentaban, las cuales representan el 30% de la población de Marin. Hace diez años, en 2005, la renta promedio de un apartamento en Marin tenía un costo de \$1,478 dólares por mes. A pesar de la recesión del 2008, esta cifra se había elevado a \$1,673 por mes para el año 2009. Hasta octubre de 2015, las rentas promedio habían aumentado en un 75% desde 2005, al llegar a \$2,583 dólares por mes.⁵ Otras fuentes de datos afirman que la mediana de una renta de un apartamento es incluso mayor, de aproximadamente \$3,000 dólares por mes y que la mediana de una renta de un hogar unifamiliar es de \$5,000 dólares por mes⁶.

Con base en los estándares de precio económico de viviendas establecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) de los EE.UU., una familia que gasta más del 30% de *su pago neto* (es decir, después de los impuestos/deducciones) en una renta y otros gastos de vivienda se considera con una carga de costo y pudiera tener dificultades para pagar otras necesidades como alimentos, ropa, transporte, cuidado médico y cuidado infantil. Esto significa que una familia necesitaría ganar \$8,610 dólares por mes o \$103,320 dólares por año *después de los impuestos* para poder pagar una renta promedio en

¹ Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Housing and Community Development, HDC) de CA: <http://www.hcd.ca.gov/housing-policy-development/housing-resource-center/rtr/chp6r.htm>

² Datos del censo 2010, Buró de Censos de los EE.UU.

³ Estadísticas de Renta del Condado de Marin.; Encuesta de Renta Michael J. Burke, Verano de 2015: http://www.marinapartments.com/_docs/RentalSurvey.pdf; e informe de respuestas reales, Tendencias en Rentas del Condado de Marin, 3er trimestre de 2015.

⁴ Datos del censo 2010, Buró de Censos de los EE.UU.

⁵ Rentas promedio de apartamentos para todos los tipos y tamaños de unidad. Estadísticas de Renta del Condado de Marin.; Encuesta de Renta Michael J. Burke, Verano de 2015: http://www.marinapartments.com/_docs/RentalSurvey.pdf; e informe de respuestas reales, Tendencias en Rentas del Condado de Marin, 3er trimestre de 2015.

⁶ Datos de rentas de Zillow Research: <http://www.zillow.com/research/data/#rental-data>

Marin en el presente. De acuerdo con los datos del Censo 2010, el 28% de las familias de Marin son de bajos ingresos y pagan de más por vivienda, al gastar más del 30% de sus ingresos para los gastos de vivienda.

La mediana de los ingresos de una familia de dos personas en Marin es de \$81,500 dólares, o de \$101,900 dólares en una familia de cuatro personas en toda la población del Condado.⁷ Sin embargo, los ingresos promedio en un empleo en Marin fue sólo de \$62,408 dólares en 2014⁸, lo cual está por debajo del umbral de bajos ingresos de \$65,700 dólares para una familia de una sola persona, tal y como lo establece el HUD. Con base en un ingreso bruto (antes de los impuestos) de \$62,408 dólares, una persona no debe gastar más de \$1,014 dólares por mes en renta y servicios. El salario mínimo en el Condado de Marin es actualmente de \$13 dólares por hora, o de \$27,040 dólares por año para un empleo de tiempo completo, apenas por encima del umbral de ingresos "extremadamente bajos" según el HUD. Con base en un salario mínimo de tiempo completo, una persona no debería gastar mas de \$500 dólares por mes en vivienda. Con la renta promedio para incluso un apartamento tipo estudio actualmente en \$1,675 dólares, queda claro por qué cada vez una mayor cantidad de los trabajadores de Marin se ve forzada a encontrar vivienda fuera del Condado. Entre 2010 y 2014, los ingresos promedio de un empleo en Marin aumentó sólo en un 8% mientras que la renta promedio de un apartamento aumentó en un 30%.⁹

Una familia de dos personas se considera "de bajos ingresos" si ganan un ingreso combinado familiar de \$75,100 dólares o menos por año, o de "ingresos moderados" si ganan \$97,800 dólares o menos por año. De acuerdo con los datos del censo de 2010, el 38% de las familias en Marin tiene bajos ingresos, mientras que otro 30% tiene ingresos moderados¹⁰. Considerando sólo a las familias que rentan, esto se convierte en el 57% de los ingresos bajos y el 19% de los moderados. Más de 21,000 residentes de Marin (8.4% de la población) actualmente viven por debajo del nivel federal de pobreza, y 1,900 son niños menores de 6 años.¹¹ Si se mide utilizando el indicador de pobreza de California, que es más riguroso y se ajusta al costo de vida, la tasa de pobreza de Marin está más cercana a un aproximado de 17-19%. Al evaluar cuántos residentes del Condado cumplen con un estándar independiente de "autosuficiencia" que también cuenta para el costo de vida, casi el 30% es incapaz de arreglárselas de forma adecuada.¹² Con menos del 5% de todas las viviendas en el Marin no incorporado actualmente conservadas como viviendas

⁷ Límites de Ingresos del AF2015 del HUD: <http://www.huduser.org/portal/datasets/il/il15/index.html>

⁸ Buró de Censos de los EE.UU., Centro de Estudios Económicos, LEHD: <http://ledextract.ces.census.gov/>

⁹ Buró de Censos de los EE.UU., Centro de Estudios Económicos, LEHD: Rentas promedio de apartamentos para todos los tipos y tamaños de unidad. Estadísticas de Renta del Condado de Marin.; Encuesta de Renta Michael J. Burke, Verano de 2015: <http://www.marinapartments.com/docs/RentalSurvey.pdf>;

¹⁰ Datos del censo 2010, Buró de Censos de los EE.UU. <http://www.census.gov/>

¹¹ Pobreza en el Área de la Bahía, Consultoría Económica de Marin, Marzo de 2015: <http://www.marineconomicconsulting.com/whitepapers.php>

¹² <http://www.marinij.com/general-news/20150404/study-stirs-marin-poverty-rate-surprise>

económicas para familias de ingresos bajos y moderados¹³, es evidente que el conjunto de viviendas del Condado no es tan económicamente diverso como la población a la que debería servir.

La falta de viviendas de renta accesible también ha contribuido con el aumento de las personas locales sin hogar y de la población que tiene una vivienda precaria.¹⁴ El 29 de enero de 2015 se hizo el Conteo del Momento 2015 de personas sin hogar en el Condado de Marin, el cual reveló un total de 1,309 personas sin hogar, que representa un aumento de 38% con respecto a enero de 2013.¹⁵ El conteo de personas sin hogar 2015 incluyó un total de 57 familias con niños, que representa un 15% de la población total de personas sin hogar. De las personas encuestadas para el conteo de 2015, el 35% compartió que esa era la primera vez que no tenían hogar, y el 51% dijo que no habían tenido hogar durante un año o más.¹⁶

En 2013, se halló que 4,388 personas adicionales estaban en riesgo de quedar sin hogar y se consideraban como en una vivienda precaria. En 2015, este número aumentó en un 19% para llegar a un total de 5,222 personas con una vivienda precaria. El año pasado, los Servicios Humanos y de Salud del Condado de Marin rastrearon el número en tiempo real de familias (ya sea de un individuo o de varios) que solicitaron asistencia debido a una crisis de vivienda. Durante un periodo de una semana a finales de 2014, ellos recibieron 587 solicitudes de asistencia de familias que sufrían de una crisis de vivienda (al menos 225 de las cuales eran de familias de más de un individuo y 286 de un solo individuo).¹⁷

Encuesta de Vivienda de Renta 2015

Los resultados de la Encuesta de Vivienda de Renta 2015 realizada por la Agencia de Desarrollo Comunitario en marzo - julio ilustró de mejor forma que debe hacerse un mejor esfuerzo para prevenir el desplazamiento de la comunidad de ingresos bajos y moderados del Condado. La encuesta recibió más de 800 respuestas de inquilinos, la mayoría de los cuales indicaron que su renta ha aumentado en los últimos doce meses y que el costo mensual de la renta es el factor más desafiante y prohibitivo de vivir en Marin. Los resultados de la encuesta revelaron varios desafíos importantes que enfrentan los residentes cuando intentan mantener sus hogares de renta:

¹³ Inventario de Viviendas Económicas 2015, Agencia de Desarrollo Comunitario del Condado de Marin. Incluye todas las unidades de vivienda pública, y las unidades en propiedad y renta a Tasa por Debajo del Mercado dedicadas a viviendas económicas mediante un contrato de restricción en las escrituras de precio económico.

¹⁴ Una persona se considera en vivienda precaria y en riesgo de quedar sin hogar si está a punto de perder su vivienda y no tiene otro lugar para vivir, o tiene una vivienda pero temporaria con amigos o familiares debido a la falta de recursos o de redes de apoyo para mantener u obtener una vivienda permanente o si tiene vivienda pero se ha mudado con frecuencia debido a razones económicas o si vive en un hogar que está muy sobreocupado.

¹⁵ Servicios Humanos y de Salud del Condado de Marin: <https://www.marinhhs.org/point-time-count-marin>

¹⁶ De acuerdo con los Servicios Humanos y de Salud del Condado de Marin, se utilizó una mejor metodología para el Conteo del Momento 2015 en comparación con la utilizada en el conteo de 2013, lo cual pudiera ser causa de una parte del aumento en el número de personas sin hogar registrado en 2015.

¹⁷ Servicios Humanos y de Salud del Condado de Marin, Agosto de 2015.

- Cuando se les preguntó sobre los aumentos de la renta mensual, 498 de los 829 que respondieron (el 60%) indicaron que su renta ha aumentado en alguna cantidad en el último año. Para ser más específicos, 135 de quienes respondieron (el 16%) dijeron que su renta aumentó en \$200 dólares o más por mes en los últimos doce meses; 172 (el 21%) dijeron que entre \$100 y \$199 dólares; 142 (el 17%) dijeron que entre \$51 y \$99 dólares; y 52 (el 6%) dijeron que menos de \$50 dólares.
- Doscientos sesenta y uno de quienes respondieron (el 32%) gastan más del 50% de sus ingresos en vivienda, y 382 (el 46%) indicaron que pagan entre el 30 y el 50% de sus ingresos en costos de vivienda.
- Trescientos setenta y dos (el 45%) de quienes respondieron tienen un contrato mensual y viven sin la seguridad ni la estabilidad de un contrato de renta a largo plazo.
- Cincuenta y nueve por ciento de quienes respondieron indicaron que tienen planes de mudarse, y mencionan el costo de su pago de la renta y las preocupaciones por el aumento en las rentas o el desalojo como las principales razones.
- Setenta y siete por ciento de quienes respondieron afirman que el costo de la renta mensual es por mucho el desafío más importante para rentar en Marin, seguido del costo de los depósitos de renta al momento de llegar (36%) y la preocupación por los aumentos en la renta o el desalojo (27%).

En los comentarios abiertos al final de cada encuesta, los participantes proporcionaron detalles sobre sus dificultades personales para encontrar o conservar una vivienda en Marin que puedan pagar. Por ejemplo, los padres de familia no pueden pagar para permanecer en Marin y mantener a sus hijos en los distritos escolares de mayor desempeño del condado. Los adultos mayores no pueden pagar para hacer una transición dentro de su propia comunidad conforme cambian sus ingresos y necesidades para la vida diaria. Los jóvenes que recién se incorporan a la fuerza de trabajo no pueden pagar para vivir en el área en la que crecieron. Y muchas de las personas que tienen un empleo local, que atienden a los residentes de Marin y añaden un valor importante a sus comunidades están siendo desplazadas debido a la brecha entre sus respectivos sueldos y los precios actuales de vivienda.

Vivienda justa

Conforme a las leyes estatales y federales de vivienda justa, es contra la ley restringir la elección de una vivienda con base en la raza, color, discapacidad, sexo, estado familiar, origen nacional, orientación sexual, estado civil, antepasados, edad y fuente de ingresos. En 2011, el Consejo adoptó un Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa (AI) que identifica a grandes rasgos las acciones, omisiones y condiciones en el Condado que pudieran tener un efecto de restricción de elección de vivienda para las personas protegidas por las leyes estatales y federales de vivienda justa. El AI no solo identifica los impedimentos para una

elección de vivienda justa, sino que hace recomendaciones para superar los efectos de dichos impedimentos en un Plan de Implementación. El AI está diseñado para fungir como la base para una planificación de vivienda justa, para proporcionar información esencial para el personal del Condado, quienes hacen las políticas, las hipotecarias y los defensores de vivienda justa, y para ayudar a conseguir el apoyo comunitario para los esfuerzos de vivienda justa.

El AI concluye que existen impedimentos sustanciales para una elección de vivienda en los mercados de renta, venta e hipotecas en todo el Condado de Marin. Por ejemplo, las familias hispánicas, asiáticas y particularmente afroamericanas no se están mudando hacia el Condado de Marin en números perceptibles, en parte debido a que Marin es percibido como un lugar inhóspito para las minorías raciales; y estas minorías que eligen vivir en Marin pudieran enfrentarse a un trato distinto que limite sus elecciones de vivienda. Las familias con niños también sufren discriminación y están limitadas en sus elecciones de vivienda cuyas unidades tengan un tamaño que pueda dar cabida a sus familias. Las personas con discapacidad enfrentan barreras que van desde la falta de disposición de los proveedores de vivienda de rentar a inquilinos que necesitan de ajustes razonables hasta viviendas físicamente inaccesibles. Conforme la generación de los baby boomers envejece, la demanda ha crecido y sólo hay un número limitado de camas en las instalaciones de cuidados residenciales para los adultos mayores (residential care facilities for the elderly, RCFEs). Estudios han demostrado que las personas con discapacidades, particularmente las personas de color, tienen un acceso no equitativo a las viviendas para adultos mayores, RCFEs y centros de cuidados continuos. Aunque vivienda justa y vivienda económica no son sinónimos, la vivienda económica puede atender las necesidades de una comunidad diversa, incluidas aquellas que históricamente han enfrentado la discriminación al buscar un lugar para vivir.

Plan de todo el Condado de Marin

El Plan para todo el Condado de Marin de 2007 tiene una meta de conservar las comunidades equilibradas que den empleo y vivienda a personas de todos los grupos de ingresos y que proporcione un amplio rango de los servicios e instalaciones necesarios. Con el fin de promover la diversidad y las economías y comunidades vibrantes, existe la necesidad de conservar las limitadas oportunidades de vivienda que existen para las familias de ingresos bajos y moderados. Las siguientes políticas del Plan de todo el Condado y del Elemento de Vivienda 2015-2023 ejemplifican la meta del Condado de apoyar un conjunto diverso de viviendas que ofrezca oportunidades para que las familias de todos los niveles de ingresos sean una parte integral de la comunidad local:

Meta CD-2 del Plan de todo el Condado: Comunidades equilibradas.
Conservar comunidades equilibradas que den empleo y vivienda a personas de todos los grupos de ingresos y que proporcionen un amplio rango de los servicios e instalaciones necesarios.

La política CD-2 del Plan de todo el Condado ofrece una mezcla de viviendas. El rango de tipos, tamaños y precios de las viviendas debe dar cabida a los trabajadores empleados en el Condado de Marin. Esto incluye unidades de renta accesibles para quienes ganan sueldos bajos y viviendas que cumplan con las necesidades de familias, adultos mayores, personas con discapacidades e individuos y familias sin hogar.

Política de Elemento de Vivienda 2.2: Elección de Vivienda: Implementar políticas que faciliten las viviendas y la conservación para cumplir con las necesidades de la fuerza de trabajo del Condado de Marin y de su población de bajos ingresos.

Política del Elemento de Vivienda 2.4: Proteger las viviendas existentes: Proteger y mejorar las viviendas que tenemos y garantizar que las viviendas económicas existentes sigan siendo económicas.

Programa del Elemento de Vivienda 2.i: Aumentar la Protección a los Inquilinos.

Explorar la oferta de protecciones de renta, como:

- Aviso de aumentos en la renta
- Costos de reubicación
- Desalojo por causa justa
- Estabilización de rentas
- Control de rentas

Una de las principales metas que guía el Plan de todo el Condado dice: **"Una Comunidad Justa, Diversa y Creativa.** Marin celebrará la expresión artística, los logros académicos y la diversidad cultural, y promoverá y apoyará los servicios para asistir a los miembros más vulnerables de la comunidad". Las opciones de políticas presentadas para la consideración del Consejo ofrecen un rango de medidas dirigidas a hacer del Condado un lugar seguro, saludable y equitativo para vivir, sin importar los antecedentes ni el nivel de ingresos.

Nuevas opciones de políticas

El Condado tiene varias disposiciones en marcha para ayudar a apoyar la conservación y el desarrollo de viviendas económicas en el Condado no incorporado, incluido el ofrecimiento de un rango de fuentes de financiación de vivienda económica y requerimientos de vivienda económica para los nuevos desarrollos. Sin embargo, las opciones existentes son principalmente dependientes del desarrollo, y por lo tanto han tenido efectos cada vez mayores en la forma de abordar las necesidades de vivienda del Condado. Con base en las limitadas oportunidades para los nuevos desarrollos de viviendas multifamiliares económicas, el Condado ha estado considerando un amplio rango de medidas de políticas dirigidas a conservar el precio económico de las viviendas existentes y distintas formas de crear nuevas oportunidades para viviendas económicas.

En el taller del 17 de noviembre, el Consejo señaló su acuerdo con este enfoque al apoyar una estrategia de adquisición que involucra la compra de desarrollos existentes multifamiliares de renta para una conservación a largo plazo de viviendas económicas. El Consejo también expresó un interés en enmendar las regulaciones existentes de uso de suelo para alentar a segundas unidades y explorar incentivos para que los caseros renten a inquilinos de bajos ingresos.

Para el taller del 15 de diciembre, el personal recomienda que el Consejo considere varias opciones de políticas para la protección de los inquilinos, incluida la estabilización de la renta, la causa justa para los desalojos, la asistencia para la reubicación y una protección de fuentes de ingresos. Las protecciones a los inquilinos cumplen con las mismas metas generales de precio económico que las opciones de políticas consideradas por el Consejo hasta la fecha, mientras tiene un beneficio dirigido a los inquilinos que pudieran verse forzados a salir de sus hogares si los aumentos en la renta son significativos y lo suficientemente frecuentes como para salirse de su presupuesto. Juntas, estas políticas pudieran ofrecer a miles de familias renteras de Marin una estabilidad de vivienda y garantizar su capacidad para seguir siendo parte de la comunidad de Marin.

En la región del Área de la Bahía, las ciudades de San Francisco, Oakland, Berkeley, San Jose, East Palo Alto, Hayward y Los Gatos han establecido programas integrales de regulación de la renta administrados por un consejo de rentas, el cual incluye una estabilización de renta, desalojos por causa justa y otras protecciones para el inquilino. El mes de agosto pasado, la Ciudad de Healdsburg adoptó lineamientos de vivienda de renta para alentar a los caseros a limitar los aumentos en la renta a no más del 10% anual y a proporcionar un aviso con anticipación de 90 días para los aumentos en la renta cuando fuera posible. Varias otras jurisdicciones recientemente comenzaron el proceso de consideración de protecciones para el inquilino, incluidos el Condado de San Mateo, y las ciudades de Alameda, Mountain View y Santa Rosa. Un total de 22 ciudades tienen regulación de renta en marcha específicamente para los parques de remolques, incluidas San Rafael y Novato. Las ciudades de Campbell, Fremont, Gardena y San Leandro ofrecen un servicio de mediación entre inquilino/casero; mientras que las ciudades de San Diego y Glendale están implementando ordenanzas de desalojo por causa justa.

Como lo solicitó su Consejo, los detalles para las opciones de políticas de protección de inquilinos referentes a los tiempos, fondos y necesidades de personal se resumen a continuación. Los tiempos se basan en el cálculo preliminar que el personal hizo sobre el tiempo necesario aproximado para implementar cada opción. Buscar varias opciones al mismo tiempo pudiera incrementar el marco de tiempo general para la implementación. Las indicaciones del Consejo con respecto a las opciones específicas de políticas se volverán a tratar ante el Consejo en el plan de desempeño de la Agencia de Desarrollo Comunitario y en el presupuesto propuesto en marzo de 2016. También se incluyen las posibles oportunidades y desafíos de implementar cada opción.

- 1. Estabilización de rentas:** Permitir incrementos moderados anuales en la renta para estabilizar el mercado de rentas multifamiliares, mientras se ofrece un retorno de inversión regular razonable para los propietarios. Las tasas de ajuste anual de renta son generalmente restringidas a un porcentaje específico (por ejemplo, el 5%) o a la inflación mediante el Índice de Precios al Consumidor. Actualmente, no hay una regulación local de los aumentos en las rentas dentro del Marin no incorporado. La ley estatal requiere que haya un aviso con 30 días de anticipación para los aumentos de renta del 10% o menos por año, o 60 días para un aumento de más del 10%.¹⁸

La Ley de Rentas Costa-Hawkins (Código Civil de CA §1954.50 y sig.) establece limitaciones importantes en la aplicabilidad de políticas de estabilización de rentas establecidas por las ciudades y los condados de California. Exenta a los siguientes tipos de vivienda de cualquier ordenanza local de estabilización de renta: hogares unifamiliares, condominios y cualquier unidad de renta residencial (incluidos los desarrollos multifamiliares) que recibieron un certificado de ocupación después del 1 de febrero de 1995. Debido a estas limitaciones, cualquier política de estabilización de renta que busque el Condado sólo puede aplicarse a las unidades de renta multifamiliar ocupadas antes de febrero de 1995 que no están ya protegidas por un acuerdo existente de precios económicos. Costa-Hawkins también incluye una disposición conocida como el descontrol de vacancia, la cual permite que un propietario aumente las rentas a una tasa de mercado una vez que una unidad es desalojada por el inquilino actual.

Hay varias preocupaciones que frecuentemente se expresan sobre la estabilización de la renta. Una de las preocupaciones más comunes es que provocará condiciones de vivienda deterioradas debido a los menores ingresos por renta y una desincentivación para mejorar las propiedades en renta. Sin embargo, los programas de estabilización de renta se pueden estructurar para permitir aumentos de renta más altos en relación a cualquier inversión hecha para mejoras capitales y necesidades de mantenimiento, con el fin de permitir que los propietarios recuperen los costos asociados con las mejoras a sus propiedades. Estos aumentos especiales son generalmente además del aumento estándar anual de renta permitido por una ordenanza aplicable de estabilización de renta. Además, dado que una unidad puede volver a la tasa de mercado después de quedar vacante, hay un incentivo considerable para que los propietarios mantengan las unidades en una condición aceptable para los nuevos inquilinos a tasa de mercado.

Otra preocupación es que la estabilización de la renta pudiera servir para desincentivar los nuevos desarrollos, sin embargo, como se menciona anteriormente, la estabilización de la renta no se puede aplicar a los nuevos desarrollos debido a las limitaciones de la Ley Costa-Hawkins. Como se mencionó anteriormente, Costa-Hawkins exenta a todas las viviendas

construidas desde 1995 de cualquier ordenanza local de estabilización de renta. Algunos propietarios además arguyen que esta distinción pudiera crear una carga injusta para los propietarios de edificios multifamiliares construidos antes de 1995. Sin embargo, en el Marin no incorporado sólo hay unos cuantos desarrollos multifamiliares que se construyeron desde 1995, todos los cuales ya tienen una restricción en las escrituras para ser viviendas económicas.

Los propietarios de viviendas de renta también arguyen que la estabilización de la renta resulta en una privación inconstitucional de los derechos de propiedad personal. Sin embargo, las cortes hasta ahora no han encontrado que la estabilización de la renta resulte en una privación regulatoria, y los programas de estabilización de la renta están obligados a permitir aumentos anuales de la renta, proporcionando así a los propietarios un retorno cada vez mayor de inversión todos los años.

Finalmente, los oponentes a la estabilización de la renta arguyen que dichas políticas no ayudan a la situación de la vivienda sino que la empeoran al limitar la oferta de viviendas a tasa de mercado y, por lo tanto, elevando los precios a tasa de mercado. En este punto es importante señalar que los precios de vivienda en toda la región del Área de la Bahía han aumentado de forma drástica en los últimos años, tanto en las jurisdicciones que tienen estabilización de la renta como en las que no. Algunas áreas sin estabilización de la renta, como el Condado de Marin, están teniendo los mismos aumentos importantes en los costos de vivienda que donde hay ordenanzas para la estabilización de la renta, incluidas San Francisco, Berkeley y Oakland.

Como lo reflejan datos recientes de ingresos y vivienda, se podría decir con mayor seguridad que elevar los precios de la vivienda es un resultado de la recuperación económica reciente, la cual ha traído un mayor flujo de inquilinos y compradores de casas de altos ingresos a la región, lo cual ha añadido más presión a la demanda en un mercado donde ya hay una oferta limitada de viviendas. El desequilibrio entre la oferta limitada y el crecimiento de la demanda también se ve afectado por la poca velocidad con la que se desarrollan nuevas viviendas en el área y por el crecimiento en la disparidad entre los sueldos locales y los costos de vivienda que van en aumento.

El Condado tendría una flexibilidad considerable para diseñar un programa de estabilización de la renta para el Marin no incorporado. En general, existen dos modelos para los programas de estabilización de la renta: basado en quejas y certificación de renta. Algunas pocas jurisdicciones, incluidas Berkeley, East Palo Alto y West Hollywood, tienen implementado un programa de certificación de renta, el cual es el que más requiere de recursos de entre los dos modelos. Este tipo de programa involucra un registro detallado y un seguimiento de todas las unidades de renta sujetas a la ordenanza, la investigación de las quejas o peticiones relacionadas con la ordenanza, así como servicios de consejería en el sitio y una difusión extensiva y enseñanza tanto para los inquilinos como para los caseros. Estos programas requieren de una tarifa considerablemente más alta de registro anual por unidad con el fin de cubrir los altos costos del programa.

De forma alternativa, la mayoría de las jurisdicciones locales con estabilización de la renta (por ejemplo, Oakland, Hayward y Los Gatos) han implementado un sistema "basado en quejas", lo cual significa que la responsabilidad recae en los inquilinos para que presenten una queja o petición en caso de que la ordenanza sea incumplida, y también ellos tienen la responsabilidad de presentar la evidencia de dicho incumplimiento. Las quejas se revisan luego por un examinador de audiencia y generalmente se resuelve mediante un proceso de mediación. En algunos casos, se requiere de una audiencia de conciliación ante un Juez de Leyes Administrativas. Este tipo de programas generalmente se financia con una tarifa modesta de registro anual, de entre \$2 y \$30 dólares por unidad, la cual se puede transferir parcial o totalmente a los inquilinos.

Ambos tipos de programa involucran la instauración de un consejo o comisión de rentas que pueda promulgar y enmendar las regulaciones aplicables, y escuchar las apelaciones a las peticiones referentes a asuntos específicos relacionados con la ordenanza. Este consejo o comisión por lo general aborda los problemas con las políticas de protección de los inquilinos relacionadas, cuando aplica, como la causa justa para el desalojo o la asistencia para la reubicación.

Para probar la eficacia y los efectos de la implementación de una estabilización de la renta en el Marin no incorporado, el Condado pudiera considerar un programa piloto con un vencimiento predeterminado en un tiempo específico (por ejemplo, 5 años) o según condiciones del mercado (por ejemplo, las tasas de vacancia de rentas o la tasa del aumento en las rentas). Tras su vencimiento, los resultados del programa se evaluarán y el Condado pudiera considerar si seguir o no con el programa a partir de entonces. El Condado también pudiera explorar aplicar más exenciones a la estabilización de la renta para los desarrollos multifamiliares pequeños de 2 o 3 unidades que están ocupados por el propietario.

Opción A: Estabilización de Rentas: El Condado podría considerar adoptar un requerimiento regulatorio que limite el aumento de rentas una vez al año y a un porcentaje igual que al Índice de Precios al Consumidor de las siglas en inglés (CPI) para ese año. Esta regulación aplicaría a unidades de renta multifamiliares que han sido construidas antes de febrero de 1995 en las áreas del Marin no incorporado.

- i. **Tiempos:** 1 año, dependiendo del alcance del programa
- ii. **Estado:** Nueva política
- iii. **Financiación:** Se desarrollarían un programa y un presupuesto detallados en caso de que el Consejo decida considerar más a fondo esta política, incluida la capacidad del personal existente para manejar las tareas de rutina y la necesidad de añadir recursos de personal para administrar el programa. El costo de un examinador de audiencias externo para fallar en las disputas de leyes administrativas generalmente está entre los \$1,000 y los \$2,000 dólares por caso.

- iv. Oportunidades:** Esto pudiera estabilizar la renta para más de 3,300 viviendas existentes en el Marin no incorporado, y ayudaría a prevenir un mayor desplazamiento de las familias de ingresos bajos y moderados. Los propietarios reciben un retorno sobre la inversión con aumentos razonables y las rentas pueden volver a la tasa del mercado una vez que la unidad quede vacante.
- v. Desafíos:** Conforme a las limitaciones existentes de Costa-Hawkins, esto sólo proporcionaría estabilidad para los inquilinos mientras residan en una unidad aplicable, dado que el "descontrol de la vacancia" permite que una unidad regrese a la tasa de mercado una vez que queda vacante. Costa-Hawkins además estableció que no se puede aplicar una estabilización de la renta a los hogares unifamiliares ni a los condominios, y que no se puede aplicar a ninguna vivienda construida desde febrero de 1995 (incluidas las rentas multifamiliares). Sin una ordenanza de causa justa para los desalojos, la estabilización de la renta es menos benéfica para la comunidad de inquilinos dado que éstos pudieran seguir siendo desalojados "a voluntad" si los propietarios desean sacar provecho de la disposición de la "desregulación por vivienda vacante" de Costa-Hawkins.

Opción B: Lineamientos Voluntarios de Renta. Alternativa al acercamiento regulatorio de la opción "A" arriba mencionada. El Condado también pudiera considerar adoptar un conjunto interino de lineamientos de estabilización de la renta, similares a los adoptados por la Ciudad de Healdsburg en agosto de 2015 y por la Ciudad de San Rafael en 2001. Este enfoque no regulatorio pudiera establecerse como un paso inicial o interino mientras el Condado considera más a fondo si es adecuado y cómo estructurar un programa de estabilización de la renta en el Marin no incorporado. Tanto los lineamientos de Healdsburg como los de San Rafael son totalmente voluntarios y no vinculantes, establecidos como un compromiso "de buena fe" para las prácticas justas de renta. Estos lineamientos alientan a los caseros a limitar los aumentos de la renta a una vez por año y a un máximo de 10%, a dar un aviso con entre 60 y 90 días de anticipación a los inquilinos sobre los aumentos en la renta, y a mantener las propiedades en buen estado y consistentes con los estándares de seguridad y salud. Debido a que los lineamientos son voluntarios por naturaleza y por lo tanto no están sujetos a estatutos ni a leyes, existe una flexibilidad al establecer el aumento recomendado anual de renta con el tiempo de los avisos. Por ejemplo, el limite recomendable de aumento a la renta podría ser menor que el 10%. Cifra adoptada por las ciudades de Healdsburg y San Rafael.

- i. Tiempos:** 6 meses
- ii. Estado:** Nueva consejería
- iii. Financiación:** Por ahora no se espera requerir financiamiento adicional.

- iv. Oportunidades:** Los lineamientos voluntarios de renta darán la señal al pedido del Condado hacia los caseros para seguir prácticas justas a los aumentos de renta, periodos de notificación, y mantenimiento de vivienda.
 - v. Desafíos:** Debido a que los lineamientos son voluntarios por naturaleza y por lo tanto no están sujetos a estatutos ni a leyes su efectividad en conservar rentas accesibles depende solamente de la disponibilidad de los caseros a seguir esta consejería. Se debe observar que los lineamientos de renta de la Ciudad de San Rafael han estado vigentes durante 14 años; sin embargo, en San Rafael, que tiene el porcentaje más alto de viviendas de renta en Marin, los precios de las rentas han aumentado de la misma forma que en el resto del condado en los últimos años, siendo su mediana actual de rentas la misma que las tasas de renta de todo el condado.
- 2. Causa justa para desalojos:** Los caseros actualmente pueden finalizar un arrendamiento periódico por cualquier razón o por ninguna en específico, siempre y cuando den un aviso por escrito con 30 días de anticipación al inquilino para que desaloje, o 60 días de anticipación si el inquilino ha vivido en la unidad de renta durante un año o más.¹⁹ Los caseros también pueden proporcionar a los inquilinos un aviso de desalojo por escrito con 3 días de anticipación por cualquier razón consistente con el Código Civil de CA, Procedimiento §1161. El Condado puede buscar una ordenanza de "Desalojo por Causa Justa" para obligar a los caseros a establecer y comprobar que un desalojo se basa en una razón válida (es decir, una causa justa) como el que el casero se mude a esa unidad, el incumplimiento en el pago de la renta, la molestia al casero/otros inquilinos, daños a la unidad/edificio, actividades ilegales o cualquier otra infracción al contrato de arrendamiento. Este tipo de ordenanzas con frecuencia se combinan con otras protecciones a los inquilinos, incluida la estabilización de la renta y la asistencia con la reubicación.
- i. Tiempos:** 6 meses
 - ii. Estado:** Nueva política
 - iii. Financiación:** Se desarrollarían un programa y un presupuesto detallados en caso de que el Consejo decida considerar más a fondo esta política, incluida la capacidad del personal existente para manejar las tareas de rutina y la necesidad de añadir recursos de personal para administrar el programa. El costo de un examinador de audiencias externo para fallar en las disputas de leyes administrativas generalmente está entre los \$1,000 y los \$2,000 dólares por caso.
 - iv. Oportunidades:** Esto prevendría el desalojo "sin culpa" de los inquilinos responsables, proporcionándoles una mayor seguridad y estabilidad. Puede ayudar a eliminar los desalojos que sólo tienen como fin aumentar las

¹⁹ Conforme al Código Civil de CA, §1946.1

ganancias, y no está sujeta a las limitaciones de la Ley Costa-Hawkins. Esto proporciona una protección para los inquilinos de arrendamientos a corto plazo (mes a mes) que no tienen la seguridad de un contrato de arrendamiento a largo plazo.

v. **Desafíos:** Esta política tendría menos impacto sin la estabilización de la renta, dado que los propietarios pudieran simplemente subir las rentas a un nivel no accesible para el inquilino en cuestión, y así no dejarle otra opción que mudarse.

3. **Asistencia de reubicación:** Conforme al Código de Salud y Seguridad de CA §17975 y siguientes, se requiere que el casero pague tarifas de reubicación de inquilinos cuando una agencia judicial local ordene que se desaloje la unidad debido a una amenaza inmediata a la salud y seguridad de los inquilinos. Si el Condado establece más requerimientos de asistencia de reubicación, esto podría ayudar a las familias de bajos ingresos a encontrar otra vivienda y a reducir las tasas de desplazamiento. El Condado pudiera considerar una ordenanza similar al modelo de la Ciudad de Mountain View, el cual requiere que un casero proporcione lo siguiente para todas las familias elegibles de bajos ingresos que son desplazadas debido a razones ajenas a ellas: un reembolso completo del depósito de seguridad del inquilino; una suscripción de 60 días a una agencia de rentas; el equivalente en efectivo a tres meses de la mediana de renta a precio de mercado por una unidad de renta de tamaño similar; y \$3,000 dólares adicionales para los inquilinos en circunstancias especiales, que son las familias que tienen al menos una persona que tiene más de 62 años de edad, una incapacidad, discapacidad o es un menor de 18 años de edad con estado de dependencia legal. De forma alternativa, el Condado pudiera considerar un modelo más complejo, como el implementado en West Hollywood. Los requerimientos de asistencia de reubicación tendrían un mayor impacto si se complementan con otras políticas de protección a los inquilinos como la estabilización de la renta y la causa justa para el desalojo.

i. **Tiempos:** 6 meses

ii. **Estado:** Nueva política

iii. **Financiación:** Se desarrollarían un programa y un presupuesto detallados en caso de que el Consejo decida considerar más a fondo esta política, incluida la capacidad del personal existente para manejar las tareas de rutina y la necesidad de añadir recursos de personal para administrar el programa. El costo de un examinador de audiencias externo para fallar en las disputas de leyes administrativas generalmente está entre los \$1,000 y los \$2,000 dólares por caso.

iv. **Oportunidades:** Esto ayudaría a los inquilinos desplazados y en desventaja con los costos de reubicación a una nueva vivienda, y pudiera ayudar a prevenir que estas personas/familias queden sin hogar después de perder su vivienda actual. Esto pudiera ayudar a reducir el número de desalojos "sin culpa".

- v. **Desafíos:** Los inquilinos desplazados quizá sigan viéndose obligados a dejar Marin para encontrar una nueva vivienda en otro lugar, debido a la falta de opciones de vivienda económica actualmente disponibles en el Condado.
4. **Protección de la fuente de ingresos:** La protección de las fuentes de ingresos previene que los caseros publiquen o manifiestan una preferencia por ciertos tipos de ingresos, que cobren un depósito mayor con base en las fuentes de ingresos de una persona y que traten a una persona de forma distinta con base en sus fuentes de ingresos. También establece que un requerimiento de ingresos sólo puede aplicarse a la parte de la renta del inquilino. Estas protecciones aplican a todas las viviendas, excepto a un hogar donde el casero viva y rente sólo una habitación.²⁰ El Código de Gobierno de California, §12921, prohíbe la discriminación en viviendas con base en la fuente de ingresos de una persona, y el §12955(p)(1) define "la fuente de ingreso" como "los ingresos legales y comprobables que se pagan directamente al inquilino o que se le pagan a un representante del inquilino. Para los propósitos de esta sección, un casero no se considera un representante del inquilino". La jurisprudencia (*SABI v. Sterling*, 183 Cal.App.4th 916 (2010)) ha establecido que la ley contra la discriminación por fuente de ingresos de California descrita anteriormente no protege a los beneficiarios de los cupones de la Sección 8. Sin embargo, la ley no ha evitado la adopción de ordenanzas en varias ciudades de California, incluida Los Angeles, San Francisco, East Palo Alto y Woodland, las cuales prohíben la discriminación de los vales de la Sección 8.

El Condado pudiera considerar adoptar una ordenanza para reconocer los vales de la Sección 8 y otros subsidios de vivienda de terceros como una "fuente de ingresos", prohibiendo así la discriminación de posibles inquilinos que tengan dichos subsidios. Esta política pudiera ser reforzada al combinarla con un programa que establezca incentivos para los caseros que renten a inquilinos de bajos ingresos, tal y como lo consideró el Consejo en el taller del 17 de noviembre (ver Adjunto 3), así como la opción de causa justa para desalojos descrita anteriormente en el Elemento 2.

- i. **Tiempos:** 6 meses
- ii. **Estado:** Nueva política
- iii. **Financiación:** No se requieren fondos adicionales; utilizaría los recursos y el tiempo del personal existente según fuera necesario.
- iv. **Oportunidades:** Esto prohibiría a los propietarios que publiquen "No se acepta la Sección 8" en los anuncios de renta, y prohibiría la discriminación contra los beneficiarios de los vales y otros inquilinos subsidiados por terceros. Esto pudiera aumentar las oportunidades disponibles de vivienda para los inquilinos subsidiados.

²⁰ Consejo de Acción de Investigación sobre la Pobreza y las Razas (Poverty & Race Research Action Council, PRRAC), Mayo de 2014: *Leyes Estatales, Locales y Federales Excepto la de Discriminación por Fuente de Ingresos*.

- v. **Desafíos:** Los propietarios pudieran aún decidir no arrendar a los inquilinos subsidiados con base en otros factores como los ingresos totales, la calificación de crédito, etc. La mayoría de las rentas a precio de mercado en Marin son actualmente demasiado altas como para calificar para la Sección 8 y otros programas de subsidio, así que sin un subsidio adicional, los propietarios deben rentar la unidad a un precio por debajo del de mercado si desean participar en estos programas.

CONCLUSIÓN

Con los precios de las viviendas en su máximo punto de la historia, las tasas de viviendas vacantes en un bajo nivel histórico y con las extremadamente limitadas oportunidades para el desarrollo de nuevas viviendas multifamiliares, la exploración de protecciones al inquilino concuerda con el interés del Condado para ayudar a prevenir el desplazamiento y conservar el precio económico de las viviendas. Las medidas de protección a los inquilinos son más eficaces cuando se combinan, como las leyes de estabilización de la renta junto con las de la causa justa para el desalojo; sin embargo, cada opción de política de las mencionadas anteriormente se puede considerar de forma individual según sus propios méritos.

REVISADO POR:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Auditor / Contralor | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consejo del Condado | <input type="checkbox"/> N/A |
| <input type="checkbox"/> Recursos humanos | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |

Respetuosamente,



Alisa Stevenson
Planificadora



Leelee Thomas
Planificadora principal

Adjuntos:

1. Apoyo existente del Condado para Viviendas económicas en Marin
2. Informe del personal del 13 de octubre de 2015 para el Consejo de Supervisores
3. Informe del personal del 17 de noviembre de 2015 para el Consejo de Supervisores
4. Expediente Administrativo (comentarios recibidos)

La carta del Consejo y todos los adjuntos están disponibles en línea en:

<http://www.marincounty.org/depts/cd/divisions/planning/housing/affordable-housing>

Hay una copia completa de referencia disponible para la revisión del público en la oficina de la Junta de Supervisores, 3501 Civic Center Drive, Suite 329 (8:00 a.m. a 5:00 p.m., de lunes a viernes) y en la Agencia de Desarrollo Comunitario, División de Planificación, 3501 Civic Center Drive, Suite 308 (8:00 a.m. a 4:00 p.m., de lunes a jueves, cerrado los viernes).