

Junta de Supervisores

Previniendo el desplazamiento: Taller de viviendas de alquiler

11 de septiembre de 2018



Fotografía: Jeff Wong

Community Development Agency
3501 Civic Center Drive, Suite 308
San Rafael, CA 94903
415 473 6269 T / 415 473 7880 F

Recomendaciones

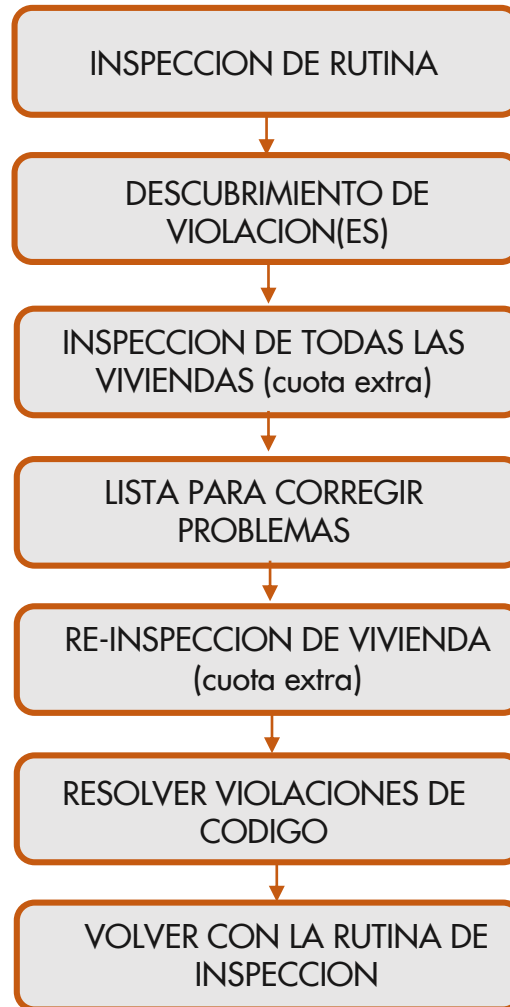
1. Recibir la presentación del personal y aprobar los cambios al programa de inspección de viviendas multifamiliares del Condado;
2. Llevar a cabo un taller y recibir testimonio público sobre las políticas de Causa Justa para el desalojo (“Causa Justa”); y
3. Orientar al personal para llevar a cabo una de las siguientes opciones;
 - Preparar un borrador de la ordenanza de Causa Justa para la consideración de su Junta en una audiencia pública posterior;
 - Interrumpir o suspender la consideración de una ordenanza de Causa Justa.

Programa de inspección de viviendas multifamiliares

PRESERVANDO LA ASEQUIBILIDAD Y PREVIENIENDO EL DESPLAZAMIENTO

- Llevar a cabo inspecciones bienales (20%-30%)
- Extender las inspecciones a todas las unidades
 - Más de 1 infracción grave
 - Falta de cumplimiento oportuno para corregir
 - Aumento de tarifas por aumento de inspecciones
- Otras mejoras
 - Personal adicional (hispanohablantes)
 - Ampliar la información del sitio web de la agencia

Opciones para mejorar las propuestas de inspección de viviendas



Progreso hasta la fecha

PRESERVANDO LA ASEQUIBILIDAD Y PREVIENIENDO EL DESPLAZAMIENTO

- **Octubre de 2015:** La Junta consideró maneras de preservar la asequibilidad de las viviendas y de prevenir el desplazamiento.
- Las acciones que se implementaron incluyen:

Programa de
Asociación de
Propietarios

Alquileres
Comunitarios
Reales

Protección de la
Fuente de
Ingresos

Mediación
Obligatoria

- Además de:
 - Designar 1 millón de dólares para el financiamiento de viviendas de alquiler asequibles para familias;
 - Adquirir propiedades de alquiler multifamiliares para preservarlas como viviendas asequibles;
 - Promover unidades de vivienda accesorias y viviendas accesorias menores.

Antecedentes

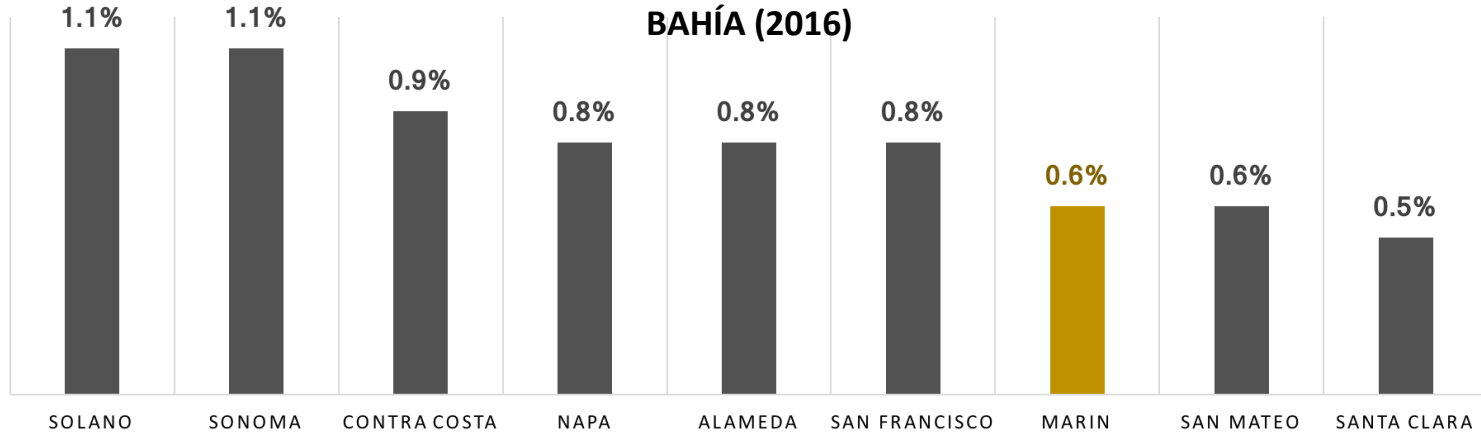
POLÍTICAS DE CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

- Se analizaron las Políticas de Causa Justa en **seis** talleres de la Junta:
 - Octubre de 2015
 - Diciembre de 2015
 - Febrero de 2016
 - Agosto de 2017
 - Diciembre de 2017
 - Junio de 2018
- **Encuesta de Viviendas de Alquiler de 2015** se solicitó la opinión de casi 900 inquilinos y propietarios con respecto al mercado de viviendas de alquiler en Marin. **372 inquilinos que respondieron (45%) estaban preocupados por la inseguridad e inestabilidad de su vivienda de alquiler; 59%** de los que respondieron estaban preocupados por los aumentos en el monto del alquiler y/o desalojo.
- **12 de junio de 2018:** La Junta recibió recomendaciones iniciales por parte de un Grupo de Asesoría Comunitaria y del Comité Directivo de la Evaluación continua de Viviendas Justas quienes **identificaron las políticas de Causa Justa como una recomendación de prioridad** para promover la vivienda justa en Marin.

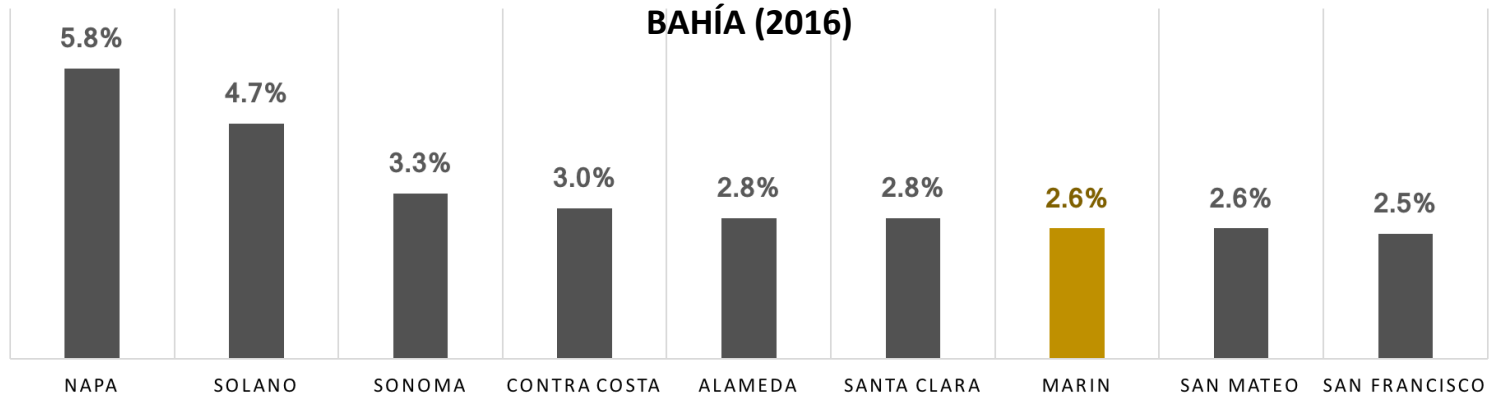
Alquilar en Marin

TASA BAJA DE VIVIENDAS DESOCUPADAS

TASA DE VIVIENDAS DESOCUPADAS POR PROPIETARIOS EN LOS CONDADOS DEL ÁREA DE LA BAHÍA (2016)



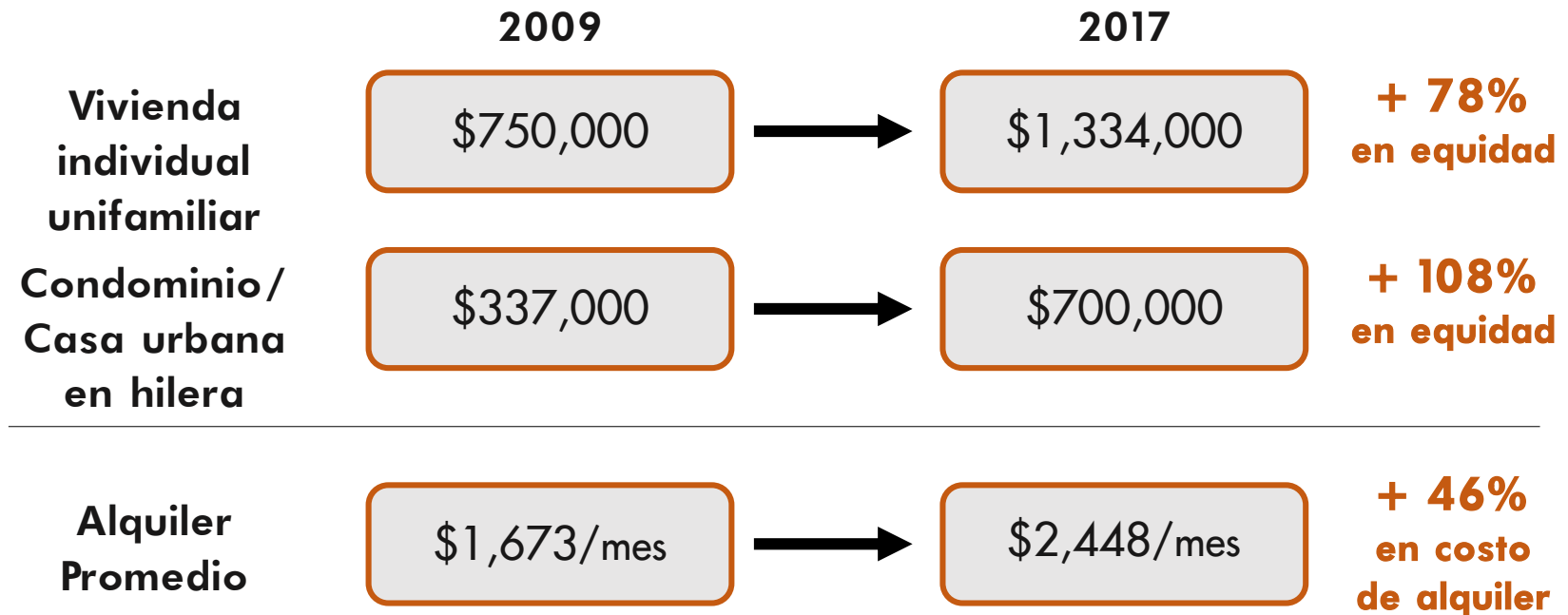
TASA DE VIVIENDAS DE ALQUILER DESOCUPADAS EN LOS CONDADOS DEL ÁREA DE LA BAHÍA (2016)



Alquilar en Marin

COSTOS ELEVADOS DE VIVIENDA

- El Condado de Marin es parte del Área Estadística Metropolitana de San Francisco (MSA), que sigue teniendo el segundo valor promedio de vivienda más alto en el país, luego del MSA de San Jose:



Alquilar en Marin

COSTO A PAGAR

Para poder costear el precio promedio de compra de un hogar para una familia:

\$200,000 al año
(\$17,000/mes)

El ingreso promedio de viviendas ocupados por propietarios en el Condado de Marin:

\$129,385 al año
(\$10,782/mes)

Para poder costear el alquiler promedio en Marin:

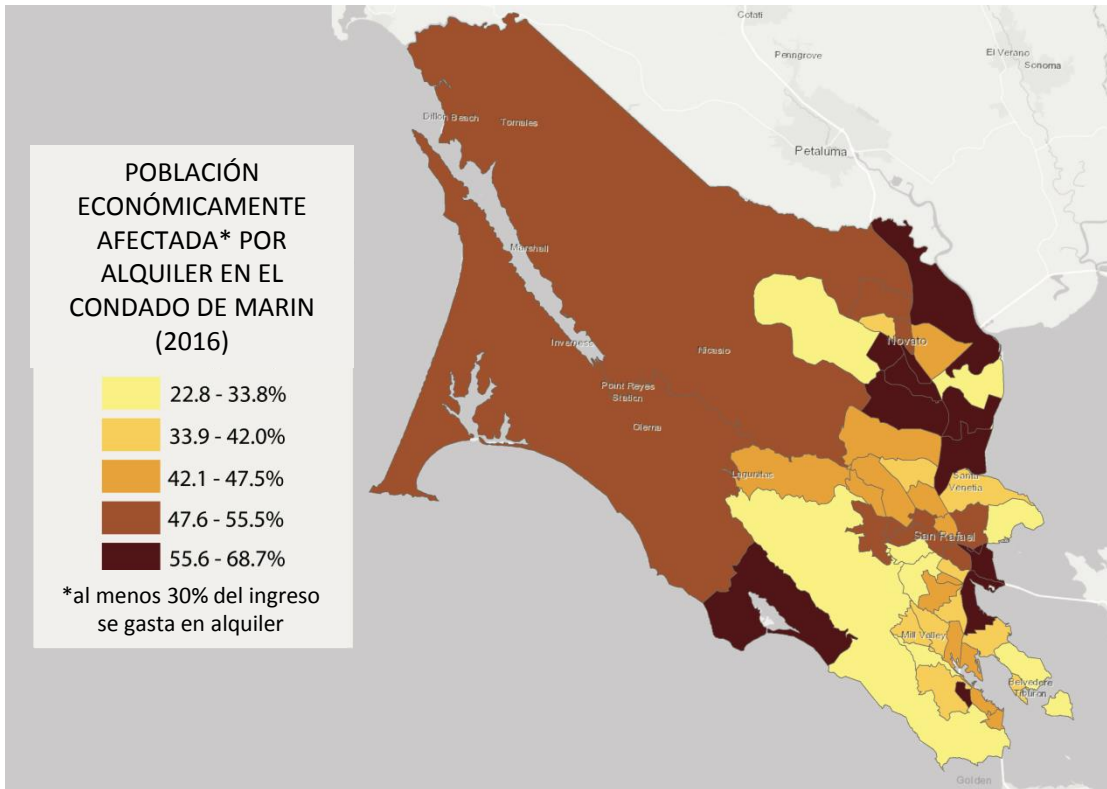
\$98,240 al año
(\$8,187/mes)

Ingreso promedio de viviendas ocupados por inquilinos en el Condado de Marin:

\$60,624 al año
(\$5,052/mes)

Alquilar en Marin

COSTOS DE VIVIENDA ELEVADOS



- Más de **19,000** personas en el Condado de Marin económicamente afectador por alquiler.
- En un mercado donde el Precio Justo de Alquiler del Mercado para un apartamento de dos habitaciones es de \$3,121, **los depósitos de garantía pueden ser de hasta \$5,000.**
- Los informes de la Reserva Federal reportan que, en el 2017, **cuatro de cada diez estadounidenses no podrán conseguir \$400 en ahorros para una emergencia (mayo de 2018).**

Divulgación

SITIO WEB: WWW.MARINCOUNTY.ORG/JUSTCAUSE

Community Development Agency

▣ Building and Safety

▣ Environmental Health

Services

▣ Planning

▣ Sustainability

▣ Environmental Review

▣ Housing

→ Housing Homepage

→ Affordable Housing

→ Coast Guard Housing

→ Fair Housing

→ Housing Element

→ Just Cause

→ Dispute Resolution

▣ Federal Grants

▣ Mapping

▣ Code Enforcement

✓ [Subscribe to this page](#)

Learn more about Just Cause for eviction policies in Marin County



Just Cause policies are intended to provide stability for households who rent by preventing the termination of leases without reason.

On **September 11, 2018 at 5:30 PM** the **Board of Supervisors** will conduct a **workshop on Just Cause policies**, receive public testimony, and decide if staff should pursue the development of a Just Cause ordinance.

In anticipation of that event, the Community Development Agency will host two opportunities for community learning where members of the public may ask questions about Just Cause policies.

• **Wednesday, September 5, 2018** •
San Geronimo Valley Community Center
6350 Drake Ave, San Geronimo, CA 94963
6:30 PM

• **Thursday, September 6, 2018** •
Bayside Martin Luther King Jr. Academy, Multipurpose Room
200 Philips Drive, Marin City, CA 94965
6:30 PM

Spanish interpretation services will be provided at all meetings. Speakers using these services will be granted additional time to testify at the Board of Supervisors workshop on September 11.

[Open All Panels](#)

▸ [Background](#)

▸ [Community Workshops](#)

▸ [Frequently Asked Questions](#)

▸ [Additional Resources](#)

Previendo el desplazamiento
Taller de viviendas de alquiler
11 de septiembre de 2018
marincounty.org/justcause

Divulgación

PROPIETARIOS E INQUILINOS



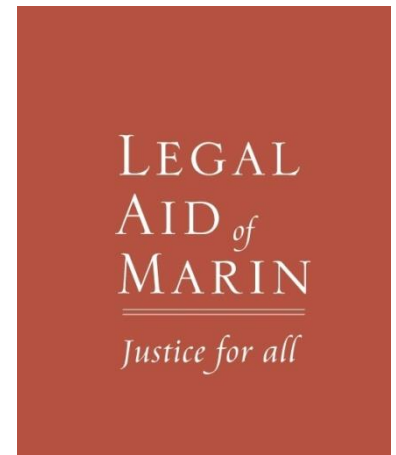
Asociación de
Apartamentos de
California



Asociación de
Propiedades de
Alquiler de Marin



Asociación de
Agentes
Inmobiliarios de
Marin



Asistencia Jurídica
de Marin

Justicia para
todos

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

MARCO DE TRABAJO DE LA POLÍTICA

13

Problemas

- Algunos inquilinos no tienen estabilidad a largo plazo
- Los contratos de alquiler residencial pueden rescindirse sin un motivo específico

Posibles Respuestas

- Promover la estabilidad al regular los fundamentos para la rescisión involuntaria del contrato de alquiler
- Aumentar el conocimiento de los derechos y las responsabilidades del propietario e inquilino

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

JUSTIFICACIONES DE LA POLÍTICA

14

- En un mercado de alto costo con tasas bajas de viviendas desocupadas, el desalojo puede resultar en un desplazamiento de la región, ya que una vivienda sustituta pudiera ser imposible de conseguir y/o los costos de mudanza pudieran ser inasequibles
 - El Condado de Marin es parte de la región con el segundo precio de venta de vivienda promedio más alto
 - Entre el 2009 y el 2017, los precios promedios de alquiler en el Condado de Marin incrementaron un 65%
 - 30% de los residentes de Marin por debajo del Estándar de Auto Suficiencia de California, y las tasas de personas sin hogar y unidades familiares en riesgo de quedar sin hogar están en aumento

CAUSA JUSTA PARA DESALOJOS

INQUIETUDES SOBRE LAS POLÍTICAS

15

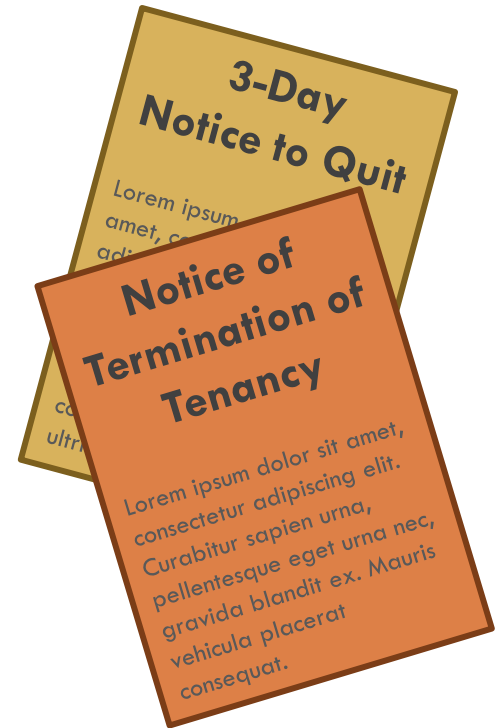
- Las ordenanzas de Causa Justa pueden complicar más el proceso de desalojo o hacerlo más lento para los propietarios
 - El aumento de regulaciones podría tener un impacto sobre los costos de operación o reducir el rendimiento del capital invertido del dueño de la propiedad
 - El aumento de costos puede resultar en aumentos de alquiler o en una reducción de inversión en la propiedad
- Algunos propietarios se oponen a las políticas de Causa Justa por preocupación de que éstas puedan conllevar a políticas de estabilización de alquiler
- Las leyes estatales ya incluyen algunas protecciones que las políticas de Causa Justa intentan abordar

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

PROCEDIMIENTO DE DESALOJO EN TODO EL ESTADO

16

1. El propietario rescinde legalmente el arriendo
2. Si el inquilino no ha desalojado luego de que se ha rescindido el arriendo, proporcione una notificación de desalojo (“Notice to Quit”)
3. Si un inquilino no desaloja luego de una notificación de desalojo, entonces el propietario presenta una demanda por retención ilícita del inmueble ante un tribunal



CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

MOTIVOS PARA RESCINDIR UN ARRIENDO

17

Ley Estatal

Incumplimiento en Pagar el Alquiler

CCP § 1161(2)

Incumplimiento del Contrato

CCP § 1161(3)

Molestia o Actividad Delictiva

CCP § 1161(4)

Retiro de la Unidad del Mercado (Ley Ellis)

Civ. §§ 7060 *et seq.*

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

MOTIVOS PARA RESCINDIR UN ARRIENDO

18

Ley Estatal

Incumplimiento en Pagar el Alquiler

CCP § 1161(2)

Incumplimiento del Contrato

CCP § 1161(3)

Molestia o Actividad Delictiva

CCP § 1161(4)

Retiro de la Unidad del Mercado (Ley Ellis)

Civ. §§ 7060 *et seq.*

El Condado de Marin podría regular adicionalmente las rescisiones con respecto a las prioridades de su política al enumerar las “Causas Justas” para los desalojos.

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

CÓMO FUNCIONA LA “CAUSA JUSTA”

19

- La ordenanza local puede definir los motivos para rescindir un arriendo residencial, lo cual debe ocurrir antes de que un propietario pueda desalojar a un inquilino
- Ciertos aspectos que gobierna la ley Estatal:
 - Siempre se requiere la notificación para rescindir un arriendo (Código Civil §§ 1946-1946.1)
 - Ciertas acciones del inquilino siempre son causales de desalojo
- Una política de “Causa Justa” no limita la capacidad del propietario para aumentar el precio del alquiler

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

MOTIVOS PARA RESCINDIR UN ARRIENDO

20

Por Motivo Justificado

- Las acciones del inquilino conducen a la rescisión
(por ejemplo, incumplimiento en pagar el alquiler)

No Culpabilidad

- Las acciones del inquilino no están relacionadas con la rescisión
(por ejemplo, el propietario decide retirar la unidad del mercado de alquileres)
- La Ordenanza Local podría requerir:
 - *Ayuda de Reubicación*
 - *Derecho de Preferencia*

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

EJEMPLOS

21

Motivos Comunes “Por Motivos Justificados”

- ❑ Incumplimiento en pagar el alquiler
- ❑ El Inquilino le impide al Propietario acceso razonable a la Unidad
- ❑ Daño o perturbación causado por el Inquilino

Motivos Comunes de “No Culpabilidad”

- ❑ Propietario/Familiar se muda
- ❑ Propietario Regresa a la Unidad
- ❑ Rehabilitación Considerable
- ❑ Demolición
- ❑ Transformación en Condominio

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

JURISDICCIONES LOCALES CON CAUSA JUSTA

22



Los Ejemplos incluyen . . .

- Condado de Alameda
- Berkeley
- East Palo Alto
- Emeryville
- Hayward
- Mountain View
- Oakland
- Richmond
- San Francisco
- San Jose
- Union City

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

INTERACCIÓN CON OTROS PROTECCIONES

23

- Ley estatal:
 - ▣ Incluye algunas protecciones contra el acoso
 - ▣ Prohíbe la discriminación contra clases protegidas (*Código de Gobierno § 12955*)
 - ▣ Autoriza regulaciones locales adicionales contra el acoso (*Código Civil § 1940.2(d)*)
- Las ordenanzas locales pueden:
 - ▣ Consolidar acciones prohibidas como un recurso
 - ▣ Proporcionar definiciones claras de actividades prohibidas
 - ▣ Definir daños/sanciones para actividades prohibidas específicas
 - ▣ Profundizar sobre las acciones prohibidas

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

PROTECCIONES DEL INQUILINO EN LA LEY ESTATAL

24

Actividad Prohibida	Cita
Interrumpir, o amenazar con interrumpir, los servicios públicos	Civ. §§ 1940.2, 1941 – 1941.2
Incumplimiento en realizar reparaciones de manera diligente	Civ. §§ 1941, 1941.2(b)
Abusar del derecho a acceder a la propiedad	Civ. §§ 1940.2, 1954, Pen. § 518
Remover propiedad personal de la vivienda	Civ. § 1940.2, Pen. § 484
Fraude, intimidación, o coerción para propiciar la desocupación	Civ. §§ 51.7, 1940.2, 1940.3, Pen. § 518
Amenazas o acción con base en la condición migratoria	Civ. Civ. §§ 1940.3
Interferencia en el derecho a la privacidad del inquilino y de su disfrute de la vivienda	Civ. §§ 1927, 1940.2, 1940.3, 1954
Represalia por ejercer los derechos bajo la ley local, estatal o federal	Civ. §§ 1942.5, 1953

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

OPCIONES PARA CONSIDERACIÓN POSTERIOR

25

- ¿Qué tipo de unidades se regularían?
 - ▣ *Por ejemplo, Todas las unidades, exenciones para unidades ocupadas por propietarios, etc.*
- ¿Qué tipo de inquilinos se beneficiarían? *Por ejemplo, ofrecer protección especial para personas de la tercera edad o personas con discapacidades, limitar los desalojos de no culpabilidad durante el año académico para las unidades familiares con niños, etc.*
- ¿Requerir ayuda de reubicación o derecho de preferencia por desalojos de “no culpabilidad”?
- ¿Regular el contenido de la notificación de rescisión?
- ¿Recolectar datos con base en las notificaciones de rescisión?

Recomendaciones

1. Recibir la presentación del personal y aprobar los cambios al programa de inspección de viviendas multifamiliares del Condado;
2. Llevar a cabo un taller y recibir testimonio público sobre las políticas de Causa Justa para el Desalojo ("Causa Justa"); y
3. Orientar al personal para llevar a cabo una de las siguientes opciones:
 - Preparar un borrador de la ordenanza de Causa Justa para la consideración de su Junta en una audiencia pública posterior; o
 - Interrumpir o suspender la consideración de una ordenanza de Causa Justa.

¿Preguntas/Comentarios? Contactar a:

Leelee Thomas lthomas@marincounty.org

Debbi La Rue dlarue@marincounty.org



Photo Credit: Jeff Wong

Community Development Agency
3501 Civic Center Drive, Suite 308
San Rafael, CA 94903
415 473 6269 T / 415 473 7880 F

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

REQUISITOS DE LA NOTIFICACIÓN

28

El condado podría regular el contenido de una Notificación de Rescisión

- Apelar a una de las “Causas Justas” identificadas en la ordenanza local
- Informar al inquilino a quien se le rescindió el contrato de sus derechos bajo la ordenanza local
- Proporcionar una copia de la notificación al condado



La notificación podría incluir detalles acerca del arriendo:

- ▣ Monto del Alquiler
- ▣ Historial del Arrendamiento
- ▣ Detalles de la titularidad