



ORGANISMO DE DESARROLLO COMUNITARIO
**DIVISIÓN DE SUBSIDIOS FEDERALES Y DE
VIVIENDA**

Brian C. Crawford
DIRECTOR

Marin County Civic Center
3501 Civic Center Drive
Suite 308
San Rafael, CA 94903
415 479 6269 T
415 479 7880 F
415 473 2255 TTY

Construcción y Seguridad
Servicios de Salud Ambiental
Planificación
Revisión Ambiental
Vivienda
Sustentabilidad
Aplicación del Código
GIS
Subsidios Federales

www.marincounty.org/cda

18 de diciembre de 2018

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

ASUNTO: Ordenanza exigiendo causa para terminar un arrendamiento residencial (Causa Justa).

Estimados Miembros de la Junta de Supervisores:

RECOMENDACIÓN: Llevar a cabo una audiencia de méritos y considerar la adopción de la ordenanza adjunta exigiendo causa para terminar un arrendamiento residencial.

RESUMEN: Las políticas de Causa Justa pretenden proporcionar estabilidad para unidades familiares que arriendan mediante la regulación de las causales de desalojamiento mientras retienen los derechos de los propietarios para terminar acuerdos de arrendamiento con base en justificaciones claramente definidas y razonables. Las políticas sirven para promover una mayor consciencia de los derechos y las responsabilidades de los propietarios y arrendatarios, facilitar una comunicación clara entre ellos, promover el reporte de preocupaciones de habitabilidad, y proporcionar un proceso claro y transparente para los desalojamientos y las terminaciones de arrendamientos.

A partir del 17 de enero de 2019, la Ordenanza propuesta aplicaría a todas las propiedades con tres o más unidades en el Condado no incorporado. Enumera las razones por las que un arrendamiento residencial de una unidad objeto puede terminarse. También requiere cumplimiento con otras regulaciones aplicables existentes y requisitos de permiso o de licencia. La Ordenanza también requiere que los propietarios registren las unidades objeto de manera anual.

ANTECEDENTES: El 4 de diciembre, su Junta llevó a cabo una audiencia pública para considerar el establecimiento de una ordenanza exigiendo causa justa para terminar un arrendamiento residencial, una política comúnmente denominada "Causa Justa".

Durante la audiencia, su Junta modificó la Ordenanza para aclarar una excepción para las unidades ocupadas por los administradores de propiedades en el sitio, para formular las expectativas de reporte y para incluir un requerimiento de que su Junta lleve a cabo una audiencia para considerar revisiones a o reconsiderar la Ordenanza en aproximadamente dos años. Luego de recibir testimonio público y deliberación, su Junta llevó a cabo una primera lectura de la Ordenanza modificada (Documento Adjunto 1) y programó una audiencia de méritos para el 18 de diciembre de 2018.

CONCLUSIÓN: El personal recomienda que su Junta considere adoptar la Ordenanza adjunta exigiendo causa para terminar un arrendamiento residencial.

IMPACTO FISCAL: No se anticipa que la Ordenanza propuesta ocasione un impacto presupuestario significativo. Si surgen costos no anticipados durante la implementación, el personal trabajará con la Oficina del Administrador del Condado para desarrollar una propuesta de financiamiento.

REVISADO POR:

- | | |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Auditor Controlador | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Abogado del Condado | <input type="checkbox"/> N/A |
| <input type="checkbox"/> Recursos Humanos | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |

Presentado con el debido respeto,

Leelee Thomas
Gerente de Planificación

Brian C. Crawford
Director

Documentos Adjuntos:

1. Ordenanza exigiendo causa para terminar un arrendamiento residencial.
2. Documento de Señalamiento de Modificaciones indicando las modificaciones sustanciales a la ordenanza realizadas por la Junta de Supervisores en una audiencia pública el 4 de diciembre de 2018.
3. Manual de la Junta de la primera lectura, 4 de diciembre de 2018.
4. Informe del Personal del taller, 11 de septiembre de 2018.
5. Registro administrativo (comentarios recibidos).

Una copia de referencia completa de este informe del personal y de los documentos adjuntos asociados se pondrá a disposición para revisión pública en la oficina de la Junta de Supervisores, 3501 Civic Center Drive, Suite 329 (8:00 a.m. a 5:00 p.m., lunes a viernes) y en el Organismo de Desarrollo Comunitario, División de Planificación, 3501 Civic Center Drive, Suite 308 (8:00 a.m. a 4:00 p.m., lunes a jueves, cerrado los viernes).