

ORDENANZA NO .____

ORDENANZA DEL CONSEJO DE SUPERVISORES DEL CONDADO DE MARIN QUE MODIFICA LA SECCIÓN 5.53.010 DEL TÍTULO 5 DEL CÓDIGO DEL CONDADO DE MARIN

El Consejo de Supervisores del Condado de Marin ordena de la siguiente manera:

SECCIÓN I: HALLAZGOS

CONSIDERANDO que en el Condado de Marin, 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; y

CONSIDERANDO que el Condado de Marin se compromete a proporcionar y conservar la vivienda justa y económicamente accesible para todos los niveles de ingresos; y

CONSIDERANDO que el Condado de Marin desea aumentar la disponibilidad de viviendas para todos los niveles de ingresos y eliminar las limitaciones en el suministro de viviendas, incluida la discriminación basada en la fuente de ingresos de una persona; y

CONSIDERANDO que la eliminación de una excepción para las estructuras ocupadas por propietarios ampliará las opciones de vivienda sin crear una carga indebida para los propietarios;

CONSIDERANDO que la Autoridad de Viviendas de Marin, la cual administra los programas de vales de vivienda, incluido el Programa de Vales de Elección de Vivienda, conocido como "Sección 8", así como el Programa de Vivienda de Apoyo del Departamento de Asuntos de Veteranos reporta una escasez de arrendadores que participan en el programa; y

CONSIDERANDO que esta escasez pudiera reflejar una discriminación contra los inquilinos con vales de vivienda; y

CONSIDERANDO que la discriminación contra los portadores de vales de vivienda reduce significativamente el parque de viviendas de renta que está disponible para ellos; y

CONSIDERANDO que la sección 12921 del Código de Gobierno de California prohíbe la discriminación de vivienda en base a fuente de ingresos como se define en la sección 12955(p)(1), la cual no protege a los portadores de vales de elección de vivienda según se establece en la jurisprudencia (*SABI v. Sterling*, 183 Cal.App.4th 916 (2010)); y

CONSIDERANDO que las leyes de California y la ley federal requieren además que el Condado identifique los impedimentos para proporcionar vivienda económicamente accesible y desarrolle estrategias para eliminar dichos impedimentos; y

CONSIDERANDO que, con el fin de cumplir su compromiso con la vivienda justa y aumentar las oportunidades de vivienda económicamente accesible, así como para cumplir con sus obligaciones legales, es necesario prohibir la discriminación de vivienda en base a fuente de ingresos.

SECCIÓN II: ACCIÓN

AHORA POR TANTO, RESUÉLVASE que el Consejo de Supervisores del Condado de Marin adopte las enmiendas a la Sección 5.53.010 del Título 5 del Código del Condado de Marin (Reglamentos y Licencias de Negocios) contenidas en el Anexo A de esta Ordenanza.

SECCIÓN III: FECHA EFECTIVA

Se declara que la presente Ordenanza entrará en vigor y surtirá plenos efectos en treinta (30) días a partir de la fecha de su promulgación, y se publicará una vez antes de la fecha de expiración de quince (15) días a partir de la fecha de su promulgación, con los nombres de los Supervisores que votaron a favor y en contra en el Marin Independent Journal, un periódico de circulación general publicado en el condado de Marin.

SECCIÓN IV: VOTO

APROBADA Y ADOPTADA en una reunión ordinaria del Consejo de Supervisores del Condado de Marin llevada a cabo el 21 de marzo de 2017 por la siguiente votación:

A FAVOR: SUPERVISORES

EN CONTRA:

AUSENTES:

JUDY ARNOLD, PRESIDENTE

CONSEJO DE SUPERVISORES DEL CONDADO DE MARIN

DOY FE:

SECRETARIO

Capítulo 5.53

ENMIENDAS PROPUESTAS AL CAPÍTULO 5.53 DEL CÓDIGO DEL CONDADO DE MARIN

Secciones

- 5.53.010 Vivienda
- 5.53.020 Orden judicial civil
- 5.53.030 Responsabilidad civil
- 5.53.040 Sanción penal
- 5.53.050 Definición

5.53.010 - Vivienda.

- A.** Actividad prohibida. Es ilegal que cualquier persona realice cualquiera de las siguientes acciones basándose total o parcialmente en la fuente de ingresos:
1. Interrumpir, dar por terminada, u omitir o negarse a iniciar o llevar a cabo cualquier transacción de bienes inmuebles, incluyendo, a manera de ejemplo, la renta de los mismos; exigir condiciones diferentes para la transacción; o manifestar falsamente que algún interés en un bien inmueble no está disponible para la transacción;
 2. Incluir alguna cláusula, condición o restricción en los términos o condiciones de una transacción de bienes inmuebles;
 3. Denegar o restringir las instalaciones, los servicios, las reparaciones o las mejoras para cualquier inquilino o arrendatario;
 4. Realizar, imprimir, publicar, anunciar o difundir de cualquier forma, o hacer que se realice, se imprima, se anuncie o se difunda de cualquier forma, algún aviso, declaración o anuncio con respecto a una transacción de bienes raíces, o con respecto a financiación relacionada con cualquier transacción de este tipo, que señale ilegalmente alguna preferencia, limitación o discriminación basada en la fuente de ingresos.
 5. Para fines de este inciso, "fuente de ingresos" significa toda fuente legal de ingresos o todo programa de ayuda para la renta, de asistencia a personas sin techo, de ayuda con el depósito de seguridad, o de subsidio de vivienda. Fuente de ingresos incluye todo requisito de tales programas o de tal fuente de ingresos o ayuda para la renta.
- B.** Discriminación económica prohibida. Es ilegal que cualquier persona al arrendar una vivienda utilice una norma financiera o de ingresos que incurra en cualquiera de los siguientes:
1. Omite tomar en cuenta los pagos de renta o partes de los pagos de renta que serán cubiertos por otras personas u organizaciones sobre la misma base que los pagos de renta que realizará directamente el inquilino o el posible inquilino;
 2. Omite tomar en cuenta los ingresos totales de las personas que residan juntos o que se propongan residir juntos o los ingresos totales de los inquilinos o posibles inquilinos y sus fiadores reales o propuestos sobre la misma base que los ingresos totales de personas casadas que residan juntos o se propongan residir juntos.
- C.** Excepciones.
1. Nada en este capítulo se considerará como que permite la renta o la ocupación de ninguna unidad de vivienda o local comercial que esté prohibida por la ley.

5.53.020 - Orden judicial civil

Toda persona perjudicada podrá hacer cumplir las disposiciones de este capítulo por medio de una acción de orden judicial civil. Toda persona que cometa, o se proponga cometer, un acto en violación de este capítulo puede ser obligada a desistir de hacerlo por cualquier tribunal de jurisdicción competente. Una acción de orden judicial civil conforme a esta sección puede ser entablada por cualquier persona lesionada, por el abogado del Condado, el fiscal de distrito, o por cualquier persona o entidad que represente justa y adecuadamente los intereses de la clase protegida.

5.53.030 - Responsabilidad civil

Cualquier persona que viole cualquiera de las disposiciones de este capítulo o que ayude en la violación de cualquier disposición de este capítulo se hará acreedor de sanciones por tres veces la cantidad de daños especiales y generales, y la corte deberá adjudicárselos a la persona cuyos derechos hayan sido violados, o, en el caso de discriminación ilegal en la renta, la corte deberá adjudicar tres veces la cantidad de un mes de renta que el arrendador cobre por la unidad en cuestión. La corte podrá adjudicar además una cantidad no menor de doscientos dólares (\$200.00), pero no mayor a cuatrocientos dólares (\$400.00), junto con los honorarios de abogados, los costos de la acción, así como indemnización por daños. Las acciones civiles interpuestas en virtud de esta sección deben presentarse en el plazo de un año a partir de la fecha de los presuntos actos discriminatorios.

5.53.040 - Sanción penal

Cualquier persona que viole cualquier disposición de este capítulo se considerará culpable de un delito menor y de ser condenado será sancionado con una multa no mayor a mil dólares (\$1,000.00) o con detención en la cárcel del condado por un período no superior a seis meses, o ambas cosas.

5.53.050 – Definición

La palabra "persona" como se usa en este capítulo significa cualquier individuo, firma, corporación u otra organización o grupo de personas, sin importar la forma de su organización.