



COMMUNITY DEVELOPMENT AGENCY

HOUSING AND FEDERAL GRANTS DIVISION

5 de diciembre de 2017

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

**ASUNTO:** Primera lectura de una Ordenanza para la Resolución de Conflictos de Renta de Vivienda (Mediación Obligatoria) y recomendación del Subcomité de Vivienda para diferir la consideración de la Ordenanza de Relaciones entre Inquilino y Propietario Residenciales (Causa Justa para Desalojos).

Estimados miembros del Consejo:

**RECOMENDACIONES:**

1. Primera lectura de una ordenanza para establecer un programa de Resolución de Conflictos de Renta de Vivienda para los aumentos de renta superiores al cinco por ciento y para las reducciones de servicio.
2. Presentación de la recomendación del Sucomité de Vivienda para diferir la consideración de la Ordenanza de Relaciones entre Inquilino y Propietario Residenciales durante doce meses.

**RESUMEN:**

El 1 de agosto de 2017, el Consejo de Supervisores recibió un informe de avances sobre el conjunto de opciones de políticas identificadas en el plan de trabajo para conservar la accesibilidad económica de la vivienda y evitar el desplazamiento. Hacía referencia a dos opciones de políticas — Resolución de Conflictos de Renta de Vivienda (anteriormente conocida como "Mediación Obligatoria") y la Ordenanza de Relaciones entre Inquilino y Propietario Residenciales (anteriormente conocida como "Causa Justa para Desalojo") — nuevamente ante el Subcomité del Consejo con indicaciones para considerar el tema y para desarrollar una recomendación que se presente ante el Consejo de Supervisores en pleno más adelante durante este año. El Subcomité del Consejo recomienda que el Consejo realice una primera lectura para considerar la adopción de la Ordenanza para la Resolución de Conflictos de Renta de Vivienda y que la Ordenanza de Relaciones entre Inquilino y Propietario Residenciales se retrase otros 12 meses. El Subcomité también solicita la aprobación del Consejo para explorar enfoques adicionales destinados a conservar la accesibilidad económica de la vivienda y para evitar el desplazamiento.

**TRASFONDO:**

El mercado de rentas en Marin sigue estando muy apretado, con una tasa de desocupación (en el mercado de rentas)<sup>1</sup> de 2.8 por ciento (tanto en las áreas no incorporadas con el todo el Condado). Un mercado de rentas saludable tiene generalmente tasas de desocupación de entre el 6 y el 7 por ciento, más del doble de la tasa actual de desocupación en Marin. Otro indicador de un mercado de rentas desequilibrado es el número de familias que resienten una carga excesiva de renta

(que pagan más del 30% de sus ingresos para la renta y los servicios), lo cual con frecuencia puede provocar dificultades financieras para cumplir con otras necesidades básicas para la vida. Aproximadamente el 36% de los hogares que rentan en el área no incorporada de Marin pagan más del cuarenta por ciento de sus ingresos en renta, y casi el 27% paga más del cincuenta por ciento de sus ingresos en costos asociados con la renta (más de uno de cada cuatro hogares).

Tal y como se propuso, la Ordenanza de Resolución de Conflictos de Renta de Vivienda aplicaría para más de 8,000 hogares de renta en el área no incorporada de Marin, como se ilustra en la Tabla 1 a continuación.

	<b>Tabla 1: Número de unidades rentadas</b>			
	<b>Marin, áreas no incorporadas</b>		<b>Marin, todo el Condado</b>	
	No. de Unidades	Por ciento (%) de Unidades Totales	No. de Unidades	Por ciento (%) de Unidades Totales
Total	25,864	100.00%	103,670	100.00%
Unidades de vivienda ocupadas por el propietario:	17,523	67.75%	64,729	62.44%
<b>Unidades de vivienda ocupadas por personas que rentan:</b>	<b>8,341</b>	<b>32.25%</b>	<b>38,941</b>	<b>37.56%</b>

TenureByUnits\_2015ACS\_forD1.xls

De acuerdo con la directiva del Consejo, el Subcomité del Consejo se reunió en varias ocasiones durante este año para recibir las presentaciones de, y las consultas con, el personal de las distintas agencias y los asociados de la comunidad con respecto a los servicios disponibles para los inquilinos en Marin y en el Área de la Bahía. Estas reuniones también incluyeron a expertos legales en relaciones inquilino-propietario y en derecho de planificación comunitaria y de vivienda, incluidos representantes de la Unidad de Protección al Consumidor del Fiscal de Distrito, del programa de Inspección de Vivienda de los Servicios Ambientales de Salud, de Ayuda Legal de Marin, y del consejero legal externo de la Agencia de Desarrollo Comunitario (CDA, Community Development Agency), Goldfarb & Lipman. Además, los miembros del Subcomité del Consejo se reunió con los inquilinos en una reunión pública en la iglesia St. Raphael Church en San Rafael, el 9 de agosto de 2017, y recibió a los representantes de la comunidad de propietarios en el Centro Cívico el 23 de agosto de 2017.

El Subcomité del Consejo consideró tres posibles marcos de trabajo para el establecimiento de las opciones de política de la Mediación Obligatoria o de la Causa Justa:

- (1) Solo el programa de la Resolución de Conflictos de Renta de Vivienda (Mediación Obligatoria);
- (2) Solo la ordenanza de Relaciones entre Inquilino y Propietario Residencial (Causa Justa para Desalojo); y

(3) Una ordenanza integrada u ordenanzas coordinadas que tomen características tanto de la política de Resolución de Conflictos de Renta de Vivienda (Mediación Obligatoria) y de Relaciones entre Inquilino y Propietario Residenciales (Causa Justa para Desalojo).

Las disposiciones potenciales asociadas con cada marco de trabajo se describen a continuación con mayor detalle en los adjuntos (A-C).

### **Mediación obligatoria**

#### **Descripción general**

La mediación es un proceso en el que un tercero neutral facilita la negociación de una resolución mutuamente aceptable a un conflicto entre dos partes. Al igual que los servicios de mediación ofrecidos por la Unidad de Protección al Consumidor del Fiscal de Distrito, los programas de mediación comúnmente aplican en procesos informales, privados y voluntarios.

La Mediación Obligatoria se distingue por la obligación de participar de buena fe durante todo proceso de mediación, incluso si el inquilino y el propietario no arreglan su conflicto con una mediación. Distintas políticas de mediación obligatoria tienen formas diferentes de considerar la decisión de aceptar el resultado de la mediación. Algunas jurisdicciones obligan a la participación en la mediación, pero no obligan a que las partes arreglen el asunto. Si la mediación no resuelve el conflicto, cualquiera de las partes puede litigar el asunto. Otras jurisdicciones requieren la participación y un resultado vinculante de la mediación; la resolución propuesta de la mediación es final, a menos que una de las partes desafía exitosamente la resolución ante un tribunal.

#### **Beneficios**

La Mediación Obligatoria se ha utilizado en el Área de la Bahía para abordar los aumentos de renta cada vez mayores en las jurisdicciones que buscan promover una responsabilidad comunitaria y apoyar la estabilidad de vivienda, pero que no desean aplicar medidas de estabilización de renta. Dichos programas están diseñados para lograr estas metas mediante la facilitación de conversaciones constructivas en un ambiente neutral y confiable.

#### **Limitantes**

En las jurisdicciones donde los resultados de la Mediación Obligatoria son vinculantes para los participantes, la Ley Costa Hawkins (Código Civil de California, 1954.50 y siguientes) prohíbe límites obligatorios en la renta para hogares unifamiliares, condominios y toda unidad construida después de 1995. Para las unidades sujetas a la Ley Costa Hawkins, el cumplimiento de un propietario con los resultados de la Mediación Obligatoria sería voluntaria si el Condado elige crear un proceso de Mediación Obligatoria que resulte en resoluciones vinculantes.

Algunos inquilinos y propietarios se resisten a los programas de mediación porque los resultados no son vinculantes. Por ejemplo, la Ciudad de Mountain View adoptó un programa de Mediación Obligatoria, pero no recibió ninguna reclamación de resolución en los primeros seis meses en los que el programa estuvo activo. Poco tiempo después, el programa de Mediación fue sustituido por una enmienda adoptada por los votantes que imponía un sistema tradicional de estabilización de renta.

## **Consideraciones de políticas**

### *¿Cuándo aplica la Mediación Obligatoria?*

La Mediación Obligatoria se puede personalizar para abordar los aumentos rápidos en los costos de renta de vivienda, al requerir una mediación para los aumentos de renta superiores a un límite especificado (por ejemplo, los aumentos de más del cinco por ciento (5%) en un periodo de doce meses pudieran estar sujetos a una Mediación Obligatoria). Alternativamente, la Mediación Obligatoria puede desencadenarse de cualquier aumento de renta, o de una solicitud ya sea del propietario o del inquilino por gastos capitales o mejoras (por ejemplo, si el propietario reemplaza el techo y transfiere el costo al inquilino, o si el inquilino desea instalar nuevos aparatos de lavandería permanentes).

### *¿Cuáles asuntos están sujetos a la Mediación Obligatoria?*

Además de los aumentos en la renta, un programa de Mediación Obligatoria puede facilitar la resolución constructiva de conflictos que involucran "reducciones de servicios", que resultan cuando ocurre una reducción del nivel o la cantidad de privilegios o beneficios del inquilino sin una disminución correspondiente y justa en la renta. Algunos ejemplos de reducciones comunes de servicio incluyen el retiro de privilegios de estacionamiento, mantenimiento o reparaciones, servicios públicos o servicio de elevador.

### *¿Los resultados de la Mediación Obligatoria son vinculantes?*

Sujeto a las limitantes ya mencionadas, un programa de Mediación Obligatoria puede resultar en una determinación vinculante o en una no vinculante.

### *¿Cuáles son los parámetros del programa de Mediación Obligatoria?*

Los programas de Mediación Obligatoria se pueden personalizar para que cambie la duración del proceso de Mediación Obligatoria o durante cuánto tiempo es obligatoria la participación de buena fe. Además, los programas de Mediación Obligatoria pudieran especificar lo que ocurre si los participantes no llegan a un acuerdo o llegan a un acuerdo pero no cumplen con sus términos.

Por ejemplo, la Ciudad de Fremont tiene un programa de Mediación Obligatoria de tres pasos que resulta en determinaciones no vinculantes: 1) Una conflicto primero está sujeta a conciliación informal; 2) Si la conciliación no resulta en una resolución voluntaria, entonces la conflicto queda sujeta a una mediación formal; y 3) Si la mediación no resuelve la conflicto, se hace una audiencia después de la cual se proporciona una determinación por escrito para todas las partes. Los propietarios e inquilinos deben participar de buena fe en los tres pasos, pero la determinación por escrito no es vinculante. Es remarcable que si uno de los tres pasos resulta en la resolución de la conflicto, las partes deben escribirlo y firmar la resolución, y el programa de Mediación Obligatoria requiere que cualquier conflicto sobre la resolución por escrito esté sujeta a un arbitrio vinculante.

### *¿Los participantes están obligados a pagar por los servicios de mediación?*

Los programas de Mediación Obligatoria pueden ser financiados con fondos de la jurisdicción, o las jurisdicciones pudieran imponer una tarifa para el costo de proporcionar el servicio.

¿Son deseables las disposiciones anti-represalias?

Muchas jurisdicciones también hacen políticas anti-represalias para alentar al uso de los servicios de mediación y prohibir actividades que pudieran evadir el proceso de mediación.

**Ejemplos**

Algunos ejemplos adicionales de programas de Mediación Obligatoria incluyen:

Palo Alto (Adoptada el 3 de Diciembre de 2001): El "Programa de Respuesta Obligatoria" requiere una respuesta obligatoria en muchos tipos de conflictos que involucran propiedades de renta de vivienda. Al llenar un formulario de solicitud, el proceso de mediación puede iniciar por parte de un inquilino, propietario o administrador de una propiedad. Los asuntos como los aumentos de renta, las reparaciones y el mantenimiento, y los depósitos, son elegibles para los servicios de mediación si el propietario es dueño de dos o más unidades de renta dentro de la jurisdicción de Palo Alto. El Programa de Respuesta Obligatoria requiere que las partes de la conflicto participen en la conciliación o mediación si una de las partes presenta una solicitud formal de servicios. La ordenanza requiere que los propietarios cubiertos participen, pero no requiere ningún resultado específico. Las partes eligen voluntariamente si aceptan cualquier resolución resultante. No hay ningún costo para ninguna de las partes.

Concord (Adoptada el 25 de Julio de 2017): Después de un debate sobre el control de la renta, la Ciudad de Concord estableció un "Programa de Revisión de Rentas Residenciales" para que los inquilinos buscaran una mediación y apelaran los aumentos considerables en la renta. Los inquilinos que residen en edificios con tres o más unidades y que reciban aumentos de renta de más del diez por ciento (10%) en un periodo de doce meses son elegibles para solicitar los servicios de mediación. Si el propietario y el inquilino no llegan a un acuerdo, cualquiera de las partes puede solicitar una audiencia pública ante un panel de tres miembros conformado por el propietario, el inquilino y una "parte neutral", que se define como alguien no involucrado en el mercado de la renta de vivienda. El panel escucha la conflicto y emite una decisión no vinculante. La participación en el programa es obligatoria para los propietarios. En escenarios de rentas residenciales, donde un inquilino firmó un contrato de arrendamiento, la ordenanza especifica que la cantidad de la renta solamente puede aumentar una vez cada periodo de doce meses. Los inquilinos pueden preferir rentar por periodos de un mes en lugar de firmar un contrato a largo plazo. En ese caso, los propietarios pueden hacer aumentos más frecuentes. El límite del diez por ciento (10%) para la elegibilidad en el programa de mediación aplica tanto para las rentas periódicas como para las de plazo fijo.

Union City (Adoptada el 27 de Junio de 2017): El programa de "Revisión de Renta" está diseñado para aumentar la cooperación y la equidad dentro del mercado de rentas residenciales. El proceso de revisión de renta no vinculante alienta a los propietarios e inquilinos a llegar a acuerdos mutuos en las conflictos relacionadas con los aumentos en la renta. Si un propietario no participa en la conciliación o la mediación, el aumento en la renta queda invalidado. La ordenanza contempla compensaciones civiles; si un propietario tiene represalias contra un inquilino, el inquilino puede presentar un procedimiento civil para recibir una compensación por daños, medidas cautelares, o ambas. El inquilino también pudiera impugnar la validez de un aviso de finalización, sin embargo, el propietario tiene derecho a recuperar los costos y las tarifas razonables de abogados si puede demostrar que todo está en

regla. Union City requiere que los propietarios proporcionen avisos concurrentes sobre los aumentos de la renta, tanto al inquilino como a la Ciudad, antes de que un aumento se considere válido.

### **Causa justa para desalojos**

#### **Descripción general**

Las ordenanzas de Causa Justa han existido en California y en el Área de la Bahía desde finales de la década de 1970, y actualmente han resurgido como una herramienta para ofrecer seguridad y estabilidad a los hogares que rentan, evitando la finalización de contratos residenciales sin una justificación específica y previamente definida. Las ordenanzas de Causa Justa generalmente identifican razones aceptables para que un propietario finalice un contrato de renta, o pueden mencionar razones específicas no aceptables por las cuales un propietario pudiera finalizar un contrato de renta.

#### **Beneficios**

Las ordenanzas de Causa Justa respetan por completo el derecho de los propietarios a finalizar un contrato de renta por razones válidas. Las ordenanzas de Causa Justa también ayudan a prevenir desalojo de inquilinos responsables, dándoles una mayor seguridad y estabilidad.

#### **Limitantes**

Sin políticas de estabilización de renta, las ordenanzas de Causa Justa no evitan que los propietarios aumenten las rentas. De igual forma, las ordenanzas de Causa Justa por sí mismas generalmente no protegen a los inquilinos de un desplazamiento provocado por el aumento de la renta por parte del propietario hasta un nivel fuera de lo económicamente accesible.

Además, dichas ordenanzas generalmente dependen del sistema judicial para su cumplimiento, así que para ser eficaces, los programas requieren de capacitación y difusión, tanto para los propietarios como para los inquilinos.

Finalmente, la Ley Ellis (Código de Gobierno de California, secciones 7060 hasta la 7060.7) pone límites tanto para la capacidad de los gobiernos locales de requerir que un propietario siga rentando unidades, como para las protecciones al inquilino. Un propietario siempre tiene el derecho de retirar de manera permanente una unidad del mercado de las rentas de vivienda, pero una ordenanza de Causa Justa puede disponer que un inquilino tenga el derecho de regresar a la unidad si el propietario decide volver a rentarla en un futuro.

### **Consideraciones de políticas**

#### **¿Qué constituye una Causa Justa?**

Las razones aceptables para un desalojo conforme a la Causa Justa con frecuencia se dividen en dos categorías: "Por Causa" y "Sin Culpa". Algunos ejemplos de desalojo Por Causa incluyen el no pagar la renta, actividades ilegales en la unidad, actividades molestas, u otras violaciones materiales al contrato de renta. Algunos ejemplos de desalojo Sin Culpa incluyen situaciones en las que un propietario o un familiar suyo se mudan a la unidad, o retira la unidad del mercado de rentas conforme a la Ley Ellis.

Algunas jurisdicciones especifican eventos que no son causa para el desalojo, como cuando un propietario se enfrenta a una ejecución hipotecaria.

*¿Se puede requerir la asistencia para reubicación en el caso de desalojos Sin Culpa?*

Las ordenanzas de Causa Justa con frecuencia incluyen disposiciones para ayudar con costos de reubicación a los inquilinos bajo ciertas circunstancias, por ejemplo, cuando un propietario decide mudarse a una unidad o renovarla, lo cual requiere que los inquilinos la desalojen. De acuerdo con las opiniones de los inquilinos, esta razón es común para el desalojo sin culpa y se puede mitigar mediante una disposición para la ayuda en la reubicación.

*¿Qué datos se pueden recolectar con respecto a los desalojos, en caso de que sea posible hacerlo?*

Se pueden recolectar datos sobre los desalojos y las finalizaciones de contrato mediante una ordenanza de Causa Justa. Algunas jurisdicciones requieren un aviso previo a cada desalojo, mientras que otras requieren avisos solamente para ciertos desalojos específicos Sin Culpa. Para entender mejor el mercado de rentas locales, algunas jurisdicciones también requieren que los propietarios proporcionen un aviso de la renta mensual aplicable al momento del desalojo, o de las rentas aplicables cobradas durante el transcurso del contrato de renta.

*¿Qué requerimientos y exenciones aplican, si es el caso?*

En algunas jurisdicciones del Área de la Bahía, las protecciones de Causa Justa son activadas sólo en caso de violaciones del código; eviten que un arrendador desaloje a un inquilino sin justificación durante un período de tiempo después de la presentación de una queja formal al personal encargado del cumplimiento del código de la agencia local. La Ciudad de San Jose originalmente adoptó una ordenanza de Causa Justa con protección de inquilinos, basada en violaciones al código, pero halló que era difícil hacerla cumplir y tuvo poco impacto, por lo tanto, optaron por revisar y expandir el alcance de su ordenanza para reflejar mecanismos de penalización más comunes para el cumplimiento.

Otras alternativas incluyen exenciones en unidades específicas (por ejemplo, unidades unifamiliares o dúplex) o pre-requisitos para la inscripción en protecciones de Causa Justa (por ejemplo, renta en la misma unidad durante dos años consecutivos).

### **Ejemplos**

Algunos ejemplos de ordenanzas de Causa Justa para Desalojo sin estabilización de renta, incluyen:

*Emeryville* (Adoptada el 6 de Diciembre de 2016): Conocida como la "Ordenanza de Acoso para el Desalojo", esta ordenanza regula de manera amplia la mayoría de las unidades residenciales de renta, limita las razones por las que un propietario puede finalizar un contrato de renta de acuerdo con la ley Estatal, prohíbe el acoso de los inquilinos residenciales, obliga a que los inquilinos reciban avisos sobre sus derechos conforme a la ordenanza, y obliga a los propietarios a utilizar el formulario de aviso de finalización de contrato de renta y a proporcionar una copia del aviso y del contrato aplicable de renta a la ciudad. Ciertas unidades residenciales están exentas, incluyendo las unidades ocupadas por el propietario donde el propietario renta dos habitaciones o menos, las unidades de vivienda que son propiedad de un hospital sin

finés de lucro, de un convento, de un monasterio o de un desarrollo de tipo similar, las unidades propiedad del gobierno, las unidades propiedad de una cooperativa sin fines de lucro que sea controlada por los residentes, y las unidades sujetas a las regulaciones federales o estatales que ya están sujetas a alguna forma de protección de desalojo por Causa Justa. Cuando un propietario en Emeryville decide desalojar a un inquilino, debe proporcionar una razón para el desalojo y un registro de las tarifas de renta cobradas durante el contrato de renta.

Union City (Adoptada el 4 de Abril de 2017): La "Ordenanza de Relaciones entre Inquilino y Propietario Residenciales" fue adoptada de acuerdo con la recomendación de la Fuerza de Trabajo de Renta e Inquilinos de Union City, que fue establecida para "[proporcionar] recomendaciones al Consejo de la Ciudad sobre las opciones que pudiera considerar para abordar asuntos de renta e inquilinos de una forma legal, justa y equitativa". Tanto la Fuerza de Trabajo como el Consejo afirmaron que: la renta segura y estable de vivienda es importante para el mantenimiento y la protección de la salud pública, la seguridad y el bienestar general; la ciudad desea prohibir que los propietarios residenciales finalicen contratos de renta a inquilinos residenciales sin una razón buena, justa, no arbitraria y no discriminatoria; y que la ciudad desea además prohibir que los propietarios residenciales tengan conductas de acoso. La Ordenanza requiere avisos específicos sobre aumentos en la renta y sobre los derechos de los inquilinos para solicitar una mediación en caso de que haya aumentos superiores al siete por ciento dentro de un periodo de doce meses.

San Diego (Adoptada el 30 de marzo de 2004): Las "Regulaciones sobre el Derecho de los Inquilinos a Saber" de San Diego tenían la intención de "promover la estabilidad en el mercado de rentas de vivienda de San Diego, y limitar los impactos adversos a los inquilinos residenciales de largo plazo desplazados y forzados a hallar una nueva vivienda en el mercado de vivienda de San Diego, que es costoso y limitado". Las regulaciones protegen los derechos de los inquilinos residenciales de largo plazo al limitar las razones por las que pueden ser desalojados y al requerir que los propietarios proporcionen un aviso sobre dichas razones. La ordenanza establece que un contrato de renta residencial de más de dos años de duración no puede finalizarse, ni debe negarse su renovación, salvo que exista una causa permisible.

### **Políticas integradas de Mediación Obligatoria y de Causa Justa para Desalojo**

#### **Descripción general**

Las dos políticas descritas anteriormente abordan distintos asuntos para los propietarios y los inquilinos: La Mediación Obligatoria ayuda a solucionar conflictos referentes a aumentos importantes en la renta, mientras que las protecciones de la Causa Justa identifican razones aceptables y no aceptables para el desalojo. Debido a que cada política aborda asuntos distintos, el Consejo pudiera considerar una alternativa más integral al combinar elementos de ambos marcos de trabajo.

#### ***Beneficios***

La Mediación Obligatoria para los aumentos de renta pudiera ofrecer más protección si un inquilino utiliza el programa cuando también protege de una acción de desalojo arbitraria o en represalia. De igual forma, los inquilinos con protección de Causa Justa pudieran beneficiarse de la mediación para limitar las probabilidades de ser desplazados de su unidad debido a un aumento importante en la renta.

De la misma manera, las protecciones de la Mediación Obligatoria y de la Causa Justa abordan distintas preocupaciones pero ofrecen protecciones complementarias y con frecuencia se combinan para regular las relaciones entre propietarios e inquilinos. Si el Consejo elige considerar ambos programas, proporcionaría una mejor protección al inquilino y abordaría la mayoría de los asuntos en consideración, incluyendo:

- Aumentos de renta excesivos,
- Inestabilidad de vivienda debido a finaliciones caprichosas de contratos de renta,
- Condiciones de renta de vivienda insalubres o inseguras,
- Acoso y desalojos en represalia,
- Aumentos de renta en represalia, y
- Recolección insuficiente de datos.

#### **Limitantes**

Las limitaciones serían las mismas que los asuntos discutidos de manera individual para la Mediación Obligatoria y la Causa Justa, excepto que algunas preocupaciones por el desplazamiento provocado por el aumento en la renta de parte de un propietario hasta un nivel no accesible económicamente pudieran ser mitigadas al combinar la Mediación Obligatoria y la Causa Justa, lo cual pudiera tener el efecto de desalentar los aumentos de la renta por encima del 5%.

#### **Opciones adicionales de políticas para conservar la accesibilidad económica de las viviendas y evitar el desplazamiento discutidas por el Subcomité**

Durante las discusiones de la crisis de rentas, los residentes testificaron sobre la existencia de condiciones inseguras e insalubres en un segmento de los hogares de renta, y una carencia de servicios legales accesibles para los inquilinos. El Subcomité recomienda que el Consejo considere personal directivo para explorar la factibilidad de estos enfoques adicionales:

1. Programa de Inspección de Viviendas del Servicio de Salud Ambiental, búsqueda de posibles mejoras al programa, incluyendo:
  - La formación de un programa de inspección basado en el desempeño, en el que un propietario con inspecciones consecutivas libres de violaciones pase a un programa de inspecciones menos frecuentes, mientras que aquellos identificados recientemente con violaciones o que tengan un historial de recurrencia estarían sujetos a inspecciones más frecuentes.
  - Mayor coordinación y colaboración con el personal de cumplimiento de códigos de San Rafael y Novato para discutir las restricciones y oportunidades del programa, así como sus mejores prácticas, y las formas de trabajar colaborativamente.

- Una mayor educación y difusión para los inquilinos sobre los derechos de los inquilinos para acceder al cumplimiento local.
2. Trabajar con la Oficina del Fiscal de Distrito para expandir el conocimiento sobre los servicios de mediación disponibles a través de su Unidad de Protección al Consumidor. Esto puede hacerse al establecer un sitio web y una línea de atención que pueden tener recursos disponibles para los propietarios y arrendadores de propiedades.
  3. Considerar la recolección periódica de datos de parte de propietarios en cuanto a los aumentos en la renta y el desalojo de inquilinos.
  4. Considerar el aumento del apoyo del Condado de la Ayuda Legal de Marin, una organización sin fines de lucro que ofrece asistencia legal a los inquilinos que necesitan asesorías sobre vivienda. El personal pudiera trabajar con la Oficina de Administradores del Condado para evaluar el financiamiento que busca aumentar el acceso de los inquilinos a los servicios legales.

**CONCLUSIÓN:**

El Subcomité recomienda que el Consejo realice una primera lectura para considerar la adopción de la Ordenanza para la Resolución de Conflictos de Renta de Vivienda y que la Ordenanza de Relaciones entre Inquilino y Propietario Residenciales se retrase otros 12 meses. El programa propuesto para la Resolución de Conflictos de Renta de Vivienda (es decir, "Mediación Obligatoria") se activa con cualquier aumento en la renta superior al cinco por ciento (5%) y con cualquier reducción de servicio.

**IMPACTO EN EL PERSONAL/FISCAL:** Para garantizar la oportunidad afirmativa de que todos los propietarios y residentes soliciten los servicios de Mediación Obligatoria, el personal recomienda que no se cobre una tarifa por los servicios. El CDA propone trabajar con la Oficina del Administrador del Condado (County Administrator's Office, CAO) para identificar fondos no departamentales que cubran estos costos. Si se hace una extrapolación de los números limitados de solicitudes actualmente reportadas por la Unidad de Protección al Consumidor, el personal no espera que la expansión propuesta por el Fiscal de Distrito de los servicios de mediación produzcan un impacto significativo en el presupuesto. Sin embargo, si el volumen de solicitudes supera la capacidad actual del personal, el personal trabajará con el CAO para desarrollar posibles oportunidades de financiamiento del programa y se reportará de nuevo con el Consejo de Supervisores.

**REVISADO POR:**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Auditor / Contralor            | <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 |

Respetuosamente,

Leelee Thomas  
Gerente de Planificación

Brian C. Crawford  
Director

**ADJUNTOS:**

- A. Ordenanza para establecer una Resolución de Conflictos de Renta de Vivienda (es decir, "Mediación Obligatoria") para cualquier aumento en la renta superior al cinco por ciento (5%) y para cualquier reducción de servicio.
- B. Disposiciones de ejemplo que pudieran incluirse en la ordenanza de Causa Justa para Desalojo o de Mediación Obligatoria.
- C. Una lista de "causas justas" para el desalojo comúnmente utilizadas en las ordenanzas de Causa Justa, pueden revisarse para abordar cualquier asunto de preocupación local.
- D. Expediente Administrativo (comentarios recibidos).