



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
415 473 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

11 de septiembre de 2018

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

ASUNTO: Taller de viviendas de alquiler sobre mejoras recomendadas al programa de inspección de unidades de vivienda multifamiliar y opciones de Causa Justa para políticas de desalojo.

Estimados Miembros de la Junta:

RECOMENDACIÓN:

1. Recibir presentación del personal y aprobar los cambios al programa de inspección de unidades de vivienda multifamiliar del Condado;
2. Llevar a cabo un taller y recibir testimonio público sobre las políticas de la Causa Justa ("Causa Justa") para el desalojo; y
3. Guiar al personal a procurar una de las siguientes opciones:
 - a. Preparar un borrador de ordenanza de Causa Justa para ser examinado por su Junta en una futura audiencia pública; o
 - b. Discontinuar o suspender la consideración de una ordenanza de Causa Justa.

La Junta de Supervisores ha estado revisando e implementando varias políticas y programas enfocados en abordar viviendas económicas y protecciones a inquilinos en el Marin no incorporado. Un grupo de estas políticas ha sido implementado y seguimos explorando opciones de políticas para hacerle frente a estos importantes problemas comunitarios. Específicamente, su Junta ha tomado las siguientes acciones en los últimos tres años:

- Designó \$1 millón de dólares del Fondo General para el financiamiento de viviendas de alquiler económicas para familias;
- Adquirió propiedades multifamiliares de renta para preservarlas como viviendas económicas;
- Enmendó el Código de Desarrollo para fomentar unidades de vivienda accesoria y vivienda accesoria menor;
- Adoptó una ordenanza de Vivienda Justa para establecer la protección de la fuente de ingresos;
- Adoptó una ordenanza de Resolución de Disputas de Viviendas de Alquiler para establecer un programa obligatorio de mediación; e
- Implementó dos programas de incentivos para propietarios.

El objetivo de este taller es el de proveerle una actualización a su Junta sobre las mejoras recomendadas al programa de inspección de unidades de viviendas múltiples del Condado y revisar opciones para las políticas de Causa Justa.

PROGRAMA DE INSPECCIÓN DE VIVIENDAS

ANTECEDENTES: El personal del Condado es actualmente responsable de inspeccionar propiedades de vivienda de alquiler con tres o más unidades ubicadas dentro del Condado y ciudades y pueblos no incorporados en Marin excepto por la Ciudad de San Rafael y la Ciudad de Novato, las cuales administran sus propios programas de inspección de viviendas y ejecución. El personal actualmente inspecciona aproximadamente 8.900 unidades de alquiler en aproximadamente 650 propiedades, que representan un 48% del número total de unidades y un 44% de propiedades de alquiler dentro de todo el condado. De igual forma, el Departamento de Vivienda de Marin ha asumido la responsabilidad de inspeccionar unidades de vivienda pública y corregir violaciones dentro de su competencia.

El personal del Condado inicia el proceso estándar de inspección al proveerle a los propietarios notificaciones de antemano por escrito. Dicho personal típicamente inspecciona 20-30% de las unidades el día de la inspección. Se le cobra anualmente al dueño de la propiedad una cuota estándar junto con un permiso de operación para cubrir el costo del Condado de llevar a cabo el programa, con cuotas que varían en base al número de unidades en una propiedad.

MEJORAS RECOMENDADAS A LA APLICACIÓN DEL CÓDIGO: Durante vuestras deliberaciones sobre las medidas de protección al inquilino, la Junta recibió testimonio público con respecto a la falta de mantenimiento apropiado u oportuno de las unidades de alquiler que puede resultar en condiciones de vida deficientes, potenciales efectos perjudiciales para la salud de los inquilinos, y violaciones a las leyes estatales de la vivienda administradas por el Condado. La Junta respondió a esta información solicitando que el personal evalúe el programa de inspección de vivienda y ejecución del Condado para considerar maneras de asegurar que el personal trabaje de manera efectiva con los propietarios y los inquilinos a fin de identificar y resolver problemas del código de vivienda.

Con esa directiva en mente, el personal ha estado consultando con el subcomité especial de la Junta de Supervisores para explorar cambios a los actuales procedimientos y políticas de inspección y ejecución. Este esfuerzo ha tenido como resultado que el personal proponga los siguientes cambios al programa:

1. Inspeccionar el 100% de las unidades de alquiler en una propiedad si ocurre uno o dos eventos:
 - a) Que el personal del Condado descubra más de una importante violación al código en un edificio o en la propiedad (las típicas violaciones importantes incluyen infestación de alimañas, goteras en el tejado, ventanas o revestimiento exterior, y moho excesivo atribuible a goteras, averías en las cloacas sanitarias y goteras continuas en la plomería).

Las propiedades volverían al protocolo estándar de inspección del personal 20%30% de las unidades en una propiedad sólo después de que todas las violaciones hayan sido corregidas de manera oportuna.

- b) Que el dueño de la propiedad o el gerente de la misma no cumpla con corregir las violaciones al código en un periodo de tiempo razonable según lo haya determinado el personal, en base a la magnitud de la violación del código y al trabajo requerido para corregirlo.
2. Cobrar cuotas adicionales al dueño de la propiedad para compensar el costo del Condado de tiempo adicional de inspección y ejecución.
3. Aumentar y mejorar los recursos del personal añadiendo al programa un inspector que hable español.
4. Expandir la presencia del sitio web del organismo al incluir información educativa y de referencia sobre una variedad de temas, tales como los derechos y responsabilidades del propietario y el inquilino, resolución de disputas del propietario y el inquilino, infestación de roedores, calidad del aire interior, moho y servicios ofrecidos por la Asistencia Legal de Marin.

Se continuará dando respuesta a las inspecciones de propiedad motivadas por quejas de los inquilinos en 24-48 horas en base a la severidad de la supuesta violación. Las respuestas del personal usualmente se inician por medio devolver una llamada telefónica al inquilino.

El personal le proveerá a la Junta de un informe sobre la implementación de estos cambios antes de que finalice el año 2019.

OPCIONES DE POLÍTICAS DE CAUSA JUSTA

RESUMEN: Las políticas de Causa Justa tienen como propósito proveer estabilidad para las familias que rentan al regular las razones de desalojo, típicamente al prohibir la terminación del arrendamiento de una residencia sin una razón específica. Estas políticas sirven para promover una mayor conciencia de los derechos y responsabilidades de los propietarios y de los inquilinos y proveen un proceso claro y transparente para los desalojos y terminación de arrendamientos,¹ particularmente cuando no existen los acuerdos de alquiler o les falta especificidad. Incluso en jurisdicciones con políticas de Causa Justa, los propietarios retienen el derecho legal de desalojar a inquilinos que no paguen alquiler, que no cumplan con los términos materiales del arrendamiento, que le causen molestias legales al propietario o a otros inquilinos o participen en actividades criminales. Los propietarios tienen también la habilidad de "liquidar el negocio " al retirar del mercado de alquiler los edificios con

¹ Un desalojo se lleva a cabo cuando un inquilino residencial es forzado a salir de su hogar por acción o decisión de un propietario o gerente de una propiedad. La terminación de arrendamientos se considera desalojo informal. Un desalojo formal está acompañado de una orden del tribunal y puede crear barreras adicionales para inquilinos que traten de reubicarse, ya que muchos propietarios investigan recientes desalojos.

unidades residenciales. Las políticas de Causa Justa protegen a responsables inquilinos de desalojos impredecibles. Sin embargo, no evitan que los propietarios aumenten los alquileres ni limitan el monto que pueden aumentar dichos alquileres,² ni prohíben la terminación del arrendamiento o desalojos basados en causas específicas, incluyendo la falta de pago de alquiler u otras violaciones materiales de un acuerdo de arrendamiento.

Bajo las leyes actuales del Estado, los propietarios tienen el derecho legal de dar por terminado un arrendamiento periódico sin razón alguna siempre y cuando le proporcionen al inquilino de un aviso por escrito de desocupar. Las leyes estatales requieren que un inquilino residencial que haya vivido en un hogar por menos de un año, reciba un aviso por escrito de 30 días; la terminación de un arrendamiento donde el inquilino haya residido en un hogar por un año o más debe ser notificada con 60 días de anticipación. Los propietarios pueden también hacerles entrega a los inquilinos de un aviso por escrito de desalojo de tres días por cualquier causa que sea consistente con el Código Estatal de Procedimiento Civil §1161, tal como falta de pago del alquiler o el permanecer en un hogar después del vencimiento del arrendamiento. Además de esto, la Ley estatal Ellis (Código Gubernamental §§ 7060-7060.7) requiere que se les permita a los propietarios retirar sus propiedades del mercado de alquiler residencial.

Las respuestas a preguntas frecuentemente formuladas se proveen como el segundo anexo de este informe.

ANTECEDENTES: El trabajo reciente de la Junta de Supervisores sobre las opciones de políticas de protección de los inquilinos y viviendas económicas ha sido motivado por un número de factores que contribuyen a la severa escasez de viviendas económicas que actualmente existe en Marin y en muchas otras comunidades.

El Condado de Marin es un lugar altamente deseable para vivir y trabajar debido a su hermoso entorno, sus peculiares comunidades y abundantes oportunidades culturales y recreativas. Además de esto, más del 80% de la tierra en Marin se dedica a zonas verdes, espacio abierto, y agricultura, protegiéndola o limitándola de esa forma de mayores desarrollos. Debido a que los costos de vivienda han aumentado constantemente, las fuentes de financiamiento para apoyar la preservación y creación de oportunidades de viviendas económicas se han reducido. Estas tendencias se reflejan en las bajas tasas de vacantes, en las presiones de demanda de aumento, y en una creciente brecha entre la vivienda asequible y el costo de comprar y alquilar un hogar. Muchos residentes de ingresos bajos y moderados, incluyendo ancianos y familias, luchan con el alto costo de la vivienda. Además, la fuerza laboral de Marin se enfrenta a largos trayectos al trabajo con menos de esas personas empleadas por comercios locales que vivan en el Condado.

² De conformidad con la ordenanza recientemente adoptada de Resolución de Disputas de Viviendas de Alquiler del Condado ("Medicación Mandatoria"), los aumentos de alquiler no son válidos si un propietario no le notifica debidamente al inquilino sobre el aumento proporcionándole un aviso de los derechos del inquilino, o si un consejero auditor determina que un propietario actuó en violación del requerimiento del programa de actuar de buena fe.

El Condado de Marin es parte de la Zona Estadística Metropolitana de San Francisco (MSA), que continúa teniendo el segundo mayor precio medio de venta de viviendas en la nación después de la MSA³ de San José. Los precios de viviendas en Marin y en gran parte del Área de la Bahía han sido costosos por muchos años; sin embargo, ha ocurrido un aumento dramático desde la recesión de 2008. En el 2009, el precio medio de ventas de viviendas en Marin era de \$750.000 por una vivienda independiente unifamiliar, y de \$337.000 por un condominio/casa urbana en hilera. Para el 2017, el precio medio de venta de viviendas era de \$1.334.000 por una vivienda independiente unifamiliar y de \$700.000 por un condominio/ casa urbana en hilera.

Los precios de alquiler también están por las nubes. En el 2005, el alquiler promedio en Marin costaba \$1.478 al mes. A pesar de la recesión del 2008, esta cifra escaló a \$1.673 al mes para el 2009. Para junio de 2017, los alquileres promedios han saltado hasta un 65% desde el 2005, a \$2.448 al mes.⁴ En base a las normas de asequibilidad de vivienda,⁵ una familia necesitaría ganar \$8.187 al mes o \$98.240 al año para poder permitirse pagar un alquiler promedio en Marin, y aproximadamente \$200.000 al año (\$17.000/mes) para pagar el precio promedio de una vivienda unifamiliar.

Aunque Marin es conocido por su afluencia, aproximadamente 20.000 personas, u 8% de la población del Condado, viven por debajo del umbral de pobreza Federal. Otro 30% (más de 50.000 personas) vive por debajo de las Normas de Autosuficiencia de California (SSS), lo cual incluye los costos de necesidades básicas para las familias trabajadoras de California.⁶ Dadas estas estadísticas, no es de sorprender que muchas familias en Marin están experimentando la inestabilidad de vivienda. De acuerdo con los datos de la Encuesta Comunitaria Americana de 2016, aproximadamente un 69% de familias en áreas no incorporadas de Marin son dueñas del hogar que ocupan, mientras que el 31% restante, son arrendatarios.⁷ Los datos de ingresos medios y precios medios de vivienda indican que es probable que muchos dueños de casa existentes en Marin no podrían comprar su hogar de nuevo a los precios actuales de las tasas del mercado.

³ (2018). *Precios medios y asequibilidad del área metropolitana*. Extraído de <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/metropolitan-median-area-prices-and-affordability>

⁴ Burke, Michael J. (2018). *Estadísticas de alquiler del Condado de Marin, segundo trimestre 2018*. Extraído de <http://www.marinapartments.com/docs/RentalSurvey.pdf>. Este informe incluye una aclaración de que "la información se estima confiable pero no puede garantizarse la exactitud." CoStar Market Analytics, el creador de los datos y análisis de primera orden, típicamente encuesta sólo grandes edificios de apartamentos.

⁵ De acuerdo con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), "a las familias que pagan más del 30 por ciento de su ingreso en vivienda, se les considera agobiadas por los gastos y puede hacerseles difícil costear necesidades como comida, ropa, transporte y atención médica." Extraído de http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/comm_planning/affordable_housing.

⁶ United Way Bay Area. (octubre de 2017). *Instantánea de pobreza: Condado de Marin*. Extraído de <https://uwba.org/wp-content/uploads/2017/10/Marin-Snapshot.pdf>.

⁷ Oficina del Censo de E.U. (2016). *Tenencia por Unidades de Estructura, 2012-2016 Estimados de 5 años de Encuesta Comunitaria Americana*. Extraído de <https://factfinder.census.gov>.

Los costos en aumento de la vivienda y la reducción de suministros están contribuyendo a la pérdida de gran parte del suministro ya limitado de la existencia de viviendas de alquiler asequible a familias de bajos y moderados ingresos. La falta de viviendas de alquiler asequible ha contribuido también a un alza en la población de gente que experimenta la carencia de vivienda y de aquellos que viven en viviendas precarias.⁸ El Censo⁹ de Punto en el Tiempo del 2017 del Condado Marin de gente sin hogar reveló un total de 1.117 personas carentes de hogar.¹⁰ El censo de gente sin hogar de 2017 incluyó un total de 75 familias con niños, representando un 18% de la población general sin hogar. De aquellos encuestados para el censo del 2017, 35% informaron que ésta era la primera vez que experimentaban estar sin un hogar, y 64% dijeron estar sin hogar por uno o más años.

En el 2015, el Condado lanzó la Encuesta de Viviendas de Alquiler para solicitar información de parte de los arrendatarios y propietarios con respecto al mercado de viviendas de alquiler en Marin. De más de los 800 inquilinos-encuestados, a 372 (45%) les preocupaba la inseguridad e inestabilidad de su vivienda de alquiler; a un 59% de encuestados les preocupaba los aumentos en la renta y/o el desalojo. El estado actual del mercado de viviendas de alquiler y su impacto en la economía local está motivando a jurisdicciones a lo largo del Área de la Bahía y más allá, a considerar medidas tales como políticas de Causa Justa para abordar el estrecho mercado de alquiler.

Políticas de viviendas económicas

Vuestra Junta identificó primeramente una ordenanza de Causa Justa en una serie de talleres de cuatro secciones que cubrían una variedad de opciones de políticas de protección al inquilino y viviendas económicas llevados a cabo entre octubre del 2015 y febrero del 2016 (Anexos 3 – 6). En el taller final de esa serie, vuestra Junta aprobó un plan de trabajo de políticas de once partes para preservar la asequibilidad de viviendas y evitar el desplazamiento, incluyendo la consideración de una ordenanza de Causa Justa.

La agenda de implementación del plan de trabajo ha sido revisada desde su aprobación inicial (Anexo 7). Más recientemente, durante la audiencia del 12 de diciembre de 2017 de la Junta de Supervisores sobre el programa de Resolución de Disputas de Viviendas de Alquiler (“Mediación Mandatoria”), la Junta señaló su intención de realizar un taller para llevar a cabo un debate enfocado de políticas de Causa Justa (Anexo 8).

El 12 de junio de 2018, la Junta de Supervisores recibió las recomendaciones iniciales de un Grupo Comunitario Asesor y Comité Directivo para la Evaluación en proceso del

⁸ Se considera que una persona vive en vivienda precaria y en riesgo de quedar sin hogar si está a punto de perder su vivienda y no tiene dónde vivir, o está alojada, pero viviendo temporalmente con amigos o familia porque no tiene los recursos y/o redes de apoyo para retener u obtener vivienda permanente y/o está alojada, pero se ha mudado frecuentemente debido a razones económicas y/o vive en un lugar muy atestado.

⁹ El censo de Punto en el Tiempo es un requerimiento de la Vivienda y Desarrollo Urbano para contar el número de personas sin hogar con refugio o sin refugio en una sola noche en enero de manera semestral.

¹⁰ Los Servicios Humanos y de Salud del Condado de Marin. (Julio de 2017) Censo y encuesta de gente sin hogar de 2017 en el Condado de Marin: Resumen ejecutivo. Extraído de https://www.marinhhs.org/sites/default/files/files/servicepages/2017_07/marin_pit_executive_summary_2017.pdf.

Condado de Vivienda Justa (Anexo 9). Las recomendaciones están basadas en un extenso proceso de participación comunitaria que alcanza más de 1.400 personas de todas las áreas de Marin, con un enfoque en las comunidades más impactadas por los impedimentos a una elección de vivienda justa. Entre las recomendaciones iniciales de prioridad del Grupo Asesor y del Comité Directivo está la consideración de la Junta de una ordenanza de Causa Justa durante el 2018.

DISCUSIÓN: Las ordenanzas de Causa Justa son utilizadas por las jurisdicciones locales para promover la estabilidad de los inquilinos y la preservación de opciones de viviendas económicas, particularmente en mercados de bajas vacantes y viviendas costosas. Las políticas de Causa Justa aseguran que los propietarios puedan legalmente desalojar a inquilinos siempre y cuando el propietario tenga una razón aceptable mientras que también se protege a los inquilinos de desalojos caprichosos, discriminatorios o vengativos.

A pesar de las protecciones al propietario en las leyes estatales, dichos propietarios y dueños de propiedades de alquiler tienden a ver las ordenanzas de Causa Justa como onerosas y que complican el actual proceso de desalojo, en el cual un propietario sólo tiene que informarle a un inquilino que su contrato de arrendamiento está siendo terminado para iniciar un desalojo. Ellos sostienen que las políticas de Causa Justa pueden desalentar la inversión en la propiedad de alquiler, aumentar los costos de operación y precios de alquiler, dificultar más el desalojo de inquilinos problemáticos, y expresan preocupación de que la adopción de tales políticas podría predecir de la estabilización del alquiler. Las organizaciones de propietarios también apuntan hacia leyes existentes que protegen a los arrendatarios de desalojos arbitrarios o irrazonables. Por ejemplo, las leyes estatales prohíben que los arrendatarios sean desalojados en retaliación por presentar una queja sobre condiciones de vida inseguras o insalubres.

Debido a que el Condado se encuentra en el proceso de preparar un estudio de vivienda justa, se deberían examinar las políticas de Causa Justa en función de vencer barreras a la elección de vivienda justa mejorando y estabilizando vecindarios de bajos ingresos a la vez que se protege contra el desplazamiento. Las políticas de Causa Justa se relacionan con las leyes de vivienda justa de tres maneras esenciales:

1. *Intención discriminatoria o de represalia.* La razón de desalojo puede ser difícil de demostrar si el propietario no provee ninguna causa. El proveer una razón para un desalojo puede proporcionar transparencia para todas las partes involucradas, reduciendo la probabilidad de que un desalojo avisado sea motivado por una ilegal discriminación o retaliación.
2. *Consecuencias de prácticas excluyentes de vivienda.* Debido a las políticas históricas de vivienda en el Condado de Marin, a los miembros de clases protegidas¹¹ se les ha impedido lograr tener casa propia y continúan enfrentando mayores obstáculos para obtenerla. Es más probable, por lo tanto, que los

¹¹ Como lo ha señalado el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), los miembros de clases protegidas definidos por la Ley de Vivienda Justa incluyen raza, color, origen nacional, religión, sexo, estatus familiar y discapacidad.

miembros de las clases protegidas sean arrendatarios que se puedan beneficiar de políticas como las de Causa Justa. Las protecciones plasmadas en tales políticas a menudo están diseñadas para evitar o aliviar las presiones de desplazamiento para inquilinos existentes, evitando así la exacerbación de indeseables patrones históricos de vivienda, tales como la segregación. De acuerdo con los datos recolectados por los Defensores de la Vivienda Justa de California del Norte, los miembros de las clases protegidas son excesivamente representados en la terminación de contratos de arrendamiento en comparación con la población general, y comúnmente se entrelazan los desalojos con quejas de discriminación y vivienda justa.

3. *Costo de mudarse.* El costo de mudarse es más que los transportistas y materiales mismos, notablemente en áreas de bajas vacantes y mercados de viviendas costosas, como el Condado de Marin. Para encontrar una nueva vivienda, los arrendatarios deben tener también suficiente dinero para los depósitos de seguridad los cuales pueden costar tanto como el doble de la tasa mensual. En un mercado donde el Alquiler Justo de un apartamento de dos dormitorios es de \$3.121,¹² los depósitos pueden fácilmente llegar hasta \$5.000. Además de esto, dada la baja tasa de vacantes, una mudanza inesperada puede forzar al inquilino bien sea a pagar alquiler de dos apartamentos por algún tiempo o enfrentarse a quedarse sin hogar.

Las políticas de Causa Justa típicamente le permiten a un propietario recuperar la posesión de una unidad de alquiler por cualquiera de las razones enumeradas para permitir desalojos, lo cual puede ligeramente variar entre jurisdicciones. Las muestras anexadas (Anexo 1) proveen ejemplos de Causa Justa de otras comunidades del Área de la Bahía. Las razones de desalojo, las cuales usualmente son incluidas en las ordenanzas de Causa Justa, se pueden caracterizar bien sea como "por causa" (aquellas que resulten de la conducta del inquilino) o "sin culpa alguna" (aquellas que resulten de los usos deseados de la propiedad por parte del propietario).

Las razones comunes de terminación "por causa" son las siguientes:

- El inquilino no ha pagado el alquiler al cual tiene derecho el propietario.
- El inquilino ha violado su contrato o acuerdo de arrendamiento y no ha acatado luego de recibir la notificación legal.
- El inquilino está causando una molestia, está permitiendo que exista una molestia, o está causando daño a la unidad o a la propiedad de alquiler. Una molestia es cualquier cosa que crea una interferencia irrazonable con el confort, la seguridad, o disfrute de cualquiera de los otros residentes del mismo edificio o edificios adyacentes.
- El inquilino está usando una unidad de alquiler o está permitiendo que sea usada con algún propósito ilegal. Esto incluye cometer tales actos en un radio de 305 metros de la línea de delimitación de la propiedad.

¹² El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. (2018). *Final FY 2018 FMRs by unit bedrooms*. Extraído de <https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html>.

- La persona en posesión de la unidad de alquiler al final del contrato de arrendamiento es un subarrendatario no aprobado por el propietario.
- El inquilino le ha negado al propietario el acceso razonable a la unidad para hacer reparaciones o mejoras, inspección, o para mostrarle la unidad de alquiler a algún prospecto comprador o acreedor hipotecario.
- El inquilino continúa fumando en la unidad de alquiler o en áreas comunes donde fumar está prohibido.

Las razones comunes de terminación "sin culpa alguna" son las siguientes:

- El propietario busca recuperar posesión para demoler el edificio o unidad, o hacerle otro trabajo al edificio o unidad, lo cual hace que dicha unidad sea inhabitable por un periodo de tiempo extendido.
- El propietario busca recuperar posesión de la unidad de alquiler para uso u ocupación por parte del propietario mismo, o del cónyuge, abuelos, hermano, hermana, suegro, suegra, yerno, nuera, hijos o padres del propietario.
- El propietario busca recuperar posesión a fin de sacar permanentemente la unidad de alquiler del uso como vivienda de alquiler.
- El propietario busca recuperar posesión de la unidad de alquiler a fin de acatar la orden de desalojo por parte de un organismo gubernamental.

Las terminaciones "sin culpa alguna" permitidas bajo las ordenanzas de Causa Justa frecuentemente están acompañadas de otras protecciones a inquilinos, tales como beneficios de reubicación o un derecho de preferencia si la unidad es realquilada.

Las políticas de Causa Justa han existido en California y en el Área de la Bahía desde los años 80. En años recientes, tales políticas han vuelto a emerger como una herramienta para proveer estabilidad en mercados de alquiler con tasas vacantes muy bajas (La Tabla A muestra las ordenanzas de Causa Justa alrededor del Área de la Bahía y el Estado).

Tabla A. Ejemplos de Jurisdicciones con Ordenanzas de Causa Justa			
Jurisdicción	¿Causa Justa? (Año Est.)	¿Estabilización de Alquiler?	¿Mediación?
Alameda Co.	A (2017)	S	S
Berkeley	A (1980)	S	S
East Palo Alto	A (1988)	S	N
Emeryville	A (2017)	N	S
Glendale	A (2002)	N	N
Hayward	A (2003)	S	S
Maywood	A (2008)	N	N
Oakland	A (2004)	S	S
Richmond	A (2016)	S	S
San Diego	A (2004)	N	N
Union City	A (2017)	N	S

Junto con una política de Causa Justa, vuestra Junta debería considerar también lo siguiente:

- A. *Aplicabilidad:* Otras jurisdicciones con ordenanzas de Causa Justa han descubierto que la aplicabilidad es más efectiva cuando es sencilla en virtud de ser más fácilmente comunicada a, y comprendida por, tanto los propietarios como los inquilinos. Sin embargo, una política de Causa Justa en Marin podría ser modificada para satisfacer necesidades y preocupaciones locales, por ejemplo, podría exceptuar ciertas propiedades con un dueño-ocupante en sitio.
- B. *Recolección de Datos:* Algunas ordenanzas de Causa Justa incluyen una disposición para facilitar la recolección de datos de alquiler de proveedores de vivienda a través de informes periódicos de ajustes de alquiler y terminaciones de contratos de arrendamiento. Esta disposición podría responder a intereses de la Junta de Supervisores, comunidades de propietarios e inquilinos, y municipalidades en el desarrollo de datos más exactos y oportunos para informar las decisiones de las políticas de vivienda.
- C. *Asistencia en la Reubicación y Derecho de Preferencia:* Una ordenanza de Causa Justa podría también incluir disposiciones para ayudar a compensar costos de reubicación para los inquilinos en ciertos escenarios, por ejemplo, cuando un nuevo dueño decide renovar y requiere que los inquilinos se muden. Además de eso, se les puede facilitar un derecho de preferencia a los inquilinos desplazados por una mudanza del propietario hacia la unidad si dicho propietario luego decide realquilar la unidad al público en general.
- D. *Ejecución:* El personal recomendaría que los mecanismos de ejecución reflejaran el de la ordenanza de Vivienda Justa ("Fuente de Ingreso"), el cual buscaba crear disposiciones civiles y criminales consistentes y fácilmente comprensibles. Bajo este enfoque, se podría implementar una política de Causa Justa en Marin como un sistema en base a quejas, donde los inquilinos serían responsables de investigar supuestas violaciones como una acción civil a través del Tribunal Superior.

De manera alternativa, un auditor podría revisar quejas e intentar resolverlas a través de un proceso de mediación, como el empleado por el programa de Resolución de Disputas de las Viviendas de Alquiler. En instancias donde la mediación no produce una resolución, un juez administrativo podría arbitrar y determinar casos.

CONCLUSIÓN: Como ha sido demostrado en los últimos años, nuestro desafío de viviendas económicas no se puede abordar a través de una sola solución. La preservación de las viviendas de alquiler existentes y la estabilización de su comunidad arrendataria sigue siendo la meta fundamental de viviendas económicas del Condado.

El personal pide que vuestra Junta apruebe las mejoras recomendadas a la ejecución del código para viviendas multifamiliares y que o bien dirija al personal a preparar un borrador de ordenanza de Causa Justa para la consideración por parte de vuestra Junta en una futura

audiencia pública o dirija al personal a discontinuar o suspender la consideración de una ordenanza de Causa Justa.

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 |

Respetuosamente presentado,

Leelee Thomas
Gerente de Planificación

Brian C. Crawford
Director

Anexos

1. Muestras de Ordenanzas de Causa Justa
2. Respuestas a Preguntas Frecuentemente Formuladas (FAQs) sobre Causa Justa
3. Informe de Personal 13 de octubre de 2015
4. Informe de Personal 17 de noviembre de 2015
5. Informe de Personal 15 de diciembre de 2015
6. Informe de Personal 9 de febrero de 2016
7. Informe de Personal 1 de agosto de 2017
8. Informe de Personal 5 de diciembre de 2017
9. Informe de Personal 12 de junio de 2018
10. Registro administrativo (comentarios recibidos)

Una copia completa de referencia de este informe de personal y anexos asociados estará disponible para su revisión por parte 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 el Organismo 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).