



COMMUNITY DEVELOPMENT AGENCY

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

13 de octubre de 2015

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

ASUNTO: Taller sobre la conservación del precio económico de las viviendas

Estimados miembros del consejo:

RECOMENDACIÓN: El personal recomienda que su Consejo revise los resultados de la Encuesta de Viviendas de Renta 2015, considere las opciones para prevenir el desplazamiento y conservar el precio económico de las viviendas, y proporcione instrucciones al personal.

ANTECEDENTES: Varios factores han contribuido con la grave escasez de hogares económicos que actualmente hay en Marin. El Condado de Marin es un lugar altamente deseable para vivir y trabajar debido a su ambiente hermoso, a sus comunidades distintivas y a las abundantes oportunidades culturales y recreativas. Además, más del 80% del suelo en Marin está dedicado a parques, espacios abiertos y agricultura, con lo cual se protege o restringe un mayor desarrollo urbano al ya existente. Conforme el aumento estable de los costos de vivienda, las fuentes de financiamiento para apoyar la conservación y creación de oportunidades de vivienda económica se han ido disminuyendo. Estas tendencias se reflejan en las bajas tasas de vacancia, las presiones de una demanda en aumento y una brecha cada vez más grande entre el precio económico de las casas y los costos de comprar y rentar un hogar. Muchos residentes de ingresos bajos y moderados, incluidos los adultos mayores y las familias, están batallando debido al alto costo de las viviendas. Además, la fuerza de trabajo de Marin se enfrenta a largos viajes hacia sus trabajos y cada vez hay menos empleados de negocios locales que viven en el condado.

El Condado de Marin es parte del Área Estadística Metropolitana (Metropolitan Statistical Area, MSA) de San Francisco, la cual sigue teniendo la segunda mediana más alta de precio de venta de hogares en el país, sólo después del MSA de San Jose.¹ Los precios de vivienda en Marin y en la mayor parte del Área de la Bahía han estado altos por muchos años; sin embargo, ha ocurrido un aumento dramático a partir de la recesión de 2008. En 2009, la mediana de precio de venta de hogar en Marin era de \$750,000 dólares para un hogar independiente unifamiliar, y de \$337,000 dólares para un condominio/piso. Para 2014, la mediana de precio de venta de hogar dio un salto hasta \$999,000 dólares para un hogar independiente

¹ Realtor.org: <http://www.realtor.org/topics/metropolitan-median-area-prices-and-affordability>

unifamiliar y hasta \$506,000 dólares para un condominio/piso. Esto representa un aumento del 33% para los precios de un hogar independiente unifamiliar y del 50% para los precios de un condominio/piso, sólo en los últimos seis años.

Los precios de renta también se han disparado. Hace diez años, en 2005, la renta promedio en Marin tenía un costo de \$1,478 dólares por mes. Hasta junio de 2015, las rentas promedio habían aumentado en un 66% desde 2005, al llegar a \$2,456 dólares por mes.² Con base en los estándares de precio económico de vivienda³, una familia necesitaría ganar \$8,187 dólares por mes o \$98,240 dólares por año para poder pagar una renta promedio en Marin, y aproximadamente \$200,000 dólares por año (\$17,000 dólares por mes) para poder pagar un precio de compra promedio de un hogar unifamiliar. La mediana de los ingresos de una familia de dos personas en Marin es de \$81,500 dólares⁴. Dadas estas estadísticas, no es de sorprender que muchas familias de Marin estén reportando dificultades para poder pagar una renta o comprar un hogar en el condado hoy en día. De acuerdo con los datos del censo de 2010, aproximadamente el 70% de las familias en Marin son propietarias del hogar que ocupan, mientras que el 30% restante renta. Los datos de la mediana de ingresos y de la mediana de los precios de un hogar indican que muchos propietarios existentes en Marin probablemente no podrían comprar sus hogares de nuevo con sus precios actuales a tasa del mercado.

Los cambios recientes en el mercado de viviendas locales han hecho cada vez más difícil para algunos miembros de la comunidad (residentes actuales y quienes trabajan en el condado) hallar y mantener una vivienda económica en el área. El Elemento de Vivienda señala que hasta principios de 2014, menos del 1% de todas las viviendas en el Marin no incorporado estaba restringido para familias de ingresos bajos y moderados. Una familia de dos personas se considera "de bajos ingresos" si ganan un ingreso combinado familiar de \$75,100 dólares o menos por año, o de "ingresos moderados" si ganan \$97,800 dólares o menos por año.

El aumento en los costos de vivienda y la disminución en la oferta contribuyen con la pérdida de mucha de la ya limitada oferta del conjunto de viviendas de rentas accesibles para las familias de ingresos bajos y moderados. La falta de viviendas de renta accesible también ha contribuido con el aumento de las personas locales sin hogar y de la población que tiene una vivienda precaria.⁵ El 29 de enero de 2015 se hizo el Conteo del Momento 2015 de personas sin hogar en el Condado de Marin, el cual reveló un total de 1,309 personas sin hogar, que representa un aumento de

² Estadísticas de Renta del Condado de Marin, Verano de 2015, Encuesta de Renta Michael J. Burke: <http://www.marinapartments.com/docs/RentalSurvey.pdf>

³ De acuerdo con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) de los EE.UU., "las familias que pagan más del 30 por ciento de sus ingresos para vivienda se consideran como con una carga en el costo y pudieran tener dificultades para poder pagar otras necesidades como la comida, la ropa, el transporte y el cuidado médico".
http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/comm_planning/affordablehousing

⁴ Límites de Ingresos del AF2015 del HUD:
<http://www.huduser.org/portal/datasets/il/il15/index.html>

⁵ Una persona se considera en vivienda precaria y en riesgo de quedar sin hogar si está a punto de perder su vivienda y no tiene otro lugar para vivir, o tiene una vivienda pero temporaria con amigos o familiares debido a la falta de recursos o de redes de apoyo para mantener u obtener una vivienda permanente o si tiene vivienda pero se ha mudado con frecuencia debido a razones económicas o si vive en un hogar que está muy sobreocupado.

38% con respecto a enero de 2013.⁶ El conteo de personas sin hogar en 2015 incluyó un total de 57 familias con niños, que representa un 15% de la población total de personas sin hogar. De las personas encuestadas para el conteo de 2015, el 35% compartió que esa era la primera vez que no tenían hogar, y el 51% dijo que no habían tenido hogar durante un año o más.

En 2013, se halló que 4,388 personas adicionales estaban en riesgo de quedar sin hogar y se consideraban como en una vivienda precaria. En 2015, este número aumentó en un 19% para llegar a un total de 5,222 personas con una vivienda precaria. El año pasado, los Servicios Humanos y de Salud del Condado de Marin rastrearon el número en tiempo real de familias (ya sea de un individuo o de varios) que solicitaron asistencia debido a una crisis de vivienda. Durante un periodo de una semana a finales de 2014, ellos recibieron 587 solicitudes de asistencia de familias que sufrían de una crisis de vivienda (al menos 225 de las cuales eran de familias de más de un individuo y 286 de un solo individuo).⁷

Apoyo del Condado para Viviendas económicas

El Plan para todo el Condado de Marin de 2007 tiene una meta de conservar las comunidades equilibradas que den empleo y vivienda a personas de todos los grupos de ingresos y que proporcione un amplio rango de los servicios e instalaciones necesarios. Con el fin de promover la diversidad y las economías y comunidades vibrantes, existe la necesidad de conservar las limitadas oportunidades de vivienda que existen para las familias de ingresos bajos y moderados. Las siguientes políticas del Plan de todo el Condado y del Elemento de Vivienda 2015-2023 ejemplifican la meta del Condado de apoyar un conjunto diverso de viviendas que ofrezca oportunidades para que las familias de todos los niveles de ingresos sean una parte integral de la comunidad local:

Meta CD-2 del Plan de todo el Condado: Comunidades equilibradas.

Conservar comunidades equilibradas que den empleo y vivienda a personas de todos los grupos de ingresos y que proporcionen un amplio rango de los servicios e instalaciones necesarios.

La política CD-2 del Plan de todo el Condado ofrece una mezcla de viviendas.

El rango de tipos, tamaños y precios de las viviendas debe dar cabida a los trabajadores empleados en el Condado de Marin. Esto incluye unidades de renta accesibles para quienes ganan sueldos bajos y viviendas que cumplan con las necesidades de familias, adultos mayores, personas con discapacidades e individuos y familias sin hogar.

Política CD-2.11 del Plan de todo el Condado: Promover Estrategias Diversas para las Viviendas Económicas.

Promover un conjunto diverso de estrategias para las viviendas económicas con el fin de convertir las

⁶ Servicios Humanos y de Salud del Condado de Marin: <https://www.marinhhs.org/point-time-count-marin>

⁷ Servicios Humanos y de Salud del Condado de Marin, Agosto de 2015.

unidades existentes a precio de mercado en unidades permanentemente económicas, además de construir viviendas económicas en los lugares adecuados.

Programa CD-2.3 del Plan de todo el Condado: Convertir las Unidades Existentes a Precio de Mercado. Identificar estrategias específicas y mecanismos de financiación para la conversión de las unidades existentes a precio de mercado en viviendas permanentemente económicas.

Política 2.2 del Elemento de Vivienda: Opción de vivienda: Implementar políticas que faciliten las viviendas y la conservación para cumplir con las necesidades de la fuerza de trabajo del Condado de Marin y de su población de bajos ingresos.

Política 2.4 del Elemento de Vivienda: Proteger las viviendas existentes: Proteger y mejorar las viviendas que tenemos y garantizar que las viviendas económicas existentes sigan siendo económicas.

Programa 2.i del Elemento de Vivienda: Aumentar la Protección a los Inquilinos

Explorar la oferta de protecciones de renta, como:

- Aviso de aumentos en la renta
- Costos de reubicación
- Desalojo por causa justa
- Estabilización de rentas
- Control de rentas

Una de las principales metas que guía el Plan de todo el Condado dice: ***"Una Comunidad Justa, Diversa y Creativa. Marin celebrará la expresión artística, los logros académicos y la diversidad cultural, y promoverá y apoyará los servicios para asistir a los miembros más vulnerables de la comunidad"***. Las opciones de políticas presentadas para la consideración del Consejo ofrecen un rango de medidas dirigidas a hacer del Condado un lugar seguro, saludable y equitativo para vivir, sin importar los antecedentes ni el nivel de ingresos.

Esfuerzos del Condado

Con el paso de los años, el Consejo de Supervisores ha emprendido varias acciones para promover el desarrollo y la conservación de viviendas económicas en el Condado no incorporado. Estos esfuerzos incluyen la provisión de un rango de fuentes de financiación, como el Fideicomiso de Viviendas, una tarifa de vinculación de empleos-vivienda y una tarifa de impacto de hogar grande, la exención de las tarifas de planificación y construcción para proyectos de viviendas económicas, requerimientos inclusivos para vivienda, la creación de incentivos y el ajuste de las regulaciones para el desarrollo urbano, así como el permiso para rentar habitaciones con pequeñas instalaciones para la preparación de alimentos. La lista completa de estas acciones con más detalle se incluye como el Adjunto 1.

Aunque el Condado ha emprendido varias estrategias para abordar la escasez de viviendas, se puede hacer más para prevenir el futuro desplazamiento de los actuales residentes de Marin y para conservar el precio económico de las viviendas. Existen varias medidas que se pudieran analizar con el fin de ayudar a los residentes actuales a permanecer en los hogares que pueden pagar, y para alentar mejor a un rango de oportunidades para nuevas viviendas económicas en el Condado. Estas medidas pudieran incluir: la conservación de unidades mediante la adquisición y la conversión, el apoyo a los incentivos para caseros, la revisión de las regulaciones para segundas unidades, la creación de un proceso de revisión más eficiente para el desarrollo de viviendas económicas, el aumento del apoyo para el programa de propiedad de hogares por debajo de la tasa del mercado (Below Market Rate, BMR), y la introducción de protecciones para el inquilino, como la estabilización de la renta y la causa justa para los desalojos.

Alrededor del Área de la Bahía

El estado actual del mercado de viviendas de renta y su efecto en la economía local está impulsando a las jurisdicciones de toda el Área de la Bahía y más allá a considerar nuevas medidas como las discutidas en este informe. Las ciudades del área de la bahía de San Francisco, Oakland, Berkeley, San Jose, East Palo Alto, Hayward y Los Gatos tienen programas integrales de regulación de la renta administrados por un consejo de rentas, el cual incluye una estabilización de renta, desalojos por causa justa y otras protecciones para el inquilino. El pasado agosto, la Ciudad de Richmond adoptó una ordenanza que establece un control de renta y una causa justa para desalojo, y la Ciudad de Healdsburg adoptó lineamientos de vivienda de renta para alentar a los caseros a limitar los aumentos en la renta a no más del 10% anual y a proporcionar un aviso con anticipación de 90 días para los aumentos en la renta cuando sea posible.

Algunas otras jurisdicciones recientemente comenzaron el proceso de consideración de las protecciones para el inquilino, incluidos el Condado de San Mateo, la Ciudad de Alameda y la Ciudad de Santa Rosa. El Condado de San Mateo está implementando varios programas, algunos de los cuales son similares a los esfuerzos de Marin para apoyar la conservación y creación de oportunidades de viviendas económicas, incluido un Fondo para Viviendas Económicas, utilizando los terrenos del condado para vivienda, el alentar a un desarrollo de segundas unidades, la implementación de un requerimiento inclusivo de vivienda para los nuevos desarrollos urbanos, la regulación de la conversión de viviendas de renta en condominios y el alentar a la aceptación de los cupones de la Sección 8.

Actualmente existen en el estado una variedad de otros programas de vivienda económica. Un total de 22 ciudades tienen regulación de renta en marcha para los parques de remolques. Las ciudades de Campbell, Fremont, Gardena y San Leandro ofrecen un servicio de mediación entre inquilino/casero; mientras que las ciudades de San Diego y Glendale están implementando ordenanzas de desalojo por causa justa. El Condado de Napa recientemente adoptó un "Programa de Asistencia para Compradores de Hogar para Vivienda en la Proximidad", el cual proporciona una asistencia con el anticipo de hasta un 10% para las familias de ingresos bajos o moderados que califican y que trabajan en el Condado y desean comprar un hogar a menos de 20 millas de distancia desde su lugar de trabajo. Los pueblos de Marin de Novato y Tiburon han adoptado una ordenanza de Segunda Unidad Junior para promover la conversión de recámaras en unidades de vivienda independientes en los hogares que no se utilizan del todo.

Vivienda justa

Conforme a las leyes estatales y federales de vivienda justa, 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. En 2011, el Consejo adoptó un Análisis de Impedimentos para

la Elección de Vivienda Justa (AI) que identifica a grandes rasgos las acciones, omisiones y condiciones en el Condado que pudieran tener un efecto de restricción de elección de vivienda para las personas protegidas por las leyes estatales y federales de vivienda justa. El AI no solo identifica los impedimentos para una elección de vivienda justa, sino que hace recomendaciones para superar los efectos de dichos impedimentos en un Plan de Implementación. El AI está diseñado para fungir como la base para una planificación de vivienda justa, para proporcionar información esencial para el personal del Condado, quienes hacen las políticas, las hipotecarias y los defensores de vivienda justa, y para ayudar a conseguir el apoyo comunitario para los esfuerzos de vivienda justa.

El AI concluye que existen impedimentos sustanciales para una elección de vivienda en los mercados de renta, venta e hipotecas en todo el Condado de Marin. Por ejemplo, las familias hispánicas, asiáticas y particularmente afroamericanas no se están mudando hacia el Condado de Marin en números perceptibles, en parte debido a que Marin es percibido como un lugar inhóspito para las minorías raciales; y estas minorías que eligen vivir en Marin pudieran enfrentarse a un trato distinto que limite sus elecciones de vivienda. Las familias con niños también sufren discriminación y están limitadas en sus elecciones de vivienda cuyas unidades tengan un tamaño que pueda dar cabida a sus familias. Las personas con discapacidad enfrentan barreras que van desde la falta de disposición de los proveedores de vivienda de rentar a inquilinos que necesitan de ajustes razonables hasta viviendas físicamente inaccesibles. Conforme la generación de los baby boomers envejece, la demanda ha crecido y sólo hay un número limitado de camas en las instalaciones de cuidados residenciales para los adultos mayores (residential care facilities for the elderly, RCFEs). Estudios han demostrado que las personas con discapacidades, particularmente las personas de color, tienen un acceso no equitativo a las viviendas para adultos mayores, RCFEs y centros de cuidados continuos. Aunque vivienda justa y vivienda económica no son sinónimos, la vivienda económica puede atender las necesidades de una comunidad diversa, incluidas aquellas que históricamente han enfrentado la discriminación al buscar un lugar para vivir.

Encuesta de Vivienda de Renta 2015

En marzo de este año, la Agencia de Desarrollo Comunitario publicó la Encuesta de Vivienda de Renta 2015 para solicitar las opiniones de los inquilinos y caseros con respecto al mercado de viviendas de renta en Marin (Adjuntos 2-5). La encuesta recibió más de 800 respuestas de inquilinos, la mayoría de los cuales indicaron que su renta ha aumentado en los últimos doce meses y que el costo mensual de la renta es el factor más desafiante y prohibitivo de vivir en Marin. Cuando se les preguntó sobre los aumentos de la renta mensual, 498 de los 829 que respondieron (el 60%) indicaron que su renta ha aumentado en alguna cantidad en el último año. Para ser más específicos, 135 de quienes respondieron (el 16%) dijeron que su renta aumentó en \$200 dólares o más por mes en los últimos doce meses; 172 (el 21%) dijeron que entre \$100 y \$199 dólares; 142 (el 17%) dijeron que entre \$51 y

\$99 dólares; y 52 (el 6%) dijeron que menos de \$50 dólares. 261 de quienes respondieron (el 32%) gastan más del 50% de sus ingresos en vivienda, y 382 (el 46%) indicaron que pagan entre el 30 y el 50% de sus ingresos en costos de vivienda. 372 (el 45%) de quienes respondieron tienen un contrato mensual y viven sin la seguridad ni la estabilidad de un contrato de renta a largo plazo. Cincuenta y nueve por ciento de quienes respondieron indicaron que tienen planes de mudarse, y mencionan el costo de su pago de la renta y las preocupaciones por el aumento en las rentas o el desalojo como las principales razones. Setenta y siete por ciento de quienes respondieron afirman que el costo de la renta mensual es por mucho el desafío más importante para rentar en Marin, seguido del costo de los depósitos de renta al momento de llegar (36%) y la preocupación por los aumentos en la renta o el desalojo (27%).

En los comentarios abiertos al final de cada encuesta, los participantes proporcionaron detalles sobre sus dificultades personales para encontrar o conservar una vivienda en Marin que puedan pagar (Adjunto 3). Por ejemplo, los padres de familia no pueden pagar para permanecer en Marin y mantener a sus hijos en los distritos escolares de mayor desempeño del condado. Los adultos mayores no pueden pagar para hacer una transición dentro de su propia comunidad conforme cambian sus ingresos y necesidades para la vida diaria. Los jóvenes que recién se incorporan a la fuerza de trabajo no pueden pagar para vivir en el área en la que crecieron. Y muchas de las personas que tienen un empleo local, que atienden a los residentes de Marin y añaden un valor importante a sus comunidades están siendo desplazadas debido a la brecha entre sus respectivos sueldos y los precios actuales de vivienda.

Opciones de políticas

La urgencia de la crisis de vivienda del Área de la Bahía ha añadido presión extra a la necesidad de considerar un rango amplio de soluciones que pudieran ser factibles a nivel local. El personal recomienda evaluar un conjunto integral de opciones de políticas que, junto con las medidas que ya se están implementando por parte del Condado (Adjunto 1), ayuden a prevenir el desplazamiento y a conservar el precio económico de las viviendas. Bajo la dirección del Consejo, cualquier opción seleccionada de la siguiente lista pudiera presentarse y discutirse a mayor profundidad en una futura audiencia del Consejo.

Conservación y conversión:

- *Adquisición para la Conservación:* Comprar viviendas a tasa de mercado para su conversión en viviendas económicas a largo plazo.
- *Programa de Propiedad de Hogar de la Fuerza de Trabajo:* Considerar un nuevo programa para apoyar la propiedad de hogares de la fuerza de trabajo de Marin, consistente con el Programa de Vivienda de Proximidad del Condado de Napa.⁸ Esto pudiera incluir una asistencia en una exhibición para un pago de un anticipo para un hogar que esté a menos de 20 millas del lugar de trabajo para los solicitantes que califiquen y que tengan un empleo en Marin.
- *Incentivos:* Ofrecer incentivos en una exhibición a los caseros que estén dispuestos a rentar a inquilinos de bajos ingresos, incluidos aquellos con cupones de la Sección 8. Esto pudiera incluir un fondo de préstamos para garantizar una ayuda al casero con el costo de la reparación de daños o por renta perdida debido a la vacancia. También pudieran explorarse incentivos impositivos o de valor pasado a pérdidas.

Nueva construcción:

- *Regulaciones para una segunda unidad:* Considerar ajustes a las regulaciones de Segundas Unidades como incentivos para rentar la unidad a familias de ingresos bajos y reducir las tarifas de impacto asociadas con los costos del desarrollo de Segundas Unidades. Esto es consistente con el Programa 1.e del Elemento de Vivienda: (Considerar Ajustes a los Estándares de Desarrollo de Segundas Unidades).

⁸ <http://www.countyofnapa.org/ceo/affordablehousing/>

- *Promover las Rentas de Habitaciones/ "Segundas Unidades Junior"*: Identificar y promover las regulaciones existentes que permiten la conversión de recámaras en unidades de renta independientes dentro de los hogares existentes que actualmente pudieran ser poco utilizadas (por ejemplo, una persona soltera viviendo en un hogar de cuatro recámaras). Este tipo de viviendas también se conocen comúnmente como "Segundas Unidades Junior".
- *Amnistía de Segundas Unidades*: Considerar renovar el programa de amnistía de segundas unidades para legalizar las segundas unidades ilegales que son modificadas para cumplir con el código con el fin de mejorar las condiciones de vivienda para familias de ingresos moderados y bajos.
- *Evaluar las designaciones de uso de suelo multifamiliar*: Analizar las designaciones de uso de suelo multifamiliar para evaluar si la zonificación multifamiliar está ubicada de forma adecuada. Esto es consistente con el Programa 1.b del Elemento de Vivienda.
- *Villa de hogares pequeños*: Identificar un sitio adecuado y financiar una villa de "hogares pequeños" para dar vivienda y servicio a personas sin hogar y personas con vivienda precaria.
- *Planes de preaprobación para hogares pequeños*: Desarrollar un prototipo de residencias pequeñas que ofrezca a los propietarios planes aprobados para residencias pequeñas.
- *Revisión mejorada*: Considerar establecer un proceso ministerial de revisión para el desarrollo de viviendas económicas que cumpla con estándares predeterminados consistentes con el Programa 1.d del Elemento de Vivienda (Estudiar una Revisión Ministerial de Viviendas Económicas).
- *Programa de Tasa por Debajo del Mercado (Below Market Rate, BMR)*: Considerar expandir el apoyo financiero para el programa de propiedad de Tasa por Debajo del Mercado (Below Market Rate, BMR)
- *Designación de Viviendas (Housing Overlay Designation, HOD)*: Analizar la política de HOD del Plan de todo el Condado en cuanto a su eficacia para alentar la construcción de viviendas económicas. Esto es consistente con el Programa 1.c del Elemento de Vivienda.

Protecciones para los inquilinos:

- *Desalojo por causa justa:* Según una ordenanza local, un casero debe establecer y comprobar una razón válida para finalizar un arrendamiento. Generalmente adoptada con una ordenanza de estabilización de renta.
- *Estabilización de rentas:* Protege a los inquilinos de aumentos excesivos en la renta, y al mismo tiempo permite que los caseros recuperen de forma razonable sus inversiones. Generalmente restringe los aumentos anuales en la renta al Índice de Precios del Consumidor (Consumer Price Index, CPI) para protección.
- *Requerimientos de notificación para aumentos en la renta/desalojos:* Conforme a la ley de California, un casero está obligado a dar un aviso con treinta días de anticipación a la mudanza, o de 60 días si el inquilino ha rentado durante un año o más. De igual forma, para los aumentos en la renta del 10% o menos anual, se requiere de un aviso con 30 días de anticipación; y para aumentos de más del 10%, se requiere de un aviso con 60 días de anticipación. Estos plazos mínimos de aviso pudieran aumentar para ofrecer un mayor tiempo de aviso a los inquilinos.
- *Costos de reubicación:* La ley de California ofrece tarifas de reubicación de inquilinos cuando una agencia judicial local ordena que la unidad sea desalojada debido a una amenaza inmediata a la seguridad y salud de los inquilinos. La ordenanza local pudiera requerir también de asistencia monetaria para la reubicación de los inquilinos que son desalojados. Con frecuencia esto se reserva para los inquilinos de bajos ingresos, con discapacidades o adultos mayores.
- *Protección de la fuente de ingresos:* Conforme a la ley de California, es ilegal que los caseros discriminen a una persona debido a las fuentes de sus ingresos. Sin embargo, debido a que los cupones de la Sección 8 no se consideran una fuente de ingresos, los beneficiarios de los cupones no están cubiertos por este estatuto. Una ordenanza local puede prohibir la discriminación en viviendas con base en la fuente de ingresos del inquilino, incluidos los cupones de la Sección 8 y a los beneficiarios de otros terceros.

CONCLUSIÓN

Con los precios de las viviendas en su máximo punto de la historia, las tasas de vacantes en un bajo nivel histórico y con las extremadamente limitadas oportunidades para el desarrollo de nuevas viviendas multifamiliares, la exploración de las opciones para prevenir el desplazamiento y conservar el precio económico de las viviendas es un paso hacia la conservación del tejido comunitario de Marin y hacia el mantenimiento de una calidad equitativa de vida para todos los residentes y trabajadores del Condado. Es difícil encontrar el suelo, la financiación y el apoyo público para las nuevas viviendas multifamiliares en Marin, así que muy pocos proyectos de vivienda económica se han podido realizar desde la última actualización del Plan de todo el Condado en 2007. La búsqueda de algunas de las medidas mencionadas de precio económico no eliminaría las oportunidades para las nuevas viviendas en el futuro, sino que ayudaría a disminuir algo de la presión para aquellos que viven y trabajan en el Condado, y fungen como un componente esencial en una estrategia más integral de vivienda que avanza.

REVISADO POR:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Auditor / Contralor | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consejo del Condado | <input type="checkbox"/> N/A |
| <input type="checkbox"/> Recursos humanos | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |

Respetuosamente,


Alisa Stevenson
Planificadora


Brian C. Crawford
Director

Adjuntos:

1. **Políticas de apoyo existentes para Viviendas económicas en Marin**
2. **Estadísticas sumarias de inquilinos de la Encuesta de Vivienda de Renta 2015**
3. **Comentarios de inquilinos de la Encuesta de Vivienda de Renta 2015**
4. **Estadísticas sumarias de caseros de la Encuesta de Vivienda de Renta 2015**
5. **Comentarios de caseros de la Encuesta de Vivienda de Renta 2015**

La carta del Consejo y todos los adjuntos están disponibles en línea en:

<http://www.marincounty.org/depts/cd/divisions/planning/housing/affordable-housing>
HYPERLINK "http://www.marincounty.org/housingelement"

Hay una copia completa de referencia disponible para la revisión 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 la Agencia 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).