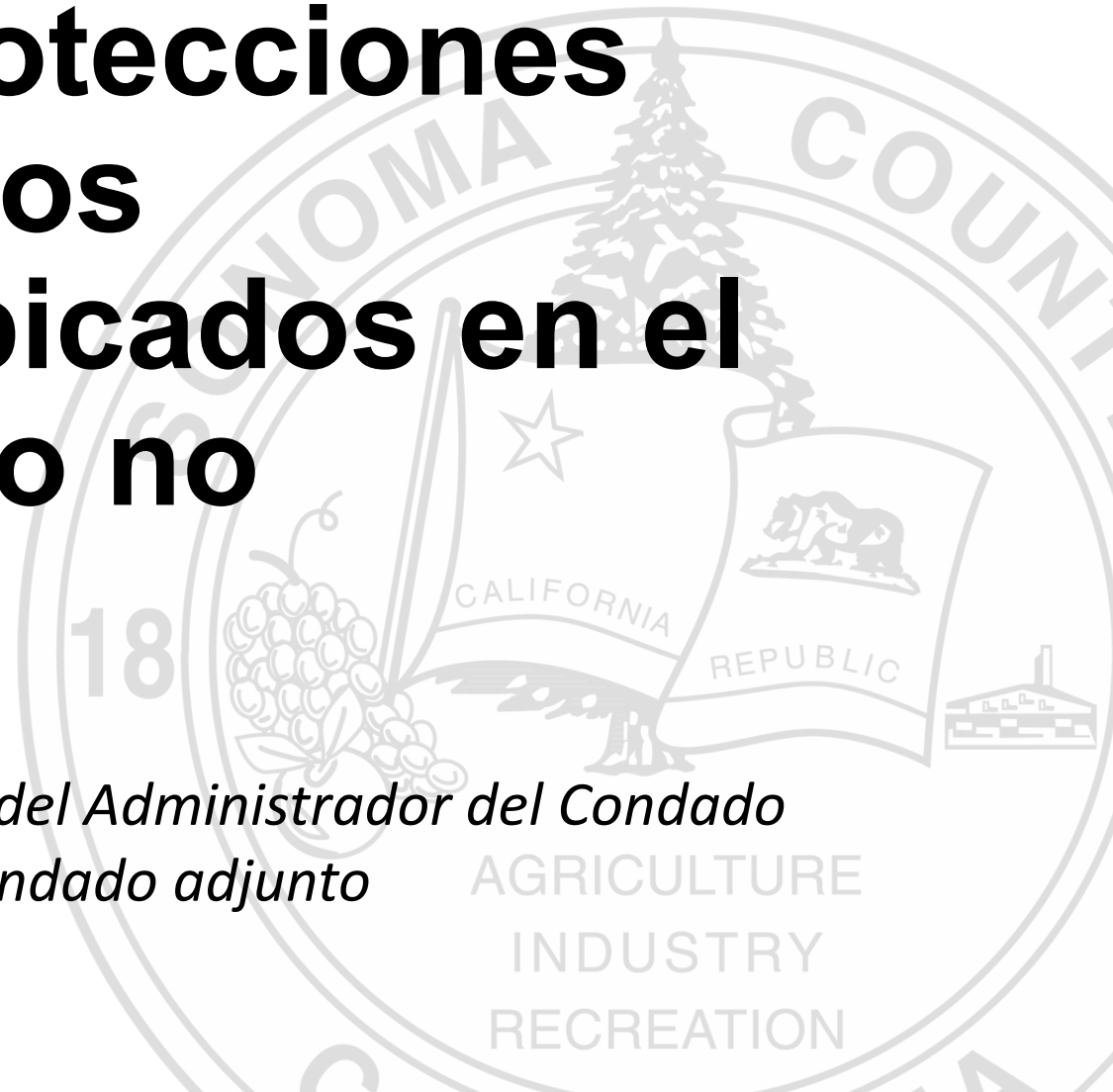


Opciones revisadas para aumentar las protecciones para los inquilinos residenciales ubicados en el área del condado no incorporada

- Erik Romero, *analista de la Oficina del Administrador del Condado*
- Elizabeth Coleman, *abogado del condado adjunto*



Antecedentes

- ▶ La Junta de Supervisores escuchó opciones para aumentar las protecciones para los inquilinos residenciales en el Condado de Sonoma no incorporado el 5 de diciembre de 2023.
- ▶ La Junta instruyó al personal para llevar a cabo la participación comunitaria.

Participación comunitaria

Enfoque | Sesiones de escucha, Entrevistas con partes interesadas clave y Grupos de enfoque

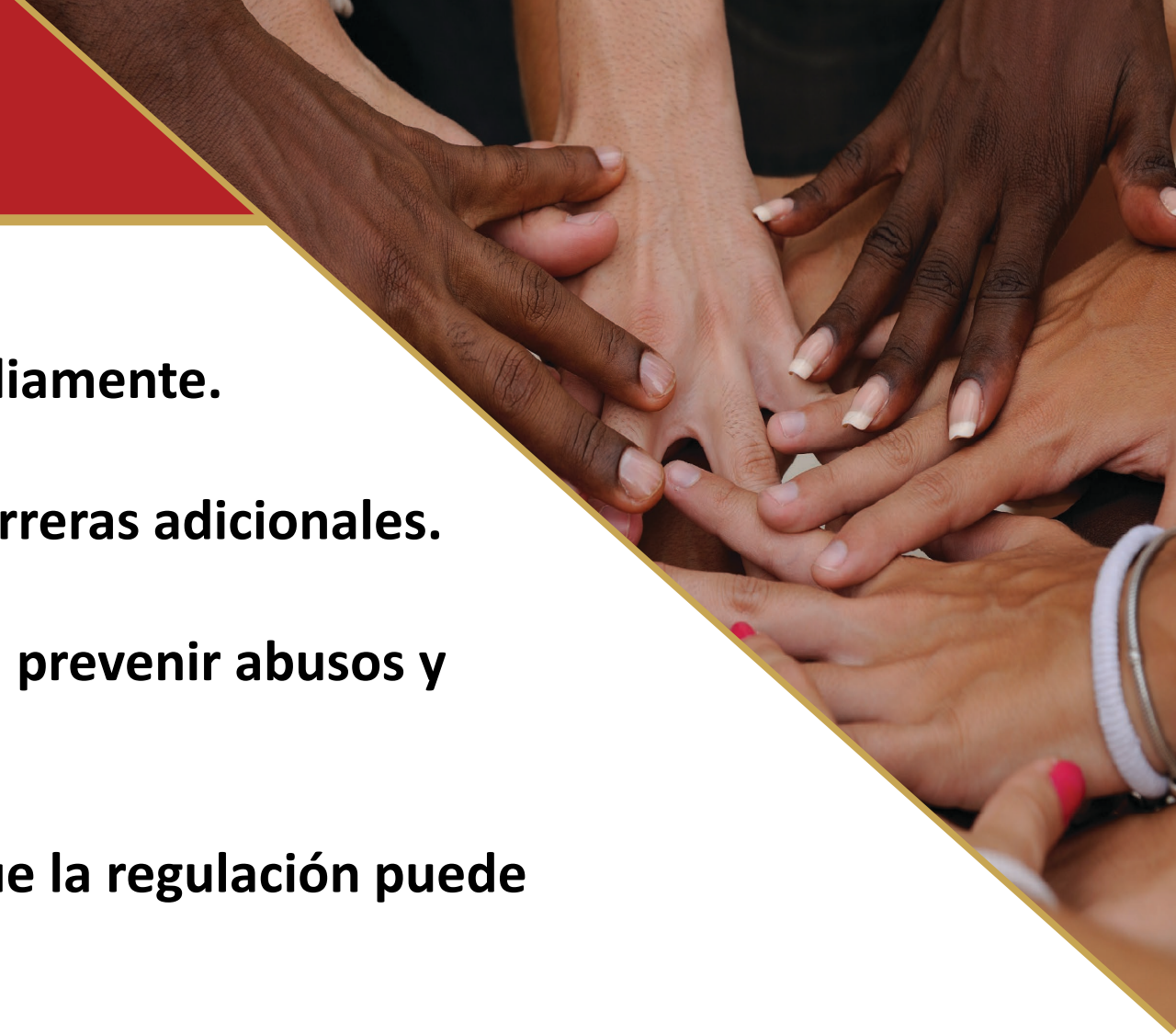
- ▶ Sesiones de escucha y Mesas redondas
- ▶ Entrevistas con interesados clave
- ▶ Grupos de enfoque



Participación comunitaria

Temas clave

- ▶ **Las percepciones y relaciones varían ampliamente.**
- ▶ **Las poblaciones vulnerables enfrentan barreras adicionales.**
- ▶ **Los defensores instan a protecciones para prevenir abusos y proteger a los vulnerables.**
- ▶ **Los proveedores de vivienda advierten que la regulación puede llevar a consecuencias no deseadas.**
- ▶ **Se necesita apoyo social/financiero para los inquilinos; se necesita una mejor educación para todos.**



Todas las opciones de protección para inquilinos



Tipos de propiedades, tipo de uso compartido, inicio del arrendamiento

		Protecciones existentes	Opciones de expansión
1	Edad de la propiedad	Quince años consecutivos	1a. Sin exención de Justa causa basada en la edad de la propiedad 1b. Exención de Justa causa durante 5 o 10 años después de nueva construcción
2	Tipo de estructura	Dúplex ocupado por el propietario, viviendas unifamiliares exentas de propiedad individual	2a. Sin exenciones basadas en el tipo de estructura 2b. Solo viviendas unifamiliares de propiedad individual exentas
3	Tipo de ocupación	Propiedades con instalaciones compartidas con el propietario exentas	3a. Sin exenciones basadas en el uso del propietario 3b. Alquiler de 2 o menos dormitorios exento, 3 o más dormitorios alquilados cubiertos por Justa causa (casas de huéspedes cubiertas)
4	Alquileres de propósito especial	Dormitorios, viviendas de ingresos limitados (públicas o de propiedad privada), instalaciones de enfermería, etc. exentos	4a. Sin excepciones para alquileres de propósito especial 4b. La vivienda pública no está exenta de Justa causa 4c. La vivienda de ingresos limitados de cualquier tipo de propiedad no está exenta de Justa causa
5	Establecimiento de arrendamiento	Justa causa a 1 año o 2 años en ciertos arrendamientos multiusuario	5a. Las protecciones se aplican desde el primer día 5b. Las protecciones se aplican a los 6 meses

Terminación adecuada con causa del arrendamiento

		Protecciones existentes	Opciones de expansión
6	Impago de alquiler	Incumplimiento de pago de alquiler = Base para desalojo	6a. El impago de un mes o menos no califica como Justa causa
7	Incumplimiento de término material del contrato de arrendamiento	Incumplimiento = Base para desalojo	7a. Se requiere aviso/oportunidad de corregir incumplimiento material del término del contrato de arrendamiento antes de que califique como Justa causa
8	Daño/Derroche de propiedad y causar molestias	Daño/Derroche = Base para desalojo y Causar molestias = Base para desalojo	8a. Se requiere aviso/oportunidad de corregir el daño/derroche antes de que califique como Justa causa 8b. Se requiere aviso/oportunidad de corregir la causa de molestias antes de que califique como Justa causa
9	Subarriendo no aprobado	Subarriendo no autorizado = Base para desalojo	9a. Limitar el subarriendo como base para el desalojo a menos que el intento de subarriendo sea irrazonable

Terminación adecuada sin causa del arrendamiento

		Protecciones existentes	Opciones de expansión
10	Mudanza del propietario	Mudanza del propietario = Base para desalojo	10a. Proporcionar aviso adicional a inquilinos vulnerables
11	Retirada del mercado de alquiler	Retirada del mercado de alquiler = Base para desalojo	11a. Establece procedimientos de la Ley Ellis (debe adoptar simultáneamente una ordenanza de control de alquileres)
12	Renovación o reparación	Renovación Sustancial = Base para desalojo si se cumple el umbral, derecho limitado a regresar	12a. No permitir la renovación/reparación como base para la terminación (requerir que el contrato de arrendamiento permanezca, reubicar al inquilino si las reparaciones son legalmente requeridas. Extender el derecho de regreso después de la reparación para incluir límites de alquiler. 12b. Solo permitir la renovación como base para el desalojo si las reparaciones son necesarias para la salud y seguridad (sin renovaciones electivas)

Expansiones adicionales relacionadas

		Protecciones existentes	Opciones de expansión
13	Beneficios de reubicación	Un mes de alquiler por Desalojo sin Culpa	13a. Proporcionar beneficios adicionales de reubicación, superiores a un mes, multiplicador del valor de mercado justo y/o prima para poblaciones vulnerables
14	Limitaciones de desalojo de respuesta de emergencia preposicionadas	No aplica	14. Crear protecciones de desalojo de emergencia activadas por una declaración de emergencia local (puede ser a nivel de condado).
15	Registro de alquileres	No aplica	15a. Exigir la presentación de datos del propietario (administración financiada por el condado del registro) 15b. Exigir la presentación de datos del propietario (adoptar una tarifa por la presentación; sujeta a limitaciones legales en la adopción de tarifas)

Opciones sugeridas para ampliar protecciones para los inquilinos del Condado de Sonoma no incorporados



Recomendaciones del personal | opciones

		Protecciones existentes	Opciones de expansión
4	Alquileres de propósito especial	Dormitorios, viviendas de ingresos limitados (públicas o de propiedad privada), instalaciones de enfermería, etc. exentos	4b. La vivienda pública no está exenta de Justa causa 4c. La vivienda de ingresos limitados de cualquier tipo de propiedad no está exenta de Justa causa
5	Establecimiento de arrendamiento	Justa causa a 1 año o 2 años en ciertos arrendamientos multiusuario	5a. Las protecciones se aplican desde el primer día
14	Limitaciones de desalojo de respuesta de emergencia preposicionadas	No aplica	14. Crear protecciones de desalojo de emergencia activadas por una declaración de emergencia local (puede ser a nivel de condado).
15	Registro de alquileres	No aplica	15a. Exigir la presentación de datos del propietario (administración financiada por el condado del registro)

Registro de alquileres

- ▶ Sirve como una base de datos centralizada o sistema de registro para propiedades de alquiler con detalles del propietario, estado de ocupación, tarifas de alquiler, términos de arrendamiento e historial de inspección de la propiedad.

Ventajas y posibilidades

- ▶ Mayor cumplimiento con las regulaciones de alquiler
- ▶ Mayor transparencia y responsabilidad
- ▶ Mejora en la protección del inquilino
- ▶ Monitoreo del mercado y evaluación de políticas

Desafíos y limitaciones

- ▶ Cargas administrativas
- ▶ Mecanismos de cumplimiento
- ▶ Consecuencias no intencionadas

Acciones Recomendadas:

A) Recibir las opciones actualizadas para aumentar las protecciones de los inquilinos residenciales ubicados en el área del condado de Sonoma no incorporado;

B) Identificar las opciones que se pueden incluir en una ordenanza y proporcionar orientación al personal sobre los próximos pasos, incluyendo fechas de las acciones siguientes.

