



CIUDAD DE SANTA BÁRBARA

INFORME SOBRE LA AGENDA DEL CONSEJO

FECHA DE LA AGENDA: 7 de abril de 2026

PARA: Alcalde y miembros del Consejo

DE: Oficina de la Jefa de Gobierno de la Ciudad

TEMA: Información actualizada sobre el desarrollo de un programa de estabilización de alquileres y las directrices finales del Consejo para el borrador de la ordenanza

RECOMENDACIÓN: Que el Consejo:

- A. Reciba información actualizada sobre el plan de trabajo del Programa de Estabilización de Alquileres, incluidos los resultados de los grupos de discusión comunitarios celebrados en febrero y marzo de 2026;
- B. Dé instrucciones definitivas al personal sobre los elementos clave de la política que son necesarios para comenzar a redactar una ordenanza de estabilización de alquileres; y
- C. Confirme el calendario actualizado del plan de trabajo del proyecto, que prevé que la ordenanza sea adoptada en julio de 2026 y que el programa sea lanzado en enero de 2027.

RESUMEN EJECUTIVO:

El 14 de octubre de 2025, los Miembros del Consejo Sneddon y Santamaría presentaron un memorándum conjunto en el que solicitaban que se considerara la posibilidad de una ordenanza relacionada con la estabilización de los alquileres y la elaboración de un plan de trabajo para financiar y administrar dicho programa. Esta solicitud se ajustaba a las instrucciones recibidas del Consejo tras los comentarios públicos y las deliberaciones sobre las recomendaciones presentadas por el Comité Ad Hoc para la Crisis de la Vivienda el 3 de diciembre de 2024.

En respuesta a ello, la Jefa de Gobierno propuso —y el Consejo de la Ciudad aprobó posteriormente— una reorganización de la División de Vivienda y Servicios Sociales dependiente de la Oficina de la Jefa de Gobierno, en consonancia directa con las prioridades del Consejo de la Ciudad en materia de vivienda, incluida la contratación de un nuevo Subjefe de Gobierno para supervisar el desarrollo y la implementación de iniciativas fundamentales en materia de vivienda.

El 16 de diciembre de 2025, el personal de la Ciudad presentó un informe preliminar para la agenda del Consejo en el que se esbozaban cuestiones políticas fundamentales y se proponía un plan de trabajo con el objetivo de adoptar la ordenanza en julio de 2026 y poner en marcha el programa en enero de 2027. En esa sesión, el Consejo marcó las líneas generales de la política, autorizando al personal a continuar con la investigación, la contratación de asesores y la

Informe de la agenda del Consejo

Actualización sobre el desarrollo de un programa de estabilización de alquileres y directrices finales del Consejo para el borrador de la ordenanza

7 de abril de 2026

Página 2

participación de la comunidad. El Consejo también aprobó una moratoria temporal sobre el aumento de los alquileres que permanecerá en vigor mientras se elaboran y aplican la ordenanza y el programa de estabilización de alquileres.

Este informe consolida todo el trabajo realizado desde diciembre de 2025, incluyendo los resultados de los grupos de debate comunitarios, un plan de trabajo actualizado que refleja la situación actual y un resumen detallado de los elementos normativos clave que deben resolverse antes de poder proceder a la redacción de la ordenanza. El objetivo general del personal es desarrollar el programa más eficaz y eficiente posible, uno que genere la menor burocracia administrativa posible y, al mismo tiempo, ofrezca protecciones significativas a los inquilinos y una previsibilidad razonable a quienes ofrecen viviendas.

En consonancia con la Ley de Vivienda de Alquiler Costa-Hawkins (Código de Gobierno de California, §§ 1954.50 et seq.), la moratoria sobre el aumento de alquileres y cualquier futura ordenanza de estabilización de alquileres se aplicarán únicamente a las viviendas de alquiler a las que se haya expedido un certificado de ocupación antes del 1 de febrero de 1995, o que estén exentas del control local de alquileres en virtud de la legislación estatal, como las viviendas unifamiliares y otras unidades que puedan venderse por separado. Además, el personal recomienda que los alquileres en parques de casas móviles y vehículos recreativos sigan estando regulados por las cláusulas vigentes del capítulo 26.08.

DEBATE:

Información sobre el estado del programa

Desde la reunión del Consejo celebrada en diciembre de 2025, el personal de la ciudad ha logrado avances significativos en varias líneas de trabajo, entre los que se incluyen los siguientes hitos del proyecto:

- (a) Se creó un equipo interno para el Proyecto de Estabilización de Rentas, que incluye a la Oficina de la Jefa de Gobierno, la Oficina del Abogado de la Ciudad, Desarrollo Comunitario, Finanzas, Comunicaciones e Información Tecnológica.
- (b) Se desarrolló y distribuyó una solicitud de propuestas (RFP, Request for Proposals) para contratar a un especialista técnico y consultoría. Se redujo el alcance de los servicios para centrarse exclusivamente en la asistencia técnica para la elaboración de ordenanzas y la administración de programas.
- (c) El Consejo aprobó el 17 de marzo de 2026 la contratación de RSG, Inc. como especialista técnico/asesor seleccionado.
- (d) Se está llevando a cabo una revisión preliminar del Programa de Mediación en materia de Vivienda de Alquiler (RHMP), la Junta de Mediación en materia de Vivienda de Alquiler (RHMB), el programa de acceso a asesoría legal y las operaciones de viabilidad del registro de alquileres.
- (e) A finales de febrero y principios de marzo de 2026 se llevaron a cabo cinco sesiones de grupos de discusión.
- (f) El personal también mantuvo reuniones individuales con interesados de la comunidad, defensores de la vivienda, propietarios y otros municipios para recabar información adicional.
- (g) Se creó una página web del proyecto dirigida al público, que incluye preguntas frecuentes, así como vídeos y contenidos de las reuniones, y que se actualiza periódicamente.

Resultados del grupo de discusión comunitario

Como parte fundamental de la estrategia de participación comunitaria de la ciudad, el personal organizó una serie de sesiones de grupos de discusión con partes interesadas que representan diferentes funciones dentro del ecosistema de la vivienda de alquiler de Santa Bárbara. Entre los participantes se encontraban:

- Inquilinos y defensores de los inquilinos;
- Propietarios de viviendas de alquiler y administradores de propiedades;
- Promotores inmobiliarios sin fines de lucro y prestadores de servicios a personas sin hogar;
- Organizaciones de defensa de la vivienda; y
- Miembros de la Junta de Mediación en materia de Vivienda de Alquiler y personal del programa.

Estas sesiones se diseñaron para recabar diversas perspectivas sobre la estabilidad de la vivienda, la dinámica del mercado del alquiler, el diseño de los programas y las consideraciones administrativas. Los comentarios que se resumen a continuación no pretenden reflejar un consenso entre las partes interesadas, ni abarcan todos los comentarios recibidos. Más bien, resaltan los temas recurrentes, los puntos de acuerdo y las divergencias que se tuvieron en cuenta mientras el personal y el equipo de asesores elaboraban las opciones de política.

(1) Estabilidad en la vivienda y preocupaciones por desalojo

Los inquilinos y las entidades sin fines de lucro dedicadas a la vivienda destacaron los crecientes desafíos a los que se enfrentan los arrendatarios para mantener la estabilidad de la vivienda en Santa Bárbara. Los participantes señalaron que el aumento significativo de los alquileres, junto con la escasa disponibilidad de viviendas vacías, está contribuyendo al desalojo, a la inseguridad en materia de vivienda y, en algunos casos, al acoso e intimidación de los inquilinos. Entre los temas clave que se plantearon figuran:

- (a) Dificultad para hacer frente a aumentos anuales significativos del alquiler, especialmente para los hogares de ingresos bajos y moderados
- (b) Desalojo de residentes a largo plazo, familias trabajadoras y miembros de la comunidad con profundas raíces en Santa Bárbara
- (c) Impacto desproporcionado en las personas mayores, los hogares con ingresos fijos y los trabajadores esenciales
- (d) La importancia fundamental de la previsibilidad y la transparencia en los ajustes de alquiler

En general, los inquilinos participantes expresaron un firme apoyo a las políticas que aportan mayor estabilidad y previsibilidad a los aumentos de alquiler. Abogaron por una fórmula de limitación del alquiler del 60 % del IPC, por no conceder exenciones adicionales a las viviendas de alquiler más allá de las exigidas por la legislación estatal, y por un registro público y exhaustivo de viviendas de alquiler que incluya datos tanto de las viviendas exentas como de las no exentas.

(2) Preocupaciones sobre el impacto operativo en los proveedores de vivienda

Los proveedores de viviendas de alquiler expresaron su preocupación por cómo la estabilización de los alquileres podría afectar a la gestión de los inmuebles, su mantenimiento y la oferta de vivienda a largo plazo. Entre los temas clave planteados se incluyen:

- (a) La necesidad de garantizar que los propietarios puedan hacer frente al aumento de los gastos operativos, incluidas las primas de seguro, los gastos de servicios públicos y los gastos de mantenimiento periódico
- (b) La preocupación de que unos límites máximos estrictos a los alquileres puedan desincentivar la inversión en vivienda de alquiler y provocar un retraso en el mantenimiento
- (c) La carga administrativa asociada a los requisitos de cumplimiento, registro y documentación
- (d) Posibles consecuencias no deseadas, como la realización de mejoras en las propiedades o el retiro de unidades del mercado del alquiler

Algunos proveedores de vivienda señalaron que, si se aplica la estabilización de alquileres, el programa debe incluir mecanismos eficaces para hacer frente a los aumentos legítimos de los costos y a los gastos/reparaciones imprevistos. El proceso debería ser ágil y rápido. Abogaron por una fórmula de limitación de alquileres acorde con la ley 1482 (Ley de Protección de Inquilinos de California), junto con exenciones para los pequeños propietarios (aquellos con 10 viviendas o menos, sin contar las viviendas exentas).

(3) *Importancia de unas normas claras y predecibles para el programa*

En todos los grupos de partes interesadas se observó un interés firme y generalizado por normas claras para los programas, procesos fiables y una toma de decisiones transparente. Los participantes destacaron la necesidad de:

- a) Cálculos del aumento de alquiler permitido claramente definidos y basados en fórmulas publicados con antelación
- b) Procesos transparentes para las solicitudes de repercutir los costos y las apelaciones de los propietarios
- c) Plazos predecibles para todos los procesos de revisión y toma de decisiones
- d) Comunicación clara y multilingüe de los derechos y responsabilidades de inquilinos y propietarios

Las partes interesadas señalaron que unas normas poco claras o una aplicación inconsistente podrían aumentar los conflictos, los retrasos administrativos y la pérdida de confianza de la ciudadanía en el programa.

(4) *Administración y capacidad del programa*

Muchos participantes destacaron que el éxito de un programa de estabilización de alquileres depende en gran medida de la administración del programa y de la capacidad del personal. Entre las recomendaciones más comunes se encontraban:

- a) Crear una división o un programa administrativo específico dentro de la Ciudad que sea independiente, pero complementario, del actual Programa de Mediación en materia de Vivienda de Alquiler
- b) Garantizar la dotación de personal adecuada para la gestión de casos, la divulgación comunitaria y la supervisión del cumplimiento
- c) Facilitar materiales de divulgación y educación en varios idiomas, tanto para inquilinos como para propietarios
- d) Establecer procedimientos claros y accesibles para la presentación de demandas y consultas, con plazos de respuesta razonables

Varias partes interesadas señalaron que es fundamental contar con una sólida capacidad administrativa y una aplicación proactiva de la normativa para garantizar la equidad y la eficacia del programa.

(5) *Solicitudes, apelaciones y procesos de mediación*

Las partes interesadas de los distintos grupos de debate destacaron la importancia de contar con mecanismos justos, accesibles y eficaces para resolver controversias y hacer frente a circunstancias excepcionales. Entre las cuestiones clave planteadas figuraban:

- a) Si los propietarios deberían poder solicitar aumentos de alquiler por encima del límite permitido, basándose en incrementos de costos documentados o en gastos de capital imprevistos
- b) El papel de la mediación en la resolución de conflictos entre inquilinos y propietarios antes de que estos lleguen a audiencias formales
- c) Si la mediación debería ser obligatoria u opcional (la mayoría de las opiniones indicaban que la mediación debería ofrecerse en varios momentos del proceso, pero no imponerse como requisito previo para una audiencia formal)
- d) Establecer plazos claros para los procesos de apelación para evitar una incertidumbre prolongada para ambas partes

Los participantes coincidieron en general en que los procesos de resolución de controversias deben ser eficaces, accesibles e imparciales.

(6) *Gobernanza y supervisión*

Las partes interesadas tenían opiniones diversas sobre la estructura de gestión adecuada para un programa de estabilización de alquileres. Entre las opciones debatidas se encontraban:

- a) Gestión a cargo exclusivamente del personal de la Ciudad, sin una junta independiente
- b) Recurrir a un mediador profesional para resolver disputas y tramitar solicitudes (en reuniones con otras ciudades se señaló que esto supone un gasto considerable, aunque resulta más económico que contratar personal a tiempo completo)
- c) Creación de una Junta de Estabilización de Alquileres independiente con representantes de la comunidad

Algunas partes interesadas señalaron que un consejo podría ofrecer supervisión comunitaria y orientación en materia de políticas, mientras que otras expresaron su preocupación por la posible complejidad o los retrasos en la toma de decisiones, así como por las dificultades para garantizar una representación diversa de los miembros.

Elementos clave de las políticas para la orientación del Consejo

Según la investigación realizada por el personal, los comentarios de las partes interesadas recabados en los grupos de debate y el análisis de los programas de estabilización de alquileres en otras jurisdicciones de California, los siguientes elementos normativos son fundamentales para la elaboración y redacción de una ordenanza de estabilización de alquileres. Es esencial que el Consejo dé instrucciones sobre estas cuestiones para que el personal y el equipo de asesores puedan comenzar a redactar la ordenanza en el mes de abril.

En cualquier caso, la Constitución de los Estados Unidos exige que la ordenanza establezca un procedimiento para que los propietarios obtengan una rentabilidad razonable de sus inmuebles. Al adoptar la Ordenanza de Moratoria Temporal del Aumento de Alquileres, el Consejo estableció un alquiler de referencia tomando como fecha el 16 de diciembre de 2025, y manifestó su intención de utilizar dicho alquiler de referencia, tal y como se define en esta ordenanza, como base de referencia estabilizada para la determinación del alquiler legal en el marco del programa permanente de estabilización de alquileres residenciales. Además, manifestó su intención de que los aumentos de alquiler realizados después del 16 de diciembre de 2025, pero antes de la fecha de entrada en vigor de la ordenanza de moratoria, se tuvieran en cuenta a la hora de calcular los futuros aumentos de alquiler en virtud de una ordenanza de estabilización de alquileres permanente.

Además, el personal recomienda que el programa permanente de estabilización de alquileres deje claro que los propietarios tendrán derecho a solicitar un ajuste para compensar cualquier rendimiento justo no percibido debido a la moratoria, mediante el primer aumento general de alquiler previsto en la nueva ordenanza de estabilización de alquileres. El modo de demostrar y adjudicar dicho ajuste, que se evaluará caso por caso, podrá adoptar diferentes formas en función de las decisiones políticas que se adopten durante los debates sobre la ordenanza permanente.

En la tabla siguiente se resumen cada uno de los componentes, las opciones o consideraciones clave y los comentarios pertinentes de los grupos de discusión.

Componente normativo	Opciones basadas en la investigación	Consideraciones clave
Marco normativo de la política de estabilización de alquileres		
1. Límites de alquiler	<ul style="list-style-type: none">a) Vincular el aumento a un porcentaje del IPC (hasta el 100 %)b) Establecer un porcentaje de aumento anual fijoc) Combinar el aumento basado en el IPC con un límite máximo porcentual fijo	<ul style="list-style-type: none">• La ley TPA de California permite aumentos anuales de hasta un 5 % más el IPC, o del 10 %, el que sea menor• Los diferentes enfoques dan lugar a distintos niveles de previsibilidad para inquilinos y propietarios

2. Banco de alquileres	<ul style="list-style-type: none"> a) No permitir el banco de alquiler b) Permitir el banco de alquiler con restricciones (por ejemplo, límites en cuanto al tiempo, la cantidad o el plazo) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aporta flexibilidad a los propietarios, pero puede reducir la previsibilidad para los inquilinos • Requiere normas claras para evitar confusiones y disputas
3. Exenciones	<ul style="list-style-type: none"> a) Aplicar las exenciones únicamente cuando así lo exija la legislación estatal b) Ampliar las exenciones en función del tamaño, el tipo, la antigüedad o la situación normativa de la propiedad 	<ul style="list-style-type: none"> • La ley estatal (Costa-Hawkins) establece exenciones básicas (por ejemplo, edificios de nueva construcción, determinados tipos de propiedad) • Otras exenciones pueden afectar a la cobertura y la administración del programa
4. Tipos de peticiones	<ul style="list-style-type: none"> a) Marco integral de peticiones (peticiones de propietarios e inquilinos) b) Limitar las peticiones a categorías definidas (por ejemplo, únicamente a la rentabilidad justa) 	<ul style="list-style-type: none"> • Las peticiones de rentabilidad justa son necesarias para garantizar que los propietarios puedan obtener una rentabilidad razonable • La ampliación de los tipos de peticiones aumenta la flexibilidad, pero puede añadir complejidad administrativa
5. Procedimiento de solicitud – Autoridad para la toma de decisiones	<ul style="list-style-type: none"> a) Funcionario independiente encargado de las audiencias b) Junta o comisión c) Funcionario de la Ciudad designado (por ejemplo, la Jefa de Gobierno o la persona que ella designe) 	<ul style="list-style-type: none"> • Las jurisdicciones similares suelen recurrir a funcionarios encargados de las audiencias para tomar decisiones • Los distintos modelos pueden tener diferentes consecuencias en cuanto a recursos y dotación de personal
6. Procedimiento de petición – Apelaciones	<ul style="list-style-type: none"> a) Apelación a través de los procedimientos administrativos de la Ciudad b) Apelación ante una junta o comisión c) No hay vía de apelación administrativa (existe la posibilidad de recurso judicial) 	<ul style="list-style-type: none"> • La mayoría de las jurisdicciones similares ofrecen un procedimiento de apelación administrativa • La incorporación de nuevas instancias de revisión puede requerir procedimientos y recursos específicos
7. Protecciones para los inquilinos	<ul style="list-style-type: none"> a) Adecuarse a los requisitos de la legislación estatal b) Ampliar las medidas de protección (por ejemplo, la divulgación de información, los requisitos de notificación y el acceso lingüístico) 	<ul style="list-style-type: none"> • La mayoría de las jurisdicciones exigen la divulgación de información sobre los arrendamientos y requisitos de notificación • Las protecciones ampliadas mejoran la transparencia, pero aumentan las obligaciones de cumplimiento

8. Mediación	<ul style="list-style-type: none"> a) Exigir la mediación en determinadas fases b) Ofrecer la mediación como servicio opcional c) Aprovechar los programas ya existentes en la ciudad 	<ul style="list-style-type: none"> • La mediación suele ofrecerse como un servicio opcional en jurisdicciones similares
9. Gobernanza	<ul style="list-style-type: none"> a) Modelo gestionado por el personal b) Modelo híbrido (personal + supervisión del consejo) 	<ul style="list-style-type: none"> • Todas las jurisdicciones similares cuentan con personal especializado para la administración • La estructura de gobierno puede influir en las funciones, las responsabilidades y las funciones de supervisión
10. Registro de alquileres	<ul style="list-style-type: none"> a) Sin registro b) Registro básico (recopilación limitada de datos) c) Registro completo (datos detallados sobre viviendas y alquileres) 	<ul style="list-style-type: none"> • Los registros de alquileres pueden incluir información sobre las viviendas, los alquileres y la propiedad o la gestión • La mayoría de las jurisdicciones similares exigen la existencia de registros para la administración de los programas y el cumplimiento normativo • El alcance de los datos puede influir en los requisitos de presentación de informes, verificación y sistemas • Los sistemas más completos pueden requerir recursos adicionales; las opciones de menor costo pueden basarse en los procesos existentes
11. Financiación y tasas	<ul style="list-style-type: none"> a) Financiado íntegramente por la Ciudad b) Cuota anual de registro por unidad c) Combinación de las tasas de registro y de petición d) Permitir/no permitir el traspaso parcial a los inquilinos 	<ul style="list-style-type: none"> • Todas las jurisdicciones similares cobran tasas anuales por unidad
Consideraciones normativas relacionadas		
12. Coordinación de desalojos por causa justificada	<ul style="list-style-type: none"> a) Mantener el marco normativo vigente de la Ordenanza sobre desalojos por causa justificada b) Enmendar las disposiciones sobre causa justificada para alinearlas con la estabilización de alquileres 	<ul style="list-style-type: none"> • La normativa municipal vigente (Capítulo 25.50 del SBMC) establece medidas básicas de protección contra los desahucios • La integración de la gestión y la aplicación de las políticas de alquiler y desalojos puede favorecer la coordinación y la coherencia
13. Programa de subsidios para inquilinos	<ul style="list-style-type: none"> a) No establecer un programa de subsidios junto con la ordenanza 	<ul style="list-style-type: none"> • Typically administered separately from rent stabilization programs

Informe de la agenda del Consejo

Actualización sobre el desarrollo de un programa de estabilización de alquileres y directrices finales del Consejo para el borrador de la ordenanza

7 de abril de 2026

Página 9

	b) Establecer un programa de subsidios para inquilinos junto con la ordenanza (por ejemplo, brindar asistencia mediante ayudas directas, ayudas de emergencia para el alquiler o vales)	<ul style="list-style-type: none">• Podría complementar la estabilización de los alquileres al abordar la asequibilidad más allá de los límites de los alquileres• El diseño del programa requerirá una financiación específica y una estructura administrativa
--	---	--

Plan de trabajo actualizado

El siguiente informe resume el estado del Plan de Trabajo del Programa de Estabilización de Alquileres a marzo de 2026. El objetivo general sigue siendo que la ordenanza sea adoptada en julio de 2026 y que se ponga en marcha el programa completo en enero de 2027, aunque el Consejo debe tener en cuenta que el calendario para la contratación de asesores ha supuesto cierto retraso en las fases posteriores. El personal seguirá supervisando de cerca el calendario y señalará cualquier ajuste necesario a medida que avance el proyecto.

Próximos hitos del proyecto

A continuación, se describen los hitos clave y los resultados que el personal prevé alcanzar durante el resto del proyecto, lo que conducirá a que se apruebe la ordenanza y se ponga en marcha el programa.

A corto plazo, el personal y el equipo de asesores seguirán trabajando en el análisis de datos para determinar la cantidad total de viviendas afectadas por una ordenanza de estabilización de alquileres. El asesor ya ha iniciado un análisis jurídico y normativo de los modelos de estabilización de alquileres aplicados en las ciudades de California. El asesor ayudará al personal a evaluar la viabilidad y la estructura del registro de alquileres, así como a revisar el Programa de Mediación en materia de Vivienda de Alquiler y las oportunidades de ampliación del acceso a la asistencia jurídica.

Tras las instrucciones recibidas del Consejo el 7 de abril de 2026, la Oficina del Abogado de la Ciudad comenzará a redactar la Ordenanza de Estabilización de Alquileres, de acuerdo con las leyes estatales aplicables y las limitaciones constitucionales. El borrador de la ordenanza abordará las definiciones y las unidades cubiertas, las exenciones, la fórmula de aumento de alquiler permitida, los requisitos de notificación, los procesos de petición y apelación, la aplicación y las sanciones, así como los requisitos de presentación de datos y registro. Tras una revisión exhaustiva por parte del equipo interno de la Ciudad, el borrador de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y las fichas informativas que lo acompañan se publicarán para su revisión pública. Se abrirá un plazo de consulta pública de entre 30 y 45 días, durante el cual el personal realizará presentaciones en reuniones comunitarias, actos y sesiones de escucha, además de poner a disposición del público herramientas en línea para enviar comentarios. El asesor documentará y clasificará los comentarios recibidos, y el personal elaborará una matriz inicial de respuesta a los comentarios que servirá de guía para el posterior proceso de revisión.

Informe de la agenda del Consejo

Actualización sobre el desarrollo de un programa de estabilización de alquileres y directrices finales del Consejo para el borrador de la ordenanza

7 de abril de 2026

Página 10

Durante mayo de 2026, el personal perfeccionará el borrador de la ordenanza basándose en los comentarios del público y preparará el informe y la presentación para el Comité de Ordenanzas. En esta fase también se llevará a cabo una evaluación interna de la preparación para la implementación, en la que se examinarán las necesidades de personal, los requisitos de los sistemas informáticos y la estrategia de aplicación. En junio de 2026, el borrador de la ordenanza se presentará al Comité de Ordenanzas para su revisión y orientación, incorporándose las revisiones que sean necesarias. La ordenanza y el componente del registro de alquileres también se presentarán a la Comisión de Planificación para su revisión asesora, y las recomendaciones de la Comisión de Planificación se incorporarán al borrador final. El personal preparará el informe final del personal del Consejo, resúmenes de preguntas y respuestas y materiales de apoyo para el proceso de adopción del Consejo.

Está previsto que el borrador de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres se presente al Consejo de la Ciudad a finales de junio, y que la segunda lectura y la adopción definitiva tengan lugar en julio. Tras la adopción de la ordenanza, el período comprendido entre agosto y octubre de 2026 se centrará en la planificación de la puesta en marcha, que incluirá contratación de personal y formación para la administración del programa, desarrollo del sistema de registro de alquileres, apoyo continuo a la financiación y las colaboraciones del programa Acceso a Asesoramiento Jurídico, y la adquisición o ampliación de recursos de mediación y cumplimiento. Se elaborará y lanzará una campaña de información pública integral que abarcará los derechos y responsabilidades de propietarios e inquilinos, las instrucciones para darse de alta en el registro, los mecanismos de cumplimiento, y los incentivos para reparaciones y los servicios de mediación disponibles. Se establecerán indicadores de rendimiento y un calendario de presentación de informes para permitir el seguimiento y la evaluación continuos del programa. Está previsto que el Programa de Estabilización de Alquileres entre plenamente en funcionamiento en enero de 2027.

Vía alternativa: Medida electoral de noviembre de 2026

Además de la vía adoptada por el Consejo y descrita a lo largo de este informe, en los grupos de debate comunitarios se planteó que el Consejo podría considerar la posibilidad de incluir una medida de estabilización de alquileres en las elecciones generales del 4 de noviembre de 2026. La tramitación de una iniciativa electoral no implica necesariamente abandonar la vía de elaboración de la ordenanza; ambas vías pueden seguirse en paralelo hasta el momento en que el Consejo apruebe la resolución para incluir la medida en las elecciones.

INFORMACIÓN PRESUPUESTARIA Y FINANCIERA:

Los costos iniciales para el desarrollo del Programa de Estabilización de Alquileres se deben principalmente a la contratación de un especialista o asesor técnico que ayude al personal de la Ciudad en la investigación, el análisis y la redacción de la ordenanza (por un importe que no superará los \$65,105). Más allá del importante compromiso de tiempo del personal de la Jefa de Gobierno, la Oficina del Abogado de la Ciudad, Finanzas y Comunicaciones, no se prevén costos directos adicionales hasta la implementación del programa. Los costos de implementación se presentarán al Consejo como parte del análisis de impacto fiscal que se completará tras la adopción de la ordenanza.

Informe de la agenda del Consejo

Actualización sobre el desarrollo de un programa de estabilización de alquileres y directrices finales del Consejo para el borrador de la ordenanza

7 de abril de 2026

Página 11

El personal señala que la Ciudad prevé actualmente un déficit del Fondo General de aproximadamente \$14,8 millones para el año fiscal 2027. Por lo tanto, el diseño del programa debería minimizar los costos administrativos continuos en la medida de lo posible, sin dejar de garantizar su eficacia. Se evaluarán, en función de su rentabilidad, opciones como recurrir a un funcionario profesional encargado de las audiencias (en lugar de una junta completa), aprovechar la infraestructura existente de certificados fiscales de empresas para crear un registro de alquileres y escalonar la contratación de personal adicional. También se analizarán posibles mecanismos de financiación, incluidas las tasas de inscripción al programa.

PREPARADO POR: Barbara Andersen, Asistente sénior de la Jefa de Gobierno

PRESENTADO POR: Oficina de la Jefa de Gobierno de la Ciudad

APROBADO POR: Kelly R. McAdoo, Jefa de Gobierno