



# **CUIDAD DE SANTA BARBARA**

## **INFORME DE LA AGENDA DEL CONSEJO**

**FECHA:** 19 de mayo de 2026

**PARA:** Alcaldesa y Miembros del Concejo

**DE:** Oficina de la Administradora Municipal

**ASUNTO:** Investigacion Suplementaria para Informar el Desarrollo de la Ordenanza de Estabilizacion de Rentas

### **RECOMENDACION:**

Que el Concejo reciba la investigación suplementaria solicitada para la consideración de los componentes clave de política de un Programa de Estabilización de Rentas y proporcione orientación final al personal para la redacción de la Ordenanza.

### **RESUMEN EJECUTIVO:**

RSG, Inc. (RSG) fue contratada por la Ciudad de Santa Bárbara para asistir en el desarrollo de un programa de estabilización de rentas basado en investigación exhaustiva, análisis de datos, y diseño programático reflexivo. El 7 de abril de 2026, el Concejo Municipal adoptó varias mociones para dirigir la preparación de un borrador de Ordenanza de Estabilización de Rentas e identificó áreas temáticas donde investigación adicional informaría las decisiones de política.

Este memorando resume la investigación suplementaria realizada por RSG en las áreas de política clave planteadas por el Concejo. Apoya las discusiones de política en curso y proporciona contexto adicional mientras la Ciudad refina los elementos clave de un Programa de Estabilización de Rentas. Para cada tema, se describen los enfoques observados en jurisdicciones comparables y se destacan consideraciones clave para orientar la dirección de política.

## **DISCUSIÓN:**

En las diversas jurisdicciones, los resultados de los programas varían y están determinados no solo por las decisiones de política individuales, sino por cómo se estructuran, implementan y aplican esas políticas. Surgieron varios temas clave:

- Los incentivos directos vinculados a las prácticas de los propietarios (p. ej., mantener arrendamientos a largo plazo o limitar los aumentos de renta) no se utilizan ampliamente en los programas de estabilización de rentas.
- Las exenciones basadas en la propiedad requieren verificación del portafolio, lo que aumenta la complejidad administrativa y puede resultar en diferentes niveles de protección para los inquilinos según la unidad.
- Las unidades de Sección 8 generalmente están sujetas a la estabilización de rentas, a menos que estén explícitamente exentas por ordenanza local.
- El nivel del tope de renta por sí solo no determina los resultados; el diseño del programa y las condiciones del mercado desempeñan un papel significativo.
- Los topes más bajos pueden aumentar la dependencia de los procesos de petición, pero los patrones varían entre jurisdicciones.
- La acumulación de rentas introduce compensaciones entre la flexibilidad para los propietarios y la predictibilidad para los inquilinos; la complejidad administrativa depende de la estructura del programa.
- Las peticiones de mejoras de capital independientes tienden a mejorar la accesibilidad en comparación con incorporarlas dentro de una petición de retorno justo.
- Los registros de alquiler son fundamentales para la administración del programa y requieren un equilibrio entre las necesidades de recopilación de datos, la carga de informes, el costo y las consideraciones de privacidad.

## **Investigación de Política:**

### **1. Incentivos para Propietarios y Estabilidad de Inquilinos**

El Concejo expresó interés en si la Ciudad puede incorporar mecanismos para incentivar las prácticas de los propietarios que apoyen la estabilidad de los inquilinos, como mantener arrendamientos a largo plazo o mantener rentas por debajo de los límites permitidos.

Una revisión de jurisdicciones comparables indica que los incentivos directos vinculados específicamente al arrendamiento a largo plazo o a los límites voluntarios de renta son limitados. Cuando existen incentivos, generalmente son indirectos o se implementan a través de programas separados.

#### *Ajustes dentro de los Programas de Estabilización de Rentas*

Algunas jurisdicciones incorporan cierta flexibilidad modesta según el tipo de propiedad o los niveles de renta:

- **El Condado de Los Ángeles** permite a los pequeños propietarios (generalmente aquellos que poseen una propiedad con no más de 10 unidades, o hasta tres propiedades con un total combinado de no más de 10 unidades) un aumento anual adicional del 1%, sin exceder el 4% en total. Las estructuras de propiedad corporativa o institucional están excluidas. Los propietarios deben completar una autocertificación anual y notificar a los inquilinos.
- **Inglewood** diferencia los aumentos permitidos según el tamaño de la propiedad: las propiedades con cuatro o menos unidades pueden aumentar las rentas hasta un 5% + IPC, mientras que las propiedades más grandes están sujetas al 3% o el cambio del IPC, el que sea mayor. La Ciudad también permite aumentos mayores para unidades con rentas inferiores al 80% del Alquiler de Mercado Justo (FMR, por sus siglas en inglés) — hasta un 10% anual para propiedades más pequeñas y un 8% para las más grandes — hasta que las rentas alcancen el 81% del FMR. El personal señaló que la dependencia en los FMR del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) introduce variabilidad anual, y que el proceso de aprobación añade esfuerzo administrativo. La tabla a continuación ilustra cómo podría funcionar este enfoque utilizando los FMR de Santa Bárbara:

Tipo de Unidad	FMR (\$)	80% of FMR (\$)	Renta Actual Ejemplo	Nueva Renta (+10%) ≤4 unidades	Neuva Renta (+8%) 5+ unidades
1-Habitacion	\$2,651	\$2,121	\$1,900	\$2,090	\$2,052
2-Habitaciones	\$2,994	\$2,395	\$2,100	\$2,310	\$2,268
3-Habitaciones	\$3,996	\$3,197	\$2,800	\$3,080	\$3,024

Estos enfoques tienen como objetivo proporcionar flexibilidad específica para los propietarios de menor escala y permitir ajustes graduales de las rentas por debajo del mercado, mientras se mantiene la cobertura general del programa.

### *Consideraciones Clave*

- **Antecedentes limitados:** Pocas jurisdicciones ofrecen incentivos directos vinculados al arrendamiento a largo plazo o a prácticas favorables para los inquilinos. Por lo tanto, la evidencia disponible sobre su efectividad es limitada.
- **Complejidad administrativa:** Los programas de incentivos vinculados a las prácticas de los propietarios requerirían nuevos sistemas para rastrear y verificar la elegibilidad (p. ej., duración del arrendamiento, niveles de renta en relación con los topes permitidos), mejoras adicionales al registro, así como monitoreo y aplicación continuos.
- **Interacción con políticas de descontrol de vacantes:** Aunque la ley estatal prohíbe los desalojos únicamente para aumentar la renta, el descontrol de vacantes permite a los propietarios restablecer las rentas al producirse una rotación. Esta dinámica puede incentivar a los propietarios a favorecer inquilinos con mayor probabilidad de rotación. Los incentivos bien diseñados basados en la retención podrían ayudar a mitigar esta dinámica si son suficientemente significativos.
- **Compensaciones financieras:** Los incentivos más sólidos (p. ej., reducciones de tarifas, subvenciones) requieren financiamiento público o ingresos no percibidos, lo que debe sopesarse frente a otras prioridades de vivienda.

### *Dirección de Política para Consideración del Concejo*

Con base en estos ejemplos, el Concejo podría considerar:

Si incorporar flexibilidad específica dentro de la Ordenanza, tal como:

- i. Ajustes a los aumentos anuales permitidos según el tamaño de la propiedad o la escala de propiedad
  - ii. Aumentos adicionales permitidos para unidades por debajo de umbrales de renta definidos
  - iii. Aumentos adicionales permitidos vinculados a otras acciones específicas del propietario (p. ej., arrendamientos que se extiendan más allá de una duración definida)
- (b) Si incorporar incentivos alternativos, como reducciones o exenciones de tarifas impuestas por la Ciudad (p. ej., registro de vivienda de alquiler, inspección o tarifas de permisos), y cómo se financiarían o compensarían esos costos (no recomendado por el personal en este momento debido a restricciones presupuestarias).

## **2. Exenciones para Pequeñas Propiedades**

El Concejo expresó interés en cómo las jurisdicciones estructuran las exenciones para pequeñas propiedades, incluido cómo definen y verifican la elegibilidad y las implicaciones administrativas y de equidad de los diferentes enfoques.

### *Limites de Portafolio y Basados en la Propiedad*

Solo un número limitado de jurisdicciones incorpora umbrales basados en el número de unidades o criterios basados en la propiedad. Donde estos enfoques existen, varían en complejidad y aplicación.

- **Washington, D.C.** exime las unidades de alquiler que son propiedad de personas con no más de cuatro unidades de alquiler en total en todas sus propiedades, siempre que ningún propietario tenga participación en ninguna otra unidad de alquiler en el Distrito. La ciudad exige una certificación formal y la presentación continua de informes sobre los cambios de titularidad.

- **Culver City** condiciona las exenciones para ciertos tipos de propiedades a la escala de propiedad: los arrendadores no deben tener una participación directa o indirecta en más de dos unidades de alquiler en toda la ciudad, y excluye las estructuras de propiedad corporativa o institucional.
- **Concord** aplica un marco de exención escalonado para viviendas unifamiliares y condominios basado en la escala de propiedad, en el que los propietarios con tres o más unidades reciben una exención parcial, y los propietarios con dos o menos unidades están exentos de la estabilización de alquileres y de la causa justificada, pero siguen sujetos a los requisitos del registro de alquileres.
- **Hayward** (ordenanza anterior) aplicaba un umbral basado en cartera, que requería que una unidad formara parte de una cartera de cinco o más unidades residenciales bajo propiedad común para calificar para la cobertura. El personal informó de importantes dificultades para identificar la propiedad común cuando estaba estructurada a través de entidades separadas, como múltiples LLC, y señaló que los cambios de propiedad podían incluir o excluir unidades de la cobertura a medida que los arrendadores cruzaban el umbral. La ciudad finalmente abandonó este enfoque; su ordenanza actual no incluye umbrales basados en el tamaño de las unidades o en la propiedad más allá de los establecidos por la ley estatal.

### *Consideraciones Clave*

- **Complejidad administrativa y verificación:** Las exenciones basadas en la propiedad requieren el seguimiento de las carteras de los arrendadores, lo que puede ser difícil de verificar, especialmente cuando los propietarios estructuran sus participaciones a través de múltiples entidades, lo que aumenta el tiempo del personal dedicado al seguimiento del cumplimiento y a la aplicación de la normativa.
- **Claridad:** Los criterios de exención complejos basados en umbrales de propiedad son más difíciles de entender que los enfoques basados en la propiedad inmobiliaria, lo que aumenta la probabilidad de disputas entre propietarios e inquilinos.

- **Equidad:** Las exenciones basadas en la propiedad pueden crear protecciones desiguales para los inquilinos, al excluir a los inquilinos de propiedades más pequeñas o de propiedad individual, mientras que se cubren unidades similares bajo estructuras de propiedad más grandes.

### *Dirección de Política para Consideración del Concejo*

Con base en estos ejemplos, el Concejo puede considerar:

- (a) Si se deben incorporar exenciones para propiedades pequeñas dentro de la ordenanza, y cómo se debe definir la elegibilidad, tales como:
  - i. Umbrales basados en la propiedad (*p. e.j. número de unidades en propiedad dentro de una cartera*)
  - ii. Criterios basados en el tipo de inmueble (*p. e.j. tipo de unidad o tamaño de la propiedad*)

### **3. Sección 8 y Vivienda Asequible con Restricciones**

El Concejo expresó interés en cómo las jurisdicciones tratan las unidades con Vales de Elección de Vivienda (Sección 8) y la vivienda con escritura restringida o subsidiada dentro de los marcos de estabilización de rentas.

#### *Contexto Legal y de Política*

De conformidad con la legislación de California, generalmente se entiende que los Vales de Elección de Vivienda (*Housing Choice Vouchers*) se aplican al arrendamiento (asistencia basada en el inquilino) y no a la unidad en sí misma y, como resultado, no están inherentemente exentos de la estabilización de alquileres. La orientación de la Fiscalía General de California relacionada con la AB 1482 aclara que los titulares de vales de la Sección 8 están sujetos a los límites estatales de alquiler y a las protecciones para inquilinos. A diferencia de las viviendas asequibles con escritura restringida o basadas en proyectos —que están vinculadas a la unidad y sujetas a acuerdos regulatorios independientes— los vales operan dentro del mercado de alquiler privado. Las jurisdicciones que opten por eximir las unidades de la Sección 8 deben hacerlo de manera explícita mediante una ordenanza local; en ausencia de un lenguaje local claro, estos arrendamientos generalmente se consideran cubiertos.

### *Descripción General de los Enfoques*

Las jurisdicciones adoptan diferentes enfoques para la Sección 8 y la vivienda subsidiada, que generalmente se dividen en tres modelos:

- **Enfoque 1 – Exención Explícita:** Richmond y Culver City eximen explícitamente las unidades que reciben subsidios de vivienda federales, estatales o locales, incluyendo, entre otros, la Sección 8. Este enfoque proporciona claridad y simplicidad administrativa, ya que el estado de exención está claramente definido en el Código Municipal.
- **Enfoque 2 – No Exención Explícita:** Cudahy, Maywood y West Hollywood aclaran que las unidades con vales basados en el inquilino siguen sujetas a la estabilización de alquileres, en consonancia con la distinción jurídica entre la asistencia basada en el inquilino y la asistencia basada en la unidad. Inglewood también mantiene la cobertura de las unidades de la Sección 8, al tiempo que incorpora disposiciones específicas, como la reducción de las tarifas de registro y limitaciones a los costos de transferencia. Este enfoque se alinea con la distinción jurídica entre la asistencia basada en el inquilino y la asistencia basada en la unidad, y mantiene una cobertura uniforme en todo el mercado de alquiler privado.
- **Enfoque 3 – Exención Híbrida / Parcial:** Algunas jurisdicciones, como Mountain View, eximen las unidades de vivienda asequible de los límites de alquiler, al tiempo que mantienen las protecciones de desalojo por causa justificada, mientras que Alameda aplica una exención parcial para la Sección 8 en función de la propiedad. Esto permite un diseño más personalizado, pero aumenta la complejidad en la administración e interpretación.

### *Consideraciones Clave*

- **Claridad y Coherencia Jurídica:** Un lenguaje claro en la ordenanza es importante para evitar ambigüedades y garantizar una implementación uniforme.
- **Alineación con los Objetivos de Vivienda:** Las jurisdicciones pueden optar por eximir las unidades de la Sección 8 o las unidades subsidiadas para alinearse con objetivos de asequibilidad más amplios o para evitar posibles conflictos con los requisitos del programa.

### *Dirección de Política para Consideración del Concejo*

Con base en estos ejemplos, el Concejo puede considerar:

- (a)** Si se deben tratar las unidades con vales de la Sección 8 dentro de la ordenanza y cómo hacerlo, incluyendo si se debe:
- i.** Eximir explícitamente los arrendamientos asistidos con vales de la estabilización de alquileres y de todos los requisitos de la ordenanza.
  - ii.** Mantener la cobertura total de las unidades con vales, de manera consistente con otras unidades de alquiler no exentas.
  - iii.** Mantener la cobertura con disposiciones específicas, tales como la reducción de las tarifas de registro o limitaciones a los costos de transferencia.
  - iv.** Aplicar un enfoque parcial o híbrido, como eximir las unidades de los límites de alquiler mientras se mantienen otros requisitos (*p. e.j., registro o protecciones de desalojo por causa justificada*).

#### **4. Acumulación de Rentas**

El Concejo expresó interés en cómo funciona la acumulación de rentas en la práctica, incluyendo sus implicaciones administrativas y de política y las compensaciones asociadas con permitirla o no.

#### *Experiencia de Implementación en Diversas Jurisdicciones*

Las jurisdicciones que permiten la acumulación de aumentos de alquiler (*rent banking*) generalmente requieren avisos estandarizados para los inquilinos, documentación y distintos niveles de supervisión municipal. La carga administrativa varía significativamente según el diseño del programa.

- **Los requisitos de presentación y seguimiento son comunes**, con jurisdicciones que exigen la presentación de avisos de aumento de alquiler que incluyan los montos acumulados dentro de plazos definidos (*p. e.j. Alameda y Mountain View*), o que requieren documentación como el historial de alquileres en respuesta a reclamaciones de los inquilinos (*p. e.j. Oakland*).

- **Los programas basados en quejas** (p. e.j. *Hayward, Richmond*) no mantienen sistemas formales de seguimiento y, en cambio, identifican la acumulación a través de aumentos de alquiler que superan el límite anual o mediante declaraciones de los arrendadores. Estos programas son menos intensivos desde el punto de vista administrativo, pero pueden generar datos de cumplimiento incompletos.

Donde se permite la acumulación de aumentos de alquiler (*rent banking*), las jurisdicciones generalmente limitan los aumentos combinados a entre un 8% y un 10% en un año determinado, y exigen un aviso previo y documentación estandarizada.

### *Jurisdicciones sin Acumulación de Rentas*

West Hollywood anteriormente permitía la acumulación de aumentos de alquiler (*rent banking*), pero la eliminó tras observar aumentos "apilados", en los que pequeños incrementos anuales permitidos se acumulaban y posteriormente se aplicaban como grandes aumentos únicos que se aproximaban al 10%. La ciudad realizó una transición hacia un modelo de "úsalo o piérdelo" (*use or lose it*) para promover ajustes incrementales más predecibles.

En las jurisdicciones que no permiten la acumulación de aumentos de alquiler, los arrendadores pueden intentar recuperar los aumentos no aplicados a través de peticiones de retorno justo (*fair return petitions*), que permiten una evaluación caso por caso de si los alquileres proporcionan un retorno razonable. Sin embargo, estos procesos requieren un uso intensivo de recursos. RSG ha observado esta práctica en Santa Ana, donde las solicitudes de petición pueden requerir recursos sustanciales del personal, con costos de análisis que potencialmente superan los \$20,000 por caso.

### *Consideraciones Clave*

- **Complejidad administrativa:** La acumulación de aumentos de alquiler (*rent banking*) requiere el seguimiento de los aumentos permitidos a lo largo de varios años a nivel de unidad, incluyendo los historiales de alquiler y los límites aplicables. Esto puede ser difícil de administrar y frecuentemente aumenta la carga de trabajo del personal en la revisión de presentaciones, el seguimiento del cumplimiento y la resolución de disputas.

- **Claridad:** Las políticas de acumulación de aumentos de alquiler generalmente implican requisitos técnicos relacionados con los cálculos, el lenguaje de los avisos y los procedimientos de presentación. Estos requisitos pueden ser difíciles de gestionar para los propietarios e inquilinos, lo que aumenta la probabilidad de errores, presentaciones inválidas y peticiones o quejas de los inquilinos.
- **Predictibilidad:** Permitir la acumulación puede resultar en aumentos mayores y menos predecibles cuando se aplican simultáneamente varios años de incrementos no utilizados, lo que genera preocupaciones sobre la asequibilidad y el desplazamiento de los inquilinos.
- **Compensaciones de política:** Eliminar la acumulación de aumentos de alquiler traslada la complejidad a los procesos de petición, que son más específicos, pero más intensivos en tiempo y costosos tanto para los arrendadores como para la ciudad.

### *Dirección de Política para Consideración del Concejo*

El Concejo ha dado dirección de no permitir la acumulación de rentas, pero puede querer considerar posibles cambios dados los resultados de la investigación adicional proporcionada.

### **5. Peticiones (Retorno Justo vs. Mejoras de Capital)**

El Concejo expresó interés en cómo las jurisdicciones estructuran los procesos de petición, particularmente si las mejoras de capital deben estar incorporadas dentro del proceso de retorno justo o establecidas como una vía de petición independiente.

### *Enfoques para Estructurar las Peticiones*

Entre las cinco jurisdicciones comparables (Alameda, Hayward, Mountain View, Santa Ana y Santa Monica) presentadas al Concejo el 7 de abril de 2026:

- Las cinco jurisdicciones proporcionan un proceso de petición de retorno justo (*Fair Return Petition - FRP*) para permitir que los arrendadores busquen alivio cuando los límites de alquiler no proporcionan un retorno razonable y para apoyar el cumplimiento de los requisitos constitucionales.

- Cuatro de las cinco también proporcionan un proceso separado de petición de mejoras de capital (*Capital Improvement Petition - CIP*) o un mecanismo de transferencia de costos, que permite a los arrendadores recuperar los costos de capital elegibles fuera del proceso de retorno justo.

*Impacto en la Utilización – Caso de Estudio de Santa Ana*

Santa Ana inicialmente incorporó las solicitudes de mejoras de capital dentro del proceso de petición de retorno justo. Durante este período, ninguna petición alcanzó el estado de completada ni avanzó a una audiencia. Tras separar las peticiones de mejoras de capital en un proceso independiente e incorporar los costos dentro de la tarifa del programa, la actividad de peticiones aumentó en ambos tipos de petición:

<b>Peticiones de Retorno Justo</b>		
<b>Ano</b>	<b>Peticiones Recibidas</b>	<b>Avanzaron a Audiencia</b>
2022	7	0
2023	9	3
2024	9	2
2025	4	3

<b>Peticiones de Mejoras de Capital</b>		
<b>Ano</b>	<b>Peticiones Recibidas</b>	<b>Avanzaron a Audiencia</b>
2022	N/A	N/A
2023	3	2
2024	6	5
2025	7	5

Si bien múltiples factores pueden contribuir a estas tendencias (*p. e.j. maduración del programa, mayor conocimiento del mismo*), los datos sugieren que separar las peticiones de mejoras de capital puede reducir las barreras para su utilización. Las peticiones de mejoras de capital también avanzan a una audiencia a tasas más altas, lo que refleja su revisión más sencilla basada en proyectos, en comparación con el análisis financiero a nivel de propiedad que se requiere para las peticiones de retorno justo.

### *Protecciones por Dificultades Económicas del Inquilino*

Algunas jurisdicciones incorporan disposiciones sobre dificultades económicas de los inquilinos para equilibrar las solicitudes de los arrendadores de aumentos por encima del límite establecido. En Mountain View, los inquilinos pueden presentar peticiones de dificultad económica para solicitar alivio ante un aumento de alquiler propuesto que supere el límite anual permitido o en respuesta a un aviso de aumento acumulado.

En la práctica, los Oficiales de Audiencia pueden reducir, retrasar o modificar los aumentos aprobados en función de las circunstancias financieras documentadas del inquilino. Si bien este marco puede ayudar a mitigar los impactos del desplazamiento, introduce una capa adicional de revisión que aumenta la complejidad administrativa y el tiempo de procesamiento.

### *Estructura de Tarifas de Petición y Accesibilidad*

Las cinco jurisdicciones de referencia incorporan el costo de la revisión de peticiones dentro de la tarifa anual del registro de alquileres, en lugar de cobrar tarifas de solicitud independientes. Este enfoque reduce las barreras financieras iniciales y puede mejorar la accesibilidad, aunque al mismo tiempo distribuye los costos de revisión de peticiones entre todas las unidades reguladas, independientemente de la actividad individual de peticiones.

### *Consideraciones Clave*

- **Incorporar las peticiones de mejoras de capital dentro del proceso de retorno justo** requiere un análisis financiero detallado a nivel de propiedad, lo que aumenta la complejidad para los solicitantes y el personal, y puede limitar su utilización.
- **Las peticiones de mejoras de capital independientes** permiten una revisión más específica y estandarizada, y están asociadas con tasas más altas de peticiones que avanzan a través del proceso, pero requieren límites claros para garantizar la consistencia.
- **Los procesos de petición deben ser accesibles y viables en la práctica** para funcionar como mecanismos de alivio significativos; los procesos excesivamente

complejos e intensivos en recursos pueden desalentar su uso cuando están formalmente disponibles.

### *Dirección de Política para Consideración del Concejo*

Con base en estos ejemplos, el Concejo puede considerar:

- (a) Cómo estructurar las peticiones de mejoras de capital dentro del programa, incluyendo si se debe:
  - i. Incorporar las mejoras de capital dentro del proceso de petición de retorno justo.
  - ii. Establecer un proceso independiente de petición de mejoras de capital con una revisión más específica (*Recomendación del personal*).
- (b) Cómo estructurar los costos relacionados con las peticiones, incluyendo si se debe:
  - i. Incorporar los costos de las peticiones dentro de la tarifa anual de registro (*Recomendación del personal*).
  - ii. Cobrar tarifas de solicitud independientes.

## **6. Registro de Alquileres y Datos**

El Concejo expresó interés en comprender qué datos recopilan las jurisdicciones a través de los registros de alquiler, cómo utilizan dichos datos y cómo equilibran la transparencia con las consideraciones de privacidad.

Los registros de alquiler son un componente fundamental de los programas de estabilización de alquileres, ya que apoyan el cumplimiento normativo, la aplicación de la ley, la revisión de peticiones y el análisis de políticas. Como se ilustra en el cuadro a continuación del estudio de tarifas de Santa Ana, las tarifas de registro generalmente están estructuradas para financiar la gama completa de actividades del programa, incluyendo el registro, el seguimiento del cumplimiento, la revisión de peticiones, así como los servicios de apoyo a inquilinos y arrendadores.

**Exhibit 1. Distribucion de la Tarifa del Registro de Alquiler por Tarea del Programa (Santa Ana)**

<b>Task</b>	<b>Program Task Title</b>	<b>Full Cost</b>	<b>% of Total</b>
T-100	Rental Registry	200,217	
T-101	Change Of Ownership	15,038	
T-102	Re-Registration	41,214	
T-103	Claim Of Exemption	33,168	
T-104	Termination Of Exemption	8,155	
T-105	Rental Registry Fee (Collection)	167,442	
T-106	Late Payment/Other Finance Transact	25,870	
T-107	General Inquiries	70,579	
		<b>561,683</b>	<b>17%</b>
T-201	Inquiry About Compliance/Violation	32,351	
T-202	Notices Of Violation/Complaints	12,486	
T-203	Investigation Of Complaints	20,902	
T-204	Citations Prosecution & Litigations	57,259	
T-205	Code Enforcement Inspections	14,966	
T-206	Case Correspondence & Record Keeping	60,260	
		<b>198,224</b>	<b>6%</b>
T-301	Receive/File T.O.T/Evictions	28,030	
T-302	Follow-Up On Unjust Evictions	269,723	
		<b>297,753</b>	<b>9%</b>
T-401	Direct Inquires & Petition Review	97,913	
T-402	Annual Allowable Rent Adjustment	29,295	
T-403	Fair Return Petitions	72,682	
T-404	Capital Improvement Petitions	72,682	
T-405	Tenant Petition	316,724	
		<b>589,296</b>	<b>18%</b>
T-501	Mediation (Pre)Counseling	21,966	
T-502	Mediation Cases Heard	171,966	
		<b>193,932</b>	<b>6%</b>
T-601	Direct Inquiries For Hearings/Appeals	6,464	
T-602	Time Of Hearing	164,007	
T-603	Appeal (Of Decision)	231,450	
		<b>401,921</b>	<b>12%</b>
T-700	Rental Housing Board	297,399	9%
T-800	Rent Stabilization Program	736,518	22%
<b>TOTAL BY PROGRAM TASKS</b>		<b>\$3,276,726</b>	<b>100%</b>

*Datos Comunmente Recopilados*

En todas las jurisdicciones, los registros generalmente recopilan datos básicos consistentes a nivel de unidad, incluyendo: dirección de la propiedad e información de la unidad (habitaciones, baños, servicios de vivienda); información de contacto del propietario y la administración, y fecha de adquisición; alquiler actual, alquiler base al

inicio del arrendamiento, fecha y monto del aumento más reciente, fecha de ingreso del inquilino y depósitos de seguridad; y datos administrativos según sea necesario para apoyar la aplicación de la normativa y el análisis de políticas. Las jurisdicciones utilizan estos datos para establecer un historial de alquiler verificado para cada unidad, lo cual es fundamental para hacer cumplir los aumentos permitidos, revisar peticiones y resolver disputas.

### *Acceso Público y Consideraciones de Privacidad*

Las jurisdicciones equilibran la transparencia con la privacidad limitando la información que es de acceso público. Los datos agregados del programa y las estadísticas generales son típicamente públicos; la información de identificación personal —incluyendo los nombres de los inquilinos, los detalles del contrato y, en muchos casos, la información de contacto detallada de los propietarios— es típicamente confidencial. Los datos del registro pueden estar sujetos a solicitudes de registros públicos, pero las jurisdicciones rutinariamente eliminan la información confidencial. En la práctica, el acceso detallado al registro generalmente se limita al personal del programa.

### *Consideraciones Clave*

- **Nivel de detalle vs. carga de reporte:** La recopilación de datos exhaustivos a nivel de unidad debe equilibrarse con la minimización de la complejidad en la presentación de informes. Los requisitos excesivamente onerosos pueden reducir el cumplimiento normativo.
- **Transparencia y confianza pública:** Proporcionar datos agregados o datos limitados a nivel de unidad puede favorecer la transparencia, pero debe equilibrarse con las protecciones de privacidad. Una comunicación clara sobre cómo se utilizan y protegen los datos puede ayudar a generar confianza tanto entre los inquilinos como entre los arrendadores.
- **Costos iniciales vs. costos continuos:** Los sistemas de datos más robustos requieren una mayor inversión inicial, pero pueden mejorar la eficiencia a largo plazo y reducir el procesamiento manual.

*Direccion de Politica para Consideracion del Concejo*

El enfoque actual de implementar un registro de alquiler sólido puede mantenerse tal como fue adoptado. El enfoque se centrará en implementar un sistema que apoye el cumplimiento normativo, la administración y la evaluación continua del programa, equilibrando al mismo tiempo las necesidades de datos, la privacidad y la carga de reporte.

**7. Formula del Limite de Alquiler**

El Concejo expresó interés en comprender cómo los niveles más bajos del límite de alquiler pueden influir en los resultados del programa, incluyendo la carga de trabajo administrativa y el volumen de peticiones, y solicitó una ilustración de los aumentos permitidos en los últimos años bajo una estructura de fórmula de límite de alquiler del 60% del IPC o el 3% (*lo que sea menor*).

*Aumentos de Alquiler Ilustrativos bajo Limites Basados en el IPC*

Utilizando el IPC para el área de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim (*de abril a abril*), de manera consistente con la metodología de la AB 1482, la siguiente tabla muestra los aumentos permitidos bajo límites establecidos en el 60%, 75% y 100% del IPC, cada uno sujeto a un máximo del 3%:

<b>Year</b>	<b>Aumento Permitido (60%)</b>	<b>Aumento Permitido (75%)</b>	<b>Aumento Permitido (100%)</b>
2025	1.8%	2.25%	3%
2024	2.34%	2.92%	3.9% → 3% cap
2023	2.29%	2.87%	3.82% → 3% cap
2022	4.72% → 3% cap	5.9% → 3% cap	7.87% → 3% cap
2021	2.17%	2.71%	3.61% → 3% cap
2020	0.42%	0.52%	0.70%

### *Impactos Operativos*

- **Volumen de Peticiones:** Los límites de alquiler más bajos pueden crear condiciones en las que los arrendadores dependen más intensamente de las peticiones de retorno justo. Sin embargo, los patrones entre jurisdicciones son variados: el nivel del límite por sí solo no determina el volumen de peticiones. La madurez del programa, la divulgación y la accesibilidad de los procesos de petición también influyen en las tasas de presentación. Los programas más nuevos frecuentemente experimentan mayores volúmenes de presentación en los primeros años, a medida que los inquilinos y arrendadores se familiarizan con el proceso.
- **Administración del Programa:** La carga de trabajo administrativa depende menos del límite en sí mismo y más de cómo las jurisdicciones estructuran la presentación de informes, el seguimiento y la aplicación de la normativa. Un límite más bajo no aumenta inherentemente la carga, pero puede incrementar la dependencia de los mecanismos de aplicación que generan carga de trabajo.
- **Resultados del Programa:** La relación entre los niveles del límite de alquiler y los resultados más amplios del programa no es uniforme y puede ser difícil de aislar. Las condiciones del mercado de vivienda local, incluyendo los niveles de alquiler, las tasas de vacancia y las presiones sobre los costos operativos, determinan los resultados junto con la estructura general del programa de estabilización de alquileres. Como punto de comparación y referencia, la ordenanza actual de estabilización de alquiler de casas móviles de la ciudad tiene un límite del 75% del IPC.

### *Ajuste de una Fórmula de Límite de Alquiler Menor a una Mayor – Estudio de Caso de la Ciudad de Concord*

En abril de 2025, Concord elevó su ajuste anual de alquiler permitido del 3% o el 60% del IPC (*lo que sea menor*) a un 5% fijo, en respuesta a las preocupaciones de los propietarios de que el límite anterior no seguía el ritmo del aumento de los costos operativos y la inflación, lo que según ellos afectaba la viabilidad financiera a largo plazo

del mantenimiento de propiedades de alquiler. Este ajuste fue parte de una reevaluación más amplia de la ordenanza tras varios años de implementación del programa.

### *Dirección de Política para Consideración del Concejo*

El Concejo ha dado orientación sobre una estructura de fórmula de límite de alquiler (60% del IPC o 3%, lo que sea menor), pero puede considerar posibles ajustes en función de la investigación adicional proporcionada y la posible alineación con el nivel de límite actual en la Ordenanza de Estabilización de Alquiler de Casas Móviles de la ciudad (75% del IPC). El personal tiene preocupaciones con respecto a la carga administrativa y de peticiones que resultaría del límite del 60% del IPC.

### **Información Presupuestaria/Financiera:**

El costo estimado de un Programa de Estabilización de Alquileres es de \$2 millones anuales, basado en el número estimado de unidades que se verían afectadas por dicho programa según las directrices del Concejo hasta la fecha. El número estimado de unidades (13,000), sin exenciones más allá de lo requerido por la ley estatal, equivaldría Public Comment Letter Public Comment Letter a una tarifa de \$154 por unidad para la recuperación total del costo del programa. Estos números se basan enteramente en estimaciones derivadas de la investigación de jurisdicciones de referencia en esta etapa del proceso. La ciudad deberá realizar un estudio de tarifas para determinar el monto por unidad necesario para recuperar los costos totales de la administración del programa, y posteriormente el Concejo deberá proporcionar orientación sobre cómo los costos serán trasladados a los propietarios y/o inquilinos.

**Anexo:** 7 de abril de 2026 Carta de comentarios públicos presentada por la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Santa Bárbara

### **Preparado y**

**Presentado Por:** Barbara Andersen, Asistente Principal de la Administradora Municipal

**Aprobado Por:** Kelly McAdoo, Administradora Municipal