



AGENCIA DE DESARROLLO DE LA COMUNIDAD

DIVISIÓN DE VIVIENDA Y SUBSIDIOS FEDERALES

7 de diciembre de 2021

Thomas K. Lai

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

Junta de Supervisores y Comisión de Planificación
del Condado de Marin
3501 Civic Center Drive
San Rafael, CA 94903

ASUNTO: Información actualizada sobre el Elemento de Vivienda

Estimados supervisores y comisionados:

RECOMENDACIÓN:

Revisar y dar comentarios sobre los principios rectores para la selección de lugares y las estrategias para tratar la Asignación de necesidades de vivienda regional ordenada por el estado para la producción de viviendas para el período de planificación 2022-2030.

RESUMEN:

La Agencia de Desarrollo de la comunidad está en proceso de actualizar los Elementos de Vivienda y Seguridad, que son partes integrales del Plan para Todo el Condado (CWP). La información actualizada del Elemento de Vivienda establecerá una estrategia para cubrir las necesidades de vivienda para el período de planificación 2022-2030. También se está actualizando el Elemento de Seguridad para incorporar políticas enfocadas en responder a impactos adversos posibles asociados con el cambio climático y requisitos específicos nuevos de la ley estatal relacionados con los riesgos de inundaciones e incendios. Para cumplir los plazos que establece el Estado, la Junta de Supervisores deberá adoptar el próximo Elemento de Vivienda a más tardar el 31 de diciembre de 2022 y presentarlo al Estado para que lo revisen y certifiquen. Aunque no es necesario que el Elemento de Seguridad se adopte dentro de un marco de tiempo específico, se está preparando al mismo tiempo que el Elemento de Vivienda y se presentará a la Junta y la Comisión a principios del próximo año.

Este informe y la presentación relacionada se centrarán en los requisitos del Elemento de Vivienda. Específicamente, hablaremos sobre 1) los Principios Rectores que dirigirán la selección de lugares de oportunidades de vivienda y 2) estrategias para lograr la asignación de necesidades de vivienda regional (RHNA) para el condado de Marin.

HISTORIAL:

El condado de Marin está iniciando un proceso de planificación según la ley estatal para identificar cómo se pueden cumplir las necesidades de vivienda con cualquier nivel de ingresos. El Departamento de Vivienda y Desarrollo de la comunidad de California (HCD) dicta que el CWP debe incluir planes y reglamentaciones de uso de la tierra que presenten oportunidades para el desarrollo de viviendas y no lo restrinjan de forma indebida.

Necesidad de vivienda

Para que la vivienda se considere asequible, se espera que el grupo familiar no pague más del 30 % de sus ingresos en vivienda. En la zona no incorporada de Marin, el 43 % de los grupos familiares arrendatarios y el 35 % de los propietarios gastan más del 30 % de sus ingresos en costos de vivienda (Tabla 1, ver Anexo 2).

Se calcula que el 38 % de los grupos familiares de la zona de no incorporada del condado de Marin está en las categorías de ingresos excesivamente por debajo del promedio, muy por debajo del promedio y por debajo del promedio, y gana menos del 80 % del ingreso promedio del condado.¹ Los arrendatarios constituyen la mayor proporción de estas categorías de ingresos. Los cálculos de 2017 (datos completos disponibles más recientemente) reportan que el 57 % de todos los inquilinos en la zona no incorporada de condado de Marin se encontraban en las categorías de ingresos excesivamente por debajo de promedio, muy por debajo del promedio y por debajo del promedio (Tabla 2, consulte el Anexo 2).²

En el condado de Marin, el ingreso promedio en 2021 para una familia de cuatro es \$149,600, lo que representa un aumento del 45 % con respecto al ingreso promedio en 2013. Un grupo familiar con ingresos de menos de \$54,800 se considera de ingresos excesivamente por debajo del promedio.³ A partir de 2017, más de 15,600 grupos familiares en todo el condado, o el 15 % del total de los grupos familiares, tenían ingresos excesivamente por debajo de promedio. En la zona no incorporada del condado, se calcula que 3,623 grupos familiares se clasificaron como de ingresos excesivamente por debajo del promedio.⁴ Los límites de ingresos estatales para 2021 se publicaron en abril de 2021 y se muestran en la Tabla 3 (ver Anexo 2).

Aunque el condado de Marin sigue teniendo el ingreso promedio más alto del estado, muchos residentes del condado, incluyendo las familias trabajadoras y las personas mayores, tienen dificultades para cubrir sus necesidades básicas de vivienda, comida y cuidado infantil. El alto costo de vida en el condado de Marin y el aumento continuo de los costos de las necesidades básicas contribuyen al estrés que sufren los grupos familiares de ingresos por debajo del promedio.

Las poblaciones con necesidades especiales, como las familias de ingresos por debajo del promedio con hijos, las personas mayores, las personas con discapacidades y las personas sin casa, enfrentan retos para encontrar una vivienda adecuada y asequible para sus necesidades individuales de la siguiente manera:

- Según el Análisis del condado de Marin de 2020 sobre los impedimentos para la elección de vivienda justa (AI), el 30.4 % de los grupos familiares en Marin tiene hijos, y el 23 % de esos grupos familiares vive por debajo del nivel federal de pobreza.

¹ El "ingreso promedio" está basado en el ingreso familiar medio del año fiscal 2021 para el condado de Marin, CA de \$149,600 para un grupo familiar de cuatro personas. El HCD ajusta el ingreso promedio del área de cada condado para que sea al menos igual al ingreso medio del condado no metropolitano del estado, según lo publicado por el HUD.

² Comisión de Transporte Metropolitano de la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía, reporte de datos de necesidades de vivienda: Zona no incorporada de Marin, 2 de abril de 2021.

³ Departamento de Vivienda y Desarrollo de la comunidad de California, a partir del 26 de abril de 2021

⁴ Ver nota a pie de página 24

- La AI también mostró que 712 estudiantes en el condado de Marin estaban sin casa a corto o largo plazo.
- Según la Encuesta de la Comunidad Americana, la población de adultos mayores del condado aumentó en un 43 % entre 2010 y 2019, mientras que la población de adultos mayores del condado con ingresos por debajo de la línea de pobreza aumentó en un 59 % durante este mismo período de tiempo.

El Análisis de Impedimentos (AI) del Condado de Marin de 2020 también ilustra las disparidades raciales en la vivienda, en gran parte vinculadas a los impactos de las políticas y prácticas históricas de vivienda que impidieron la igualdad de oportunidades en la accesibilidad, la calidad y el financiamiento de la vivienda. Aunque más de dos tercios de los residentes blancos no-hispanos son propietarios de viviendas, aproximadamente las tres cuartas partes de las comunidades negras/afroamericanas e hispanas/latinas en el condado de Marin son inquilinos. Además, el Plan Consolidado del Condado de Marin 2020-2024 demuestra que aproximadamente el 64 % de las familias en situación de pobreza son inquilinos.

Usando las categorías de ingresos de la RHNA y el ingreso promedio del condado de Marin, muchos trabajadores integrales de la comunidad obtienen ingresos que se consideran moderados y por debajo de promedio, incluyendo:

- Los trabajadores agrícolas, los vendedores de tiendas y los trabajadores del cuidado infantil ganan un salario que el Estado considera de ingresos muy por debajo del promedio (por debajo del 50 % del ingreso promedio del área).
- Muchos empleados del condado, incluyendo los trabajadores sociales y los despachadores de ambulancias, generalmente ganan un salario de ingresos por debajo del promedio (menos del 80 % de los ingresos medios del área).
- Los maestros, bomberos y policías por lo general ganan un salario de ingresos moderados (por debajo del 120 % del ingreso promedio del área).

Muchos de estos asalariados de ingresos por debajo del promedio a moderados y sus familias tienen dificultades para pagar los costos de la vivienda o no pueden vivir en las comunidades donde trabajan.

Costos de vivienda

En diciembre de 2020, el valor típico de una casa en la zona no incorporada del condado de Marin se calculó en \$1,955,760 según Zillow. La mayor proporción de casas se valoró entre \$1 millón y \$1.5 millones. En comparación, el valor típico de una casa en el Área de la Bahía es de \$1,077,230, con la mayor proporción de unidades valoradas entre \$500,000 y \$750,000.⁵ Después de hacer el pago inicial del 20 %, un grupo familiar necesitaría tener un ingreso mensual de aproximadamente \$6,620 para pagar una casa al valor medio.

Como se muestra en la Tabla 4, los alquileres en las comunidades no incorporadas son de \$2,500 por mes o más. Suponiendo una tasa de asequibilidad de no más del 30 % de los ingresos del grupo familiar (para inquilinos), un grupo

⁵ Informe de datos de necesidades de vivienda: Zona no incorporada de Marin. Personal de ABAG/MTC y Planificación de la comunidad de Baird+Driskell, 2 de abril de 2021.

familiar necesitaría obtener un ingreso anual de \$100,000 a \$136,000 para alquilar en estas comunidades.

Tabla 4: Renta media, comunidades no incorporadas

Comunidad	Código postal	Renta promedio
Blackpoint-Greenpoint	94945	\$2,501
Costa sur de Marin Oeste	94965	\$3,182
Marinwood/Lucas Valley	94903	\$2,750
Santa Venetia/Los Ranchitos	94903	\$2,750
Kentfield/Greenbrae	94904	\$2,754
Strawberry	94941	\$3,409
Tam Valley	94941	\$3,409
Ciudad de Marin	94965	\$3,182
<i>Fuente: RentCafe, octubre de 2021</i>		

Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA)

La Asignación de Necesidad de Vivienda Regional (RHNA) es el proceso ordenado por el estado para identificar la cantidad de unidades de vivienda, por nivel de asequibilidad, que cada jurisdicción debe acomodar en su Elemento de Vivienda del Plan General.⁶ La responsabilidad del condado es planificar suficientes lugares que se puedan desarrollar durante el período de planificación. El 9 de junio de 2020, HCD publicó la Determinación de Necesidades de Vivienda Regional (RHND) para el 6.º ciclo del Elemento de Vivienda a la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG). El RHND establece un total de 441,176 unidades de vivienda en el Área de la Bahía para el período de planificación de 2022 a 2030. Este número es aproximadamente el doble de la determinación de necesidades de vivienda que recibió el Área de la Bahía en 2012 para el último ciclo de RHNA y refleja cambios en la ley estatal, la metodología para asignar la necesidad de vivienda y el crecimiento durante los últimos ocho años.

Para el último ciclo de RHNA, la proporción de RHNA de la zona no incorporada del condado fue de 185 unidades, que fue significativamente más baja que la RHNA de 2007-2014 anterior de 773 unidades. Para el próximo período de planificación (2022 a 2030), ABAG asignó una RHNA a todas las jurisdicciones del Área de la Bahía de acuerdo con el nuevo marco de equidad del estado y los objetivos estatutarios de RHNA. El RHNA para el Elemento de Vivienda 2022-2030 para la zona no incorporada de condado de Marin es de 3,569 unidades. En la Tabla 5 se muestra el desglose de los niveles de ingresos necesarios.

⁶ (Código de gobierno §65584)

Tabla 5: Necesidad de vivienda por categoría de ingresos, Zona no incorporada del condado de Marin

Excesivamente bajo (del 0 % al 30 % de AMI)	Muy bajo (del 30 % al 50 % de AMI)	Bajo (del 51 % al 80 % de AMI)	Moderado (del 81 % al 120 % de AMI)	Arriba de moderado (más del 121 % de AMI)	Total RHNA
550	550	634	512	1,323	3,569

Fuente: Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía; Metodología de Asignación Regional Final de Necesidades de Vivienda (RHNA) y asignaciones preliminares: https://abag.ca.gov/sites/default/files/documents/2021-05/ABAG_2023-2031_Draft_RHNA_Plan.pdf

El 6 de junio de 2021, la Junta de Supervisores ordenó al personal que presentara una apelación de la asignación de RHNA para este ciclo de vivienda citando la falla: considerar la información presentada como parte de la encuesta de jurisdicción local, para tener en cuenta la cantidad de tierras en la zona no incorporada del condado que son vulnerables a los peligros naturales y que cumplen los principios básicos provistos en la Sección 65584 del Código de Gobierno, que enfatiza la vivienda cerca de los centros de trabajo, el desarrollo y la protección de los recursos del entorno. El 22 de octubre de 2021 se conoció dicho recurso y se rechazó desde un principio. El 12 de noviembre de 2021, ABAG se reunió para ratificar una determinación final por escrito sobre la denegación de la apelación.

DEBATE:

Elección del lugar

Los cambios en la legislación de vivienda del estado han alterado el panorama del desarrollo residencial. En los últimos cinco años, se promulgaron aproximadamente 70 leyes relacionadas con la vivienda. Entre otras cosas, estas leyes agilizan el desarrollo residencial, permiten densidades mayores cuando se incluyen unidades asequibles, reducen la revisión discrecional y responsabilizan a los gobiernos locales de producir una parte justa del desarrollo de nuevas viviendas. Según estos cambios, el Condado se enfrenta a un nuevo paradigma y deberá tratar el desarrollo residencial de manera diferente para tener un elemento de vivienda certificado. Un componente clave de la información actualizada del Elemento de Vivienda es la identificación de lugares de oportunidad⁷, que son aptos para el desarrollo residencial, incluyendo los lugares vacíos y que tienen el potencial de reurbanización que se pueden desarrollar para viviendas dentro del período de planificación.⁸ Las condiciones del entorno (por ejemplo, pendientes pronunciadas, hábitat biológico, tierras agrícolas) y los peligros (por ejemplo, incendios forestales, aumento del nivel del mar, inundaciones) en tierras baldías probablemente limitarán las oportunidades de desarrollo y es posible que necesiten modificaciones significativas a las políticas de uso de la tierra y los

⁷ Los lugares de oportunidad se incluyen en la lista de inventario de lugares del Elemento de Vivienda, que cumplen los estándares mínimos establecidos por el HCD. Estos lugares se evalúan por su potencial de desarrollo.

⁸ Sección 65583(a)(3) del Código de Gobierno y Sección 65583.2

estándares de desarrollo existentes en orden para que el condado cumpla los requisitos de la RHNA.

Además, el Proyecto de Ley 686 de la Asamblea ahora exige que el Condado identifique lugares en toda la comunidad, de una manera que coincida con su deber de promover afirmativamente la vivienda justa (AFFH). En el contexto de AFFH, el requisito para identificar un lugar no es solo un análisis de la capacidad del lugar para acomodar el RHNA, sino también si los lugares identificados sirven para reemplazar patrones de vida segregados con patrones de vida verdaderamente integrados y equilibrados. El lugar también debe servir para dar acceso a áreas concentradas de riqueza y para transformar áreas de pobreza concentradas racial y étnicamente en áreas de oportunidad.

El 17 de diciembre de 2019, la Junta aprobó un contrato para los Estándares de diseño y desarrollo de objetivos para viviendas multifamiliares. Los estándares usan los códigos de zonificación existentes como base para producir estándares objetivos y directrices. Estos estándares se usan para dar dirección de diseño para proyectos que necesitan un proceso de aprobación ministerial, como SB35 y proyectos de zonificación “por derecho”. Este conjunto de herramientas se está adaptando para la zona no incorporada del condado de Marin a través de capítulos que describen los estándares arquitectónicos, las características físicas, los patrones de construcción, etc.

En este debate se identifican varias estrategias que el personal espera emplear para cumplir la RHNA e incluye principios rectores propuestos que se aplicarían al proceso de selección del lugar destinado a implementar el mandato de la RHNA del estado y cumplir las necesidades locales de vivienda.

Estrategias para cumplir la RHNA

El condado necesitará emplear varias estrategias para lograr la RHNA. Para ayudar en este proceso, el personal pide la opinión de la Junta y la Comisión sobre estas estrategias:

- Optimizar el desarrollo dentro de los parámetros de zonificación actuales (por ejemplo, terrenos baldíos y subutilizados, unidades de vivienda accesoria).
- Rezonificar las propiedades seleccionadas que actualmente permiten que los usos residenciales aumenten la densidad residencial.
- Rezonificar las áreas comerciales seleccionadas para acomodar más viviendas de uso mixto y de una densidad mayor.
- Aumentar la densidad residencial en lugares que contienen instituciones religiosas.
- Usar tierras excedentes de propiedad pública para el desarrollo residencial.
- Conservar la capacidad estableciendo densidades mínimas en zonas multifamiliares.
- Evaluar la posibilidad de conversión, bajo alguna condición, a unidades de vivienda asequibles que se rehabiliten sustancialmente, se conviertan de precio de mercado a asequible, de no residenciales a residenciales, o donde la asequibilidad de la unidad o los espacios en los que se

conserva un parque de casas móviles puede contarse para el requisito de lugares adecuados.⁹

- Permitir el desarrollo residencial “por derecho”¹⁰ según la ley estatal.

Además, el personal también evaluará la legislación estatal reciente como SB9 (por ejemplo, asignación por derecho para aumentar las densidades en algunos distritos de zonificación residencial) para ver si se pueden usar como estrategia para lograr la RHNA para unidades de ingresos superiores a moderados.

Consideraciones de la ley estatal

Al evaluar la idoneidad de los lugares para el desarrollo residencial en todos los niveles de ingresos, se deben considerar las características físicas, como la susceptibilidad a inundaciones, la inestabilidad de la pendiente o la erosión y otras consideraciones del entorno, además del lugar, incluyendo la proximidad al tránsito, los centros de trabajo y servicios públicos o de la comunidad. El proceso de selección del lugar también debe tratar los estándares regulatorios estatales que se aplican al considerar cómo se puede contar un sitio para la RHNA.

- 1) **Tamaño del tole:** Para ser considerado apropiado para acomodar unidades de ingresos por debajo del promedio, un lugar debe tener entre 0.5 y 10 acres de tamaño. Se pueden considerar lotes que midan más de 10 acres o menos de 0.5 acres, pero se necesitará evidencia de que son viables.
- 2) **Densidad predeterminada:** Para que se considere viable para respaldar viviendas asequibles para grupos familiares de ingresos por debajo del promedio (grupos familiares de ingresos por debajo, muy por debajo y excesivamente por debajo del promedio), la propiedad debe dividirse en zonas para soportar al menos 20 unidades de vivienda por acre.¹¹ Sin embargo, esta ley se extinguirá durante el período de planificación del elemento de vivienda y es posible que el condado desee considerar densidades más altas para adaptarse al aumento de la RHNA.
- 3) **Tendencias:** El potencial de desarrollo calculado en terrenos baldíos y para unidades de vivienda accesoria (ADU) será según la densidad de desarrollos residenciales reales y tendencias de producción (construcción) pasadas y la evidencia de la asequibilidad de las ADU.
- 4) **Reciclaje de lugares anteriores:** Se debe describir por qué los lugares vacantes identificados durante dos ciclos anteriores consecutivos de la RHNA y los lugares no vacantes identificados durante un ciclo anterior son actualmente viables si aún no se han desarrollado. Deben permitir aprobaciones “por derecho” si se identifican como aptos para viviendas de ingresos por debajo del promedio en el elemento de vivienda nuevo.

⁹ Código de Gobierno Sección 65583.1 subdivisión (c).

¹⁰ “Por derecho” significa que la revisión de una solicitud se simplifica para que los proyectos que contienen un 20 % de unidades asequibles y no necesitan una subdivisión estén sujetos solo a un proceso de revisión de diseño objetivo. Se están desarrollando estándares de diseño y desarrollo de objetivos para cumplir este requisito.

¹¹ La SB 106 extendió la fecha de expiración de una ley de 2014 que reconoce a Marin como un condado suburbano con el propósito de desarrollar viviendas asequibles y establece la densidad predeterminada en 20 unidades por acre, la ley expirará en 2028 con efectos duraderos hasta 2032.

- 5) **Desarrollo en lugares no baldíos:** Si se identifica un lugar no desocupado para remodelación (de un uso existente a un uso residencial), el condado debe dar un análisis con información que demuestre la idoneidad del lugar y la probabilidad de desarrollo residencial. Si más de la mitad de los lugares de menores ingresos necesarios se proponen en terrenos no baldíos, se presume que los usos existentes impiden el desarrollo residencial a menos que exista evidencia sustancial de que es probable que un lugar se desarrolle para viviendas en los próximos ocho años. El interés del propietario en la transición del lugar a un desarrollo residencial o de uso mixto es un ejemplo de tal evidencia sustancial.
- 6) **Sin pérdida neta:** El propósito de la Ley Sin Pérdidas Netas¹² es garantizar que las oportunidades de desarrollo permanezcan disponibles durante el período de planificación para acomodar la Asignación de Necesidad de Vivienda Regional (RHNA) de una jurisdicción, especialmente para grupos familiares de ingresos por debajo del promedio y moderados. Según esta ley, el condado no puede exigir ni permitir que se reduzca la densidad residencial por debajo de la que se muestra en el elemento de vivienda del condado para determinar que se cumpla el elemento de vivienda, a menos que haya resultados por escrito que demuestren que la reducción es coherente con el plan para todo el condado, incluyendo el Elemento de Vivienda, y que los lugares restantes identificados en el Elemento de Vivienda son adecuados para acomodar la porción de la jurisdicción de la necesidad de vivienda regional. Si un lugar designado para ingresos por debajo del promedio se desarrolla en una densidad más baja que la especificada en el Elemento de Vivienda, se podría necesitar que el condado agregue más lugares, a menos que la lista de lugares tenga otros para unidades de ingresos por debajo del promedio. Por lo tanto, se recomienda que se incluyan más lugares por encima de la RHNA para dar un “buffer”.

Principios rectores para la selección del lugar

Buscamos comentarios de la Junta y la Comisión sobre un conjunto de principios rectores en el proceso de selección del lugar. El condado enfrenta un reto significativo para acomodar la RHNA en este ciclo, debido tanto al aumento sustancial de unidades como a las reglamentaciones más estrictas y la especificidad necesaria de los lugares, en especial aquellos identificados para acomodar la RHNA de menores ingresos. Esta tarea se ve agravada aún más por los retos que enfrenta el condado debido al cambio climático, como la sequía y los incendios forestales. El condado también tiene una nueva perspectiva y un compromiso con la equidad, en especial en lo que se refiere a las acciones destinadas a tratar los patrones históricos de segregación en la vivienda y el uso de la tierra. Esto se alinea con los requisitos estatales nuevos de promover de manera afirmativa la vivienda justa, lo que significa que todos los aspectos del Elemento de Vivienda, incluyendo la comunicación, los programas y las políticas y la selección de lugares, deben usar una perspectiva de vivienda justa y equidad.

El personal recomienda que la Junta y Comisión den instrucciones para que se cumplan los requisitos de selección de lugares, evaluando y recomendando principios rectores que se usarán en el proceso de selección de lugares. Además de estos principios, el personal continuará con el proceso riguroso de participación

¹² Sección 65863 del Código de Gobierno

de la comunidad relacionado con la selección del lugar, como se describe abajo. Los principios incluyen:

- **Asegurar la distribución en todo el condado:** teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por las condiciones del entorno y la disponibilidad de infraestructura y servicios, los lugares de vivienda deben distribuirse por todo el condado.
 - Responder a las necesidades de vivienda de cada comunidad en la zona no incorporada del condado de Marin.
 - Dar oportunidades de vivienda en lugares que estén cerca de los servicios (por ejemplo, el corredor del centro de la ciudad y las aldeas en los corredores rurales costeros e interiores).
 - Asegurar que los lugares de vivienda tengan infraestructura capaz de apoyar el desarrollo.
 - Para lograr la cantidad de unidades potenciales necesarias, las unidades de vivienda deberán ser aprobadas en todos los distritos de supervisión.

- **Tratar la equidad racial y los patrones históricos de segregación:** los lugares de viviendas asequibles deben centrarse en áreas de oportunidad y deben promover afirmativamente la vivienda justa mediante la promoción de comunidades inclusivas, la promoción de la elección de viviendas y el tratamiento de las disparidades raciales y económicas.
 - Se deben ubicar viviendas asequibles en áreas con acceso a recursos como buenas escuelas, transporte y que tengan un entorno saludable (por ejemplo: buena calidad del aire)
 - Se deben centrar los desarrollos de viviendas familiares asequibles fuera de las áreas de concentración de minorías,¹³ según lo define el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) federal de los EE. UU.¹⁴

- **Fomentar las oportunidades en áreas pobladas y redesarrollo:** teniendo en cuenta los requisitos del lugar del elemento de vivienda, los lugares deben centrarse en áreas pobladas y limitar el desarrollo en áreas nuevas.
 - Se debe identificar lugares dentro de comunidades existentes, cerca de servicios, trabajos, transporte y comodidades.
 - Considerar rezonificar los lugares de áreas pobladas para acomodar viviendas asequibles.
 - Alojar viviendas en propiedades comerciales marginales y subutilizadas y en lugares de propiedad pública.
 - Facilitar la producción de unidades de vivienda accesorias (ADU).

- **Se debe considerar los peligros del entorno** y ubicar los lugares de vivienda en áreas que podrían mitigarse para tratar la amenaza a la vida y la propiedad de estos peligros.

¹³ Se deben tratar las áreas donde los residentes que no son blancos están situados de manera desproporcionada, según lo definido por los Estándares de Barrios y Lugares de Vivienda Justa.

¹⁴ En 2019, el Condado de Marin firmó un [Acuerdo de Cumplimiento Voluntario](#) (VCA) con HUD, que exige que el Condado dé prioridad a la vivienda familiar fuera de las áreas de concentración de minorías.

- Identificar lugares donde las tecnologías, el material y los métodos de construcción podrían mitigar los peligros del entorno.
 - Coordinar con Safety Element para priorizar los lugares que están en áreas de impacto menos significativo como resultado del cambio climático.
 - Planificar lugares en los que se incluyan rutas adecuadas para evitar peligros.
- **Aprovechar las tierras excedentes:** hay que aprovechar al máximo las oportunidades de desarrollo en los lugares que son propiedad del condado, las instituciones religiosas, las escuelas y el estado al identificar los lugares de vivienda.
- Evaluar la propiedad del condado que podría considerarse para vivienda.
 - Trabajar con el estado para identificar y apoyar oportunidades para aumentar la vivienda en terrenos de propiedad estatal.
 - Permitir el desarrollo de viviendas en áreas de estacionamiento y terrenos subutilizados propiedad de instituciones religiosas y educativas (según la ley estatal).

DIFUSIÓN PÚBLICA:

La gran difusión pública es un objetivo importante para el Condado y es un componente crítico de la legislación del Elemento de Vivienda. Involucrar a personas de color, miembros de la comunidad de ingresos por debajo del promedio y con necesidades especiales es especialmente importante ya que corren un riesgo mayor de verse afectados por la crisis de vivienda actual e históricamente han tenido menos voz en los procesos de planificación en el condado. Para cumplir estas metas y requisitos, el personal ha involucrado a la comunidad en una variedad de formas y planes para hacer más actividades de difusión en el futuro, como se resume en el Anexo 3.

PROGRAMA Y PRÓXIMOS PASOS:

Se debe presentar el Elemento de Vivienda para el período de planificación 2022-2030 al estado en enero de 2023. Antes de dar lugar a esto, el personal presentará un análisis con más información de los problemas y políticas de los Elementos de seguridad y cómo afectan los lugares de oportunidades de vivienda. El personal presentará y perfeccionará una lista de lugares potenciales y el potencial de desarrollo asociado. En los demás análisis se considerarán más restricciones normativas y políticas, recursos del entorno, capacidad de infraestructura, incendios forestales, circulación y viabilidad de desarrollo, además de los principios rectores de los que se habla en este documento.

Se presentará más información relacionada con la información actualizada del Elemento de Vivienda y Seguridad en el futuro Taller de la comunidad y en las reuniones de la Junta de Supervisores y la Comisión de Planificación en 2022.

El Anexo 1 muestra el programa de actividades necesarias para cumplir este plazo e identifica la difusión pública planificada y la revisión del entorno necesaria.

IMPACTO SOBRE LA EQUIDAD:

Según el Proyecto de Ley 686 de la Asamblea, el Elemento de Vivienda debe incluir una evaluación de la vivienda justa para tratar las limitaciones a la hora de elegir una vivienda justa e identificar lugares y programas para dar una oportunidad de vivienda para las familias y las personas de ingresos por debajo

del promedio cerca de escuelas de alta calidad, oportunidades laborales y transporte público. Como precursor de la incorporación de una evaluación de Vivienda Justa en el Elemento de Vivienda, el Condado hizo recientemente un Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa (AI) que examinó las limitaciones a la vivienda justa. La AI refleja tanto un prerrequisito federal para los gobiernos estatales y locales que reciben subsidios en bloque para proyectos de desarrollo de la comunidad y de vivienda y el compromiso de Marin con la promoción de elegir y de promover afirmativamente la vivienda justa.

IMPACTO FISCAL/DEL PERSONAL

Sin impacto en el fondo general, se han identificado previamente los fondos para hacer estas tareas y están disponibles en los presupuestos de CDA.

REVISADO POR:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Departamento de Finanzas | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oficina del administrador del condado | <input type="checkbox"/> N/A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Abogado del Condado | <input type="checkbox"/> N/A |
| <input type="checkbox"/> Recursos Humanos | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |

FIRMA:

Leelee Thomas
Subdirector de Vivienda y Subsidios Federales

Anexos

- 1: Programa de Elementos de Seguridad y Vivienda
- 2: Tabla de datos
- 3: Resumen de difusión pública



Elementos de Vivienda y Seguridad Línea de Tiempo

Comentarios públicos



Comentarios públicos



Documento adjunto 2: Tabla de datos

Tabla 1: Grupos familiares cargados de costos por tenencia de la vivienda: zona no incorporada de Marin

	Renta de grupo familiar		Grupo familiar propietario	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Menos del 30 % de los ingresos gastados en vivienda	3,376	47 %	11,973	64 %
Del 30 al 50 % de los ingresos gastados en vivienda (sobrecargados de costos)	1,652	23 %	3,543	19 %
Más del 50 % de los ingresos gastados en vivienda (gravemente agobiados por los costos)	1,445	20 %	2,959	16 %
No calculado	766	11 %	136	1 %
Total	7,239		18,611	

Fuente: Oficina del Censo de los Estados Unidos, encuesta de la comunidad americana con datos de 5 años (2019)

Según las directrices establecidas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los EE. UU., para que la vivienda se considere asequible, se espera que el grupo familiar no pague más del 30 % de sus ingresos en la vivienda. Los costos de vivienda incluyen el alquiler y los servicios públicos para los inquilinos, y los bienes, los intereses, los impuestos a la propiedad y el seguro para los propietarios.

Tabla 2: Grupo familiar por nivel de ingresos: zona no incorporada del condado de Marin y condado de Marin

	Zona no incorporada de Marin		Condado de Marin	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Excesivamente bajo (del 0 % al 30 % de AMI)	3,623	14.0 %	15,613	14.9 %
Muy bajo (del 31 % al 50 % de AMI)	2,773	10.7 %	11,749	11.2 %
Bajo (del 51 % al 80 % de AMI)	3,537	13.6 %	15,100	14.4 %
Promedio (del 81 % al 100 % de AMI)	2,185	8.4 %	9,385	9.0 %
Moderado y superior (Más del 100 % de AMI)	13,826	53.3 %	53,004	50.6 %

	Zona no incorporada de Marin		Condado de Marin	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Total por grupo familiar	25,944	100.0 %	104,851	100.0 %

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los EE. UU., tabulación ACS de la estrategia integral de asequibilidad de la vivienda (CHAS), publicación 2013-2017 en el Informe de necesidades de vivienda de ABAG.

Tabla 3: Límites de ingresos del condado de Marin para el año fiscal 2021 (HCD)

Grupo familiar Tamaño	Excesiva- mente bajo (<30 % de AMI)	Muy bajo (del 30 % al 50 % de AMI)	Bajo (del 50 % al 80 % de AMI)	Promedio	Moderado (del 80 % al 120 % de AMI)
1	\$38,400	\$63,950	\$102,450	\$104,700	\$125,650
2	\$43,850	\$73,100	\$117,100	\$119,700	\$143,600
3	\$49,350	\$82,250	\$131,750	\$134,650	\$161,550
4	\$54,800	\$91,350	\$146,350	\$149,600	\$179,500
5	\$59,200	\$98,700	\$158,100	\$161,550	\$193,850
6	\$63,600	\$106,000	\$169,800	\$173,550	\$208,200
7	\$68,000	\$113,300	\$181,500	\$185,500	\$222,600
8	\$72,350	\$120,600	\$193,200	\$197,450	\$236,950

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo de la comunidad de California, límites de ingresos estatales de 2021, 26 de abril de 2021.
Nota: AMI = Ingreso promedio en el área
El programa de "Ingreso promedio" que se muestra arriba está basado en el ingreso familiar promedio del año fiscal 2021 para el condado de Marin, CA de \$149,600 para un grupo familiar de cuatro personas. El HCD ajusta el ingreso promedio del área de cada condado para que sea al menos igual al ingreso medio del condado no metropolitano del estado, según lo publicado por el HUD.



Documento adjunto 3: Resumen de difusión

Difusión en curso o completada

Talleres públicos:

- El 9/22 se hizo el taller público n.º 1 sobre los Elementos de Vivienda y Seguridad.
 - Hubo 176 personas inscritas y 82 asistentes.
 - Se documentaron notas pequeñas de lo que se habló en grupos.
 - Se dieron traducciones al español y al vietnamita.
 - Se redactó un informe resumido sobre el taller y se envió al condado para que lo revisen.
 - Se colocaron presentaciones en varios idiomas en el sitio web.
- El 11/15 se hizo el taller público n.º 2 sobre los Elementos de Vivienda y Seguridad.
 - Hubo 84 personas inscritas y 30 asistentes.
 - Se redactaron notas grandes lo que se habló en grupos.
 - Se dieron traducciones al español y al vietnamita

Encuesta: Se desarrolló una encuesta de necesidades de vivienda.

- Se promovió la Encuesta de Vivienda del Condado de Marin usando una variedad de métodos, incluyendo las comunicaciones en línea como Nextdoor y las redes sociales, tarjetas postales a más de 20,000 residentes y encuestas en persona en eventos de la comunidad.
- La encuesta está disponible en forma impresa y en línea en inglés, español y vietnamita (traducción al vietnamita dada por el condado)
- Se hizo un contacto con organizaciones de la comunidad (CBO) para apoyar y distribuir las encuestas en papel. Se envió y entregó copias impresas a las CBO directamente.
- Se recopiló respuestas en papel y se pondrán datos para fusionarlos con la encuesta en línea.
 - Las bibliotecas del condado están apoyando la colección de encuestas en papel.

Grupos de enfoque:

- Se formó un (1) grupo de enfoque con el Grupo de partes interesadas del elemento de vivienda, incluyendo representantes de la comunidad, representantes de proveedores de viviendas asequibles y representantes de servicios sociales, de toda la zona no incorporada de Marin y que representan una variedad de experiencias de vivienda, incluyendo inquilinos, propietarios y personas sin vivienda permanente.
- Se formó un (1) grupo de enfoque con propietarios de viviendas de pocos ingresos a moderados.
- Se formaron dos (2) grupos de enfoque con representantes de organizaciones de la comunidad que representan a las poblaciones afectadas.
- Se formó un (1) grupo de enfoque con residentes que son inquilinos y de pocos ingresos.
- Se formaron tres (3) grupos de enfoque con empleados del condado.

Sitio web: Se actualizó el sitio web de Housing Element para mejorar el acceso a la información

necesaria para familiarizarse con los problemas de vivienda en Marin, incluyendo la oferta de traducción de documentos en varios idiomas. El sitio web sirve como plataforma para compartir oportunidades de aportes.

Base de datos: Se animó a los miembros de la comunidad a inscribirse para recibir información actualizada continua por correo electrónico en el sitio web actualizado en www.MarinCounty.org/HousingElement y www.MarinCounty.org/HousingSafetyElements.

Grupo de partes interesadas: Se formó un Grupo de partes interesadas desde el comienzo de este proceso, que incluye representantes de la comunidad, representantes de proveedores de viviendas asequibles y representantes de servicios sociales. Este grupo da conocimiento local sobre varias comunidades en las zonas no incorporadas de Marin, incluyendo Marin City, West Marin (costa y el Valle), Strawberry y áreas no incorporadas de San Rafael.

Participación de los interesados: Se hizo contacto con las Juntas de Revisión de Diseño, los Distritos de Servicios de la comunidad y otros grupos de partes interesadas de la comunidad para dar información de la información actualizada del Elemento de Vivienda y Seguridad a través de una presentación de Roadshow.

Plataforma de comunicación: Se desarrolló y lanzó “Consider.It”, una herramienta de debate en línea para promover el diálogo sobre el Elemento de Seguridad.

Actividad de difusión futura

Talleres de la comunidad: Habrá tres (3) talleres de la comunidad en el invierno/primavera de 2022 para revisar las políticas de elementos de seguridad y hablar sobre la selección del lugar y las estrategias de vivienda.

Actividad en curso:

- Encuestas continuas.
- Mantener y monitorear la plataforma de comunicación “Consider.It” e incluir secciones nuevas sobre el Elemento Vivienda.
- Herramienta de cartografía en línea (Atlas) (lanzamiento anticipado en diciembre de 2021).

Audiencias: Habrá entre 7 y 10 audiencias el próximo año para revisar las políticas de elementos de seguridad y hablar sobre la selección del lugar y las estrategias de vivienda.

Plataforma de comunicación: Balancing Act, una herramienta de planificación en línea para seleccionar lugares, se lanzará al público.