



COMMUNITY DEVELOPMENT AGENCY
HOUSING AND FEDERAL GRANTS DIVISION

Brian C. Crawford
DIRECTOR

1 de agosto de 2017

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

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

ASUNTO: Informe de avances sobre el plan de trabajo para conservar la accesibilidad económica de la vivienda y prevenir el desplazo.

Estimados miembros del Consejo:

Building and Safety
Environmental Health Services
Planning
Environmental Review
Housing
Sustainability
Code Enforcement
GIS
Federal Grants

www.marincounty.org/cda

RECOMENDACIÓN:

1. Mejorar nuestra estrategia de conservación al considerar la contratación de asistencia técnica con el fin de evaluar y facilitar la adquisición de unidades de vivienda económicamente accesible.
2. Aprobar una enmienda al contrato del Condado con la Autoridad de Vivienda de Marin (MHA, Marin Housing Authority) para que el Programa de Alianza con Arrendadores aumente la asistencia de depósito de garantía, la mitigación de pérdidas y la cobertura de pérdidas por desocupación.
3. Proporcionar dirección de políticas para estas opciones restantes:
 - a. Lineamientos voluntarios para renta.
 - b. Ordenanza para requerir una causa justa para los desalojos.
 - c. Amnistía de segundas unidades.
 - d. Reevaluación de la Política de Designación de Viviendas (HOD: Housing Overlay Designation); y
 - e. Mediación obligatoria.

RESUMEN:

Primero se presentó a su Consejo un conjunto integral de las opciones de políticas para abordar las necesidades de vivienda económica del Condado mediante una serie de tres talleres públicos entre octubre y diciembre de 2015. En el taller de diciembre, su Consejo indicó al personal que buscara once de esas opciones de políticas. Su Consejo confirmó un plan de trabajo y un calendario de implementación de tres fases con dieciocho meses de duración, durante una audiencia subsecuente el 9 de febrero de 2016. De acuerdo con las indicaciones proporcionadas por su Consejo en una junta ordinaria del 26 de julio de 2016, se presenta la mediación obligatoria como una posible alternativa para reemplazar al programa de lineamientos de renta voluntaria.

La mediana del precio para un hogar unifamiliar en Marin alcanzó niveles récord en abril de este año. Conforme los precios de renta y vivienda siguen en aumento, muchos residentes están siendo desplazados de sus hogares. Desde el inicio de este plan de trabajo, su Consejo ha tenido avances en varios programas del plan de trabajo, incluidos: (1) la adquisición de nuevas propiedades; (2) la conservación de las viviendas económicamente accesibles existentes; (3) la adopción de una

ordenanza para establecer una protección de fuente de ingresos para los arrendatarios; (4) el desarrollo de incentivos para que los arrendadores conserven y apoyen el programa de Vales para Elección de Vivienda ("Sección 8"); y (5) la enmienda del Código de Desarrollo para alentar segundas unidades.

Acciones previas para preservar la accesibilidad económica de la vivienda y prevenir el desplazamiento.

Estrategia de adquisición/conservación. Desde febrero de 2016, el Consejo ha contribuido a financiar mediante el Fideicomiso de Vivienda, y el personal ha proporcionado asistencia técnica para los siguientes proyectos:

Apartamentos de Piper Court. En febrero de 2016, el Consejo aprobó un préstamo de \$675,000 dólares para financiar la adquisición del 49% de una propiedad de veintisiete unidades en Fairfax. Este préstamo contribuyó con la conversión de veintisiete hogares con varios dormitorios en unidades económicamente accesibles para familias de bajos ingresos. Al estar ubicadas estas unidades cerca de escuelas de alto desempeño y del transporte público, este acuerdo contribuye con la meta de Vivienda Justa del Condado, la cual consta de proporcionar vivienda económicamente accesible a familias en áreas de oportunidad.

Apartamentos de Ocean Terrace. En junio de 2016, el Consejo aprobó una concesión de \$500,000 dólares y un préstamo de \$500,000 dólares para apoyar la adquisición de un complejo de apartamentos de ocho unidades en la comunidad costera de Stinson Beach.

Esta opción de la política representa una estrategia continua de la CDA. El personal sigue colaborando con los socios de la comunidad para identificar y evaluar la factibilidad de la adquisición de propiedades; actualmente hay varias propiedades en consideración. El esfuerzo colaborativo se ha beneficiado con la participación de profesionales de bienes raíces que ofrecen sus servicios pro bono, con el fin de identificar oportunidades de adquisición de viviendas multifamiliares antes o al momento en el que se colocan en el mercado abierto.

Programa de incentivos para arrendadores. Desde septiembre de 2016, 52 familias han tenido una vivienda mediante el servicio de "asistencia de depósito de garantía" del Programa de Alianza con Arrendadores, y 55 nuevos arrendadores se han asociado con MHA para aumentar el acceso a la vivienda para los beneficiarios de los Vales para Elección de Vivienda.

Ordenanza para establecer una protección a la fuente de ingresos. El Consejo adoptó una Ordenanza de Vivienda Justa para establecer una fuente de protección de ingresos, el 8 de noviembre de 2016¹, y adoptó las enmiendas para eliminar las excepciones para propiedades ocupadas por los dueños el 21 de marzo de 2017².

Enmiendas al código de desarrollo. El Consejo adoptó enmiendas importantes al Código de Desarrollo el 14 de marzo de 2017. En cumplimiento con la nueva ley

¹ Ord. No.3656

² Ord. No. 3667

estatal³, las Unidades de Vivienda Anexas (ADUs) en nuevos hogares o edificios anexos ahora pueden ser de hasta 1,200 pies cuadrados y las ADUs que estén diseñadas para caber dentro de la estructura de hogares existentes pueden ser más grandes aún. Estas enmiendas al código también implementan la ley estatal para las unidades de vivienda anexas junior.

Recomendar acciones para mejorar los esfuerzos existentes.

El personal continúa evaluando las oportunidades de mejora de los programas actuales, y hace las siguientes recomendaciones para mejorar el éxito que ya se ha dado.

Estrategia de adquisición/conservación. Para hacer más expedito el proceso de investigación de la propiedad, el personal está explorando la posibilidad de asociarse con una organización local para que un profesional neutral y con experiencia local ayude en la preparación de los análisis de factibilidad y los presupuestos, a identificar los gastos a corto y largo plazo, y a explorar las soluciones financieras creativas según sea necesario. La CDA está colaborando con la Oficina del Administrador del Condado (CAO, County Administrator's Office) y se asoció con la Marin Community Foundation (MCF) para identificar y contratar al candidato adecuado. El Subcomité de Vivienda del Consejo y el personal seguirán trabajando en este asunto y darán más noticias conforme avance esta estrategia.

Programa de incentivos para arrendadores. El personal recomienda que los fondos inicialmente asignados para los lineamientos de renta voluntaria se redistribuyan a otros aspectos del paquete de incentivos para arrendadores que han superado las expectativas en su capacidad para crear soluciones sostenibles de vivienda económicamente accesible para los usuarios del programa. Como el programa ha superado muchas de sus metas del primer año, e incluso algunos de sus objetivos del segundo año, pudieran asignarse fondos adicionales para la asistencia de depósito de garantía, la mitigación y la cobertura para pérdidas por desocupación de MHA, para apoyar la continuación de su éxito.

Elementos para una discusión posterior sobre políticas.

Varios programas del plan de trabajo requieren una mayor consideración e instrucciones de parte de su Consejo. Estos artículos se presentan dentro del cuerpo del informe; en el Adjunto 1 se proporciona un informe de avances detallado de todos los demás programas del plan de trabajo.

Para tener más contexto, la Tabla A identifica el calendario, la entidad responsable y el estado de implementación asociados con cada elemento de trabajo. Los programas identificados con un asterisco en la Tabla A requieren de instrucciones adicionales de parte de su Consejo; sigue una discusión detallada de estos elementos.

³ SB 1069

Tabla A. Opciones de política de viviendas: Situación hasta agosto de 2017			
Calendario	Iniciativa	Ente responsable	Situación / Recomendación
Fase I: Ago. – Oct. 2016	Adquisición de propiedades multifamiliares de renta para la conservación como viviendas económicas.	CDA: Concesiones de vivienda y federales	Completar y continuar
	Enmiendas al Código de Desarrollo para segundas unidades junior.	CDA: Planificación actual	Completar
Fase II: Oct. 2016 – Feb. 2017	Programa de incentivos para arrendadores.	MHA	Completar y continuar
	Lineamientos voluntarios para rentas.*	MHA	Considerar eliminar o sustituir; considerar modificar contrato de MHA
	Ordenanza para establecer una protección a la fuente de ingresos.	CDA: Concesiones de vivienda y federales	Completar
Fase III: Feb. – Ago. 2017	Ordenanza para requerir una causa justa para los desalojos.*	CDA: Concesiones de vivienda y federales	Se solicita orientación
	Enmiendas a las regulaciones del Código de Desarrollo para segundas unidades.	CDA: Planificación actual	Completar
	Regulaciones de renta a corto plazo	CDA: Planificación actual	En curso
	Amnistía de segundas unidades.*	CDA: Concesiones de vivienda y federales	Considerar eliminar
	Evaluar designaciones de terrenos para uso multifamiliar.	CDA: Concesiones de vivienda y federales	En curso
	Reevaluación de la Política de Designación de Viviendas (HOD, Housing Overlay Designation).*	CDA: Concesiones de vivienda y federales	Se solicita orientación

Los elementos del plan de trabajo programados para una deliberación más profunda en esta audiencia con el Consejo de Supervisores se examinan a continuación. Los elementos individuales del plan de trabajo se indican en negritas y están seguidos por una descripción en itálicas del trabajo, inicialmente descrita en el plan de trabajo aprobado por su Consejo el 9 de febrero de 2016. La discusión de cada elemento

está acompañada por posibles opciones para que su Consejo las considere, y también con recomendaciones del personal.

Lineamientos voluntarios para renta. *El personal de la MHA comenzará a colaborar con las partes interesadas de la comunidad para elaborar un conjunto de lineamientos voluntarios para renta. Los lineamientos propuestos se presentarán ante el Consejo de Supervisores para su consideración en una audiencia pública. Si los aprueba el Consejo, los lineamientos serán aplicables como una política voluntaria para el condado no incorporado.*

El año pasado, el personal de la Autoridad de Viviendas de Marin (MHA: Marin Housing Authority) y la Agencia de Desarrollo Comunitario (CDA: Community Development Agency) celebraron varias reuniones con arrendadores, administradores de propiedad, inquilinos y dirigentes de asociaciones locales de propiedades de renta para diseñar lineamientos voluntarios para las rentas. Iniciado como una estrategia para estabilizar el aumento rápido de las rentas y frenar el desplazamiento entre las comunidades de Marin, el programa procuró trabajar con los arrendadores de los vecindarios para enfatizar su responsabilidad ante las comunidades en general. La eficacia de dicho programa dependería de dos componentes fundamentales: 1) establecer un límite que tenga un impacto positivo hacia la accesibilidad económica para los inquilinos; y 2) generar una participación amplia entre los arrendadores.

Esos incentivos resultaron insuficientes para superar el problema crítico de acordar una limitación anual efectiva del aumento de las rentas. El grupo de trabajo recomendó la suspensión del programa y el personal apoya esta recomendación. Se asignaron incentivos financieros para los arrendadores por la cantidad de \$135,000 para este programa en el contrato del programa Alianza con Arrendadores con MHA en julio de 2016. En los Adjuntos 1 y 2 respectivamente se incluyen un informe detallado sobre el programa de incentivos para arrendadores y una propuesta de modificación del contrato del Condado con MHA para el Programa de Alianza con Arrendadores.

En julio de 2016, el personal presentó dos alternativas al programa de lineamientos voluntarios para las rentas: 1) desarrollo de un programa de recolección de datos para seguir tendencias específicas en las rentas, y 2) expansión de los servicios existentes de mediación inquilino-arrendador. Su Consejo pidió que el personal regrese con información adicional sobre las oportunidades e implicaciones de cada opción. Hasta la fecha, la investigación y el desarrollo de las mejores prácticas para una iniciativa de recopilación de datos no han dado como resultado una opción factible para continuar el debate con el Consejo; por lo tanto, el personal no recomienda un curso de acción en este momento. La discusión de una opción para ampliar los servicios existentes de mediación de inquilino-arrendador del Condado se presenta más adelante como una segunda alternativa a los lineamientos voluntarios para las rentas.

Programa alternativo: Mediación obligatoria. La mediación obligatoria se utiliza en San Leandro, Fremont y Los Gatos como una herramienta para promover la responsabilidad de la comunidad y para apoyar la estabilidad de la vivienda. Ordenanzas de ese tipo pueden ser estructuradas para facilitar la conversación constructiva en un ambiente neutral y responsable sobre diferentes temas, incluyendo aumentos de renta por encima de un porcentaje especificado o

terminaciones de contratos de arrendamiento. La mediación obligatoria se distingue de los servicios de mediación voluntaria existentes del Condado, ya que requiere que las partes participen en una discusión mediada, aunque el resultado de la mediación no sería vinculante para las partes; no requeriría que las partes llegaran a una decisión ni que la acataran.

Similar a la intención de las lineamientos voluntarias para las rentas, la mediación obligatoria se podría ajustar para abordar aumentos rápidos en los costos de vivienda de renta al exigir la mediación en caso de aumentos de renta por encima de un porcentaje especificado, por ejemplo más del 5%. Si el Condado opta por esta opción, requeriría personal adicional para servicios de mediación o financiamiento para un contrato con la Oficina de Audiencias Administrativas ("OAH") del Estado de California u otra organización similar. El costo de una audiencia ante la OAH con frecuencia asciende a \$5,000. La ciudad de Fremont redujo el costo de su programa a aproximadamente \$30,000 por año mediante la utilización de un proveedor externo y mediadores voluntarios.

Recomendación MHA y CDA recomiendan la eliminación del programa de lineamientos voluntarios para las rentas del plan de trabajo y solicitan que los recursos monetarios designados para ese concepto en el contrato del Programa de Alianza con Arrendadores de julio de 2016 sean reasignados a la asistencia de depósito de garantía, mitigación de pérdidas y cobertura de pérdidas por desocupación. El personal de CDA también solicita que su Consejo ofrezca orientación al personal sobre si proceder o no con la mediación obligatoria.

Ordenanza para requerir una causa justa para los desalojos. *El personal de la CDA hará un anteproyecto de la ordenanza donde se establezcan los criterios que constituyen una "causa justa" para el desalojo de inquilinos de viviendas de renta. La ordenanza propuesta se presentará ante el Consejo de Supervisores para su consideración. Si la adopta el Consejo, la ordenanza será aplicable para todas las viviendas de renta en el condado no incorporado.*

Conforme a la ley estatal, los arrendadores son capaces de dar por terminado un contrato de arrendamiento periódico sin razón, siempre y cuando dan aviso por escrito al inquilino de que debe desocupar. La ley estatal requiere que un inquilino residente que viva en un hogar por menos de un año reciba una notificación escrita con treinta días de anticipación; se debe dar aviso con sesenta días de anticipación en caso de terminación de un arrendamiento donde el inquilino ha residido en un hogar por un año o más. Los arrendadores también pueden dar aviso de desalojo a los inquilinos con tres días de anticipación por cualquier razón que cumpla con la sección 1161 del Código Estatal de Procedimientos Civiles, como la falta de pago de la renta o el permanecer en una vivienda después de la expiración de un contrato de arrendamiento.

Las ordenanzas de Causa Justa tienen por objeto proporcionar estabilidad a los inquilinos al impedir la terminación injustificada de los contratos de arrendamiento. Dichas ordenanzas conservan plenamente los derechos de los arrendadores de dar por terminado un contrato de arrendamiento por razones válidas, como la ocupación por el propietario, la falta de pago de la renta, las molestias a los arrendadores/otros arrendatarios, daños a la unidad/el edificio, actividades ilegales o cualquier otro incumplimiento del contrato de arrendamiento. Esto prevendría el desalojo "sin culpa" de los inquilinos responsables, proporcionándoles una mayor seguridad y

estabilidad. No protegería a los inquilinos contra las terminaciones de contratos de arrendamientos o los desalojos basados en la falta de pago de la renta u otros incumplimientos del contrato, ni impediría a los arrendadores aumentar las rentas.

Las ordenanzas de Causa Justa han existido en California y el Área de la Bahía desde la década de 1980 y han resurgido recientemente como una herramienta para disponer estabilidad en el mercado de viviendas de renta (La Tabla B muestra ordenanzas de Causa Justa alrededor del Área de la Bahía y el Estado) En algunas jurisdicciones del Área de la Bahía, las protecciones de Causa Justa son activadas sólo en caso de violaciones del código; eviten que un arrendador desaloje a un inquilino sin justificación durante un período de tiempo después de la presentación de una queja formal al personal encargado del cumplimiento del código de la agencia local. Sin embargo, según el personal de otras jurisdicciones, las protecciones han resultado difíciles de implementar y tienden a tener un impacto limitado. La Ciudad de San José originalmente adoptó una ordenanza de Causa Justa con protección de inquilino basada en violaciones del código, pero optó por modificar y ampliar el alcance de su ordenanza para reflejar mecanismos de penalidad más típicos para procurar el cumplimiento. Una ordenanza de Causa Justa también podría incluir disposiciones para ayudar a compensar los costos de reubicación de los inquilinos en ciertas situaciones, por ejemplo, cuando un nuevo propietario decida renovar y necesite que los inquilinos desocupen.

Tabla B. Muestra de jurisdicciones con ordenanzas de Causa Justa			
Jurisdicción	Causa Justa? (Año est.)	Estabilización de rentas?	Mediación?
Alameda Co.	S (2017)	S	S
Berkeley	S (1980)	S	S
East Palo Alto	S (1988)	S	N
Emeryville	S (2017)	N	S
Glendale	S (2002)	N	N
Hayward	S (2003)	S	S
Maywood	S (2008)	N	N
Oakland	S (2004)	S	S
Richmond	S (2016)	S	S
San Diego	S (2004)	N	N
Union City	S (2017)	N	S

Otras jurisdicciones con ordenanzas de Causa Justa con métricas simples para establecer la aplicabilidad y con los mecanismos más sencillos de procuración de cumplimiento encuentran que son más eficaces en virtud de que es más fácil comunicar las condiciones tanto a los arrendadores como a los inquilinos, y ambas partes las entienden mejor. Similares a la Ordenanza del mismo Condado de Vivienda Justa para establecer protecciones por la fuente de ingresos, las ordenanzas de Causa Justa que implican sanciones civiles y penales se consideran comúnmente las más claras.

Recomendación Ofrecer orientación sobre si se debe dar más consideración a una ordenanza de Causa Justa en el corto plazo. Si el Consejo decide proceder, el personal exploraría opciones y trataría asuntos de acuerdo con la orientación del Consejo, llevaría a cabo estudios de casos de ordenanzas de Causa Justa y

presentaría un informe al Consejo a finales de este año después de realizar reuniones con arrendadores y grupos de inquilinos.

Amnistía de segundas unidades. *El personal del CDA hará un anteproyecto de la ordenanza en donde se restablezca el programa de amnistía para segunda unidad con el fin de crear oportunidades para que las segundas unidades existentes sin permiso en el Marin no incorporado puedan regularizarse y estar en cumplimiento con los estándares del Condado y de esa forma puedan convertirse en unidades legales con permiso. La ordenanza propuesta se presentará ante el Consejo de Supervisores para su consideración. Si lo adopta el Consejo, el programa comenzará y el personal de CDA empezará con la difusión en las comunidades del Marin no incorporado.*

Desde el establecimiento del plan de trabajo, la Legislatura Estatal aprobó una nueva legislación para eliminar o mitigar muchas de las barreras de regulaciones preexistentes a la aprobación de unidades de vivienda anexas (ADUs, anteriormente denominadas "segundas unidades") así como unidades de vivienda anexas junior (JADUs).

A partir del 1 de enero de 2017, los cambios en la ley de California⁴ hicieron mucho más fácil crear una ADU (anteriormente llamada "segunda unidad") en una propiedad desarrollada con una residencia unifamiliar. Si una propiedad en un distrito de zonificación unifamiliar se desarrolló con una residencia principal o un edificio anexo antes del 1 de enero de 2017, la creación de una ADU no estará sujeta a ningún requisito de estacionamiento ni limitación en cuanto a tamaño que no sean los requisitos típicamente asociados con la residencia principal. En marzo de 2017, su Consejo aprobó las enmiendas al Código de Desarrollo que implementan estas nuevas leyes estatales.

En vista de estos cambios, el personal considera que una renovación del Programa de Amnistía es innecesaria como un instrumento para fomentar este tipo de vivienda ya que duplicaría otros instrumentos. Por lo tanto, el personal recomienda que este programa sea eliminado del plan de trabajo.

Como complemento de los cambios mencionados, el personal explorará reformas a regulaciones o procedimientos locales con el objetivo de facilitar aún más la creación de ADUs y unidades de vivienda anexas junior (JADUs).

Recomendación Eliminar el programa y continuar facilitando la aprobación de ADUs y JADUs.

Reevaluar la política de Designación de Superposición de Vivienda (HOD, Housing Overlay Designation) (Programa 1.c del Elemento de Vivienda, programada para 2016). *El personal de la CDA analizará la eficacia de la Designación de Superposición de Vivienda (HOD) en el condado no incorporado, de acuerdo con el Programa 1.c del Elemento de Vivienda. Si se identifican oportunidades para la enmienda de la política de HOD, entonces todo cambio propuesto se presentará ante la Comisión de Planificación seguido de la presentación de la recomendación por parte de la Comisión de Planificación ante el Consejo de Supervisores para su*

⁴ AB 2406; SB 1069

consideración. El Consejo entonces revisará la recomendación y ofrecerá al personal las indicaciones sobre los próximos pasos.

La Designación de Viviendas (HOD) se estableció en 2007 como una política y programa del Plan de todo el condado (CWP) (CD-2.3 reproducido a continuación). Diseñado y promovido como una herramienta crucial que apoya los esfuerzos del Condado para desarrollar nuevas viviendas económicamente accesibles para la fuerza de trabajo, el programa no ha cumplido con sus aspiraciones de fomentar el desarrollo de ese tipo de vivienda mediante el desarrollo de lotes baldíos en sitios comerciales.

CWP CD-2.3 Establecer una Designación de Vivienda. Se establece la Designación de Vivienda (HOD), como se muestra en los Mapas 3-2a y 3-2b. El propósito de la HOD es fomentar la construcción de unidades para satisfacer la necesidad de vivienda para la fuerza de trabajo, especialmente para grupos familiares de muy bajos y bajos ingresos, y de viviendas para necesidades especiales, en el Corredor centrado en ciudades cerca del transporte, empleo y/o servicios públicos. Los sitios para la HOD incluyen la reutilización de los centros comerciales existentes u otros sitios subutilizados. El desarrollo en sitios designados tanto de uso mixto y como sitios sugeridos para HOD se desarrollará de acuerdo con la Política y el Programa de HOD y no los criterios de designación de terreno de uso mixto. Cada pie cuadrado de la vivienda de HOD a precio de mercado será compensado por una reducción igual en el área de construcción del desarrollo comercial permitido. Hasta 658 unidades de vivienda pueden ser aprobadas dentro de HOD, sujeto a un proceso de aprobación discrecional.

El programa de HOD requiere que hasta donde sea posible, el 49% de todas las unidades nuevas desarrolladas en sitios seleccionados sean restringidas como económicamente accesibles para grupos familiares de bajos y muy bajos ingresos. A cambio, incentiva el desarrollo al requerir densidades de vivienda de por lo menos treinta unidades por acre, y establece bases para que los desarrolladores soliciten concesiones tales como estacionamiento, índice de área de superficie (FAR: floor area ratio) y reducciones de altura y cuotas. La HOD también requiere construcción y diseño del sitio de alta calidad que se ajusten a la zona circundante. Sin embargo, como resultado de la ampliación de la ley estatal de bono por densidad⁵, todos los incentivos ofrecidos para fomentar el desarrollo de viviendas económicamente accesibles a través de este programa están disponibles para proyectos que califiquen para un bono por densidad establecido por el Estado. Con la adopción del Elemento de Vivienda más reciente, su Consejo ordenó al personal que evaluara el programa e identificara estrategias alternativas para revitalizarlo como herramienta eficaz para promover viviendas económicamente accesibles para la fuerza de trabajo.

A principios de 2017, el personal de la CDA convocó a un grupo de trabajo de expertos de la industria para evaluar maneras de hacer la política más eficaz. Sus deliberaciones y recomendaciones se analizan a continuación.

Modificar la HOD para requerir desarrollo residencial. Dado que la política de HOD no establece un requisito de mínimo de residencias (se recomienda ampliamente la

⁵ Marin County Code § 22.24.030

vivienda económicamente accesible), una brecha en esta política permite que un sitio sea desarrollado como 100% de uso comercial sin ningún desarrollo residencial. Una enmienda para requerir que un porcentaje mínimo del área de construcción nueva sea creado para uso residencial no sólo apoyaría el espíritu de esta política sino también la alinearía mejor con la visión de la política de uso mixto del Condado que promueve la creación de comunidades compactas y económicamente diversas.

El estándar de mínimo de residencias podría estructurarse para reflejar los criterios de la política de uso mixto, la cual estipula:

“En el caso de parcelas de más de dos acres, no más del 50% del área de construcción nueva puede ser desarrollada para usos comerciales, y el área restante se desarrollará para nuevas viviendas”.

“En el caso de parcelas de 2 acres o menos, no más del 75% del área de construcción nueva puede ser desarrollada para usos comerciales, y el área restante será desarrollada para viviendas nuevas”.

Planes Específicos. Al igual que en el Informe del Gran Jurado de 2017⁶, el grupo de trabajo identificó los procesos de calificación largos, costosos e inciertos como una barrera crítica para la creación de viviendas económicamente accesibles en Marín. Los Planes Específicos podrían reducir esta barrera al hacer una planificación detallada inicial con una comunidad para establecer criterios específicos que se utilizarían para evaluar proyectos de vivienda en sitios definidos antes de que se proponga un desarrollo. El proceso de revisión de la planificación y los criterios se desarrollaría con aportaciones de la comunidad y se resolverían las cuestiones importantes de planificación por adelantado a través de los Lineamientos de Diseño Multifamiliar, adoptados por su Consejo el 10 de diciembre de 2013, los planes comunitarios y el Plan de todo el Condado. Se requeriría una revisión ambiental para implementar semejante programa. Los Planes Específicos mejorarían la transparencia para todas las partes interesadas, ya que podrían establecer criterios físicos y programáticos que un desarrollo habitacional necesariamente tendría que cumplir para recibir las aprobaciones.

Además de las opciones anteriores, el personal puede trabajar con el Subcomité de Vivienda del Consejo para explorar estrategias adicionales.

Recomendación Ordenar al personal a trabajar con el subcomité del Consejo en la presentación de opciones para modificar el programa HOD y programar un taller en una fecha que se determinaría por el personal.

CONCLUSIÓN:

Como se ha demostrado en los últimos años, no existe una sola solución única a nuestro reto de desarrollar vivienda económicamente accesible. El personal ha logrado implementar la mayoría de los programas en el plan de trabajo; sin embargo, como se señaló anteriormente, después de mayor consideración se ha identificado que varios de los elementos son menos efectivos y se recomienda su eliminación. Después de un estudio adicional, el personal está recomendando

⁶ Gran Jurado Civil de Marín. (12 de abril de 2017). *Overcoming Barriers to Housing Affordability*.

mejorar nuestros esfuerzos existentes y seguir considerando algunas opciones de políticas adicionales. Nuestra meta general es ayudar a conservar las viviendas de renta existentes y estabilizar nuestra comunidad de inquilinos.

REVISADO POR:

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

Respetuosamente,

Leelee Thomas
Gerente de Planificación

Brian C. Crawford
Director

Anexos:

1. Informe sobre el Estado de la Implementación del Plan de Trabajo
2. Anteproyecto de modificación de contrato con la Autoridad de Viviendas de Marin para el Programa de Alianza con Arrendadores.
3. Expediente Administrativo (comentarios recibidos).

Hay una copia completa de referencia de este informe del personal y sus anexos asociados disponible para la revisión del público en la oficina del Consejo de Supervisores, 3501 Civic Center Drive, Suite 329 (8:00 a.m. a 5:00 p.m., de lunes a viernes) y en la Agencia de Desarrollo Comunitario, División de Planificación, 3501 Civic Center Drive, Suite 308 (8:00 a.m. a 4:00 p.m., de lunes a jueves, cerrado los viernes).