

---

# **Condado de Marin**

**Análisis de los Impedimentos para la Selección de una Vivienda  
Justa  
Enero de 2020**

---

Elaborado por  
El Organismo de Desarrollo Comunitario del Condado de Marin



# Índice

## Resumen Ejecutivo —4

### I Introducción y resumen general del análisis —7

- 1.1 Fines del análisis de los impedimentos para la selección de una vivienda justa — 7
- 1.2 Promoción afirmativa de vivienda justa — 7
- 1.3 Definición de los impedimentos — 8
- 1.4 Clases protegidas — 8
  - 1.4.1 Raza y etnia — 8
- 1.5 Metodología y recopilación de información — 9

### 2 Antecedentes Jurisdiccionales —12

- 2.1 Estadísticas demográficas del Condado — 12
- 2.2 Área estadística metropolitana consolidada — 12
- 2.3 Geografía — 12
- 2.4 Terreno disponible para el desarrollo — 12
- 2.5 Códigos de zonificación — 13
- 2.6 Poblaciones del condado de Marin — 14
  - 2.6.1 Perfil demográfico —14
  - 2.6.2 Personas con discapacidades —15
  - 2.6.3 Menores y familias en Marin — 15
    - 2.6.3.1 Costo de cuidado infantil — 16
  - 2.6.4 Personas de la tercera edad, trabajadores agrícolas y personas sin hogar — 16
    - 2.6.4.1 Personas de la tercera edad — 16
    - 2.6.4.2 Trabajadores agrícolas — 17
    - 2.6.4.3 Personas sin hogar — 18
- 2.7 Ingreso familiar — 19
- 2.8 Educación — 20
- 2.9 Empleo — 23
- 2.10 Pobreza — 23
- 2.11 Concentraciones de raza y etnia — 24
- 2.12 Estado de ciudadanía — 27
- 2.13 Alimentos locales saludables — 27
- 2.14 Parques y espacios abiertos — 28
- 2.15 Acceso al transporte — 28
- 2.16 Comunidades vulnerables de Marin — 29
  - 2.16.1 Distrito de Canal de San Rafael — 29
  - 2.16.2 Ciudad de Marin — 32
    - 2.16.1 Historia de la ciudad de Marin — 33
    - 2.16.2 La ciudad de Marin en la actualidad — 34
    - 2.16.3 Escuelas de la ciudad de Marin — 36
      - 2.16.3.1 Plan de desegregación del distrito escolar de la ciudad de Marin-Sausalito — 38

### 3 Participación de la Comunidad —39

- 3.1 Evaluación del plan de trabajo para vivienda justa — 39
  - 3.1.1 Compromiso de la comunidad (2016-2018) — 41

- 3.2 Suspensión de la regla de promoción afirmativa de vivienda justa — 43
- 3.3 Compromiso de la comunidad (2018-actualidad) — 44

## **4 Programas habitacionales —46**

- 4.1 Autoridad Habitacional de Marin —46
  - 4.1.1 Lista de espera de vivienda pública — 47
  - 4.1.2 Programa de propiedad de tasa de mercado inferior (BMR) — 47
  - 4.1.3 Golden Gate Village — 47
    - 4.1.3.1 Renovación de la Golden Gate Village — 48
    - 4.1.3.2 Informe del Gran Jurado Civil del Condado de Marin sobre la Golden Gate Village — 50
  - 4.1.4 Programa de vales de elección de vivienda: Apartado 8 — 50
    - 4.1.4.1 Apartado 8: Programa de colaboración con el propietario — 51
  - 4.1.5 Proyecto basado en el apartado 8 — 52
- 4.2 Fondo de ingreso especial para vivienda asequible del Condado de Marin — 52

## **5 Impedimentos para la Adquisición de una Vivienda Justa —54**

- 5.1 Costo de la vivienda — 54
- 5.2 Límites de ingresos del HUD — 55
- 5.3 Cambios en la titularidad —55
- 5.4 Falta de nuevos desarrollos de viviendas asequibles — 57
- 5.5 Acceso a hipoteca — 57
- 5.6 Oposición de la comunidad — 59
- 5.7 Aburguesamiento — 60

## **6 Cumplimiento —61**

- 6.1 Acuerdo de Cumplimiento Voluntario — 61
- 6.2 Logros anteriores del análisis de impedimentos — 61
- 6.3 Ciudades y pueblos — 63
- 6.4 Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario y Programa de Colaboración para la Inversión Habitacional — 64
  - 6.4.1 Promoción afirmativa de vivienda justa — 66
  - 6.4.2 Proyectos de apoyo que benefician a miembros de las clases protegidas — 66
  - 6.4.3 Marketing afirmativo — 66
  - 6.4.4 Priorización de solicitudes — 67
  - 6.4.5 Financiamiento de menos proyectos habitacionales — 67
  - 6.4.6 Prioridades para los servicios públicos — 67
    - 6.4.6.1 Servicios médicos básicos — 67
    - 6.4.6.2 Servicios para personas de la tercera edad — 67
    - 6.4.6.3 Servicios legales y vivienda justa — 68
    - 6.4.6.4 Educación preescolar, atención infantil y servicios para padres — 68

## **7 Ejecución de Vivienda Justa —69**

- 7.1 Promotores de vivienda justa de California del Norte — 69
- 7.2 Modificaciones y ajuste razonables — 70
- 7.3 Auditoría de FHANC de 2018 – 2019 — 71
  - 7.3.1 Prueba de dirección de correo electrónico — 71
  - 7.3.2 Prueba por teléfono y en persona — 71

7.3.3	Respuesta del proveedor habitacional	— 72
7.3.4	Estado familiar	—72
7.3.5	Conclusiones de la auditoría de FHANC de 2019	— 72
<b>8</b>	<b>Ejecución de Vivienda Justa desde 2011</b>	<b>— 73</b>
8.1	Impedimentos para la selección de una vivienda justa de 2011	— 73
<b>9</b>	<b>Resumen de la Conclusiones y Recomendaciones</b>	<b>— 90</b>
9.1	Impedimentos para la selección de una vivienda justa	— 90
9.2	Desarrollos económicos	— 90
9.3	Panorama cambiante de Marin	— 90
9.4	Costos habitacionales	— 91
9.5	Promoción afirmativa de vivienda justa	— 91
9.6	Recomendaciones	— 92
9.6.1	Oposición de la comunidad con respecto a viviendas asequibles	— 92
9.6.2	El costo del desarrollo para viviendas asequibles	— 93
9.6.3	Falta de zonas para viviendas asequibles	— 93
9.6.4	Falta de oportunidades para la titularidad por parte de personas de color e inquietudes continuas de aburguesamiento	— 94

## **10 Apéndice**

### **Lista de figuras y cuadros:**

<b>Figura 1:</b>	Distribución racial en el Área de la Bahía y el Condado de Marin	— 14
<b>Figura 2:</b>	Distribución racial de los niños y niñas menores de edad en el Condado de Marin	— 16
<b>Figura 3:</b>	Ganancias familiares de Marin mayores a 100k/200k cada año según el grupo racial	— 20
<b>Figura 4:</b>	Preparación estudiantil con respecto a la lectura y a matemática	— 21
<b>Figura 5:</b>	Rendimiento escolar de aquellos por debajo del nivel de pobreza en Marin	— 22
<b>Figura 6:</b>	Estado laboral de aquellos por debajo del nivel de pobreza en Marin	— 23
<b>Figura 7:</b>	Tasa de pobreza según el grupo racial en el Condado de Marin	— 24
<b>Figura 8:</b>	La definición del HUD de los hogares afroamericanos de concentración de minorías	— 25
<b>Figura 9:</b>	La definición del HUD de los hogares latinos de concentración de minorías	— 26
<b>Figura 10:</b>	Estado de Ciudadanía en Marin	— 27
<b>Figura 11:</b>	Mapa del Distrito de Canal	— 30
<b>Figura 12:</b>	Distribución racial en el condado de Marin y el Canal	— 31
<b>Figura 13:</b>	Tasa de pobreza según el grupo racial en el Canal	— 32
<b>Figura 14:</b>	Mapa de la ciudad de Marin	— 33
<b>Figura 15:</b>	Distribución racial en la ciudad de Marin en 2010 y 2017	— 35
<b>Figura 16:</b>	Tasa de pobreza según el grupo racial en la ciudad de Marin	— 36
<b>Figura 17:</b>	Distribución racial del Distrito escolar de la ciudad de Marin-Sausalito	— 37
<b>Figura 18:</b>	Distribución racial en la Willow Creek Academy y Bayside MLK	— 38
<b>Figura 19:</b>	Tenencia de vivienda según el grupo racial	— 56
<b>Figura 20:</b>	Tipos de préstamos que se originaron en Marin	— 57
<b>Figura 21:</b>	Identidad racial de los solicitantes de préstamos hipotecarios en Marin	— 58
<b>Figura 22:</b>	Aprobación, denegación y retiro de préstamos hipotecarios según raza en Marin	— 58
<b>Figura 23:</b>	Razones de denegación para los préstamos hipotecarios según raza en Marin	— 59
<b>Cuadro 1:</b>	Tasa de pobreza entre los adultos mayores en las comunidades de Marin	— 17
<b>Cuadro 2:</b>	Límites de ingresos del Condado de Marin	— 55
<b>Cuadro 3:</b>	Cantidad de reclamos recibidos por FHANC y el HUD/DFEH según la clase protegida	— 70

## **Resumen Ejecutivo**

Como receptor de fondos federales del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (HUD), y como una de las disposiciones del Acuerdo de Cumplimiento Voluntario 2019 del Condado de Marin con HUD, el Condado de Marin debe llevar a cabo un Análisis de Impedimentos para Elección de Vivienda Justa (AI).

Esta IA es una de las varias formas en que el Condado cumple su obligación de fomentar afirmativamente la vivienda justa, y para ayudar a informar al plan consolidado del Condado que está previsto para mayo de 2020, el Elemento de Vivienda del Condado que está previsto para diciembre de 2022, y para servir como base para los requisitos de presentación de informes para el Proyecto de Ley 686 de la Asamblea de California, que requiere que las agencias públicas administren programas y actividades relacionadas con la vivienda y el desarrollo comunitario de una manera que promueva afirmativamente la vivienda justa, que también está previsto para diciembre de 2022.

### **Definiendo el Análisis de Impedimentos**

La IA es una revisión de los impedimentos para la elección de vivienda justa en el Condado de Marin e involucra:

- Una revisión exhaustiva de las leyes, regulaciones y políticas administrativas, procedimientos y prácticas del Condado;
- Una evaluación de cómo esas leyes, etc. afectan la ubicación, disponibilidad y accesibilidad de la vivienda;
- Una evaluación de las condiciones, tanto públicas como privadas, que afectan la elección de vivienda justa para todas las clases protegidas;
- Una evaluación de la disponibilidad de viviendas asequibles y accesibles en una variedad de tamaños de unidades.

### **Propósito del análisis de impedimentos**

El propósito de una IA es revisar y analizar una gama completa de políticas públicas, prácticas y procedimientos que afectan la elección de vivienda. La IA:

- Sirve como la base sustantiva y lógica para la planificación de vivienda justa;
- Proporciona información esencial y detallada a los encargados de formular políticas, el personal administrativo, los proveedores de vivienda, los prestamistas y los defensores de la vivienda justa;
- Ayuda a generar apoyo público para los esfuerzos de vivienda justa tanto dentro del Condado como más allá.

Además, la IA incluye una revisión de las condiciones en el Condado que pueden afectar la capacidad de los hogares de elegir libremente una vivienda sin importar raza, etnia, religión, género, origen nacional, fuente de ingresos, edad, discapacidad u otro estado protegido. La IA revisa la ley actual de vivienda justa, la aplicación de la ley de vivienda justa, los esfuerzos para promover la vivienda justa, el acceso al crédito para fines de vivienda y las limitaciones generales a la disponibilidad de vivienda.

Una IA examina la asequibilidad de la vivienda en el Condado con énfasis en viviendas asequibles para hogares con ingresos anuales clasificados como de bajos ingresos y menos. (El ingreso bajo se define como igual o menor al 80 por ciento del Área ajustada Ingreso medio publicado más recientemente por el Departamento de Vivienda de EE.UU. Y Desarrollo Urbano.)

### **Definición de impedimentos**

Para promover la vivienda justa de manera afirmativa, una comunidad debe trabajar para eliminar los impedimentos a la elección de vivienda justa. Los impedimentos para la elección de vivienda justa se definen como:

- Cualquier acción, omisión o decisión tomada por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar u origen nacional que restringen las opciones de vivienda o la disponibilidad de opciones de vivienda; o
- Cualquier acción, omisión o decisión que tenga el efecto de restringir las opciones de vivienda o la disponibilidad de opciones de vivienda por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar u origen nacional.

Además, de acuerdo con la Guía de Planificación de Vivienda Justa de HUD (1996), “políticas, prácticas o procedimientos que parecen neutrales en su cara, pero que operan para negar o afectar negativamente la disponibilidad de vivienda para personas debido a su raza, origen étnico, discapacidad, y las familias con niños pueden constituir tales impedimentos”.

Los impedimentos para la elección de vivienda justa también incluyen acciones u omisiones en el Condado que:

- Constituyen violaciones, o posibles violaciones, de la Ley de Vivienda Justa;
- Son contraproducentes para la elección de vivienda justa, como:
  - Resistencia de la comunidad cuando las minorías, las personas con discapacidad y / o las personas de bajos ingresos se trasladan por primera vez a zonas blancas y / o de ingresos moderados a altos;
  - Resistencia de la comunidad a las instalaciones de vivienda para personas con discapacidad debido a las personas que ocuparán la vivienda;
- Tienen el efecto de restringir las oportunidades de vivienda por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar u origen nacional.

### **Identificación de impedimentos**

El condado de Marin está comprometido con la promoción de la elección de vivienda justa y afirmativamente con la vivienda justa. El objetivo del Condado es aumentar, expandir y mantener su inventario de viviendas asequibles y aumentar las oportunidades de elección de vivienda para residentes de bajos ingresos, personas de color, personas con discapacidades y residentes que han sido impactados específicamente por políticas y prácticas históricas del gobierno que crearon comunidades segregadas en Marin y que continúan siendo marginadas hoy.

Según la Guía de Planificación de Vivienda Justa del HUD, "el acceso igualitario y gratuito a la vivienda residencial (elección de vivienda) es fundamental para satisfacer las necesidades esenciales y alcanzar objetivos personales, educativos, laborales u otros. Debido a que la elección de vivienda es tan crítica, la vivienda justa es un objetivo que el gobierno, los funcionarios públicos y los ciudadanos privados deben alcanzar para que la igualdad de oportunidades se convierta en realidad”.

El Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa del Condado de Marin proporciona información sobre la población actual y las necesidades de vivienda del Condado, con énfasis y enfoque en las necesidades de las minorías raciales y étnicas, familias con niños, personas con discapacidades y otros miembros de Las clases protegidas. Con ese fin, después de años de participación comunitaria y cambios en los códigos de desarrollo, las políticas de zonificación, las estrategias de financiación y las colaboraciones con ciudades y pueblos del Condado, este análisis ha identificado cuatro impedimentos generales para la elección de vivienda justa:

#### Oposición comunitaria

La oposición comunitaria ha sido identificada como la razón número uno por la falta de desarrollo de viviendas asequibles en el Condado, particularmente para familias y en áreas fuera de la concentración minoritaria.

#### Costo de Desarrollar Viviendas Asequibles y la Falta de Tierras Disponibles para el Desarrollo

El costo de desarrollar viviendas a precios razonables en Marin es prohibitivo incluso después de contabilizar los fondos de subsidios, préstamos, subsidios directos e indirectos, créditos fiscales y donantes privados. Muchas

comunidades de Marin requieren que los desarrolladores de viviendas de unidades múltiples separen un porcentaje de unidades como viviendas asequibles, sin embargo, algunas ciudades y pueblos no tienen políticas inclusivas o tarifas de impacto de viviendas asequibles, y para algunas jurisdicciones, los saldos de las cuentas de fideicomiso de viviendas son muy bajos para ser útiles. Además, las tarifas de defecto no reflejan el costo real de construir viviendas asequibles en el Condado.

#### Falta de Vivienda Asequible

Los desarrolladores y los miembros de la comunidad desconocen los posibles sitios de viviendas asequibles en todo el Condado. Debido a esta falta de conocimiento, las oportunidades para comprar terrenos o propiedades pueden reducir la disponibilidad para el desarrollo de viviendas asequibles.

#### Falta de Propiedad de Vivienda, Especialmente para los Afroamericanos

El precio de la vivienda en Marin no es asequible para la mayoría de los residentes, pero debido a las prácticas históricas y discriminatorias y las políticas gubernamentales, los afroamericanos, en particular, las personas que vivieron en la Ciudad de Marin durante los años de Marinship, se han visto particularmente afectados por las políticas que han creado comunidades segregadas con acceso limitado a oportunidades.

Una descripción completa de los impedimentos identificados para la elección de vivienda justa y las recomendaciones específicas para abordar las barreras identificadas se presentan en la Sección 9 de este documento, "Resumen de conclusiones y recomendaciones".

## I. Introducción y Resumen General del Análisis

*“El Análisis de impedimentos (AI) es una evaluación de los impedimentos o barreras que afectan los derechos de selección de vivienda justa. Abarca políticas públicas y privadas, prácticas y procedimientos que perjudican la selección de vivienda. Los impedimentos para la selección de vivienda justa se definen como cualquier acción, omisión o decisión que limite, o tenga un efecto limitante en, la disponibilidad de selecciones de viviendas, según raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar o país de origen. El AI actúa como la base de la planificación de vivienda justa, proporciona información esencial a los legisladores, personal administrativo del Condado, proveedores de viviendas, prestamistas y promotores de vivienda justa, además, contribuye en la creación de apoyo público para los esfuerzos de vivienda justa”.*

- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos

### I.1 Fines del análisis de los impedimentos para la selección de una vivienda justa

Las leyes de vivienda justa prohíben la discriminación en la venta, alquiler, arrendamiento o negociación de bienes inmuebles según la raza, color, religión, sexo, país de origen, estado familiar y discapacidad. El Análisis de impedimentos implica lo siguiente:

- Una evaluación de las condiciones, tanto públicas como privadas, las cuales perjudican la selección de vivienda justa de todas las clases protegidas.
- Una revisión de los reglamentos y leyes jurisdiccionales, así como las políticas administrativas, procedimientos y prácticas.
- Una evaluación de la manera como dichas leyes, etc. afectan la ubicación, la disponibilidad y la accesibilidad de vivienda.
- Una evaluación de la disponibilidad de viviendas asequibles y accesibles.

### I.2 Promoción afirmativa de vivienda justa

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de Estados Unidos solicita a las jurisdicciones, que reciben fondos de subvenciones para el desarrollo comunitario y viviendas, que certifiquen que están tomando medidas para promover de manera afirmativa la vivienda justa (AFFH). El Condado de Marin recibe fondos de subvenciones federales del programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) y del programa Cooperación de Inversión Habitacional (HOME), los cuales proporcionan el financiamiento para viviendas, instalaciones comunitarias y servicios públicos para hogares de ingresos bajos-moderados. Según ambos programas, se le exige al Condado que certifique que está tomando las medidas, y que las está documentando, las cuales promuevan de manera afirmativa la vivienda justa.

La Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) (Título VIII de la Ley de Derechos Civiles [Civil Rights Act] de 1968) solicita a los beneficiarios del financiamiento del HUD que promuevan afirmativamente la vivienda justa, lo que significa, según el HUD, “tomar medidas significativas, además de luchar contra la discriminación, que superen patrones de segregación y promuevan comunidades inclusivas sin barreras que limiten el acceso a la oportunidad según las características protegidas”. Específicamente, la promoción afirmativa de vivienda justa implica tomar medidas significativas que, cuando se toman en conjunto,

- abordan desigualdades relevantes en lo que concierne a las necesidades habitacionales y al acceso a las oportunidades;
- sustituyen los patrones de vida segregados con patrones de vida realmente integrados y equilibrados;
- transforman áreas concentradas racial y étnicamente de pobreza en áreas de oportunidades; además
- promueven y mantienen el cumplimiento de los derechos civiles y leyes de vivienda justa.

En un esfuerzo para alcanzar el objetivo de promoción afirmativa de vivienda justa, el HUD solicita a las jurisdicciones que participen en la planificación de vivienda justa. Dicho proceso de planificación le exige al Condado de Marin:

1. realizar y actualizar un Análisis de los impedimentos para la selección de una vivienda justa (AI);
2. desarrollar las medidas apropiadas para superar los efectos de los impedimentos identificados; y
3. desarrollar un sistema para llevar un registro y supervisar las actividades realizadas para reducir y superar los impedimentos identificados.

El objetivo del proceso de planificación es identificar y eliminar la discriminación y segregación con respecto a la vivienda según la raza, color, religión, sexo, edad, discapacidad, estado familiar y país de origen, además de ampliar la elección de vivienda de todos los residentes en Marin.

### 1.3 Definición de los Impedimentos

Los impedimentos para la selección de una vivienda justa se identifican como:

- cualquier acción, omisión o decisión tomada debido a la raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar o país de origen, la cual limite las opciones de vivienda o la disponibilidad de opciones de viviendas; o
- cualquier acción, omisión o decisión que tenga un efecto que limite la opción de viviendas según raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar o país de origen.

### 1.4 Clases Protegidas

La Ley de Vivienda Justa hace que sea ilegal el hecho de “oponerse a vender o a alquilar después de realizar una oferta de buena fe u oponerse a negociar la venta o alquiler de, denegar o hacer inaccesible de alguna manera, una venta a cualquier persona” debido a su:

- raza
- color
- religión
- país de origen
- sexo
- estado familiar (familias con niños o niñas menores de edad o que esperan, o adoptan, un niño o niña)
- discapacidad

Además, de la ley Federal, las leyes del estado de California han incorporado las siguientes clases protegidas:

- edad
- ascendencia
- orientación sexual
- condición médica
- estado civil
- características arbitrarias

#### 1.4.1 Raza y Etnia

Para fines de este análisis, así como para fomentar la consistencia en el informe, se define raza y etnia utilizando las definiciones de la Oficina del Censo de Estados Unidos, según las normas del HUD, las cuales se explican con más detalle a continuación. La información expresada en este análisis no siempre abarca a individuos que manifiestan pertenecer a varias razas.

- La raza no es una cualidad biológica o física inherente; no obstante, es una idea de identidad la cual se basa en las reglas que creó la sociedad. Los grupos raciales son poblaciones de personas basados en características físicas, tales como color de piel, cabello u ojos. La Oficina del Censo de Estados Unidos define la raza como “la auto-identificación de una persona con un, o más, grupo(s) social(es). Un individuo puede considerarse blanco, de color o afroamericano, asiático, amerindio y nativo de Alaska, nativo de Hawái y de otra isla del Pacífico, o de cualquier otra raza”.
- La etnia se refiere a los factores culturales, incluidos la nacionalidad, la cultura regional, ascendencia e idioma. La Oficina del Censo de Estados Unidos define la etnia como se muestra a continuación: “La etnia determina si una persona es de origen hispano o no. Por tal motivo, la etnia se clasifica en dos categorías, hispano o latino y no hispano no latino. Es posible que los hispanos se consideren de cualquier raza”. A efectos de este documento, las categorías de los hispanos y latinos se utilizarán de manera intercambiable con la categoría latinx para referirse a una alternativa de género neutro para hacer referencia a los latinos o latinas.
- La nacionalidad hace referencia al país del cual es ciudadana una persona, y, a menudo, se confunde con el término “etnia”.
- La metodología para la información de raza y etnia que señaló la Oficina del Censo de Estados Unidos se describe a continuación:
  - “La información sobre la raza se deriva de las respuestas de las preguntas sobre la raza que se formularon a individuos en Estados Unidos. La Oficina del Censo recopila datos raciales de conformidad con las normas que establece la Oficina de Gestión y Presupuesto (OMB) de Estados Unidos, y dichos datos se basan en la auto-identificación”.
  - “Las categorías raciales que se incluyen en el cuestionario del censo por lo general reflejan una definición social de raza reconocida en este país y no es un intento de definir la raza de manera biológica, antropológica o genética. Además, se reconoce que las categorías de raza abarcan el país de origen y la raza o grupos socioculturales. Es posible que las personas consideren que pertenecen a más de una raza para señalar su mezcla racial, tales como “amerindio” y “blanco”. Es posible que las personas que identifican su origen como hispano, latino o español pertenezcan a cualquier raza y representen a aquellos que se clasifiquen ellos mismos en una de las categorías hispanas o latinas específicas que se enumeran en el cuestionario del Censo de Estados Unidos. Dichos términos incluyen mexicano, puertorriqueño o cubano, así como aquellos que indican que son “otros” españoles, hispanos o latinos. Las personas que no se identifican con uno de los orígenes específicos que se enumeran en el cuestionario del censo, pero que sí señalan que son españoles, hispanos o latinos, son aquellos cuyo país de origen es España, los países hispanohablantes de América Central o del Sur, República Dominicana o personas que se identifican por lo general como españoles, hispanoamericanos, hispanos y latinos”.

### 1.5 Metodología y recopilación de información

El Condado de Marin realizó las siguientes actividades para cumplir las normas y requisitos de la Guía de vivienda justa del HUD para la recopilación de datos:

- Identificación y revisión de los estudios actuales, artículos y materiales estadísticos.
- Recopilación y revisión de documentos públicos para identificar los impedimentos existentes, incluidos el Informe de investigación final del HUD sobre el Programa de CDGB del Condado de Marin en 2009, el Acuerdo de cumplimiento voluntario del Condado de Marin con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, la Oficina de Vivienda Justa y Oportunidades Iguaritarias en 2010 y 2019, y el Elemento de vivienda del Condado de Marin de 2015-2023.

- Investigación de las fuentes de información disponibles para explorar los patrones económicos, demográficos y habitacionales, así como la resistencia de la comunidad.
- La realización de, aproximadamente, 2.700 entrevistas, reuniones en persona, encuestas escritas y correos electrónicos con miembros de la comunidad y grupos que representan una variedad de intereses, con la inclusión de diferentes etnias, razas, ingresos, objetivos y perspectivas.
- La revisión del Análisis de los impedimentos para la selección de una vivienda justa de 2010 del Condado de Marin, el cual describe diversas condiciones y tendencias existentes y que identifica los impedimentos para la selección de vivienda justa, junto con sus conclusiones y recomendaciones.

Con el fin de colocar los temas que afectan significativamente la elección de la vivienda justa local en su propio contexto, este análisis no solo examinó el Condado de Marin, sino también el contexto regional de North Bay y el Área de la Bahía de San Francisco de manera general. Las condiciones que enfrenta Marin no existen en un vacío económico, social o demográfico. Por el contrario, el aumento de los alquileres y de los precios de las viviendas, la falta de viviendas asequibles, los largos desplazamientos al trabajo y el aburguesamiento de los barrios están fuertemente influenciados por las tendencias demográficas, sociales y económicas en el Área de la Bahía y en el estado en su conjunto.

Además, este análisis no solo examina los datos que documentan las condiciones actuales, sino también analiza las prácticas y políticas a largo plazo, las cuales continúan afectando las desigualdades habitacionales y la resistencia de la comunidad al desarrollo de la tierra.

El análisis para el Condado de Marin incluye información cuantitativa proveniente de una variedad de fuentes, incluidos:

- Un retrato de Marin, Informe de Desarrollo Humano del Condado de Marin
- Proyecto de Desarrollo, Race Counts
- Encuesta de la Comunidad Americana
- Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía
- Censo del Área de la Bahía
- Consejo del Área de la Bahía
- Departamento de Educación de California
- Departamento de Vivienda y Empleo Justo de California
- Canal Alliance
- Children Now
- Oficina de Educación, Condado de Marin
- Agencia de Desarrollo Comunitario, Condado de Marin
- División de Subvenciones Federales y Habitacionales, Condado de Marin
- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano
- Promotores de Vivienda Justa de California del Norte
- First 5 Marin
- Tránsito de Golden Gate
- Salud y Servicios Humanos del Condado de Marin, Healthy Marin
- Ley de Divulgación de Hipotecas para el Hogar (Home Mortgage Disclosure Act)
- Kidsdata.org
- Centro para la Vida Independiente de Marin
- Consejo de Política Alimentaria del Condado de Marin
- Salud y Servicios Humanos del Condado de Marin
- Censo de Personas sin Hogar de Marin y Encuesta de 2019

- Elemento Habitacional del Condado de Marin 2015-2023
- Encuesta Habitacional Residencial del Condado de Marin
- Foro Económico de Marin
- Marin Environmental Housing Collaborative
- Autoridad Habitacional de Marin
- Marin Promise Partnership
- Tránsito de Marin
- Comisión de Transporte de Marin
- Oficina de Igualdad Médica, Departamento de Salud Pública de California
- PolicyLink
- El Panel de Escuelas de California
- El Fideicomiso para Terrenos Públicos
- Autoridad de Transporte de Marin
- Censo de Estados Unidos
- United Way
- Urban Habitat
- Oficina de Estadísticas Laborales de Estados Unidos
- Departamento de Comercio de Estados Unidos, Oficina de Análisis Económico

Cuando sea posible, este AI presenta la información más reciente que se encuentra disponible sobre las condiciones económicas, demográficas y de mercado.

## **2. Antecedentes Jurisdiccionales**

### **2.1 Estadísticas demográficas del Condado**

Este capítulo identifica y analiza las estadísticas demográficas del Condado de Marin con respecto a las clases protegidas de manera federal y estatal. El análisis demográfico considera el ingreso, la educación, el empleo, la tasa de pobreza, las tendencias poblacionales, la zonificación, los terrenos disponibles para el desarrollo y la población actual. Para abordar de manera más efectiva los impedimentos para la selección de vivienda justa, es importante ver el Condado de Marin dentro del contexto de sus comunidades y su historia, además del contexto de los condados adyacentes del Área de la Bahía. Esto permite identificar los impedimentos que puedan estar bajo el control del Condado de Marin, así como los factores económicos y demográficos de la región, políticas y medidas que pueden influir en dichos impedimentos.

### **2.2 Área estadística metropolitana consolidada**

El Condado de Marin es uno de los nueve condados que conforman el Área Estadística Metropolitana Consolidada de San José-Oakland-San Francisco (“CMSA”). El CMSA, con una población de 7.629.975 experimentó un aumento de 7.002.425 en 2010 y presenta una diversidad étnica y racial. De acuerdo con las estimaciones de la Encuesta de la Comunidad Americana, en 2017, la población del Área de la Bahía era 40 % blanca, 25 % asiática, 24 % latinx y 6 % afroamericana.

### **2.3 Geografía**

El Condado de Marin se encuentra en el Área de la Bahía de San Francisco de California, hacia el norte del Puente Golden Gate. El Condado tiene un área total igual a 828 millas, de las cuales 520 millas cuadradas, o 62,8 % es tierra y 308 millas cuadradas o 37,2 % es agua. Marin está compuesta por 11 ciudades y pueblos incorporados: Belvedere, Corte Madera, Fairfax, Mill Valley, Larkspur, Novato, Ross, San Anselmo, San Rafael, Sausalito y Tiburon. Dichas ciudades y pueblos incorporados se localizan en principio a lo largo del lado este urbano del Condado. Las áreas no incorporadas del Condado incluyen espacios abiertos, agrícolas y residenciales, las cuales las controla en su mayoría el Condado de Marin. El oeste de Marin es el área rural más grande del Condado y abarca 7 comunidades no incorporadas. La Ciudad de San Rafael es la sede del Condado.

### **2.4 Terreno disponible para el desarrollo**

Al Condado de Marin lo limitan el océano Pacífico hacia el oeste, la Bahía de San Pablo y la Bahía de San Francisco hacia el este, y la ciudad de San Francisco hacia el sur. Los condados adyacentes son Sonoma hacia el norte y el noreste, Contra Costa hacia el sureste y San Francisco hacia el sur. Más del 80 % del Condado de Marin es terreno agrícola o espacio abierto protegido. La falta de tierra disponible para el desarrollo ha contribuido en gran medida en los altos precios de las viviendas y los escasos desarrollos habitacionales nuevos. Además, el Condado de Marin tiene una coalición muy fuerte y organizada a favor del espacio abierto y en contra del desarrollo, la cual cuenta con el apoyo de los residentes y organizaciones sin fines de lucro. Actualmente, según la cantidad de tierra utilizada para la agricultura, parques, espacios abiertos (públicos y privados), cuencas y zonas costeras, la Agencia de Desarrollo Comunitario del Condado de Marin ha determinado que solo 16 % del condado es apropiado para el desarrollo: 11 % ya se ha desarrollado principalmente dentro de las ciudades y pueblos, cerca de los servicios y a lo largo de los principales corredores de transporte, y solo 5 % está disponible para el desarrollo.

## 2.5 Zonificación

La zonificación se refiere a las regulaciones que se relacionan con el uso de la tierra y el desarrollo de la tierra en áreas específicas dentro de una ciudad, pueblo o condado. La zonificación controla la densidad de construcción y las restricciones de altura, los tamaños de los lotes de propiedad y la colocación de edificaciones en lotes. También designan los distritos industriales, comerciales y residenciales; además, determinan el tipo de vivienda permitido dentro de las comunidades. Las prácticas de zonificación excluyentes, incluidas aquellas que limitan dónde, cómo o si se puede desarrollar viviendas asequibles, puede conllevar la creación y mantenimiento de comunidades segregadas.

De acuerdo con Richard Rothstein, el autor de *The Color of Law, A Forgotten History of How Our Government Segregated America*, “Para evitar que afroamericanos de bajos ingresos viviesen en los vecindarios donde residían blancos de clase media, en 1910, los funcionarios locales y federales comenzaron a promover ordenanzas de zonificación con el fin de reservar vecindarios de clase media para hogares unifamiliares, los cuales no podían pagar las familias de bajos ingresos de todas las razas”.

Aunque en principio tenían el propósito de controlar la propiedad, algunas leyes de zonificación residencial se crearon como resultado de inquietudes de seguridad y de economía. Se creía que la proximidad entre los negocios y las viviendas residenciales, así como la inclusión de viviendas de alta densidad tenían un efecto negativo en el valor de la propiedad residencial. En la actualidad, debido al alto costo de las viviendas en Marin, la selección del lugar donde viven las personas a menudo depende de los vecindarios que pueden pagar y las políticas de zonificación pueden determinar el acceso a la vivienda según los ingresos y la riqueza. Aunque las leyes y ordenanzas no mencionan la raza de manera específica, pueden tener el mismo efecto que la zonificación racial y económica. De acuerdo con el informe del Hass Institute for A Fair And Inclusive Society de 2019, “Roots, Race & Place - A History of Racially Exclusionary Housing in the San Francisco Bay Area”, algunas ordenanzas de zonificación se basaron en “la creencia la cual señalaba que los vecindarios sin apartamentos, residentes de bajos ingresos ni personas de color mantendrían con éxito el valor alto de la propiedad y/o se revalorizaría aún más con el tiempo”.

El hecho de controlar el tipo y el tamaño de la vivienda, así como el lugar donde se permiten las viviendas de alta densidad puede ocasionar la creación de zonas residenciales separadas para hogares unifamiliares y para apartamentos y bloques de apartamentos. Dichas ordenanzas contribuyen en el hecho de permitirles a algunas poblaciones que vivan en ciertas áreas mientras mantiene fuera a otras. Las políticas que necesitan tamaños de lotes mínimos o comunidades que se zonifican en principio para residencias unifamiliares pueden afectar de manera desproporcionada a las personas de color. La mayoría de los arrendatarios viven en viviendas multifamiliares, y de acuerdo con la Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, en Marin, es más probable que las personas de color sean arrendatarios en vez de propietarios. Los lotes de gran tamaño junto con la limitada cantidad de terreno disponible pueden hacer subir el costo de las viviendas, lo cual disminuye más el acceso a oportunidades de vivienda en ciertas comunidades para personas de color y personas de bajos ingresos. Según la Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, aquellos que menos podían costear hogares unifamiliares en Marin eran las familias afroamericanas y latinas. Las políticas injustas de zonificación que ocasionan la segregación de comunidades según la raza también pueden reducir el valor de, y el patrimonio neto de los hogares que poseen las minorías, lo cual contribuye en las desigualdades en lo que concierne a la riqueza, así como la riqueza generacional para las personas de color.

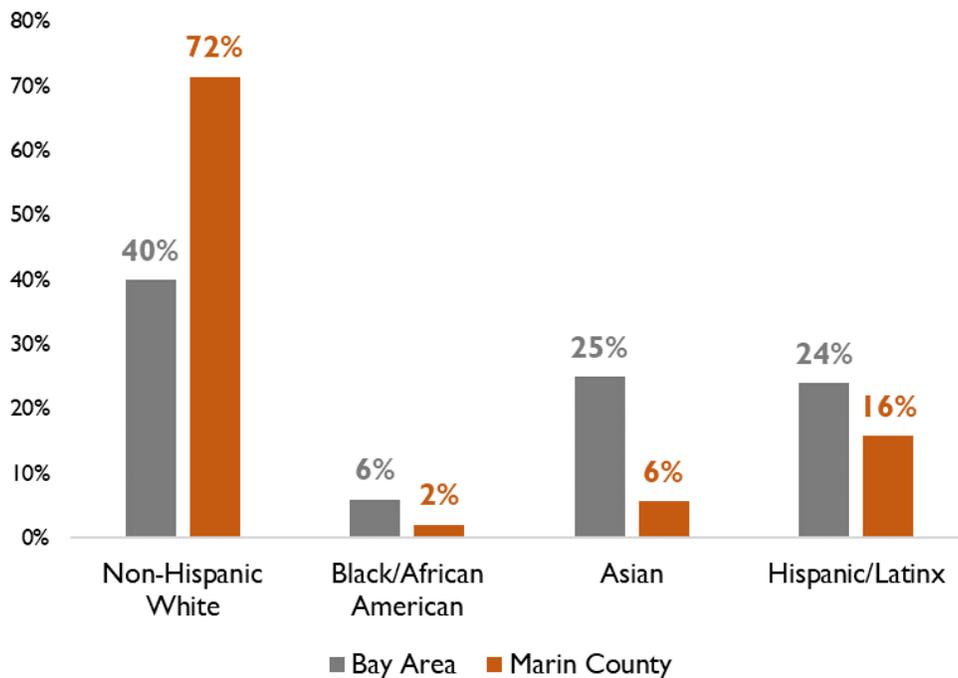
## 2.6 Poblaciones del condado de Marin

### 2.6.1 Perfil demográfico

A tenor de la Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, el Condado de Marin tenía una población de 260.814 residentes. Las ciudades más grandes de Marin eran San Rafael, con una población de 59.180 y la ciudad de Novato con una población de 55.378. En general, el condado ha sufrido un aumento total de población igual a 3,2 % desde 2010. De acuerdo con el Foro Económico de Marin, “Marin creció con más velocidad en 2017, en lo que respecta al porcentaje, que algunos de sus vecinos de la Bahía del norte, en parte, debido a los incendios incontrolados que obligaron a las personas a mudarse, según nuevas estimaciones de población que publicó el Departamento de Finanzas del estado. Entre 2010 y 2018, el condado creció de 252.409 a 263.886 actualmente, un aumento de 4,5 %, de acuerdo con las cifras del estado”. En 2017:

- 71,5 % de los residentes del Condado eran blancos, lo que representaba un aumento de 1,4 % con respecto al 2010;
- los asiáticos representaban 5,7 % de la población del Condado, lo cual era un aumento de 8,7 % con respecto al 2010;
- los latinos representaban 15,9 % de la población de Marin, lo cual era un aumento de 5,9 %; y
- los afroamericanos eran el 2,1 % de la población del Condado, lo cual representaba un aumento de 17,5 % con respecto al 2010;
- el aumento más grande de población en el Condado fueron los residentes que consideraba que pertenecían a dos razas o más, lo que representaba 3,6 % del Condado, así como un aumento de 29,5 %.

**Figura 1:** Distribución racial en el Área de la Bahía y el Condado de Marin



Fuente: Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, estimación de 5 años

## 2.6.2 Personas con Discapacidades

De acuerdo con la Organización Mundial de la Salud (OMS), las personas con discapacidades no se incluyen a menudo en las conversaciones de igualdad; las barreras para las personas con discapacidades por lo general son más frecuentes y tienen un mayor impacto que en los individuos sin discapacidades. Dichas barreras son más que solo obstáculos físicos e incluyen “Factores en el entorno de una persona que, por su ausencia o presencia, limitan el funcionamiento o causan una discapacidad. Estas incluyen aspectos tales como:

- un entorno físico que no es accesible,
- ausencia de tecnología asistencial relevante (dispositivos de asistencia, adaptación y rehabilitación),
- actitudes negativas de las personas hacia la discapacidad,
- servicios, sistemas y políticas que no existen o que entorpecen el entorno de todas las personas con alguna condición médica en todas las áreas de la vida”.

A tenor de la Encuesta de la Comunidad Americana, en 2017, el 9,2% de la población total de Marin tenía alguna discapacidad:

- 9,7 % de los residentes blancos eran discapacitados;
- 7,7 % de los residentes asiáticos;
- 10,1 % de los residentes latinos; y
- 14 % de los residentes afroamericanos tenían una discapacidad.

De los residentes de Marin que eran discapacitados:

- 39 % tenían 75 años de edad o más;
- 15,9 % tenían entre 65 y 74 años; y
- 2,2 % eran menores de edad.

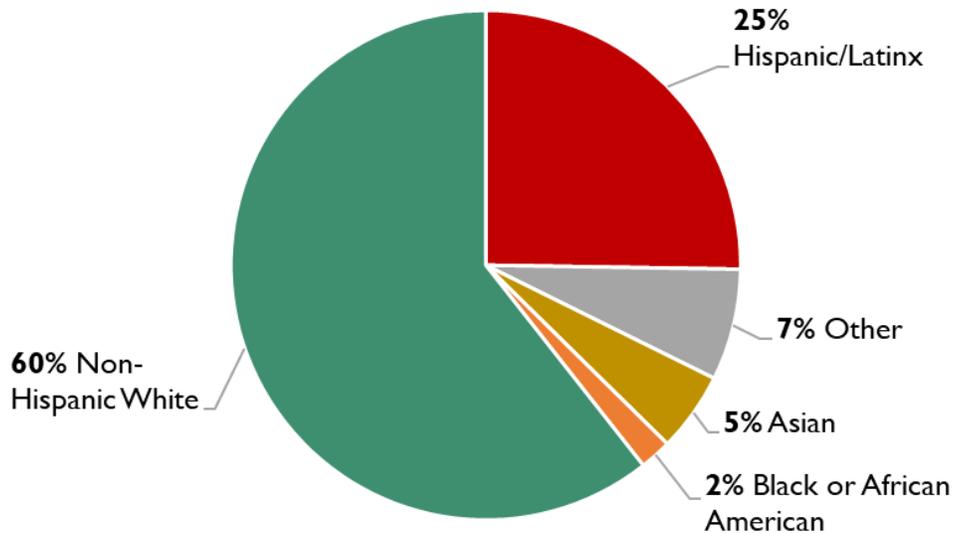
De acuerdo con Integrated Community Services, una organización del Condado de Marin que crea programas y oportunidades para personas con discapacidades, “la persona promedio con alguna discapacidad necesitaría 200 % de su ingreso mensual de seguro social para costear un apartamento de una sola habitación en Marin”.

## 2.6.3 Menores y Familias en Marin

De acuerdo con el Superintendente de Escuelas del Condado de Marin, 30,4 % de las familias en Marin tienen menores en casa. En 2017, 28 % de las familias de Marin vivían con menores de edad; 76,7 % de dichos menores vivían con dos padres; 15,3 % vivían solo con su madre y 8 % vivía solo con su padre. Treinta y seis por ciento (36 %) de los menores de Marin vivían con un padre inmigrante, o más; 23 % vivía por debajo de dos veces el nivel de pobreza federal, según lo define el Departamento de Salud y Servicios Humanos, y 712 estudiantes no tenían hogar.

La Tarjeta de Resultados de los Condados de California de 2018-19 del Bienestar de los Menores suministra información sobre la salud, la educación y el bienestar de los menores según el condado. A tenor de su informe 2018-2019, 52.222 menores vivían en Marin.

**Figura 2:** Distribución racial de los niños y niñas menores de edad en el Condado de Marin



Fuente: Tarjeta de Resultados de los Condados de California de 2018-19 del Bienestar de los Menores

#### 2.6.3.1 Costo del Cuidado Infantil

El cuidado infantil de calidad para todos los menores puede prepararlos mejor para la escuela y la vida. Los menores que participan en programas de educación preescolar tienen mejores resultados más adelante en la vida, con la inclusión de educación e ingresos altos, y poca interacción con el sistema de justicia penal. En Marin, la oportunidad de cuidado infantil depende en gran medida de la capacidad de los padres de pagar su costo. De acuerdo con la Red de Referencia y Recurso de Cuidado Infantil de California, en 2016, el costo del cuidado infantil para un menor en Marin era \$20.105 por año y \$15.551 para un preescolar.

#### 2.6.4 Personas de la Tercera Edad, Trabajadores Agrícolas y Personas sin Hogar

Aunque dichas poblaciones no se incluyen en las clases protegidas federales o estatales, representan una gran parte de las poblaciones marginadas del Condado que viven a menudo en algunas de las comunidades de bajos ingresos del Condado y se enfrentan a retos específicos en lo que concierne a la vivienda y a otros recursos comunitarios.

##### 2.6.4.1 Personas de la Tercera Edad

De acuerdo con Adult and Aging Services del Condado de Marin, “la población adulta mayor del Condado está aumentando a un ritmo que sobrepasa la tasa nacional. Los residentes de 60 años o más totalizan 70.0631, lo que representa 27 % de la población total. A 45 años, la edad promedio de Marin es la más alta en el Área de la Bahía y la 14° más alta en California”. Según el Informe del Gran Jurado del Condado de Marin titulado “Marin is Aging - Are We Ready”, con fecha de abril de 2018, se espera que el porcentaje de residentes de 60 años o más aumente a 34 % para 2030.

Aging and Adult Services del Condado de Marin indica que el costo de la vida en Marin es uno de los más altos en el estado. Según el Centro de Vida Independiente de Marin, un estudio reciente que elaboró Justice in Aging concluyó que el costo básico de la vida para un adulto mayor soltero en California era \$23.760 por año. Para un adulto mayor soltero en el Condado de Marin, el costo básico de la vida asciende a \$31.172 por año. Para una pareja de adultos mayores con una hipoteca, el costo de la vida en California es \$44.256, pero si viven en el Condado de Marin, el costo asciende a \$50.040 por año.

De acuerdo con la Marin Community Foundation. “Las personas de la tercera edad se esfuerzan para hacer que el dinero alcance en Marin y miles pasan desapercibidos en el sistema público debido a que tienen ingresos altos para calificar para alguna asistencia, pero no lo suficiente para sobrevivir en un condado tan costoso”.

Según Healthy Marin, en 2017, 5,4 % de la población de 65 años o más de Marin estaban viviendo por debajo del nivel de pobreza federal y en algunas de las comunidades más pudientes del Condado. A continuación, se muestra un ejemplo de las tasas de pobreza para las personas de la tercera edad en algunas comunidades de Marin:

**Cuadro I: Tasa de Pobreza Entre los Adultos Mayores en las Comunidades de Marin**

	Tasa de pobreza (población de 65 años o más)
Point Reyes Station	20,3 %
Fairfax	13,1 %
Bolinas	11,7 %
Stinson Beach	10,0 %
Larkspur	7,9 %
Greenbrae	7,9 %
Tamalpais-Homestead Valley	7,3 %
San Rafael	6,5 %
Ciudad de Marin	6,1 %
Kentfield	5,4 %
Belvedere	4,5 %

Fuente: 2017 Healthy Marin, Salud y Servicios Humanos del Condado de Marin

En 2018, la Junta de Supervisores del Condado de Marin proclamó el 2018 como el “Año del adulto mayor”, con los siguientes objetivos:

- Promover Marin como un lugar excelente para envejecer.
- Unir a todas las edades para que comprendan y celebren las contribuciones económicas, culturales y sociales de los adultos mayores de Marin.
- Crear conciencia en la comunidad sobre el envejecimiento, el cual afecta las oportunidades que la población mayor ofrece a Marín.
- Adaptar y mostrar las colaboraciones entre vecinos, negocios, gobierno, educación y organizaciones comunitarias para ampliar las oportunidades para los adultos mayores.
- Identificar nuevas estrategias, programas y recursos para apoyar y abordar las necesidades de la población de adultos mayores de Marin.

#### 2.6.4.2 Trabajadores Agrícolas

La agricultura es y ha sido una parte importante de la historia y de la cultura de Marin, particularmente en las áreas costeras y terrestres rurales del Condado. Según el Elemento

habitacional del Condado de Marin de 2015-2023, las granjas y ranchos del Condado abarcan aproximadamente 170.876 acres, o alrededor de 50 % del área terrestre total del Condado.

El oeste de Marin, el cual forma parte del área no incorporada del Condado, está compuesto por 7 comunidades y pueblos circundantes no incorporados, incluidos Dillon Beach, Tomales, Marshall, Inverness, Inverness Park, Point Reyes Station, Nicasio, Olema, Forest Knolls, Woodacre, Lagunitas, San Geronimo, Bolinas, Stinson Beach y Muir Beach. Los ranchos de ganado, lecherías, granjas orgánicas, aves de corral, maricultura y turismo representan una parte significativa de la economía del oeste de Marin. La mayor parte de la industria agrícola son de propiedad familiar y de acuerdo con “Facts About Marin County Agriculture” de la University of California Cooperative Extension, la “Agricultura en Marin contribuye en la economía local con alrededor de \$49 millones cada año”.

A tenor del Elemento habitacional del Condado, existen aproximadamente 1.072 trabajadores agrícolas que viven en el oeste de Marin y se cree que muchos de ellos son indocumentados y la mayoría no son trabajadores de temporada. De acuerdo con la Community Land Trust Association of West Marin’s (CLAM), “es probable que un granjero en Marin perciba un salario anual que no sobrepase \$28.000”. En 2017, el ingreso familiar promedio para el Condado de Marin era \$104.703.

Aunque existe la falta de viviendas asequibles a lo largo del Condado, los retos relacionados con el hecho de proporcionar alojamiento a los trabajadores agrícolas permanentes son más complejos, puesto que, a menudo, el alojamiento lo proporciona el empleador/ranchero en el lugar y relaciona la vivienda de los trabajadores con su empleo con el propietario/ranchero. Al igual que otras poblaciones de bajos ingresos del Condado, la falta de opciones habitacionales asequibles puede obligar a muchas familias agrícolas a vivir en condiciones complicadas, incluidas unidades habitacionales deficientes y situaciones de vida superpobladas.

#### 2.6.4.3 Personas sin Hogar

En 2019, el Condado realizó su Point-In-Time Count anual utilizando la definición del HUD para la falta de vivienda en lo que concierne a individuos y familias. Los que se incluyeron eran personas:

- que vivían en un albergue dirigido de manera privada o supervisado públicamente, designado para proporcionar un arreglo de vida temporal; o
- con una residencia nocturna principal que es un lugar público o privado no designado para, ni empleado comúnmente como, dormitorio para seres humanos, incluidos autos, parques, edificios abandonados, estaciones de trenes o de buses, aeropuertos o lugares de campamento.

Según la Encuesta y el Point in Time Count de 2019, la cantidad de individuos que están sin hogar en Marin es 1.034, lo cual representa una disminución de 7 % con respecto al 2017. “Durante las semanas siguientes del conteo, se realizó una encuesta exhaustiva a 360 individuos sin y con refugio de todas las edades, los cuales estaban sin hogar durante la noche del conteo. La encuesta recopiló información demográfica básica, así como información sobre la utilización y necesidades de servicios”.

De aquellos que estaban sin hogar:

- 19 % tenían menos de 25 años;
- 50 % tenían entre 25 y 49 años; y
- 31 % tenían 50 años de edad o más.

Los hombres representaban 67 % y las mujeres, 33 % de aquellos que estaban sin hogar.

Al momento del conteo, se identificó que 54 familias con menores estaban sin hogar, lo cual representaba una disminución de 28 % en lo que concierne a familias sin hogar con respecto al 2017. Sin embargo, las familias con menores “era más probable que estuviesen compuestas por personas de color que por la población general del Condado de Marin. Veintidós por ciento (22 %) de los individuos en familias que no tenían hogar se identificaron como negros o afroamericanos, en comparación con el 2 % de la población general del Condado de Marin. Aquellos que se identificaban como hispanos o latinos seguían siendo similares a los de 2017, con el 44 % que se identificaba como hispanos/latinos, significativamente mayor que el 16 % de la población general de Marin”.

Había un total de 107 menores sin acompañantes y jóvenes en edad de transición (entre 18 y 24 años) identificados en 2019, lo cual representa una disminución de 16 % con respecto al 2017. Sesenta y uno por ciento (61 %) de los menores sin hogar sin acompañantes y jóvenes en edad de transición se identificaron como hombres/niños y 39 %, como mujeres/niñas. Ninguno de los individuos se identificó como transgénero o género no conforme.

En 2019, el Departamento de Salud y Servicios Humanos del Condado de Marin declaró que era su objetivo acabar con la falta de vivienda crónica y de veteranos para finales de 2022.

## 2.7 Ingreso Familiar

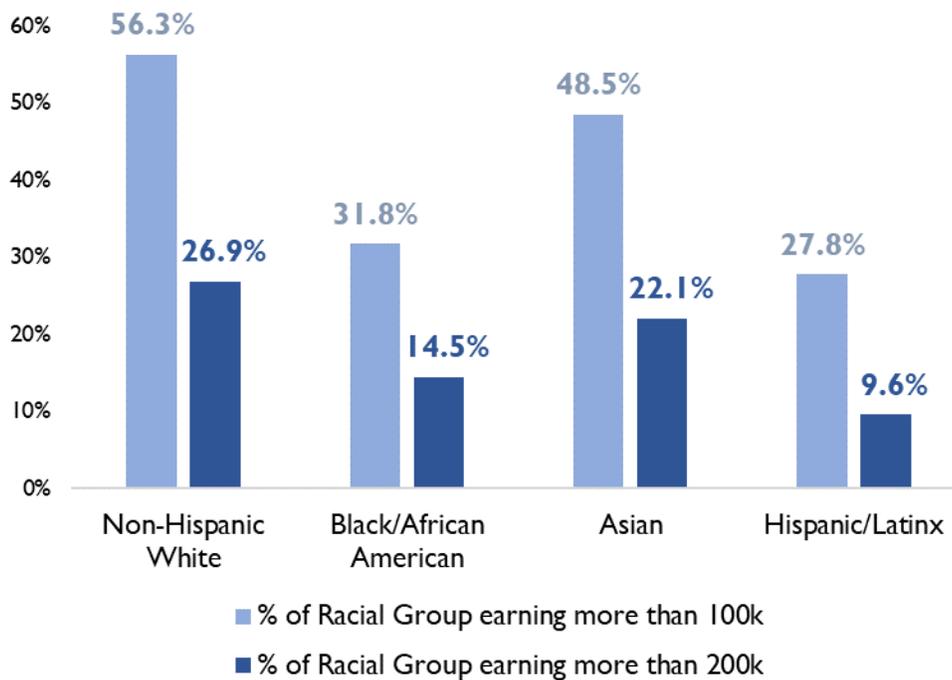
En 2017, el ingreso familiar promedio en el Condado de Marin era \$104.703. En 2018, el Condado de Marin tenía el ingreso personal per cápita más alto que cualquier otro condado de California según la Workforce Alliance of the North Bay, y en 2019, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano estimó que el ingreso familiar promedio para el Área Metropolitana de San Francisco, la cual abarca el Condado de Marin, era \$136.800.

En 2017, el ingreso familiar promedio para las familias de Marin era:

- \$115.373 para familias blancas;
- \$96.831 para familias asiáticas;
- \$60,849 para familias afroamericanas y
- \$58.639 para familias latinas.

A pesar de que el HUD estimó que el ingreso familiar en 2019 para el Área Metropolitana de San Francisco era \$136.800, la mayoría de los residentes de Marin perciben un ingreso familiar promedio menor a \$100.000 por año.

**Figura 3: Ganancias Familiares de Marin Mayores a 100k/200k Cada Año Según el Grupo Racial**



Fuente: Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, estimación de 5 años

En 2017, para las familias con hijos en Marin, el ingreso familiar promedio era \$153.522, y para las familias sin hijos, el ingreso familiar promedio era \$127.614. Como se indicó más arriba, en 2016, el costo del cuidado infantil para un menor en Marin era \$20.105 por año y \$15.551 para un preescolar.

## 2.8 Educación

En 2018, el Condado de Marin obtuvo el puesto #1 en egresados de secundaria en comparación con todos los condados del Área de la Bahía. De acuerdo con el National Center for Education Statistics en el Departamento de Educación de Estados Unidos, “es más probable que los egresados de secundaria tengan un empleo y ganen más que los individuos sin educación secundaria. Es menos probable que los egresados de secundaria participen en actividades criminales o necesiten servicios sociales; tienen una mejor salud y mayores expectativas de vida; están calificados para servir en el ejército”.

El Condado de Marin se encuentra entre los más altos de la nación tanto en matriculación como en logros educativos. De acuerdo con la Oficina del Censo de Estados Unidos, en 2017, 93,2 % de los residentes del Condado tenían un diploma de secundaria o superior y 57,5 % tenían una licenciatura o más.

En 2016, los estudiantes de 12º grado, que se graduaron de la secundaria a tiempo abarcaban:

- 94 % de estudiantes blancos;
- 91 % de estudiantes asiáticos;
- 78 % de estudiantes afroamericanos; y
- 75 % de estudiantes latinos se graduaron de secundaria a tiempo.

Una creencia común entre los educadores es que, en tercer grado, los niños aprenden a leer; después de tercer grado, leen para aprender. Según la Children’s Reading Foundation, una fundación sin fines de lucro enfocada en la enseñanza preescolar, “para finales del tercer grado, 74 % de los estudiantes con dificultades con la lectura nunca se pondrán al día. De hecho, uno de los indicadores más importantes

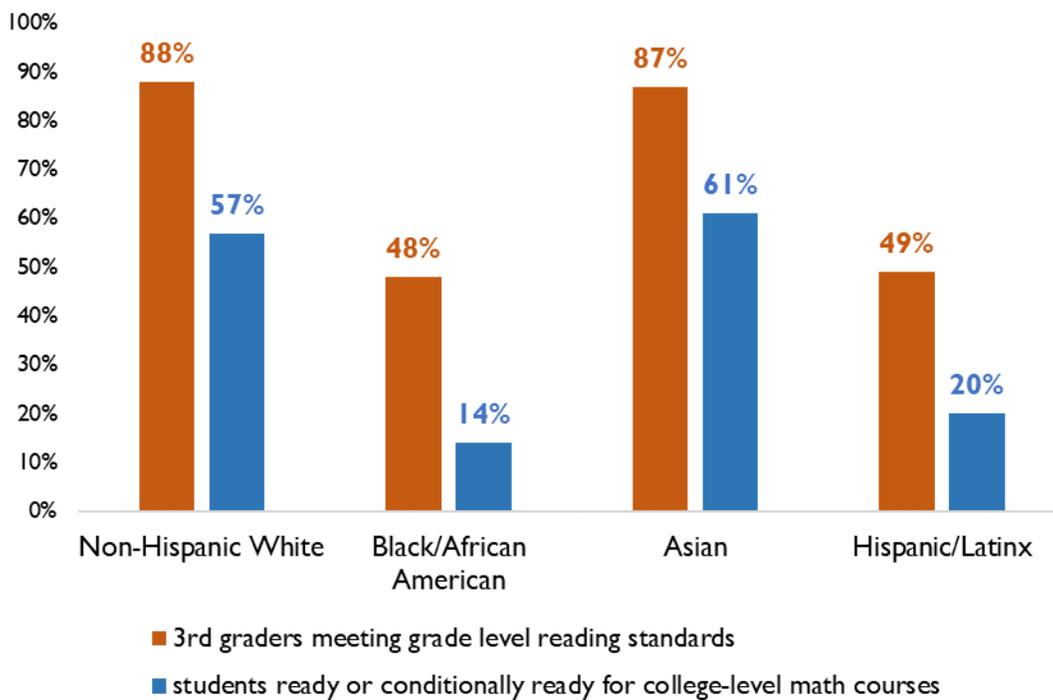
relacionado con el hecho de graduarse de secundaria es leer hábilmente cuando terminan el tercer grado”. En 2016 en Marin, los estudiantes de tercer grado que leían cerca o por encima de los estándares del nivel de grado representaban:

- 88 % de estudiantes blancos;
- 87 % de estudiantes asiáticos;
- 49 % de estudiantes latinos; y
- 48 % de estudiantes afroamericanos.

En 2016, los estudiantes de Marin que estaban listos, o listos de manera condicional, para los cursos de matemática de nivel universitario incluían:

- 57 % de estudiantes blancos;
- 61 % de estudiantes asiáticos;
- 20 % de estudiantes latinos; y
- 14 % de estudiantes afroamericanos.

**Figura 4:** Preparación estudiantil con respecto a la lectura y a matemática



Fuente: 2016, Children’s Reading Foundation

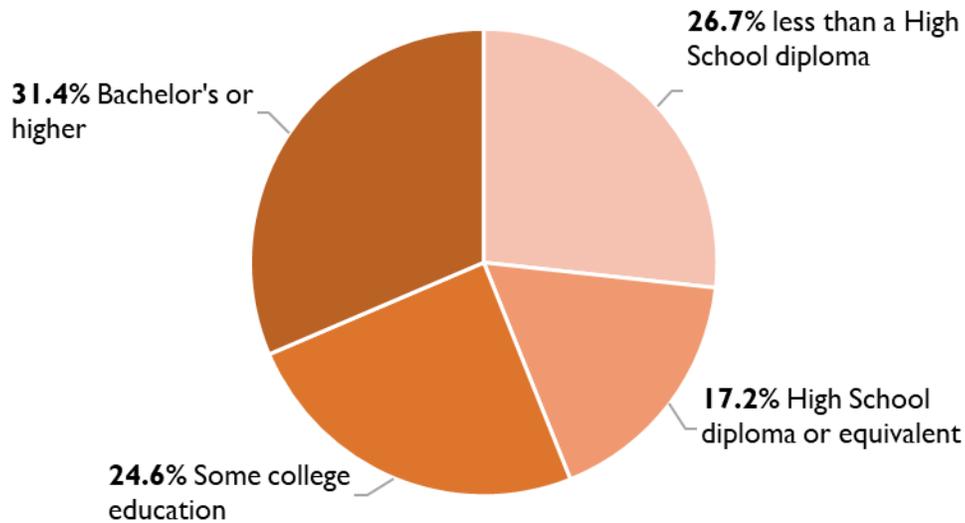
En 2016, 74 % de los estudiantes blancos se sentían conectados con su escuela; 83 % de los estudiantes asiáticos, 55 % de los estudiantes latinos y 0 % de los estudiantes afroamericanos en Marin se sintieron conectados con su escuela.

Aunque las tasas totales de graduación de secundaria del Condado se encuentran entre las más altas de la nación, de acuerdo con Marin Promise, una organización educativa sin fines de lucro y líderes sin fines de lucro, el Condado de Marin “tiene la mayor brecha de logros educativos en California”. De acuerdo con sus datos, desde 2017-2018, 78 % de los estudiantes blancos en Marin alcanzaron o superaron los estándares principales comunes para la Alfabetización de tercer grado, mientras que solo 42 % de los estudiantes de color alcanzaron o superaron dichos estándares. Setenta y uno por ciento (71 %) de los

estudiantes blancos alcanzaron o superaron los estándares principales comunes para matemática de octavo grado, mientras que solo 37 % de los estudiantes de color alcanzaron o superaron dichos estándares. Sesenta y cuatro por ciento (64 %) de los estudiantes blancos alcanzaron o superaron los estándares de preparación para la educación superior, definidos como la finalización de requisitos de cursos para las universidades públicas de California, mientras que solo 40 % de los estudiantes de color alcanzaron o superaron dichos requisitos.

A pesar del alto nivel de logros educativos en Marin, todavía existen muchos que viven por debajo del nivel federal de pobreza. Para aquellos residentes en Marin que tienen más de 25 y que viven por debajo del nivel federal de pobreza, 31,4 % tienen un diploma de licenciatura o superior; 24,6 % tiene algún tipo de educación superior; 17,2 % tiene un diploma de secundaria o su equivalente y 26,7 % tiene un grado de instrucción que no llega a la educación secundaria.

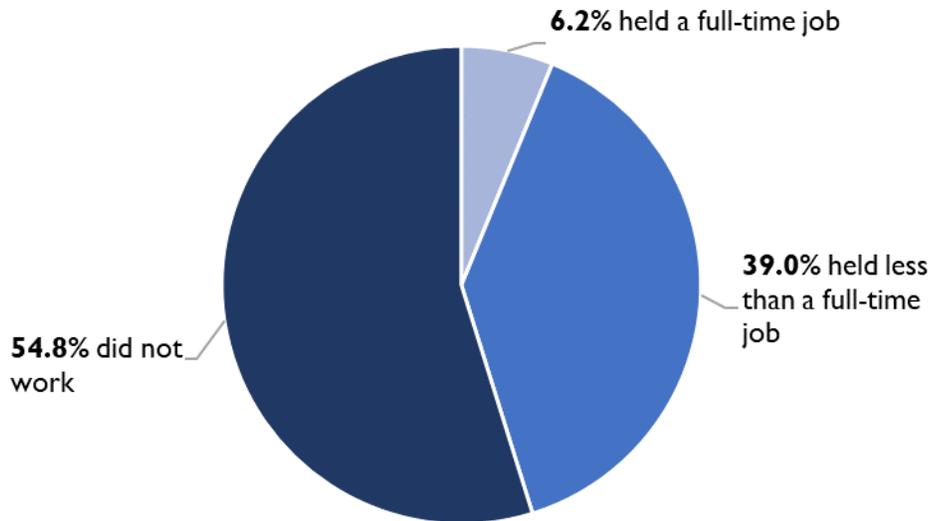
**Figura 5:** Rendimiento escolar de aquellos por debajo del nivel de pobreza en Marin



Fuente: Encuesta de la Comunidad Americana, estimación de 5 años

De aquellos residentes de Marin mayores de 16 años, los cuales se encuentran por debajo del nivel de pobreza federal en 2017, 6,2 % tenía un empleo de tiempo completo en los 12 meses anteriores; 39 % tenían un empleo que no era de tiempo completo en los 12 meses anteriores y 54,8 % no laboraba en los 12 meses anteriores.

**Figura 6:** Estado Laboral de Aquellos por Debajo del Nivel de Pobreza en Marin



Fuente: Encuesta de la Comunidad Americana, estimación de 5 años

## 2.9 Empleo

En 2017, el Condado de Marin tenía aproximadamente 128.000 empleados, lo cual era una disminución de 2,5 % con respecto a 2016. Los servicios técnicos, científicos y profesionales representaban el 15,9 % de todos los empleos, seguido de 13,4 % en el sector de asistencia social y de atención médica, y 8,4 % en los servicios educativos. En mayo de 2019, el Condado de Marin tenía una tasa de desempleo igual a 1,9 %.

De acuerdo con la Longitudinal Employer-Household Dynamics de 2015 mediante el Censo de Estados Unidos, alrededor de 62 % de la fuerza laboral del Condado vive fuera de Marin y 24,2 % de la población del Condado se encuentra entre los 18 y 34 años de edad.

El Condado de Marin es uno de los más grandes empleadores en Marin. En 2017, el Condado tenía una fuerza laboral de 2.112 empleados regulares de los cuales:

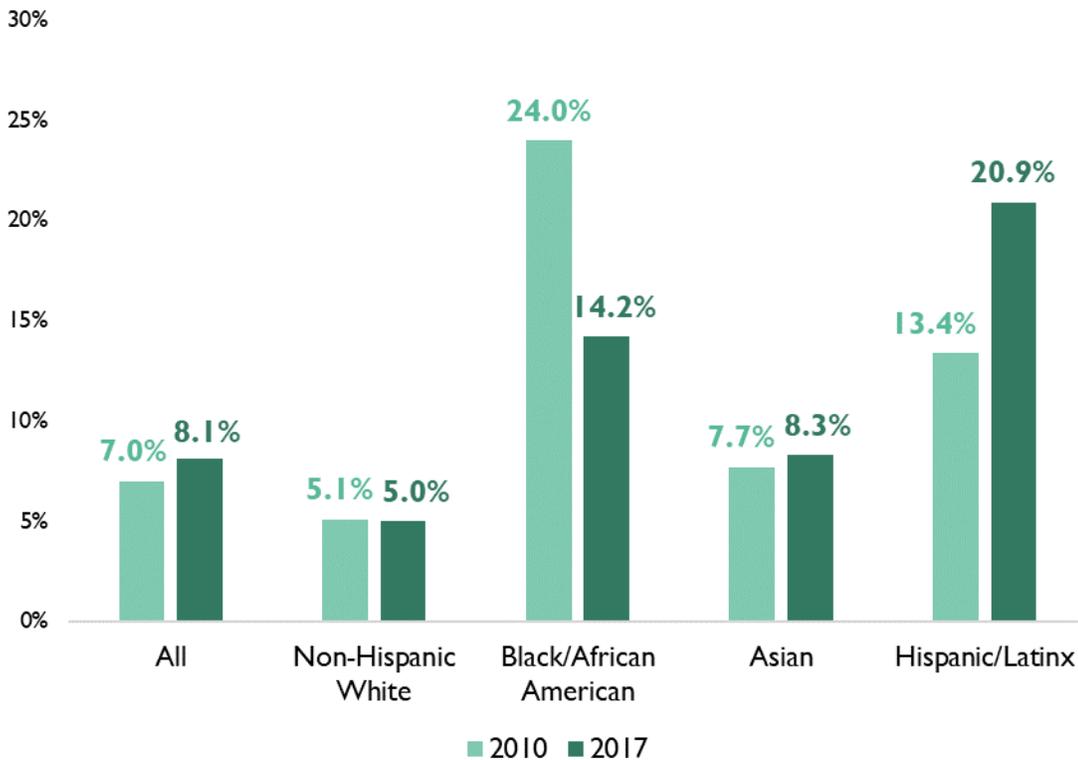
- 65,3 % eran blancos;
- 17,2 % eran latinos;
- 9,5 % eran asiáticos; y
- 5,4 % eran afroamericanos;
- 56,6 % se consideraban mujeres y
- 43,3 % se consideraban hombres.

## 2.10 Pobreza

El nivel federal de pobreza es una medida de ingreso que utiliza el gobierno de Estados Unidos para determinar quién es apto para subsidios, programas y beneficios. De acuerdo con la Oficina del Censo de Estados Unidos, en 2017, el nivel de pobreza para una familia de cuatro con dos hijos era \$24.858. Según ese umbral, 8,1 % de los residentes de Marin vivían por debajo del nivel de pobreza federal.

Entre 2010 y 2017, la tasa de pobreza para los residentes blancos y afroamericanos en Marin disminuyó 1,7 % y 47,7 % respectivamente, mientras que la tasa de pobreza para los residentes asiáticos y latinos aumentó 13,5 % y 80 % respectivamente.

**Figura 7: Tasa de Pobreza Según el Grupo Racial en el Condado de Marin**



Fuente: Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, estimación de 5 años

En 2017, 14,3 % de los residentes que vivían en pobreza tenían entre 18 y 34 años; 12,2 % tenían menos de 5; y 9,7 % tenían menos de 18.

### 2.11 Concentraciones de Raza y Etnia

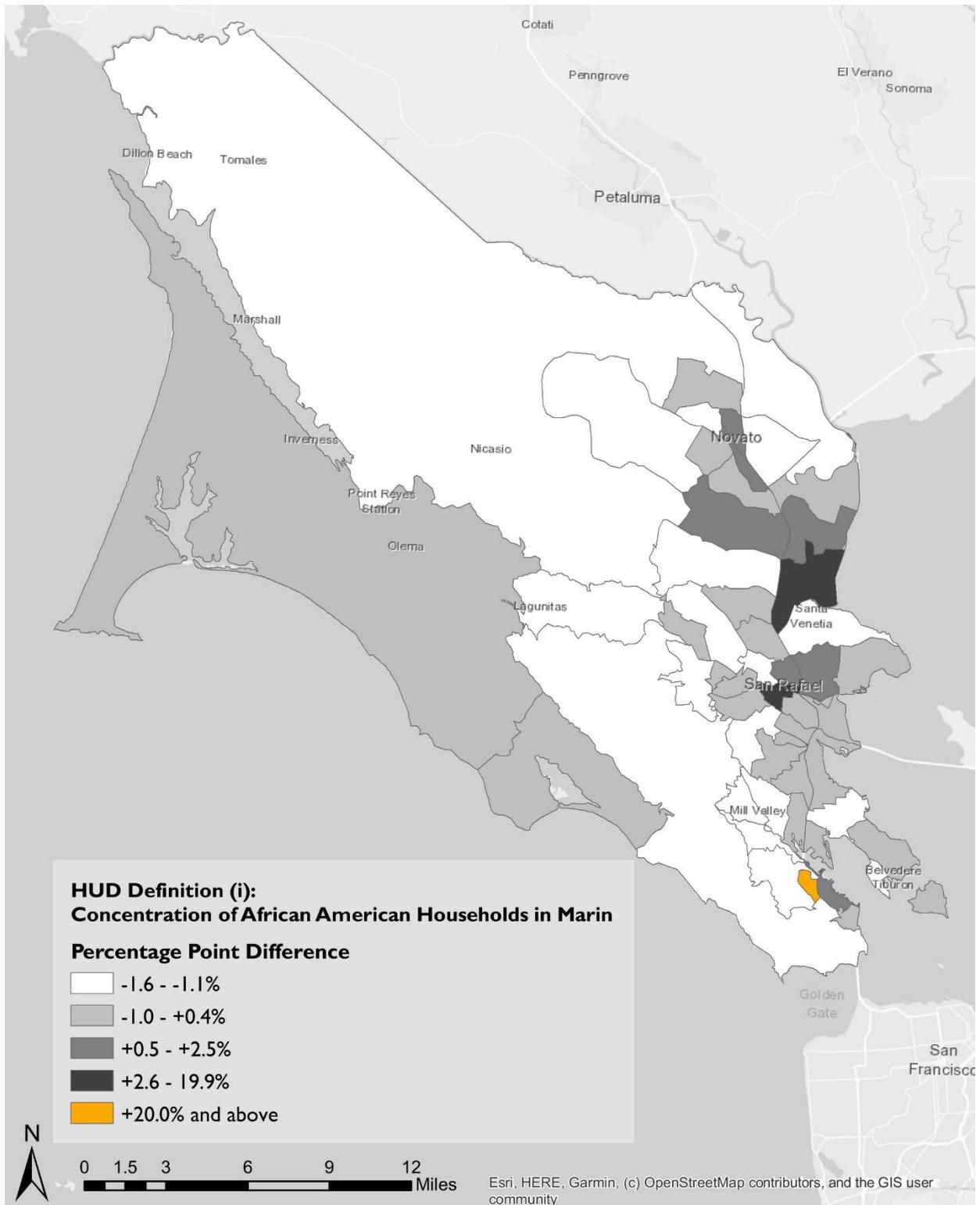
Los vecindarios con una cantidad desproporcionadamente alta de minorías se definen como áreas de concentración de minorías; áreas con un porcentaje desproporcionado de residentes blancos se definen como áreas de concentración de no minorías.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) define área de concentración de minoría como cualquier vecindario en el cual:

- (i) el porcentaje de familias en un grupo particular étnico o racial minoritario es al menos 20 puntos de porcentaje más alto que el porcentaje del Condado; o
- (ii) el porcentaje total del vecindario relacionado con las personas de minorías es al menos 20 puntos de porcentaje más alto que el porcentaje total de todas las minorías para el Condado; o
- (iii) el porcentaje total de las personas de minorías es mayor al 50 % de la población de Condado.

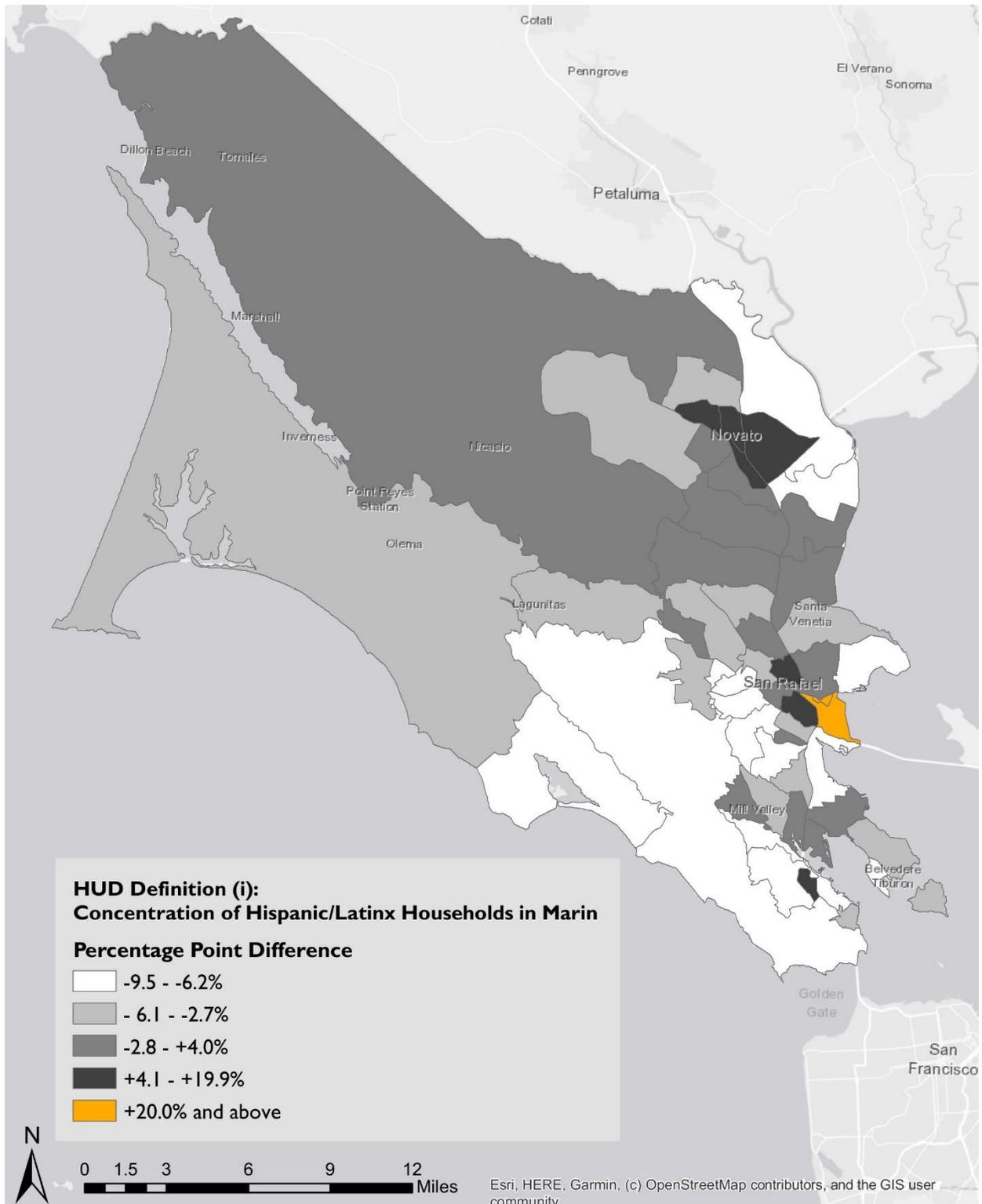
De acuerdo con la definición del HUD, en el Condado de Marin, la Ciudad de Marin y el Área del Canal de San Rafael (“el Canal”) se consideran áreas de concentración de minorías. Dichas comunidades con altas cantidades de residentes de minorías son las mismas áreas que tienen altas concentraciones de residentes de bajos ingresos.

**Figura 8:** La Definición del HUD de los Hogares Afroamericanos de Concentración de Minorías



Fuente: Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, estimación de 5 años

**Figura 9: La Definición del HUD de los Hogares Latinos de Concentración de Minorías**



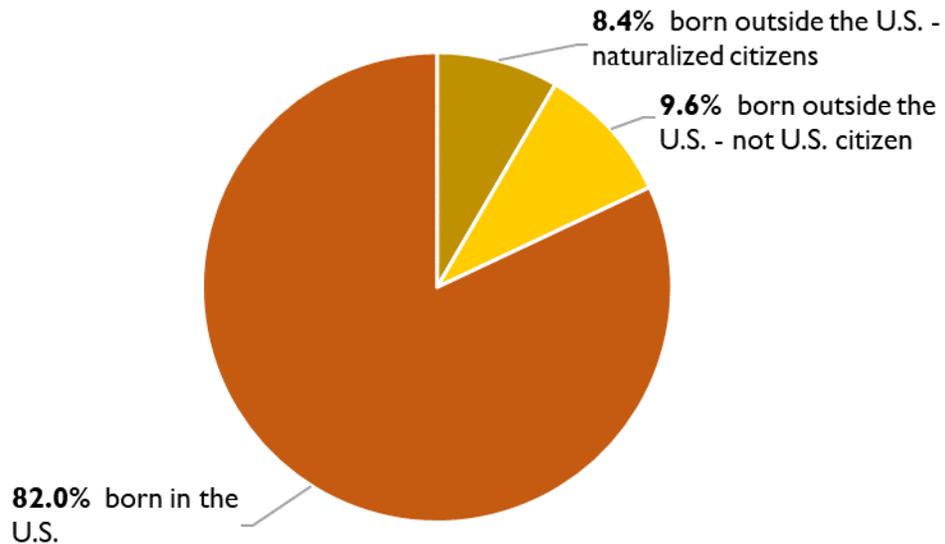
Fuente: Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, estimación de 5 años

## 2.12 Estatus de Ciudadanía

Los beneficios de ser ciudadano estadounidense tienen un impacto en individuos, familias y comunidades en una variedad de formas, con la inclusión del acceso a la vivienda, empleo y beneficios públicos.

De acuerdo con la Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, la mayoría de los residentes del Condado de Marin nacieron en Estados Unidos:

**Figura 10: Estatus de Ciudadanía en Marin**



Fuente: Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, estimación de 5 años

El porcentaje de residentes que no eran ciudadanos estadounidenses desglosado por comunidades en 2017 abarcaba:

- 46,8 % de los residentes en el área del Canal de San Rafael, un área identificada como área de concentración de minorías;
- 16,7 % de los residentes en Tierra Linda;
- 10,4 % de los residentes en Novato; y
- 14,8 % de los residentes en la Ciudad de Marin, otra comunidad identificada como área de concentración de minorías.

## 2.13 Alimentos Locales Saludables

El Condado de Marin se considera el condado más saludable de California, pero todavía existen muchos retos para los residentes de Marin que viven en áreas de concentración de minorías. La investigación ha arrojado que los vecindarios con pocos recursos sociales y económicos tienen altas tasas de obesidad. Según el Marin Food Policy Council, en 2016, “la tasa más alta de obesidad en el Condado de Marin, así como de consumo de bebidas endulzadas, diabetes y otras enfermedades crónicas se encontraban en comunidades de color, las cuales también son las comunidades que no tienen acceso a alimentos saludables asequibles y tienen una abundancia de opciones de bebidas y alimentos poco saludables”. En 2016, la tasa de obesidad en la Ciudad de Marin, la comunidad más diversa desde un punto de vista racial en el Condado, era 75,1 %; la tasa de obesidad en el Canal, una comunidad predominantemente latina, era 36,6 %.

De acuerdo con el Departamento de Salud y Servicios Humanos del Condado, en 2013, la Ciudad de Marin, un área identificada como concentración de minorías, no poseía ninguna tienda de comestible con servicio completo para sus residentes. No había mercados pequeños, tienda de comestibles, tiendas de conveniencia ni mercados agrícolas. En 2017, Target se mudó a la Ciudad de Marin y ahora proporciona una variedad de alimentos a los residentes locales.

Según el Marin Food Policy Council, en 2016, el Canal, otra área de concentración de minorías en el Condado, tenía varias tiendas de conveniencia pequeñas, pero con una limitada opción saludable, así como una abundancia de opciones poco saludable, incluidos la comida chatarra, bebidas endulzadas con azúcar, alcohol y tabaco. Dentro del Canal y el área adyacente de San Rafael, había 3 supermercados, 7 tiendas de conveniencia, 7 establecimientos de comida rápida y ningún mercado agrícola. Ninguno de los 3 supermercados era conveniente para el transporte público.

#### 2.14 Parques y Espacios Abiertos

El Departamento de Espacios Abiertos y Parques del Condado de Marin es un sistema extenso que incluye parques regionales y comunitarios, parques vecinales y 34 reservas de espacios abiertos, el cual abarca 19.300 acres y 190 millas de senderos públicos sin pavimentar.

En 2007, 500 residentes del Condado de Marin participaron en una encuesta telefónica y más del 60 % de los entrevistados percibían de manera favorable a los organismos de espacios abiertos y de parques, sin tomar en cuenta el área geográfica, la edad, la etnia o el ingreso. No obstante, desde 1990 hasta 2015, la Ciudad de Marin, la cual tiene la población afroamericana más alta del Condado y según el Marin Food Policy Council, una de las tasas de obesidad más alta, no tenía ningún espacio recreativo al aire libre. En 2015, el Fideicomiso para Terrenos Públicos, junto con el Distrito de Servicios Comunitarios de la Ciudad de Marin, designó y abrió el Rocky Graham Park en la Ciudad de Marin. Aunque el parque contiene “una estructura de juego ambientada en una casa del árbol, césped resistente a la sequía, áreas de fitness para adultos y un mural que muestra escenas de la historia de la Ciudad de Marin”, la Ciudad de Marin continúa teniendo acceso limitado a espacios abiertos adyacentes y rutas de senderismo.

El Albert J. Boro Community Center, antiguamente conocido como Pickleweed Park Community Center, abrió en 1984 para residentes en el área del Canal de San Rafael, una comunidad con aproximadamente 77 % de residentes latinos. Actualmente, los proyectos de parques para los Residentes del Canal los financia el Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG).

En 2019, el Departamento de Parques llevó a cabo una Encuesta Comunitaria e identificó que el costo de la entrada y de las tarifas eran un obstáculo para acceder a los parques del Condado. Como consecuencia, en julio de 2019, las tarifas de entrada se redujeron de \$10 a \$5 en 3 parques populares del Condado y la admisión a la piscina McNears Beach Park, ubicada en San Rafael, fue gratuita a partir del 1 de agosto.

#### 2.15 Acceso al Transporte

Los nueve condados de las Áreas de la Bahía se conectan por medio del transporte público. La Autoridad de Tránsito de Marin (MTA) controla todas las rutas de buses que empiezan y terminan en el Condado. El Tránsito de Golden Gate ofrece conexiones desde Marin hasta el Condado de Contra Costa, Sonoma y San Francisco.

En 2017, la MTA realizó una encuesta a bordo sobre su cantidad de pasajeros y concluyó lo siguiente:

- 72 % de los pasajeros eran blancos; 52 % eran latinos; 6 % eran asiáticos y 2 % eran afroamericanos.
- 11 % de los pasajeros de la MTA tenían menos de 18 años; 80 % tenían entre 18 y 65 años; y 9 % tenían 65 años o más.
- 35 % de los pasajeros ganaban menos de \$25.000 por año; 24 % ganaban entre \$25.000 y \$49.999; 12 % ganaban entre \$50.000 y \$74.999; y 16 % ganaban más de \$75.000 por año.
- 37 % de los pasajeros vivían, en su hogar, con 3 personas o más que trabajaban;
- 39 % no tenían acceso a un vehículo;
- 15 % vivían con 5 personas o más en su hogar; 11 % vivían con 6 personas o más en su hogar; y
- 38 % hablaban español en casa.

Se determinó que el Distrito de Canal de San Rafael tenía una tasa alta de pasajeros de tránsito “típicos”. Dichos pasajeros típicos se describían como, “42 % de los hogares tienen un ingreso anual menor a \$25.000, 90 % de los individuos se consideraban hispanos o latinos, 19 % de los hogares no tenían vehículos, 17 % tenían tres

trabajadores o más en su hogar, 30 % tenían 5 trabajadores o más que vivían con ellos y se hablaba español en 84 % de los hogares”.

De acuerdo con la encuesta, los residentes del área del Canal tenían el porcentaje más alto de viajes que comenzaban o terminaban en las rutas que ofrecía el Tránsito de Marin.

Las categorías de precios dentro del Condado de Marin en los servicios del Tránsito de Golden Gate y Tránsito de Marin son las siguientes:

- Adultos: \$2
- Jóvenes (5 y 18 años): \$1
- Persona de la tercera edad (65+): \$1
- Personas con discapacidades: \$1
- Menores de 5 años: gratuito
- Hay descuentos de tarifas disponibles para aquellos que utilizan Clipper Cards o que compran pases de 1 día, de 7 días y de 31 días.

Además de sus rutas fijas, la MTA ofrece otras opciones de transporte diferentes y algunas que están disponible para poblaciones específicas:

- Novato Dial-A-Ride: designado para llenar los vacíos en el servicio de tránsito local de Novato y se conecta con las rutas de buses del Tránsito de Golden Gate y del Tránsito de Marin.
- West Marin Stage: proporciona un servicio de buses públicos desde el oeste de Marin hasta el corredor Highway 101, el cual se conecta con las rutas de buses del Tránsito de Golden Gate y del Tránsito de Marin.
- ADA Paratransit Service: suministra transporte a personas que no pueden tomar buses y trenes regulares debido a alguna discapacidad. Funciona y opera en las mismas áreas, mismos días y horarios que el transporte público.
- Discount Taxi Program: llamado Marin-Catch-A-Ride, ofrece viajes con descuento en taxi y otros vehículos con licencia si tienes al menos 80 años; o tienes 60 y no puedes conducir; o si eres apto para el ADA Paratransit Service.

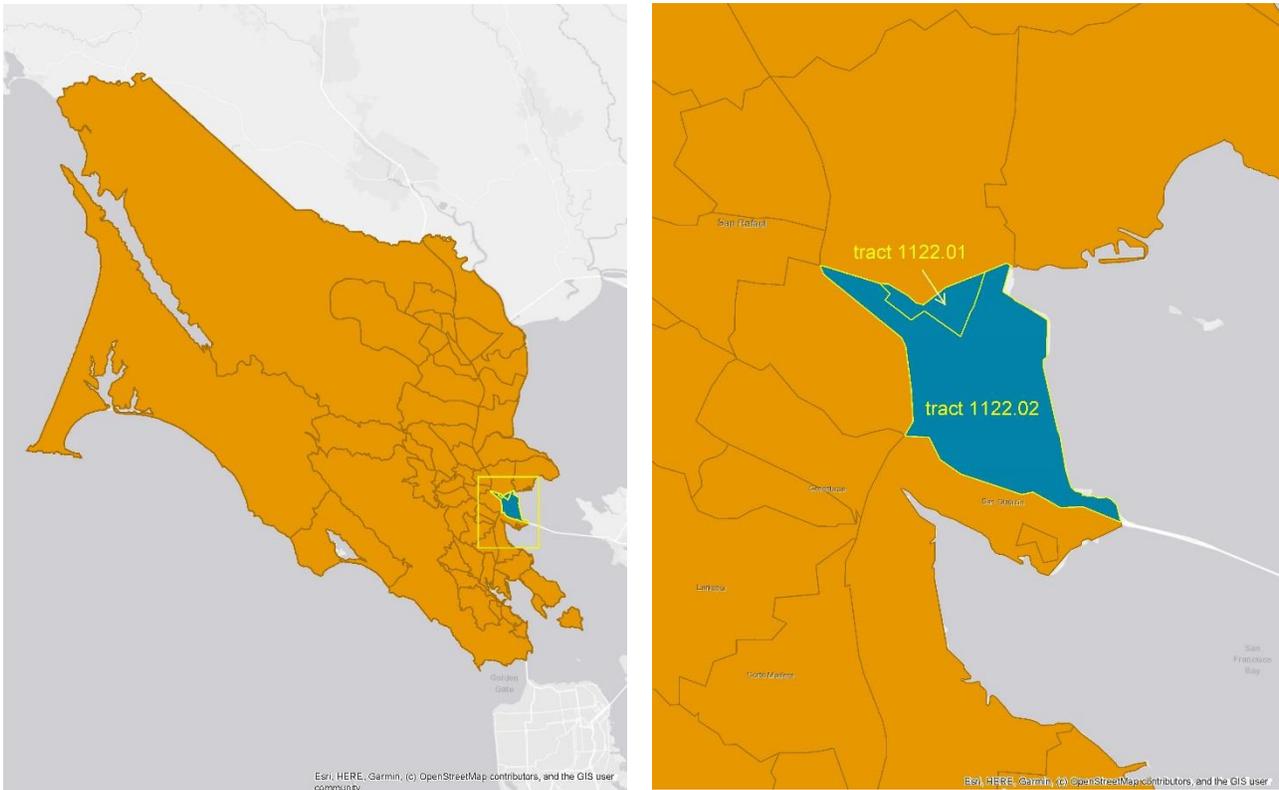
## 2.16 Comunidades Vulnerables de Marin

Según la definición del HUD, dos comunidades en Marin ha sido definidas como áreas de concentración de minorías: El área del Canal de San Rafael y la Ciudad de Marin.

### 2.16.1 Distrito de Canal de San Rafael

Desarrollado originalmente en 1950, el área del Canal de San Rafael es un vecindario residencial e industrial cuyo nombre proviene del canal que se dragó a lo largo del arroyo de San Rafael. El Canal (ubicado dentro de las áreas de censo 1122.01 y 122.02) tiene un área de dos millas cuadradas y lo controla la Ciudad de San Rafael y no se encuentra en el área no incorporada del Condado. Tom Wilson, el antiguo director ejecutivo de la [Canal Alliance](#), expresa que el área del Canal se desarrolló en principio en 1950 y en 1960 como apartamentos para parejas jóvenes y recién graduados de la universidad que estaban en camino hacia el sueño americano. “El parque de viviendas era en su mayoría estudios y pequeños apartamentos que no estaban realmente destinados a familias,” dice Wilson.

**Figura 11: Mapa del Distrito de Canal**

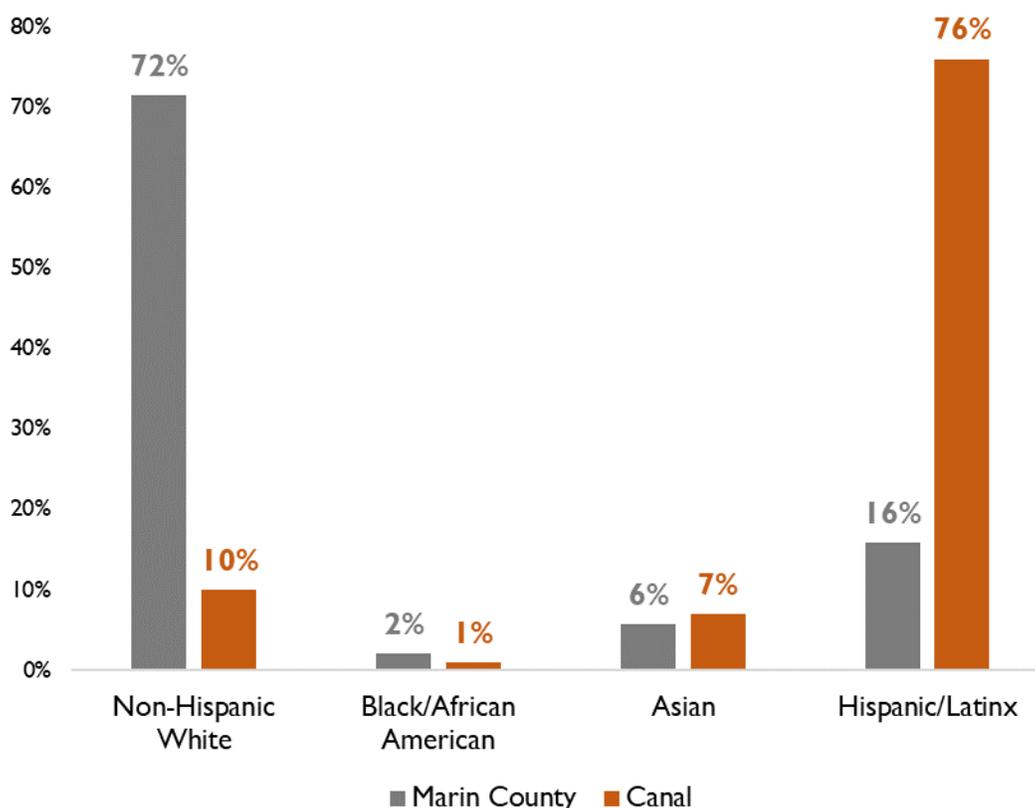


Después de la guerra de Vietnam, muchos refugiados de Vietnam, Laos y Camboya llegaron a California y los trabajos de servicios de baja calidad los atrajeron a Marin. Además, la guerra civil tanto en El Salvador como en Guatemala originó un nuevo flujo de refugiados hacia el Condado y muchos se establecieron en el área del Canal. En 25 años, el Canal pasó de ser un lugar sin casi ningún inmigrante a tener una población de casi 90 % de inmigrantes o descendientes de inmigrantes. De acuerdo con Voces del Canal de 2014 de la Canal Alliance, 52 % de los encuestados provenían de Guatemala, 33 %, de México, 9 %, de El Salvador y 6 % eran de otras áreas.

El Canal también fue una de las primeras comunidades en Marin que era receptiva a arrendatarios afroamericanos a finales de la década de los setenta, en principio, debido al crecimiento del programa de vales de la Sección 8. Actualmente, el Canal es el hogar de muchos trabajadores de bajos ingresos: 51 % de los cuales trabaja a menos de 10 millas de sus hogares.

A tenor de la Encuesta de la Comunidad Americana, en 2017, 77,5 % de todos los residentes del Canal eran latinos; 9,9 % blancos; 6,8 % asiáticos; y 1 % afroamericanos. Debido a que se cree que muchos residentes del Canal son indocumentados, los promotores comunitarios creen que la población no ha sido contada de manera significativa.

**Figura 12: Distribución Racial en el Condado de Marin y el Canal**



Fuente: Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, estimación de 5 años

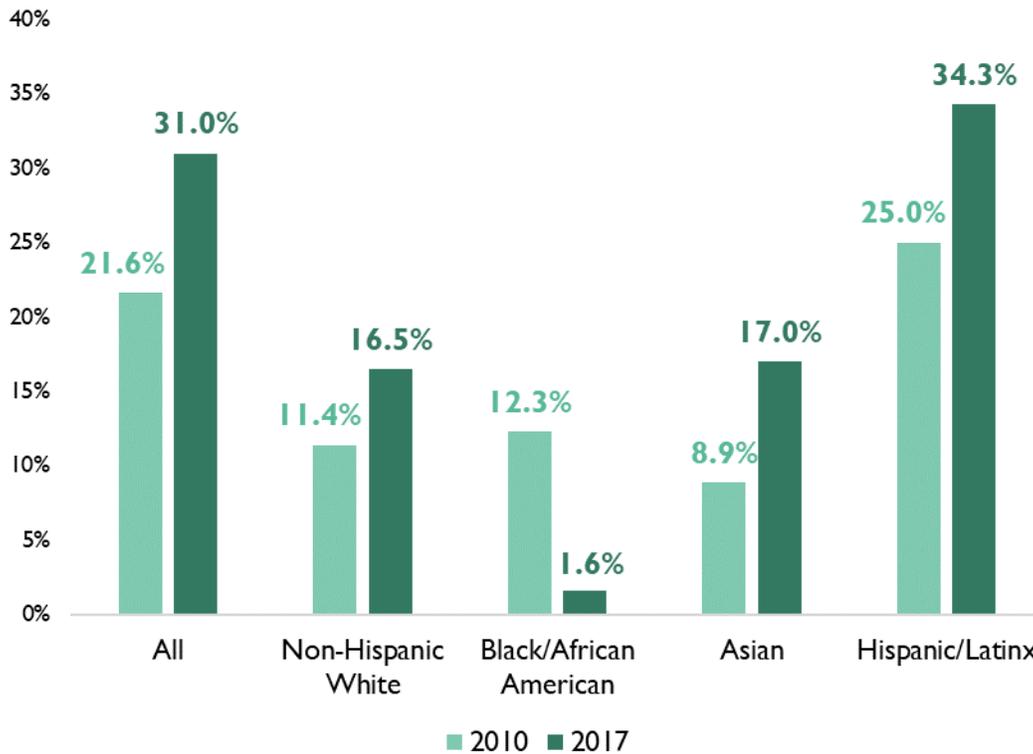
En 2017, el ingreso familiar promedio para los residentes de Marin era \$104.703 y 9,7 % de los residentes de Marin percibían un ingreso familiar entre \$100.000 y \$124.999. En el Canal, solo 4,2 % de los residentes percibían ingresos dentro de esa gama.

De los egresados de secundaria de 2018 del Condado, los estudiantes latinos representaron la cantidad más alta de estudiantes que no terminaron la secundaria en Marin. Veinticinco por ciento (25 %) de los estudiantes latinos no terminaron la secundaria en comparación con 7 % de los estudiantes blancos.

En el Canal, se considera que 37,2 % de las familias tienen un Dominio limitado del inglés (Limited English Proficient) o LEP. En general, son individuos que no hablan inglés como idioma principal y que tienen una habilidad limitada para leer, hablar, escribir o comprender en inglés. En el Canal, 79,9 % de las familias hablan otro idioma que no es inglés y se considera que el 66,4 % solo habla español. En todo el Condado de Marin, se considera que 4,3 % de las familias son LEP, 23,3 % hablan otro idioma que no es inglés y 10,5 % solo hablan español.

La cantidad de residentes del Canal que se encontraban en situación de pobreza en 2017 era 31 %, la cual había aumentado 60,2 % con respecto al 2010. Los residentes asiáticos en el Canal experimentaron el mayor aumento con respecto a las tasas de pobreza, lo cual representaba un incremento de 84,4 %, seguido de los residentes latinos con un aumento de 54 % y residentes blancos con un incremento de 31,4 %. Los afroamericanos que vivían en el Canal experimentaron una disminución de la tasa de pobreza de 64,3 %.

**Figura 13: Tasa de Pobreza Según el Grupo Racial en el Canal**



Fuente: Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, estimación de 5 años

El Departamento de Salud y Servicios Humanos del Condado de Marin informa que la esperanza de vida de los residentes del Condado de Marin en 2015 era 85,1 años. Para los residentes en el Canal, la esperanza de vida era 76,2 años.

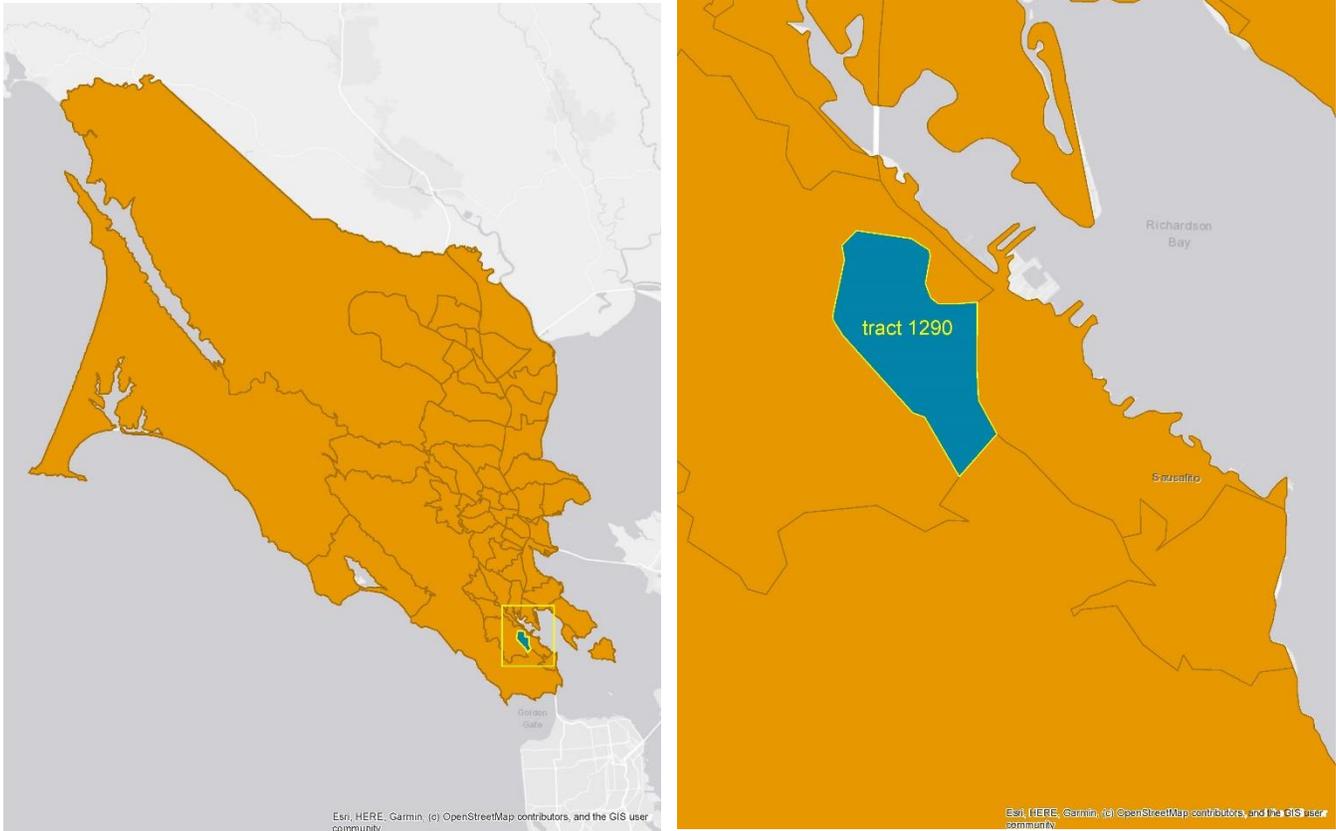
Los residentes del canal dependen en gran medida del transporte público para ir al trabajo, a la escuela y para acceder a otros servicios, y 10,4 % de las familias del Canal no poseen ningún auto.

Aunque la mayoría de los residentes en el Canal son de bajos ingresos, tienen familia y viven cerca de sus lugares de trabajo, la mayoría de los apartamentos alquilados no son subsidiados ni menos costosos que apartamentos similares en otras partes de San Rafael. Cuando se comparan unidades de alquiler en el Canal con el resto del Condado, de acuerdo con el Plan consolidado del Condado de Marin para 2010 - 2014, debido a que el Canal posee unidades de alquiler de precios moderados en comparación con otras áreas del Condado, “tiene un nivel muy alto de hacinamiento (definido como más de una persona por habitación),” y que durante los últimos diez años, el “hacinamiento en el Canal ha aumentado de manera radical, puesto que se han disparado los precios de los alquileres”. Según la Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, 46,9 % de los residentes que vivían en el Canal estaban viviendo en condiciones de hacinamiento. En el Canal también se ubican gran parte del área industrial de San Rafael y una de las instalaciones de gestión de desechos comerciales y residenciales de Marin.

### 2.16.2 Ciudad de Marin

La Ciudad de Marin forma parte del área no incorporada del Condado (área de censo 1290), ubicada aproximadamente 5 millas hacia el norte de San Francisco desde el puente Golden Gate.

**Figura 14:** Mapa de la Ciudad de Marin



### 2.16.2.1 Historia de la Ciudad de Marin

En el pasado, la Ciudad de Marin era considerada como la comunidad más integrada del país y del Condado. Aunque continúa teniendo una población más diversa que la mayoría de las comunidades de Marin, las inquietudes de aburguesamiento y el desplazamiento de afroamericanos es una fuente de preocupación para muchos residentes.

La historia de la Ciudad de Marin y su contribución en el Condado de Marin es un ejemplo local de cómo las políticas y prácticas gubernamentales históricas ayudaron a crear las comunidades segregadas que todavía siguen existiendo en la actualidad.

Hasta el comienzo de la participación de Estados Unidos en la Segunda Guerra Mundial en 1941, vivían muy pocos afroamericanos en el Condado de Marin. En 1942, Kenneth Bechtel, un constructor industrial, celebró un contrato con el gobierno de Estados Unidos para construir buques de transporte para la marina de Estados Unidos. Creó Marinship, la cual durante la Segunda Guerra Mundial construyó cerca de 100 clase Liberty y petroleros. También se le otorgó el permiso a la Bechtel Company para desarrollar una comunidad la cual albergaría a algunos de sus trabajadores, así que la comunidad no incorporada de la Ciudad de Marin se construyó como una instalación habitacional temporal.

Desde que Marinship sufrió una escasez de disponibilidad de trabajadores locales, Bechtel ignoró las exclusiones del lugar de trabajo que eran la norma en aquel entonces y contrató afroamericanos de estados sureños tales como Luisiana, Arkansas, Texas y Oklahoma. En su punto más alto en 1944, Marinship empleó 22.000 trabajadores de cada estado de la Unión, y la Ciudad de Marin tuvo una población de 6.500 personas, incluidos alrededor de 1.000 menores en edad de escolarización, y fue el hogar de blancos del medio oeste (85 %), negros

sureños (10 %) e inmigrantes chinos (5 %). La Ciudad de Marin fue el primer proyecto habitacional federal integrado del país y, con el tiempo, sería aclamada como una ciudad modelo para los empleados de la empresa, además de un experimento social audaz de relaciones de razas. Durante una era donde la segregación se practicaba ampliamente en California, así como a lo largo del país, la Ciudad de Marin era una comunidad diversa e integrada racialmente.

Al final de la guerra, los veteranos militares regresaron masivamente. Había escasez de viviendas y se estaban duplicando las familias. Con una gran escasez de viviendas civiles, se elaboró la Ley Habitacional Nacional (National Housing Act) de 1949.

Según la Ley Habitacional Nacional, la Administración Habitacional Federal (FHA) garantizaba préstamos bancarios para desarrollos habitacionales que estaban designados para desplazar a los blancos fuera de las áreas urbanas integradas en subdivisiones completamente blancas en los suburbios. Se ofrecieron garantías de préstamo de la FHA a los desarrolladores a condición de que se pudieran vender las viviendas solo a blancos. Se utilizaron las cláusulas de restricción de razas para evitar que las personas de color compraran viviendas en comunidades blancas en Marin y el Underwriting Manual de la Administración Habitacional Federal recomendaba el uso de cláusulas de restricción para “proporcionar la protección más segura contra la invasión indeseable y el uso discordante”. Aunque la Ley de Derechos Civiles (Civil Rights Act) de 1969 prohibía dichas transacciones, muchas de estas cláusulas todavía permanecen en los títulos de propiedad en Marin.

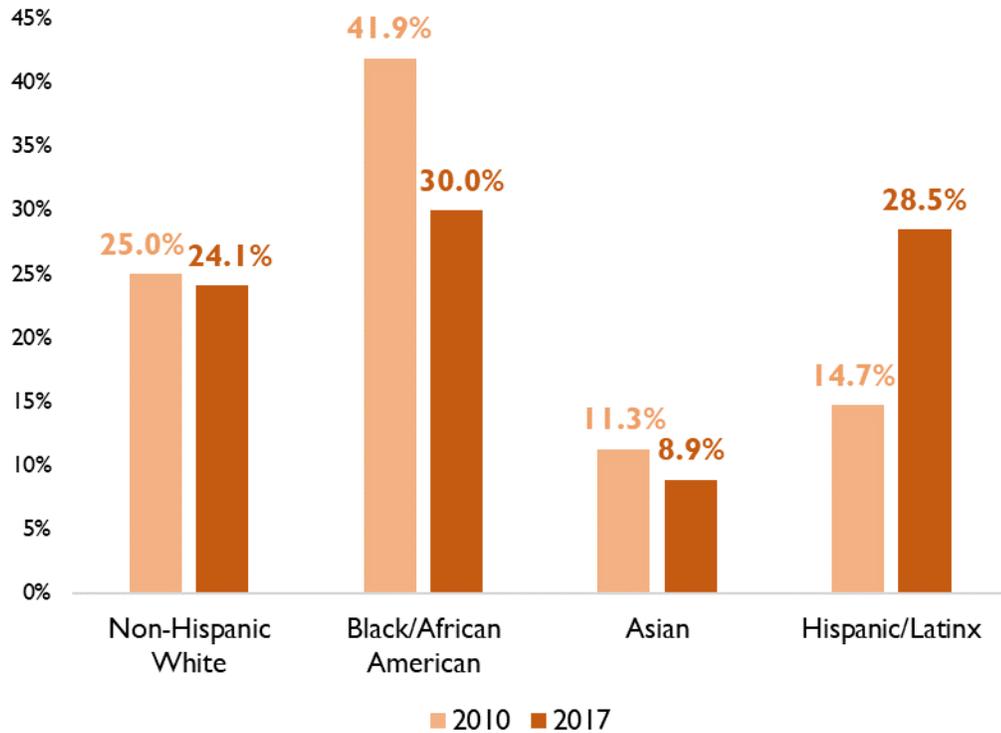
Los veteranos blancos y sus familias que regresaban de la Segunda Guerra Mundial pudieron comprar viviendas con hipotecas que les garantizaba el Gobierno Federal. Muchas viviendas en Marin a finales de la década de los cuarenta se vendían desde \$7.000 hasta \$8.000 y las familias a menudo obtenían hipotecas con pagos iniciales desde 0 % hasta 5 %. En algunos casos, el costo mensual para comprar una vivienda era menos de lo que una familia pagaría en alquiler en viviendas sociales.

En 2017, el ingreso familiar promedio para los residentes de Marin era \$104.703. La desigualdad de riqueza actual se originó, en parte, después de la Segunda Guerra Mundial cuando los programas y las políticas explícitos del gobierno federal ofrecían a los blancos oportunidades para poseer una vivienda con financiamiento y precios muy asequibles, mientras que se les prohibía a los afroamericanos que participasen en los mismos programas. Actualmente, la apreciación de igualdad habitacional para las familias que podían comprar viviendas después de la guerra les ha permitido a aquellas familias utilizar su riqueza acumulada para financiar la educación universitaria, fondo de jubilación, herencia de dinero, además de financiar las viviendas de sus hijos. Durante generaciones, los afroamericanos no han tenido las mismas oportunidades.

### 2.16.2 Ciudad de Marin

Según la Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, la población de la Ciudad de Marin era 30 % afroamericana, 28 % latina, 24 % blanca y 9 % asiática. Entre 2010 y 2017, la población de la Ciudad de Marin aumentó de 2.359 a 2.686, un incremento de 13,9 %. La población latina representaba la tasa más grande de crecimiento: 121,1 %, seguido de un aumento de 9,8 % de residentes blancos. Los residentes asiáticos disminuyeron 9,8 % y los residentes afroamericanos disminuyeron 18,5 %. Treinta y dos por ciento (32 %) de los residentes hablan un idioma que no es inglés y 85,2 % son ciudadanos estadounidenses. En 2017, 14 % de los residentes de la Ciudad de Marin consideraban que tenía un Dominio limitado del inglés, o LEP, en comparación con el 4 % de todo el Condado.

**Figura 15:** Distribución Racial en la Ciudad de Marin en 2010 y 2017

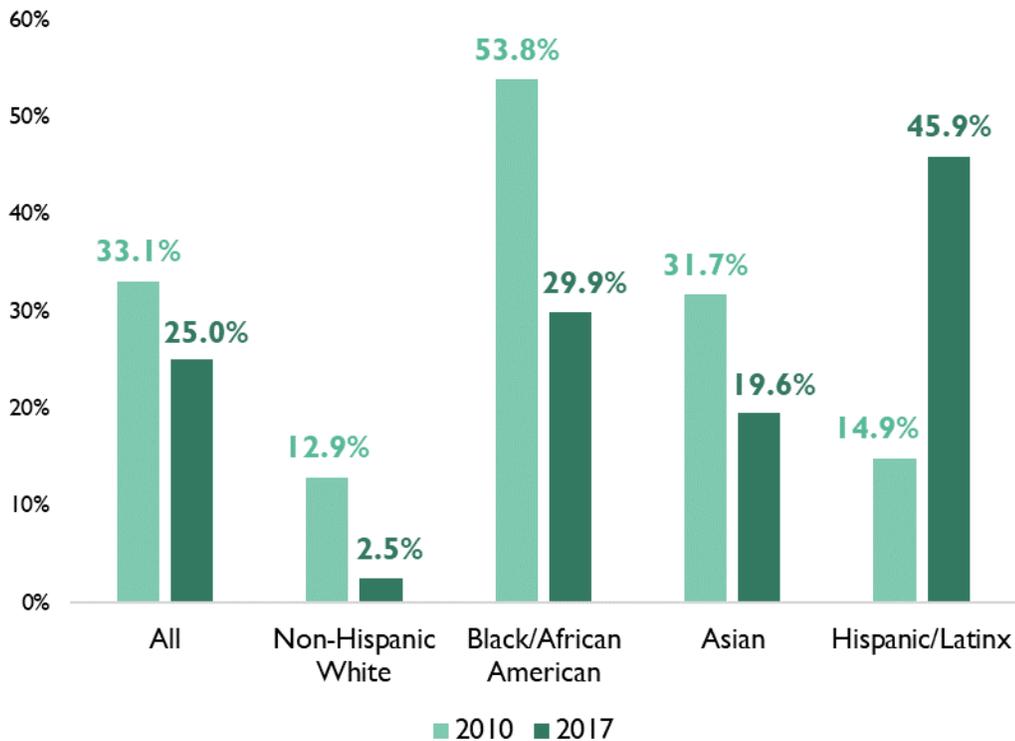


Fuente: Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, estimación de 5 años

En 2017, el ingreso familiar promedio para los residentes del Condado de Marin era \$104.703 y 9,7 % de los residentes percibían un ingreso familiar promedio entre \$100.000 y \$124.999. En la Ciudad de Marin, solo 5 % de los residentes percibían ingresos dentro de esa gama.

La tasa de pobreza total para las familias en la Ciudad de Marin en 2017 era 25 %, la cual había aumentado 19,5 % desde 2010. Las tasas de pobreza en familias blancas de la Ciudad de Marin disminuyó 68 % y las tasas de pobreza de los afroamericanos disminuyó 59,4 %. Durante el mismo periodo de tiempo, la tasa de pobreza en familias asiáticas de la Ciudad de Marin aumentó 46,9 % y la tasa de pobreza de las familias latinas aumentó 743,9 %.

**Figura 16:** Tasa de Pobreza Según el Grupo Racial en la Ciudad de Marin



Fuente: Encuesta de la Comunidad Americana de 2017, estimación de 5 años

La esperanza de vida de los residentes de la Ciudad de Marin en 2015 era de 80,9 años en comparación con 85,1 años en lo que concierne al Condado en general.

Muchos residentes de la Ciudad de Marin dependen del transporte público para trabajar, acceder a las tiendas de comestibles y a otros servicios. Once por ciento (11 %) de los residentes de la Ciudad de Marin no poseen ningún auto, en comparación con el 4,9 % de las familias del Condado.

### 2.16.3 Escuelas de la Ciudad de Marin

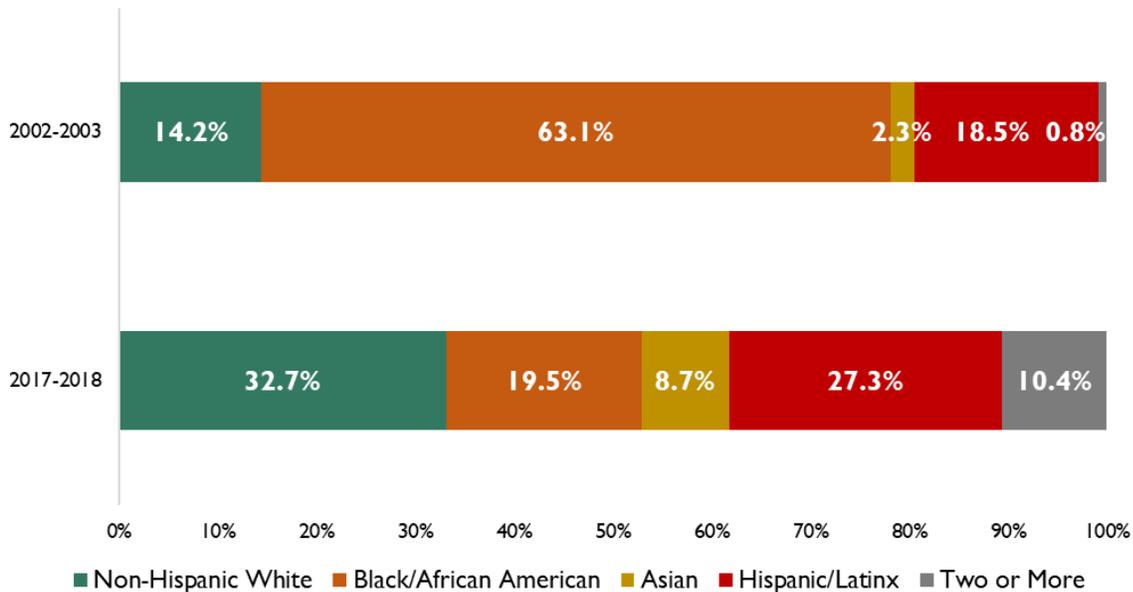
El Distrito Escolar de la Ciudad de Marin y Sausalito sirve a los residentes de la Ciudad de Marin, una comunidad no incorporada en el Condado de Marin, y Sausalito.

Hay dos escuelas K-8 en el Distrito Escolar de la Ciudad de Marin y Sausalito. La Bayside Martin Luther King Jr. Academy, ubicada en la Ciudad de Marin, es la única escuela pública en el Distrito, y la Willow Creek Academy, una escuela charter ubicada en Sausalito. La mayoría de los estudiantes de la Bayside MLK y de la Willow Creek asisten a la Tamalpais High School en Mill Valley.

En 2017, 3,9 % de los estudiantes de Bayside MLK eran blancos mientras que 41,6 % de los estudiantes de la Willow Creek eran blancos; 27,6 % de los estudiantes de la Bayside MLK eran latinos y 27,3 % de los estudiantes en Willow Creek eran latinos; 7,1 % de los estudiantes se identificaban como asiáticos en la Bayside MLK mientras que 9,2 % se identificaban como asiáticos en la Willow Creek; y 50,4 % de los estudiantes de la Bayside MLK se identificaban como afroamericanos mientras que solo 10 % de los estudiantes de la Willow Creek, la escuela charter, se identificaba como afroamericanos.

Con el paso del tiempo, la matriculación de estudiantes en el Distrito Escolar de la Ciudad de Marin y Sausalito ha cambiado de manera significativa. La matriculación de estudiantes blancos ha aumentado 375,7 % desde 2003-2018. La matriculación de estudiantes latinos aumentó 206,3 % y la matriculación de estudiantes asiáticos incrementó 683,3 %. Los afroamericanos fueron la única raza que presentó una disminución en su matriculación: 36 %.

**Figura 17:** Distribución Racial del Distrito Escolar de la Ciudad de Marin-Sausalito



Fuente: Departamento de Educación de California 2002-03 y 2017-18

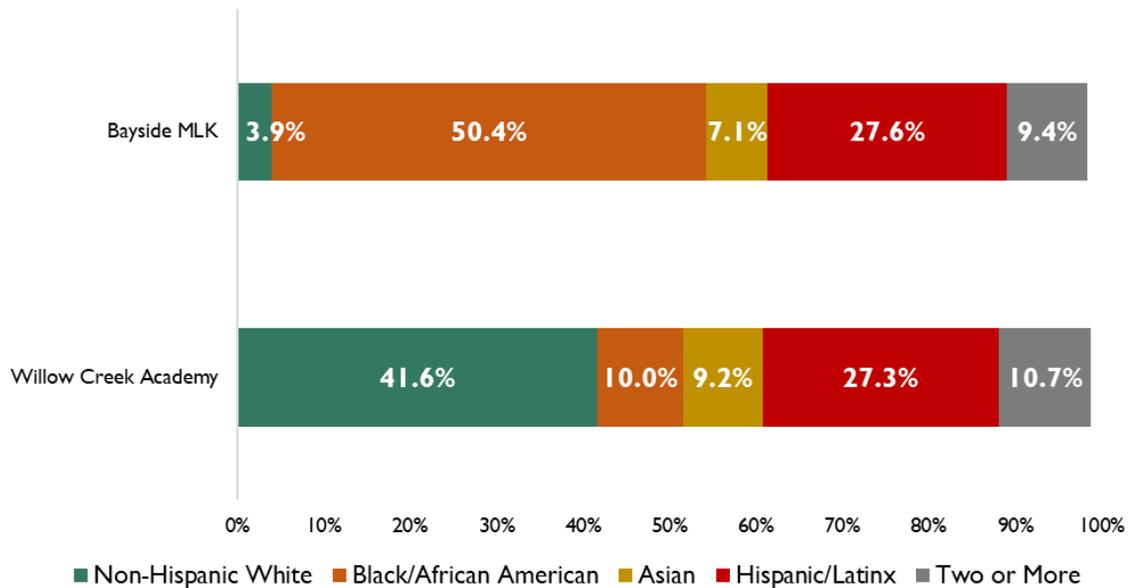
La Tamalpais High School es una secundaria pública ubicada en la ciudad vecina de Mill Valley. La mayoría de los estudiantes que viven en la Ciudad de Marin y Sausalito, los cuales asisten a la Bayside MLK y a la Willow Creek, continúan sus estudios de secundaria en la Tamalpais High School en Mill Valley. La diferencia en la composición racial de la Ciudad de Marin, Sausalito y Mill Valley es notable.

De acuerdo con la Encuesta de la Comunidad Americana, la población de la Ciudad de Marin en 2017 era 24,1 % blanca, 28,5 % latina, 8,9 % asiática y 30 % afroamericana. En Sausalito, 84,9 % de la población era blanca; 8,5 % era latina, 2,4 % era asiática y 2,6 % era afroamericana. La composición racial de Mill Valley en 2017 era 83,4 % blanca, 7,4 % latina, 4,6 % asiática y 0,0625 % afroamericana.

En el año escolar 2017-2018, 127 estudiantes se inscribieron en la Bayside MLK, de los cuales 5,5 % eran blancos, 27,6 % eran latinos, 7,1 % eran asiáticos, 9,4 % se consideraban multirraciales y 50,4 % eran afroamericanos. En el año escolar 2017-2018, la Willow Creek, la escuela charter ubicada en Sausalito, tenía una matrícula estudiantil de 411, de los cuales 41,6 % eran blancos, 27,3 % eran latinos, 9,2 % eran asiáticos, 10,7 % se consideraban multirraciales y 10 % eran afroamericanos. En el año escolar 2017-2018, 70 % de los estudiantes inscritos en la Tamalpais High School eran blancos, 10 % eran latinos, 7,3 % eran asiáticos, 3,2 % eran afroamericanos y 1,3 % se consideraban multirraciales.

En el año escolar 2017-2018, 30,7 % de los estudiantes en la Bayside MLK y 17,8 % de los estudiantes en la Willow Creek eran estudiantes de inglés, lo cual se define como estudiantes que no hablan, no leen, no escriben ni comprenden bien el inglés, puesto que no es su lengua nativa, mientras que solo 2,3 % eran estudiantes de inglés en la Tamalpais High School.

**Figura 18:** Distribución Racial en la Willow Creek Academy y la Bayside MLK



Fuente: Departamento de Educación de California de 2017-18

Las diferencias en la composición racial de los estudiantes del Distrito Escolar de la Ciudad de Marin y Sausalito cuando se trasladan de la Bayside MLK y la Willow Creek con una población estudiantil afroamericana en 2017 de 50,4 % y 10 % respectivamente, y una población estudiantil latina de 7,1 % en la Bayside MLK y 27,3 % en la Willow Creek, hacia la población estudiantil afroamericana de la Tamalpais High School de 3,2 % y la población estudiantil latina de 10 % durante ese mismo año, se identificaron consistentemente como uno de los obstáculos para el rendimiento académico de los estudiantes de la Ciudad de Marin. Los estudiantes de color de la Ciudad de Marin que asisten a la Tamalpais High School en Mill Valley manifiestan de manera consistente que no se sienten bienvenidos o incluidos, y como se informa más arriba, en 2016, 0 % de los estudiantes afroamericanos de Marin se sentían conectados con su escuela.

### 2.16.3.1 Plan de Desegregación del Distrito Escolar de la Ciudad de Marin-Sausalito

Después de una investigación de 2 años, en agosto de 2019, el Departamento de Justicia del Estado de California concluyó que el Distrito Escolar de la Ciudad de Marin y Sausalito había “mantenido y agravado de manera intencional y a sabiendas” la segregación racial existente y estableció de manera deliberada una escuela segregada y desvió el personal y recursos del Condado hacia la Willow Creek mientras privaba a los estudiantes de la Bayside MLK de una oportunidad equitativa de educación.

Como parte de la solución, el distrito escolar desarrollará un plan de desegregación que será implementado a inicios del 2020 y suministrará reparaciones a los egresados en forma de asesoría profesional y académica a largo plazo, además de apoyo en las solicitudes de educación superior y empleo de personal especializado.

### **3. Participación de la Comunidad**

Una de las críticas de las comunidades sobre el Análisis de los impedimentos para la selección de una vivienda justa (AI) que se comunicó al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano en 2011 era que no había suficiente compromiso de la comunidad, participación y aporte de las comunidades de color de Marin durante el proceso de realización del AI.

Para abordar dichas inquietudes, las recomendaciones específicas que se relacionaban directamente con el compromiso comunitario se incluían en el Plan de ejecución del AI, el cual fue aprobado por la Junta de Supervisores del Condado de Marin el 11 de octubre de 2011. Dichas recomendaciones abarcaban:

- Explorar oportunidades para establecer programas de “Comunidad acogedora” o expandir los programas existentes que quizás sean apropiados para suministrar servicios de acogida los cuales hagan sentir a los residentes de Marin de las clases protegidas más acogidos en la comunidad. Proporcionar información y herramientas para estos nuevos residentes para que se conecten y pasen a formar parte de la comunidad. Conectar los residentes antiguos de Marin con los residentes de las clases protegidas.
- Divulgar el proceso de audiencia pública del Análisis de los impedimentos para crear conciencia sobre los obstáculos que existen para la selección de una vivienda justa.
- Incluir las recomendaciones de la comunidad en el Análisis de impedimentos.
- Proporcionar más información en español y en vietnamita, los dos idiomas más hablados en el Condado después del inglés, incluidos la información de los derechos habitacionales de los inquilinos, así como los servicios que se ofrecen a las clases protegidas.
- Evaluar la eficacia de las comunicaciones de la Autoridad Habitacional con los clientes que no hablan inglés.
- Cuando se abren las listas de espera de la Autoridad Habitacional, colocar anuncios de servicios públicos en medios de comunicación en inglés, español y vietnamita.
- Asignar al Comité de Establecimiento de Prioridades de CDBG un papel de supervisión para el Plan de ejecución. El Comité de Establecimiento de Prioridades supervisará las medidas que las localidades toman para promover de manera afirmativa la vivienda justa. El Comité de Establecimiento de Prioridades guiará el proceso de evaluación paritaria de cada esfuerzo que realiza la comunidad para promover de manera afirmativa la vivienda justa.
- Patrocinar talleres sobre participación cívica y reclutamiento de minorías para posiciones de la comisión y de la junta.

#### **3.1 Evaluación del Plan de Trabajo para Vivienda Justa**

En diciembre de 2015, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) sustituyó el Análisis de impedimentos para la selección de una vivienda justa con la Evaluación de vivienda justa (AFH). Este nuevo enfoque para identificar y analizar los obstáculos para la selección de vivienda justa permitía a las jurisdicciones establecer prioridades y objetivos de vivienda justa determinadas de manera local. Se solicitó que el informe final de la AFH para el Condado de Marin se entregase al Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) a más tardar el 5 de octubre de 2019. Aunque la Evaluación de vivienda justa sustituyó el Análisis de los impedimentos para la selección de una vivienda justa (AI), el personal del Condado continuó trabajando en puntos destacados del AI del Condado, el cual se aprobó en 2011 con planes para incorporar los puntos destacados del AI en el informe final de la AFH que se debía entregar en octubre de 2019.

En julio de 2016, la Junta de Supervisores del Condado de Marin aprobó un Plan de trabajo de la AFH con la supervisión de la Agencia de Desarrollo Comunitario del Condado. El plan de trabajo aprobado suministraba un proceso mediante el cual el Condado identificaría los obstáculos para la selección de vivienda justa de todos los miembros de las clases protegidas en Marin y para realizar recomendaciones las cuales abordasen dichos obstáculos. El plan de trabajo contenía un componente de compromiso comunitario extenso y completo con la intención de alcanzar una amplia gama de partes interesadas, en especial, aquellas que no participaban históricamente y era poco probable que participasen en las actividades en todo el Condado. A continuación, se muestra un resumen de los objetivos del Plan de trabajo de la Evaluación para la vivienda justa:

- El personal del Condado en asociación con la Autoridad Habitacional de Marin comenzó un proceso de compromiso comunitario sólido que, a lo largo de 20 meses y enfocado en las comunidades más afectadas por los obstáculos para la selección de vivienda justa, se conectó con más de 1.400 individuos, grupos, organizaciones sin fines de lucro, jóvenes y empleados del Condado, entre otros, para recopilar información sobre los retos relacionados con el alojamiento y la vivienda justa en todas las áreas de Marin.
- Se creó un Grupo Asesor Comunitario de Vivienda Justa el cual estaba compuesto por residentes individuales, representantes de la comunidad, organizaciones sin fines de lucro y jóvenes. Los avisos relacionados con la invitación pública para participar en el Grupo Asesor Comunitario se publicaron en inglés, español y vietnamita en el sitio web de Condado, en comunicados de prensa y se enviaron por correo a los individuos que estaban en la lista de correos del Condado. Se pusieron a disposición del público las notificaciones y solicitudes en inglés, español y vietnamita.

El Grupo Asesor Comunitario estaba encargado de:

- ofrecer asesoría y retroalimentación al personal del Condado sobre la participación ciudadana y las estrategias de comunicación;
- trabajar de manera colaborativa y participar en las discusiones diversas e inclusivas sobre temas de vivienda justa;
- identificar los problemas y factores de vivienda justa que contribuyen de manera significativa en dichos problemas identificados;
- ayudar en el desarrollo de soluciones y planes de acción para superar los obstáculos con respecto a la selección de vivienda justa; y
- realizar recomendaciones para un plan de ejecución.

Las responsabilidades adicionales incluyen:

- un compromiso de 18 meses para finalizar el proceso;
- asistir, en la medida de lo posible, a todas las reuniones del Grupo Asesor Comunitario, las cuales se espera que sean entre 6 y 8 reuniones en un periodo de 18 meses;
- representar a los miembros de clases protegidas al facilitar la comprensión y las perspectivas comunitarias.
- revisar y analizar información;
- participar de manera constructiva y escuchar con respeto a todos los miembros del Grupo Asesor Comunitario; y
- proporcionar comentarios y recomendaciones a la Agencia de Desarrollo Comunitario dentro del periodo de tiempo destinado.

Además del Grupo Asesor Comunitario, el personal del Condado creó una Evaluación para el Comité de Dirección de Vivienda Justa, el cual consiste en 20 personas que representan organizaciones habitacionales, organizaciones religiosas, la Autoridad Habitacional de Marin, ciudades y pueblos dentro de Marin, negocios, miembros de la comunidad de discapacitados, menores, Asistencia Jurídica de Marin, personas sin hogar, comunidades asiáticas, afroamericanas y latinas, así como una organización filantrópica.

El papel del Comité directivo era:

- proporcionar una supervisión estratégica, asesoría y retroalimentación sobre las estrategias de participación de los ciudadanos;
- identificar los factores contribuyentes y los obstáculos específicos para la selección de vivienda justa y desigualdades con respecto al acceso a las oportunidades;
- revisar y analizar la información, incluir los comentarios y la retroalimentación de la comunidad, además de ofrecer conocimientos y comentarios en relación con una variedad de temas relacionados con la vivienda justa;
- desarrollar soluciones y planes de acción para superar los obstáculos para la vivienda justa en temas tales como:
  - segregación/integración y necesidades habitacionales desproporcionadas;
  - viviendas financiadas públicamente;
  - discapacidad y acceso; y
  - desigualdad con respecto al acceso y a las oportunidades.
- realizar recomendaciones a la Junta de Supervisores con medidas específicas y un plan de ejecución.

Las cualidades de los miembros del Comité directivo abarcan:

- experiencia trabajando con individuos y comunidades desfavorecidas y con pocas oportunidades;
- trayectoria relacionada con el hecho de asociarse con residentes, grupos vecinales y organismos locales con intereses diversos para cumplir los objetivos;
- trayectoria fuerte con respecto a la promoción de una fundación sólida de confianza, visión y entendimiento común, con todos los involucrados en el proceso de participación; garantizar que todos los individuos e intereses sean respetados y considerados debidamente; participar en comunicaciones en curso y eficaces en los procesos grupales.
- éxito comprobado en maneras productivas y creativas para gestionar conflictos, promover la confianza y construir relaciones.
- capacidad de establecer objetivos y estrategias de participación comunitaria, además de identificar y medir los resultados.
- experiencia en la creación de un entorno propicio para resolver problemas complejos con soluciones realistas y verosímiles.

Se le solicitó al Comité directivo que participase hasta 24 meses en el proceso de divulgación y participación comunitaria.

### 3.1.1 Compromiso de la comunidad (2016-2018)

En 2016, el personal del Condado invitó a los residentes de Marin a que participasen en un Grupo Asesor Comunitario para ayudar a identificar los obstáculos habitacionales y con el fin de formular recomendaciones que abordasen dichos obstáculos. La invitación para participar en el Grupo Asesor Comunitario se redactó en inglés y en español; además, se envió a través del sistema de correo del Condado, así como a grupos locales, organizaciones, residentes individuales y organizaciones sin fines de lucro, quienes manifestaron su interés en los programas y políticas relacionadas con la vivienda. Se recibieron 16 solicitudes. Un componente importante para la selección era identificar individuos que no habían tenido un asiento anteriormente en la mesa para el desarrollo de políticas públicas. Los 11 residentes seleccionados representaban la comunidad de San Rafael, la Ciudad de Marin/Sausalito, Novato, Larkspur, el oeste de Marin y San Anselmo. Los miembros del grupo incluían mujeres, hombres y personas LGBTQ; residentes latinos, afroamericanos y blancos; un miembro de la comunidad de discapacitados y un estudiante de secundaria. Las reuniones comenzaron en diciembre de 2016 y continuaron hasta junio de 2018; se llevaron a cabo en las noches. Se les suministró a los miembros comida y una pequeña remuneración por su participación.

El personal del Condado también creó un Comité directivo para supervisar el proceso de participación comunitaria para la vivienda justa. Al igual que la composición del Grupo Asesor Comunitario, la selección de los miembros del comité se basaba parcialmente en el alcance intencional de individuos que no habían participado antes en las conversaciones del Condado. El Comité directivo consistía en 20 personas que representaban residentes de viviendas sociales públicas, organizaciones religiosas, la Autoridad Habitacional de Marin, ciudades y pueblos dentro de Marin, negocios, miembros de la comunidad de discapacitados, menores, asistencia jurídica, personas sin hogar, comunidades asiáticas, latinas y afroamericanas, así como una organización filantrópica. El Comité directivo se creó en enero de 2017 y se reunió con regularidad con el personal del Condado hasta junio de 2018 para elaborar recomendaciones con el fin de abordar los obstáculos para la selección de vivienda justa en Marin.

Tanto el Grupo Asesor Comunitario como el Comité directivo analizaron la información demográfica y local, además, participaron en discusiones integrales sobre raza, segregación y patrones de integración en el Condado, así como la razón por la cual es importante el lugar donde vives. Los grupos revisaron y hablaron de información y temas, incluidos los propietarios y arrendatarios en Marin, publicidad habitacional legal e ilegal, el costo de viviendas en Marin, ingresos familiares, los resultados de la Encuesta de Vivienda de Alquiler de 2015 del Condado, y anticiparon las necesidades habitacionales, puesto que continúa aumentando la cantidad de adultos de 60 años o más en Marin.

A lo largo del proceso de participación comunitario, ambos grupos se familiarizaron y adquirieron conocimientos sobre discapacidad y capacitismo, leyes de vivienda justa, programas habitacionales con financiamiento público, incluidos los diversos programas de la Autoridad Habitacional de Marin, recursos adicionales compartidos y recibidos, incluidos actualizaciones de las políticas del Condado, artículos sobre viviendas en Marin, lectura de recomendaciones, así como información sobre temas relacionados con la vivienda. El Comité directivo revisó y habló sobre el Informe del Gran Jurado con fecha de abril de 2017: “Overcoming Barriers to Housing Affordability” y adquirió conocimientos a lo largo de las discusiones sobre los efectos del racismo y el aburguesamiento en las comunidades afroamericanas.

También participaron grupos de jóvenes. Los estudiantes de la Marin School of Environmental Leadership (MarinSEL) llevaron a cabo una exposición ante el Grupo Asesor Comunitario, la cual incluyó un video que crearon, el cual presentaba los retos de transporte para los residentes del vecindario del Canal de San Rafael. El Subcomité Habitacional de la Comisión de Jóvenes del Condado del Marin facilitó el hecho de que los grupos recopilasen información sobre cómo el alquiler y los desalojos afectan a los jóvenes y elaboró una exposición sobre la Causa Justa para el Desalojo para la Junta de Supervisores.

Además de las reuniones regulares con el Grupo Asesor Comunitario y el Comité directivo, desde 2016-2018, el personal del Condado asistió a las reuniones comunitarias, participó en grupos de trabajo y recopiló información de dichos grupos e individuos sobre sus necesidades, inquietudes y sus visiones para sus comunidades y para el Condado en general. Las conversaciones abarcaban discusiones sobre una amplia gama de problemas, como:

- resistencia comunitaria y racismo institucional;
- retos y dificultades relacionadas con el uso de tierra/zonificación/planificación;
- mitos y opiniones sobre viviendas asequibles, así como las personas que viven en viviendas subsidiadas y asequibles;
- recursos financieros y el costo de la construcción en Marin;
- procesos de participación comunitaria, comunicación e información; y
- otros temas, incluidos el transporte, empleo, educación, personas con discapacidades y desigualdades en los resultados de salud.

En julio de 2017, el personal del Condado presentó tanto al Grupo Asesor Comunitario como al Comité directivo una lista de 131 recomendaciones, comentarios y opiniones que habían suministrado residentes individuales, representantes de la comunidad, empleados del Condado, organizaciones sin fines de lucro y asistentes de diversas reuniones comunitarias en la Ciudad de Marin, el Canal, Mill Valley, San Rafael y el oeste de Marin. El personal del Condado organizó dichas recomendaciones, comentarios y opiniones en puntos viables, los cuales resultaron en 37 recomendaciones específicas para su revisión. Desde septiembre de 2017 hasta marzo de 2018, el Grupo Asesor Comunitario y el Comité directivo revisó, discutió e identificó cinco recomendaciones como prioridades. De las cinco recomendaciones, se decidió que dos se presentarían a la Junta de Supervisores del Condado de Marin:

1. Solicitar a la Junta de Supervisores que voten por una ordenanza de Causa Justa para el Desalojo en 2018 con el fin de reforzar y complementar las medidas de protección a favor del arrendatario que ya había adoptado para los residentes de áreas no incorporadas de Marin. Con la aprobación de la ordenanza de Causa Justa para el Desalojo, el personal del Condado debería ofrecer educación pública relacionada con la ordenanza y el apoyo administrativo para la ciudades y pueblos con el fin de ayudarlos a ejecutar una ordenanza de Causa Justa para el Desalojo.
2. Desarrollar un Comité de Supervisión Habitacional el cual esté compuesto por el público, representantes de todas las ciudades y pueblos, alcaldes, Asistentes a la Junta de Supervisores, inversionistas e inmobiliarias profesionales, la Autoridad Habitacional de Marin, la Fundación Comunitaria de Marin, propietarios y arrendatarios, así como miembros de las clases protegidas para promover de manera afirmativa la vivienda justa, aumentar la cantidad de vivienda justa en Marin y crear ordenanzas modelo para ciudades y pueblos. Utilizar e incluir las organizaciones relacionadas con la vivienda, incluida la Marin Chronic Homelessness Action Taskforce (MCHAT), el Landlord Incentive Program, el equipo de la Marin Community Foundation Acquisition, entre otros, para crear políticas, programas y prácticas con un lente de equidad e igualdad racial que aborden los desafíos de la vivienda en Marin. Dicha recomendación es compatible con la recomendación del Informe del Gran Jurado para la creación de un Coordinador Habitacional Regional del Condado.

Además de las recomendaciones mencionadas más arriba, a los miembros del Grupo Asesor Comunitario también se les solicitó que identificaran una prioridad para sus comunidades específicas. Las recomendaciones del Grupo Asesor Comunitario debían:

- desarrollar un Fideicomiso de Terrenos Comunitarios (Community Land Trust) en la Ciudad de Marin;
- controlar, gravar, licenciar y/o limitar la cantidad de alquileres a corto plazo permitidos en el oeste de Marin;
- revisar cómo las políticas de tráfico y de estacionamiento del Condado afectan de manera desproporcionada a los residentes de bajos ingresos y a las personas de color, además de desarrollar formas alternativas para el pago de tarifas; y
- desarrollar maneras para mejorar la capacidad del Condado de atraer viviendas asequibles en Marin.

### 3.2 Norma de Suspensión de la Promoción Afirmativa de Vivienda Justa (AFFH)

En diciembre de 2015, como parte de la norma AFFH del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de Estados Unidos, el HUD sustituyó el Análisis de impedimentos (AI) para la selección de una vivienda justa con la Evaluación de vivienda justa (AFH). La norma exige a los gobiernos locales que recibían subsidios federales, incluidas las Subvenciones en Bloque Comunitarias (CDBG) y los fondos de Asociación de Inversión (HOME) que entregasen una Evaluación de Vivienda Justa que identificarían cómo los gobiernos locales cumplen las leyes de vivienda justa; evalúan, identifican y valoran los obstáculos para la selección de vivienda justa y los factores contribuyentes que existen dentro de sus comunidades; además de establecer objetivos y prioridades de vivienda justa determinadas localmente.

El 18 de mayo de 2018, el HUD suspendió la norma de Promoción de Vivienda Justa Afirmativamente (AFFH) y los requisitos de informes de la AFH hasta después, al menos, del 31 de octubre de 2020. Además, eliminó la herramienta de Evaluación para Vivienda Justa (AFH) necesaria que debían usar los gobiernos locales. El Condado realizó por última vez su AI el 11 de octubre de 2011 y, como parte del Acuerdo de Cumplimiento Voluntario de 2019, se le solicitó que entregase una actualización del AI a más tardar el 30 de enero de 2020.

Aunque se suspendió el requisito del HUD relacionado con la entrega de la Evaluación de la Selección de una Vivienda Justa, el Condado de Marin continuó participando en su proceso de participación comunitaria para analizar los obstáculos para la selección de vivienda justa. El proceso de participación comunitaria que comenzó en 2016, antes de la suspensión de la AFH, y las recomendaciones de la comunidad se incorporaron en este documento.

### 3.3 Compromiso de la Comunidad (2018-Actualidad)

En mayo de 2018, el HUD suspendió la Evaluación para Vivienda Justa, y aunque el Condado continuó su compromiso con la participación comunitaria y el análisis de los obstáculos para la selección de vivienda justa, según el Acuerdo de Cumplimiento Voluntario del Condado con el HUD, aceptó entregar un Análisis de los impedimentos para la selección de una vivienda justa al HUD a más tardar en enero de 2020. Por lo tanto, el siguiente proceso de participación comunitaria se referirá a la Evaluación para Vivienda Justa (AFH) y al Análisis de Impedimentos (AI) de manera intercambiable.

En junio de 2018, el personal del Condado presentó un informe de progreso sobre la Evaluación del Plan de Trabajo para Vivienda Justa ante la Junta de Supervisores del Condado de Marin, el cual incluía tres recomendaciones específicas que desarrollaron en conjunto miembros de la comunidad, el Grupo Asesor Comunitario y el Comité directivo. El informe de progreso y las recomendaciones reflejaron el trabajo realizado desde julio de 2016 hasta marzo de 2018 durante el proceso de divulgación y participación comunitaria señalado en la Evaluación del Plan de Trabajo para Vivienda Justa, e incluyó un análisis de datos, así como otra información sobre segregación histórica y políticas de integración,

áreas de pobreza de concentración étnica o racial y factores contribuyentes significantes que se relacionan con la vivienda subsidiada públicamente, problemas de acceso y discapacidad.

En diciembre de 2018, la Agencia de Desarrollo Comunitario del Condado de Marin recomendó a la Junta de Supervisores del Condado de Marin que aprobasen la continuación del proceso de divulgación y participación comunitaria que comenzó en julio de 2016 y continuó hasta julio de 2018. La Fase II sugerida de la Evaluación del plan de trabajo para Vivienda Justa, además de identificar los obstáculos para la vivienda, señalaba el proceso para identificar las desigualdades en materia de transporte, educación, empleo, vecindarios saludables desde un punto de vista ambiental y bienes comunitarios para ciertas poblaciones y comunidades en el Condado de Marin. Durante el periodo sugerido del plan de trabajo de 3 años y medio, el personal del Condado recomendó que se realizasen tres talleres de la Junta de Supervisores, los cuales incluían audiencias con comentarios públicos y para que el personal del Condado informase sobre el plan de trabajo y las recomendaciones sugeridas del Grupo Asesor Comunitario y Comités directivos. Asimismo, como parte del plan de trabajo, el personal del Condado prepararía para la aprobación de la Junta, un Análisis de los impedimentos para la selección de una vivienda justa que se debía entregar al HUD en enero de 2020. El 4 de diciembre de 2018, la Junta de Supervisores del Condado de Marin aprobó la Fase II de la Evaluación del plan de trabajo para Vivienda Justa, incluida la entrega del Análisis de Impedimentos para la Selección de una Vivienda Justa en 2020.

En diciembre de 2018, el personal del Condado convocó a un nuevo Grupo Asesor Comunitario y Comité directivo. El personal del Condado invitó a los residentes de Marin a participar en el Grupo Asesor Comunitario con el fin de identificar los obstáculos para la vivienda en Marin y de elaborar recomendaciones que abordasen

dichos obstáculos. La invitación para participar en el Grupo Asesor Comunitario se redactó tanto en inglés como en español y se recibieron 13 solicitudes. Un componente importante para la selección era identificar individuos que no habían tenido un asiento anteriormente en la mesa para el desarrollo de políticas públicas. Los residentes seleccionados para la Asesoría Comunitaria representan comunidades de la Ciudad de Marin, San Rafael, Novato, Mill Valley, Fairfax, Inverness, Tiburon, Corte Madera, Larkspur y Lagunitas.

De igual manera, para abordar los restos relacionados con la vivienda, se les solicitaron a los miembros potenciales que examinasen las desigualdades en las condiciones de la comunidad, las cuales perjudican el acceso a, y las oportunidades para:

- transporte
- educación
- empleo
- vecindarios saludables desde un punto de vista ambiental
- bienes comunitarios, incluidos los servicios financieros y bancarios, tiendas de comestibles y otros negocios minoristas, así como los servicios de banda ancha.

Con inicio en 2019, el Grupo Asesor Comunitario y los Comités directivos se reúnen con regularidad para hablar de las desigualdades específicas en el Condado y para elaborar recomendaciones que aborden dichas desigualdades. Dichas recomendaciones eran parte del proceso para determinar las recomendaciones finales que se presentaron a la Junta de Supervisores del Condado de Marin y que se incluyen en el presente análisis.

En diciembre de 2019, se entregó un borrador de dicho AI al Comité de Establecimiento de Prioridades (CDBG) para su revisión y el informe del Personal, además, este AI se tradujo al español y al vietnamita; asimismo, se sometió a los comentarios del público.

En la reunión de la Junta de Supervisores del 14 de enero de 2020, se invitó al público a realizar comentarios sobre el borrador del AI, el proceso de participación comunitaria para vivienda justa y recomendaciones sugeridas. Su traducción estuvo disponible tanto en español como en vietnamita. Aquellos que no pudieron participar en la reunión de la Junta, se les animó a entregar sus comentarios escritos por correo electrónico.

## 4. Programa Habitacional en Marin

El Condado de Marin tiene una gama amplia de viviendas financiadas públicamente para residentes de bajos ingresos que se encuentran en las partes no incorporadas del Condado, así como en las ciudades y pueblos de Marin.

### 4.1 Autoridad Habitacional de Marin

La Autoridad Habitacional de Marin (MHA) es una corporación pública que administra las propiedades habitacionales públicas del Condado de Marin y, en la actualidad, ofrece asistencia a 4.000 familias, aproximadamente, en el Condado. Funciona como un organismo independiente del Condado y lo regula una junta de comisionados que incluyen los cinco de la Junta de Supervisores del Condado de Marin los cuales, como lo explica la MHA, “por lo general, desempeñan el mismo cargo de directores de una corporación. La Junta de Comisionados de la MHA consiste en 7 personas, incluidos 2 comisionados arrendatarios. Los comisionados arrendatarios son residentes de viviendas públicas de la MHA y/o titulares de Vales de Selección de Vivienda y ocupan dichos cargos durante dos años”.

Además de una Junta de Comisionados, la Golden Gate Village, una de las propiedades de viviendas públicas que dirige la MHA, y el único desarrollo de vivienda pública familiar en el Condado, tiene un Consejo de Residentes compuesto por residentes de la Golden Gate Village.

Además de administrar las propiedades de viviendas públicas, la MHA dirige los programas habitacionales que incluyen Mainstream Housing, Housing Opportunities for Persons with AIDS, Supportive Housing, Rental Allowance y Partnership Rental Housing.

Las viviendas públicas solo están disponibles para individuos que son ciudadanos estadounidenses, nacionales estadounidenses o no ciudadanos que tienen una condición de inmigración apropiada y están limitadas a familias e individuos de bajos ingresos. Al menos un miembro de la familia debe ser ciudadano, nacional o no ciudadano con una condición de inmigración apropiada con el fin de que la familia califique para cualquier nivel de asistencia habitacional.

La Autoridad Habitacional de Marin dirige y administra 496 unidades de propiedad que supervisa el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) y están ubicadas en 6 lugares a lo largo del Condado:

- Golden Gate Village en la Ciudad de Marin: 296 unidades para que sean ocupadas por familias; Venetia Oaks en San Rafael: 36 unidades para que sean ocupadas por personas discapacitadas y adultos mayores;
- Homestead Terrace en Mill Valley: 28 unidades para que sean ocupadas por personas discapacitadas y adultos mayores;
- Casa Nova en Novato: 40 unidades para que sean ocupadas por personas discapacitadas;
- Golden Hinde en San Rafael: 40 unidades para que sean ocupadas por personas discapacitadas y adultos mayores; y
- Kruger Pines en Mill Valley: 56 unidades para que sean ocupadas por personas discapacitadas y adultos mayores;

Todas las propiedades de viviendas públicas mencionadas más arriba están ubicadas cerca de rutas de buses y con la excepción de la Golden Gate Village, ninguna de las propiedades de viviendas públicas se encuentra en áreas de concentración de minorías.

La MHA también administra las propiedades que no son del HUD, las cuales incluyen 37 unidades en San Anselmo y Fairfax, 43 unidades en Tiburon y San Rafael, y una propiedad ubicada en el Distrito de Canal de San Rafael. El Distrito de Canal ha sido identificado como área de concentración de minorías.

#### 4.1.1 Lista de Espera de Vivienda Pública

Debido a la demanda abrumadora de viviendas públicas y a la falta de unidades de alquiler asequibles en el Condado, la Autoridad Habitacional de Marin cerró su lista de espera de vivienda pública en 2014. De acuerdo con uno de los administradores de la MHA, en 2017, “existen más de 4.000 solicitantes en la lista de espera, con solicitantes que han estado en dicha lista durante los últimos nueve años”.

Según el Plan del organismo de la MHA, en 2019, había 1.053 familias en la lista de espera para viviendas públicas en Marin:

- 79,5 % calificaron como ingresos extremadamente bajos, 14,3 % calificaron como ingresos muy bajos y 3,8 % calificaron como bajos ingresos.
- 45,6 % era familias con menores, 26 % eran familiares de edad avanzada y 43,2 % era familias con discapacidades.
- 42,6 % de las familias en las listas de espera de vivienda pública eran blancos, 36,9 % eran afroamericanos y 7,3 % eran asiáticos.
- 27,6 % solicitaron una residencia tipo estudio, 26,7 % solicitaron una residencia de 1 habitación, 34,8 % solicitaron una residencia de 2 habitaciones, 8,7 % solicitaron una residencia de 3 habitaciones y 2,1 % solicitaron una residencia de 4 habitaciones.

#### 4.1.2 Programa de Propiedad de Tasa de Mercado Inferior (BMR)

El programa de Propiedad (BMR) ofrece a compradores primerizos de ingresos bajos y moderados la oportunidad de comprar unidades de condominio específicas en el Condado de Marin por menos del valor de mercado. La Autoridad Habitacional de Marin coordina las ventas de BMR en la mayoría de las jurisdicciones locales en el Condado de Marin. El programa BMR de la Ciudad de Novato lo coordina Hello Housing de San Francisco. En 2019, según la MHA, hubo 340 hogares aproximadamente en el programa BMR.

#### 4.1.3 Golden Gate Village

La MHA supervisa el único desarrollo de vivienda pública familiar en el Condado, conocido como Golden Gate Village, el cual se encuentra a 5 millas, aproximadamente, hacia el norte del puente Golden Gate en la Ciudad de Marin. Para los fines de vivienda pública, la familia, como la define el HUD, incluye “una familia con un menor o menores, dos personas mayores o con discapacidad, o más, que vivan juntas, una persona mayor o con discapacidad, o más, que viva junto con un asistente o más, o una persona soltera”. Además de la definición de familia del HUD, la definición de la MHA también incluye “dos individuos o más que no estén relacionados por sangre, matrimonio, adopción u otra acción legal, pero que puedan demostrar que han vivido juntos anteriormente o certifiquen que los ingresos de cada individuo, así como otros recursos estarán disponibles para satisfacer las necesidades de la familia”.

La Golden Gate Village es un complejo de desarrollo de 296 unidades compuesto por apartamentos con una, dos y tres habitaciones. La propiedad se encuentra en 29,8 acres de tierra y abarca 29 edificios de uno a cinco pisos, además de una oficina con un solo piso e instalación de mantenimiento para la MHA. La Golden Gate Village se encuentra en la Ciudad de Marin y forma parte del área no incorporada del Condado.

Según la definición del HUD, la Ciudad de Marin ha sido identificada como área de concentración de minorías. Asimismo, se considera a la Ciudad de Marin un desierto alimentario. De acuerdo con el Departamento de Agricultura de Estados Unidos, “los desiertos alimentarios se denominan esas partes del país sin verduras, frutas frescas ni otros alimentos integrales saludables y, por lo general, se encuentran en áreas pobres. Esto se debe en gran medida a la falta de tiendas de comestibles, mercados agrícolas y proveedores de alimentos saludables”. De acuerdo con el Departamento de Salud y Servicios Humanos del Condado de Marin, en 2013, la Ciudad de Marin, no poseía ninguna tienda de servicio completo de comestibles para sus residentes. No había mercados pequeños, tienda de comestibles, tiendas de conveniencia ni mercados agrícolas. En 2017, Target se mudó a la Ciudad de Marin y ahora proporciona una variedad de alimentos.

De acuerdo con la Autoridad Habitacional de Marin, en mayo de 2019, había 667 personas que vivían en la Golden Gate Village y, en promedio, vivían 3 personas en cada residencia. En la fecha de este informe:

- 55,7 % de los residentes se identifican como afroamericanos;
  - 20,8 % se identifican como latinos;
  - 8,6 % se identifican como asiáticos; y
  - 8,6 % se identifican como blancos.
- 
- 1 residente en Golden Gate Village tenía más de 91 años de edad;
  - 2,1 % de los residentes tenían entre 74 y 91 años;
  - 14,2 % tenían entre 55 y 73 años;
  - 16,3 % tenían entre 39 y 54 años;
  - 22,3 % tenían entre 23 y 38 años; y
  - 44 % de los residentes de Golden Gate Village tenían 22 años de edad o menos.
  - 13,6 % de los residentes eran discapacitados;
  - 2,6 % de los residentes eran adultos mayores; y
  - 58,8 % de los residentes discapacitados eran mujeres.

#### 4.1.3.1 Renovación de la Golden Gate Village

El HUD ordena que, cada cinco años, la MHA realice una Evaluación de necesidades físicas (PNA) de sus propiedades. En 2015, se llevó a cabo una PNA y se determinó que para la Golden Gate Village, “la MHA necesitaría realizar un mínimo de inversiones a corto plazo de \$16 millones en la propiedad para que los edificios existentes y los componentes del lugar cumplieren las normas mínimas del HUD. La inversión a corto plazo solo sustituiría algunos componentes de la zona y del edificio que han agotado su vida útil y no incluye puntos importantes que agotarían su vida útil en los próximos 20 años. Una recuperación completa de toda la zona con el fin de suministrar sistemas modernos que utilicen ideas de construcción ecológicas y que ahorren energía necesitaría aproximadamente \$50 millones. Dicho monto aumenta aún más hasta \$63 millones cuando los costes de los honorarios legales, de otros profesionales y de contingencia se suman (también conocidos como “costes indirectos”).”

Debido a la falta de financiamiento del HUD para satisfacer los requisitos de recuperación completa, la MHA elaboró una estrategia para identificar opciones para la renovación de la Golden Gate Village. En 2015, la MHA contrató consultores e inició la Fase I de la Renovación de la Golden Gate Village.

Como parte de la Fase I, la MHA creó un Grupo de Trabajo Comunitario (CWG) compuesto por residentes de la Golden Gate Village y partes interesadas de la comunidad. De acuerdo con el Informe final del Grupo de Trabajo Comunitario de la Golden Gate Village de 2017 de la MHA, el CWG “actúa

como un ente público creado por la Autoridad Habitacional de Marin y que se encarga de crear una visión innovadora y colectiva para el futuro de la Golden Gate Village y de la Ciudad de Marin. Dicha visión incluye viviendas asequibles mejoradas y sostenibles, servicios que apoyen a los residentes y familias, así como una comunidad comercial dinámica. El CWG se basa en el trabajo del Grupo asesor de 2009 y aborda las necesidades relacionadas con el diseño y la ejecución de una visión sostenible e innovadora para la Golden Gate Village y la Ciudad de Marin. Dicha visión incluye un plan para la manera como aborda la creación de oportunidades que mejoren, e invierten en, las vidas de los residentes, ya que garantizan que puedan acceder a:

- viviendas asequibles
- empleo que los ayuden a mantener a su familia y a ellos mismos.
- educación que los conduzcan a la formación, educación avanzada o empleo.
- servicios que satisfagan sus necesidades y contribuyan en su crecimiento y desarrollo”

El Grupo de Trabajo Comunitario adoptó la siguiente lista de Principios Rectores que actúan como la base de cualquier intento de renovación de la Golden Gate Village:

1. Proteger a las familias existentes en la Golden Gate
2. Restablecer la sostenibilidad económica de la Golden Gate Village
3. Garantizar la participación de los residentes a lo largo del proceso de planificación y renovación
4. Preservar la herencia histórica de Marinship
5. Promover espacios abiertos de alta calidad
6. Colaborar con la Comunidad del Condado de Marin para expandir el desarrollo económico y oportunidades de educación/formación para empleos destinados a los residentes de la Golden Gate Village

La prioridad principal del Grupo de Trabajo Comunitario era garantizar que los residentes de la Golden Gate Village no fuesen desplazados de sus hogares ni de su comunidad. Muchos residentes que vivieron en la Ciudad de Marin durante los años de Marinship no se les permitía que se mudasen de la Ciudad de Marin a otras partes del Condado debido a las prácticas y políticas arrendatarias y habitacionales discriminatorias. Para esos residentes, la Ciudad de Marin ha sido el único lugar donde se han sentido bienvenidos y seguros en el Condado. Muchos residentes creen que los residentes afroamericanos no son bienvenidos en otras partes de Marin y la remodelación los desplazaría del único lugar que su familia y ellos han podido llamar hogar.

Según el Informe final del Grupo de Trabajo Comunitario de la Golden Gate Village de la MHA, “el proceso también incluye una encuesta sobre las actitudes de los residentes con respecto a la renovación. Los hallazgos de la encuesta indican que los residentes de la Golden Gate Village están abiertos a algún tipo de proceso de renovación, el cual varía entre una nueva unidad con un diseño moderno y electrodomésticos (57 %) y una unidad con algunas mejoras (35 %), pero a la mayoría de ellos no le gustaría dejar el desarrollo o la comunidad mientras eso suceda”.

Al final de la Fase I, el Grupo de Trabajo Comunitario identificó 2 opciones posibles para la renovación: modelo habitacional de ingresos medios y un modelo de preservación histórica. Los residentes les han solicitado a la MHA que examine la viabilidad de la creación de un fideicomiso comunitario de tierras.

En 2017, la Golden Gate Village recibió una notificación la cual señalaba que se le había otorgado el estado histórico nacional de la National Register of Historic Places y, en 2018, la MHA contrató un desarrollador para que supervisase sus planes de desarrollo. El proceso de revitalización general ha sido desafiado por muchos residentes que viven en la Golden Gate Village y en la Ciudad de Marin, y continúa existiendo cierta resistencia comunitaria a los planes de remodelación de la MHA.

#### 4.1.3.2 Informe del Gran Jurado Civil del Condado de Marin sobre la Golden Gate Village

El Gran Jurado Civil del Condado de Marin publicó un informe en 2018 titulado “Golden Gate Village, The Clock is Ticking”, el cual indicaba que “las personas que estaban viviendo en ese proyecto habitacional sufrían un trauma único que provenía de diversas fuentes, incluidos la pobreza, las condiciones de vida en dichas comunidades, un alto nivel de desempleo, desconfianza de la política pública y miedo al desplazamiento”.

Las siguientes recomendaciones las sugiere el Gran Jurado Civil del Condado de Marin:

1. Dentro de 90 días, la Autoridad Habitacional de Marin debería crear y comunicar un plazo acelerado, con el cual se pueda medir el progreso, para la renovación de la GGV basado en el escenario B aprobado. Dicho plazo debería incluir metas para la selección de un desarrollador, la realización de un plan de desarrollo, un plan para el financiamiento, la entrega de una solicitud RAD y el inicio de la construcción.
2. Dentro de seis meses, la Junta de Supervisores del Condado de Marin debería designar y facultar a un coordinador independiente de la Autoridad Habitacional de Marin el cual dirija los esfuerzos para mejorar la GGV en asociación con la Autoridad Habitacional de Marin y otros organismos. Estos incluirían la construcción física y los programas sociales en la GGV, además de la coordinación de fuentes públicas y privadas.
3. La Autoridad Habitacional de Marin debería proceder a desarrollar planes financieros alternativos, puesto que la conversión RAD y otros aspectos del plan concebido por los asesores conllevan un gran riesgo en términos de ejecución financiera.
4. La Junta de Supervisores del Condado de Marin debería proceder de manera inmediata a contratar una sociedad establecida con experiencia en la resolución de problemas de desconfianza, la cual pueda trabajar para crear un ambiente de confianza entre los residentes de la GGV y la Autoridad Habitacional de Marin.
5. La Junta de Supervisores del Condado de Marin, en asociación con la Autoridad Habitacional de Marin y los residentes de la GGV, deben elaborar programas de prioridad alta que vayan más allá de las necesidades de la comunidad. Estos incluyen programas de trabajo, un fuerte compromiso con los jóvenes en el área y ayuda para establecer el liderazgo local en temas que involucran a la comunidad de GGV.
6. Aunque existen disposiciones en la ley y garantías en el plan para proporcionar ciertos derechos a los inquilinos, la Autoridad de Vivienda de Marin debe aprobar una resolución vinculante que aborde los derechos de los inquilinos de GGV a permanecer en GGV durante y después de la renovación y lo que significa ser un inquilino “con buen cumplimiento”.
7. MHA debe desarrollar programas de mejores prácticas que cumplan con HUD pero que sean compasivos para ayudar a los residentes a resolver los problemas, como el exceso de vivienda, ausencia de arrendamiento o los atrasos en el pago de alquiler para minimizar el desplazamiento a medida que los residentes de GGV cambian a nuevas viviendas.

#### 4.1.4 Programa de Vales de Elección de Vivienda - Sección 8

El Programa de asistencia de Vales de Elección de Vivienda (HCV) para inquilinos de la Sección 8 del Condado de Marin está financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) y administrado por la Autoridad de Vivienda de Marin (MHA). Según MHA, su " objetivo es ampliar las oportunidades de vivienda para las familias del Programa de Vales de Elección de Vivienda en vecindarios

de calidad que tradicionalmente no han tenido una fuerte participación en el programa. Este objetivo incluye mejorar la asistencia de alquiler en los numerosos vecindarios residenciales y de unidades múltiples del condado donde nuestras familias participantes podrán beneficiarse de las escuelas galardonadas de Marin, espacios abiertos y comunidades muy unidas”.

Bajo el Programa de Vales de Elección de Vivienda, generalmente se requiere que una familia pague aproximadamente el 30% del ingreso mensual ajustado para el alquiler y los servicios públicos. En enero de 2019, había 2.162 familias recibiendo vales y 271 vales basados en proyectos ubicados en diecinueve propiedades.

La lista de espera de los Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8 es una lista separada de la lista de espera para vivienda pública, la cual está cerrada actualmente. La lista de espera de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8 ha estado cerrada desde 2008. Según la Actualización Anual de MHA, en 2019 había 870 familias en la lista de espera del Programa de Vales de Sección 8. De las 870 familias en la lista de espera:

- El 34,4% de las familias eran blancas;
- 50,7% eran afroamericanos, y
- 7,8% eran asiáticos.
- 75,6% calificaron como de ingresos extremadamente bajos;
- 17% calificaron como de muy bajos ingresos, y
- 5,5% calificaron como de bajos ingresos.
- 45,2% eran familias con niños;
- 22,1% eran familias de edad avanzada, y
- El 36,8% eran familias con discapacidades.

#### 4.1.4.1 Sección 8 - Programa de Asociación de Propietarios

En 2015, con el apoyo y la financiación de la Junta de Supervisores del Condado de Marin, la Autoridad de Vivienda de Marin inició el Programa de Asociación de Propietarios. Según MHA, este programa "tiene como objetivo ampliar las oportunidades de alquiler para las familias que poseen vales de elección de vivienda al hacer que la participación del propietario en el programa sea más atractiva y factible, y al hacer que todo el programa sea más eficiente".

Los beneficios de participar en el Programa de Asociación de Propietarios incluyen:

- Depósitos de seguridad - hasta \$2.500 por familia que se pagarán al propietario. Los depósitos serán devueltos a MHA una vez que la familia se mude (si no hay daños)
- Mitigación de pérdidas - hasta \$3.500 por familia que se pagarán al propietario una vez que la familia se mude y se determine que la familia causó daños más allá del desgaste normal. El propietario tiene 21 días para enviar el formulario de reclamo a MHA junto con fotos y estimaciones.
- Pérdida de vacante - proporciona hasta un mes de alquiler al propietario/dueño mientras se repara el daño excesivo a la unidad con el compromiso de alquilar a otro participante de asistencia de alquiler. El máximo por unidad es de \$3.000.
- Tasas de permisos de construcción y planificación - A los propietarios con propiedades en las áreas No Incorporadas del Condado que participan en programas de asistencia de alquiler con el 50% de sus unidades se les eximiría de las tarifas de permisos de construcción de forma prorrateada por el trabajo realizado en el sitio de alquiler para reparaciones o mejoras.
- Proyecto de enlace con el propietario - Acceso a una línea directa de enlace con el propietario las 24 horas para abordar problemas inmediatos; respuesta rápida a las inquietudes del propietario a través de asociaciones de colaboración con los departamentos del condado y otros proveedores comunitarios sin fines de lucro; Comité Asesor de Propietarios; talleres y entrenamientos para propietarios; portal en línea para propietarios.
- Exención de la Ordenanza de Causa Justa de Desalojo del Condado y de la Ordenanza de Resolución de Disputas de Vivienda en Alquiler.

Se estima que, desde junio de 2015, cuando comenzó el Programa de Asociación de Propietarios hasta junio de 2018, el número de unidades de alquiler disponibles para los vales de la Sección 8 ha aumentado en más del 22%.

#### 4.1.5 Proyecto Basado en la Sección 8

En 2019, MHA usó aproximadamente el 10% de su presupuesto, o 266 unidades, para vales de la Sección 8 basados en proyectos con contratos por períodos de 10 a 15 años. Los complejos de apartamentos basados en el Proyecto MHA incluyen:

- Fairfax Vestpocket en Fairfax - 5 apartamentos
- Fireside Affordable Housing Associates en Mill Valley - 33 apartamentos
- Hamilton Continuum Partners I en Novato - 10 apartamentos
- Hamilton Continuum Partners II en Novato - 8 apartamentos
- Isabel Cook en San Anselmo - 17 apartamentos
- Point Reyes Affordable Homes en Point Reyes – 10 apartamentos
- Toussin Senior Apt. en Kentfield - 13 apartamentos
- Warner Creek Senior Housing en Novato - 58 apartamentos
- Victory Village en Fairfax - 53 apartamentos
- Jarrett Bayless bajo un Acuerdo de Asociación con Joshua Szarek - 2 apartamentos
- EAH- Piper Court en Fairfax - 6 apartamentos
- EAH- Edgewater Place en Larkspur - 6 apartamentos
- EAH- Farley Place en Belvedere - 11 apartamentos
- Community Land Trust Association of West Marin (CLAM) - 2 apartamentos
- EAH- Turina House en San Rafael – 7 apartamentos
- EAH- Drakes Way en Larkspur - 6 apartamentos
- EAH- San Clemente en Corte Madera - 19 apartamentos

#### 4.2 Fondo de Ingresos Especiales para Viviendas Asequibles del Condado de Marin

El Fondo de Ingresos Especiales para Viviendas Asequibles en el Condado de Marin, también conocido como el Fondo Fiduciario para la Vivienda del Condado, fue creado para aumentar el stock de unidades de vivienda permanentemente asequibles en el Condado. El Fondo Fiduciario para la Vivienda proporciona una fuente de financiación local para asistencia financiera y técnica para ayudar a los desarrolladores de viviendas asequibles a producir y preservar viviendas asequibles. De acuerdo con la Agencia de Desarrollo Comunitario del Condado de Marin, “El dinero del Fideicomiso para la Vivienda debe promover los valores de una comunidad equilibrada, proporcionando apoyo para una variedad de tipos de viviendas disponibles para hogares en un rango de niveles de ingresos. El Fideicomiso para la Vivienda debe ser utilizado para aumentar el stock de viviendas asequibles para familias e individuos de bajos y muy bajos ingresos, trabajadores locales y personas con necesidades especiales, mediante el aprovechamiento de asistencia local, estatal y federal en la mayor medida posible”.

Actualmente hay tres fuentes de fondos dedicadas para el Fondo Fiduciario para la Vivienda del Condado, que incluyen:

- Tarifas pagadas por desarrolladores a tasa del mercado de desarrollos de unidades múltiples en lugar de unidades construidas o unidades fraccionales de conformidad con la política de vivienda inclusiva del Condado;
- Tarifas de Impacto de Viviendas Asequibles pagadas por los propietarios al construir o remodelar viviendas unifamiliares, lo que representa un aumento en la demanda de viviendas asequibles debido a los empleos mal remunerados asociados con este nuevo desarrollo; y
- Tarifa de Vinculación de Empleos pagada por los desarrolladores de edificios comerciales y desarrollos que no sean viviendas, lo que representa un aumento de la demanda de viviendas asequibles debido a los trabajos mal remunerados asociados con el nuevo desarrollo.

Desde 1980, el Fondo Fiduciario para la Vivienda ha brindado asistencia financiera y técnica para ayudar a los desarrolladores de viviendas asequibles a crear y preservar viviendas asequibles para hogares de bajos y muy bajos ingresos. A partir de 2016 - 2019, el Condado invirtió más de \$5.897.000 del Fondo Fiduciario para la Vivienda Fideicomiso en una variedad de desarrollos de viviendas asequibles que tendrá como resultado hasta 241 viviendas asequibles.

En 2018, el Condado anunció un Aviso de Disponibilidad de Financiamiento de "\$1.000.000 en financiamiento mediante subvenciones para estimular la creación de viviendas familiares asequibles de alquiler en las Áreas de Alta Oportunidad del Condado, definidas como áreas externas de Concentración de Minorías. Estos fondos se ponen a disposición a través de un compromiso de la Junta de Supervisores del Condado de Marin para alentar el desarrollo y la preservación de viviendas de alquiler para familias en áreas no incorporadas e incorporadas del Condado. Se alienta especialmente a los desarrolladores de viviendas sin fines de lucro que no han trabajado anteriormente en el Condado de Marin a que presenten su solicitud”.

En enero de 2019, la Junta de Supervisores aprobó \$4.100.000 para ser transferidos desde el Fondo General del Condado al Fondo Fiduciario para la Vivienda con el fin de apoyar la adquisición, preservación y desarrollo de viviendas.

## 5. Impedimentos a la Elección de Vivienda Justa

Si bien existen barreras para la vivienda en el Condado de Marin que afectan a muchos residentes que viven y desean vivir en el Condado, las personas de color tienen más probabilidades de verse afectadas por esas barreras. Es más probable que las personas de color sean excluidas de sus vecindarios, vivan en viviendas deficientes y se vean obligadas a vivir en comunidades que carecen de recursos comunitarios de calidad. Según PolicyLink, en 2018, "Más de ocho de cada 10 hogares de bajos ingresos no pueden pagar el alquiler (es decir, pagan más del 30 por ciento de sus ingresos en alquiler), y cerca del 60 por ciento de los inquilinos negros y latinos tienen costos de vivienda inasequibles, en comparación con menos de la mitad de sus contrapartes blancas".

Las siguientes son barreras identificadas para la elección de vivienda justa en Marin.

### 5.1 Costo de la vivienda

La falta de viviendas asequibles en Marin a menudo hace que muchos hogares tengan que luchar para pagar las viviendas, especialmente las viviendas de alquiler. A menudo, las decisiones sobre otras necesidades básicas se ven comprometidas o se privan para evitar los desalojos. En los últimos cinco años, el precio de venta de una casa y los alquileres mensuales se han disparado en todas partes del Área de la Bahía, y Marin no fue la excepción.

Las personas de color en Marin tienen más probabilidades de alquilar que poseer sus propias casas. Según el Foro Económico de Marin, a partir de 2019, los precios de alquiler comenzaron a aumentar a un ritmo más rápido que los precios de la vivienda, y los inquilinos no obtienen las ventajas que los propietarios obtienen cuando las tasas de interés son más bajas, no reciben deducciones de impuestos múltiples y no reciben apreciación y equidad con el tiempo.

Según la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense, en 2017, había un total de 112.270 unidades de vivienda en el Condado:

- 80.952 eran hogares unifamiliares;
- 8.302 eran hogares multifamiliares que consistían de 2-4 unidades;
- 21.594 eran hogares multifamiliares que constaban de 5 o más unidades, y
- 1.422 eran casas móviles.

El precio medio de venta de una vivienda unifamiliar en el condado de Marin en 2017 fue de \$1.046.450. Suponiendo un pago inicial del 20% de \$209.290 y la aprobación de una hipoteca fija a 30 años con una tasa de interés del 4,6%, comprar una casa en 2017 habría requerido un ingreso anual de más de \$220.000.

El precio de venta promedio para comprar un apartamento o una casa adosada en Marín en 2017 fue de \$695.600. Suponiendo un pago inicial del 20% de \$139.000 y la aprobación de una hipoteca fija a 30 años con una tasa de interés del 4,6%, la compra de una casa o condominio requeriría un ingreso anual de más de \$160.000. Si bien esta cantidad es considerablemente menor que el ingreso necesario para adquirir una vivienda unifamiliar en Marin, en 2017 el ingreso medio para un propietario de una vivienda unifamiliar o para el propietario de un apartamento/casa era de \$134.996.

El precio medio para alquilar una casa en Marin en 2017 fue de \$4.594 por mes. Esto no incluyó ningún monto asociado con depósitos de alquiler que a menudo puede ser hasta dos veces el monto del alquiler mensual, o \$9.188 adicionales. Suponiendo una tasa de asequibilidad de no más del 30% de los ingresos del hogar, se requeriría un ingreso anual de más de \$184.000 para poder alquilar una casa de precio medio en Marin en 2017. El precio medio para alquilar un apartamento en 2017 fue de \$3.268 por mes, de nuevo, sin incluir depósitos de alquiler que podrían ser hasta \$6.536 adicionales. Suponiendo una tasa de asequibilidad de no más del 30% de los

ingresos del hogar, se requeriría un ingreso anual de más de \$130.000 para pagar el alquiler medio de un apartamento. El ingreso medio para un inquilino de una casa o un apartamento en Marin en 2017 fue de \$63.331.

## 5.2 Límites de Ingresos de HUD

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) establece límites de ingresos que determinan la elegibilidad para programas de vivienda asistida que incluyen programas de Vivienda Pública, Sección 8 basada en proyectos, Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8, Viviendas de la Sección 202 para ancianos y viviendas de la Sección 811 para personas con discapacidades.

La elegibilidad para estos programas de vivienda asistida se basa en tres niveles de ingresos: ingresos extremadamente bajos (menos del 30 por ciento del ingreso familiar medio), muy bajos (menos del 50 por ciento del ingreso familiar medio) y bajos (menos del 80 por ciento del ingreso familiar medio).

Los límites de ingresos para el Condado de Marin se determinan de acuerdo con el Ingreso Familiar Medio (MFI) de HUD para el Área de Renta Justa del Mercado Metro (FMR) de HUD en San Francisco, CA. Para 2019, el límite medio de ingresos familiares para Marin fue de \$136.800.

**Tabla 2: Límites de Ingresos del Condado de Marin**

Tamaño del Hogar	IMF Extremadamente Baja del 30%	Muy Bajo 50% de IMF	Bajo 80% de IMF	Mediana (IMF)
1	33.850	56.450	90.450	
2	38.700	64.500	103.350	
3	43.550	72.550	116.250	
4	48.350	80.600	129.150	136.800
5	52.250	87.050	139.500	
6	56.100	93.500	149.850	
7	60.000	99.950	160.150	
8	63.850	106.400	170.500	

Fuente: Límites de ingresos de HUD

## 5.3 Cambios en la Posesión de Vivienda

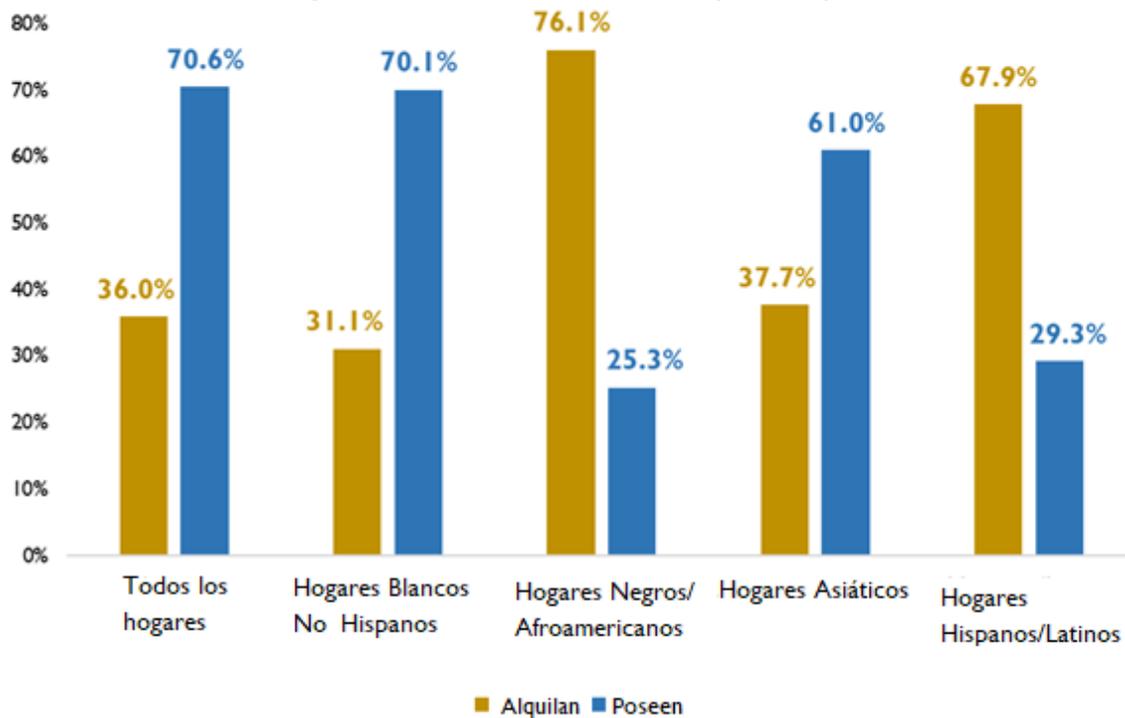
A pesar del alto costo de la vivienda en Marin, según la Encuesta de la Comunidad Estadounidense, entre 2010 y 2017, el número de hogares del Condado de Marin aún aumentó en un 2,1%. En 2017, el 70,6% de los hogares de Marin eran dueños de sus hogares. El 70,1% de los hogares blancos eran dueños de sus hogares; El 61% de los hogares asiáticos, el 29,3% de los hogares latinos y el 25,3% de los hogares afroamericanos en Marin eran dueños de sus hogares en 2017. Los hogares blancos y asiáticos aumentaron la posesión de vivienda de 2010 a 2017 en 1,9% y 7,5% respectivamente. Sin embargo, la posesión de vivienda para hogares latinos y afroamericanos disminuyó de 2010 a 2017 en un 0,5% para los hogares latinos y en un 16,1% para los residentes afroamericanos.

También hubo cambios en la población de alquiler de Marin. En 2017, el 35,8% de los hogares alquilaron sus hogares, lo que representa un aumento del 1,5% desde 2010.

- El 70,7% de los residentes latinos eran inquilinos en el Condado, lo que representa un aumento del 13,4% desde 2010;
- El 39% de los hogares asiáticos eran inquilinos, lo que representa un aumento del 13,3% desde 2010;
- El 29,9% de los hogares blancos eran inquilinos en el Condado, lo que representa una disminución del 3,5% desde 2010; y
- El 74,7% de los hogares afroamericanos eran inquilinos, lo que representa una disminución del 21,9% desde 2010.

En general, entre 2010 y 2017, la posesión de viviendas blancas y asiáticas aumentó en el Condado mientras que la posesión de viviendas por parte de latinos y afroamericanos disminuyó; y los inquilinos latinos y asiáticos aumentaron, mientras que los inquilinos blancos y afroamericanos disminuyeron. En general, hubo una disminución en los propietarios e inquilinos afroamericanos entre 2010 y 2017.

**Figura 19: Posesión de Vivienda por Grupo Racial**



Fuente: Encuesta de la Comunidad Estadounidense de 2017, estimaciones de 5 años

Mirando más específicamente a la Ciudad de Marin y al área del Canal de San Rafael, que han sido identificadas como áreas de concentración minoritaria, según la definición de HUD -- de 2010 a 2017, hubo cambios demográficos adicionales que afectaron a los hogares en esas comunidades.

Si bien hubo un aumento general en la población total en la Ciudad de Marin, el número de hogares reales disminuyó. En 2017, el 19,7% de los hogares en la Ciudad de Marin eran propietarios de sus hogares, lo que representa una disminución del 16,5% desde 2010; el 80,3% de los hogares alquilaron en 2017, lo que representa un descenso del 4,3% desde 2010.

Además de los cambios en las poblaciones de los hogares, también hubo un cambio significativo en quienes eran propietarios de sus hogares en la Ciudad de Marin de 2010 a 2017. El número de hogares latinos que eran propietarios de hogares en la Ciudad de Marin aumentó en un 177,9% y el número de hogares asiáticos que eran propietarios de sus casas aumentaron en un 60,3%. El número de propietarios blancos en la Ciudad de Marin disminuyó en un 17,5% y el número de propietarios afroamericanos disminuyó en un 40,5%

En el Canal, de 2010 a 2017, hubo un aumento del 12,6% en la población general del Canal, sin embargo, la población familiar disminuyó en un 8,9%. En 2017, el 20,1% de los hogares del Canal eran propietarios de sus hogares, lo que representa una disminución del 24,9%; y el 79,9% de los hogares eran inquilinos, lo que representa una disminución del 3,7%.

Las poblaciones de hogares afroamericanos y asiáticos aumentaron en el Canal, mientras que los hogares blancos y latinos disminuyeron. En 2017, hubo un aumento del 277,3% en los hogares afroamericanos que viven en el Canal desde 2010, que reflejan el pequeño número de hogares afroamericanos que viven en el Canal, y un

aumento del 19% en los hogares asiáticos. Los hogares blancos disminuyeron en un 28,3% y los hogares latinos disminuyeron en un 3,8%.

#### 5.4 Falta de Nuevos Desarrollos de Viviendas Asequibles

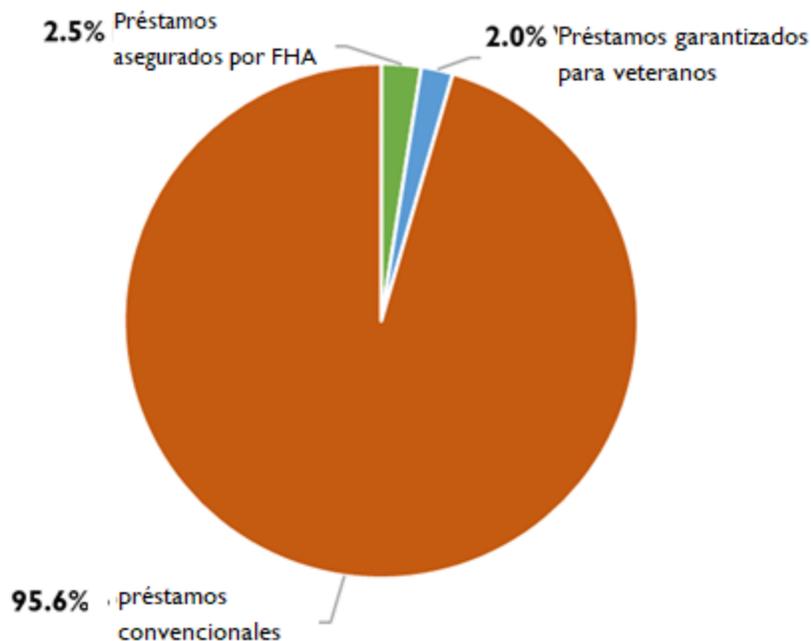
El último Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa del Condado de Marin se presentó en 2011. Desde 2010 hasta 2017, se han financiado 117 proyectos de vivienda asequibles nuevas y convertidas para familias con niños. Ninguna de estas residencias familiares se encuentra en áreas de concentración minoritaria. Además, durante ese mismo período de tiempo, el Condado financió 5 unidades de vivienda accesible existentes, nuevas o rehabilitadas, para personas con discapacidades. Ninguna de esas residencias estaba ubicada en áreas de concentración minoritaria.

#### 5.5 Acceso a la Hipoteca

La Ley de Divulgación de Hipotecas de Vivienda (HMDA) es una ley federal aprobada en 1975 que requiere que los prestamistas hipotecarios mantengan registros de cierta información clave sobre sus prácticas de préstamo. En general, los propósitos principales de la Ley de Divulgación de Hipotecas para el Hogar son monitorear los objetivos geográficos de los prestamistas hipotecarios, proporcionar un mecanismo de identificación para cualquier práctica de préstamo desleal y proporcionar estadísticas de informes sobre el mercado hipotecario al gobierno.

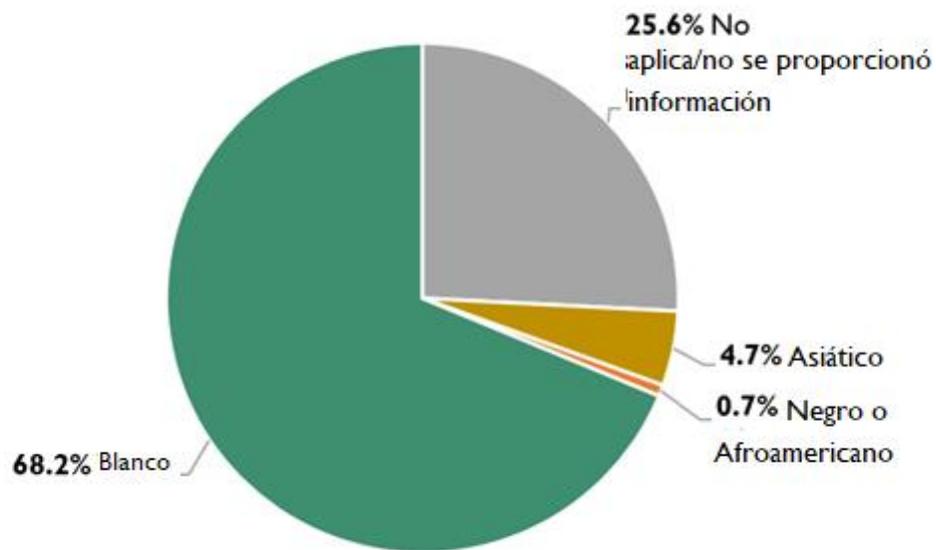
Según la HMDA, en 2017, hubo un total de 11.688 préstamos originados para propiedades en Marin.

**Figura 20:** Tipos de préstamos originados en Marin



Fuente: Ley de Divulgación de Hipotecas de Vivienda de 2017

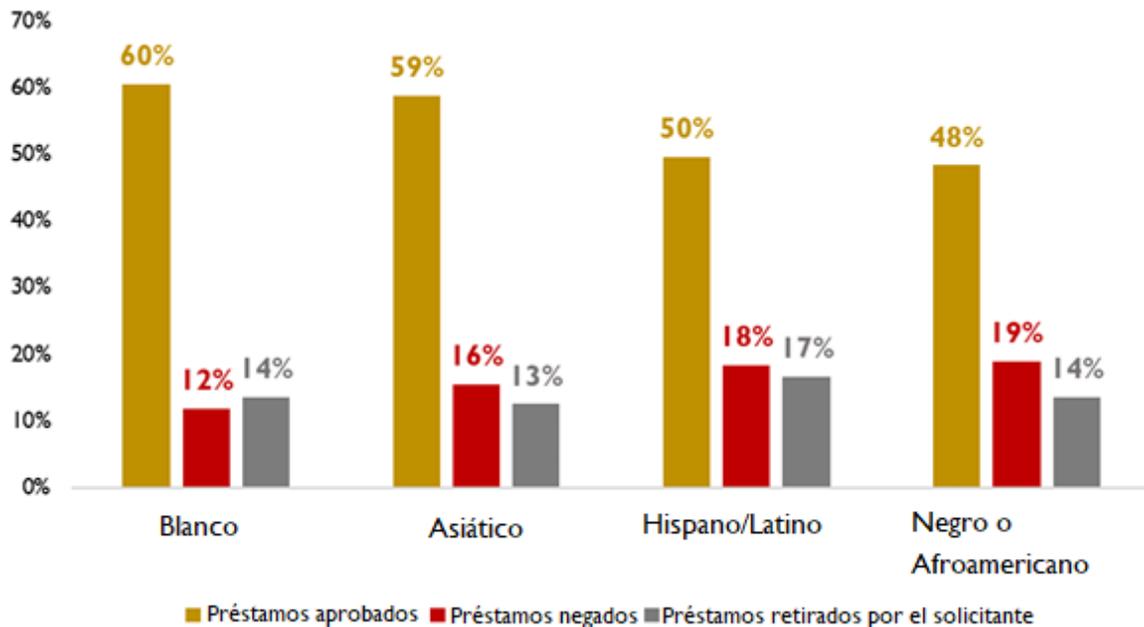
**Figura 21:** Identidad racial de solicitantes de préstamos hipotecarios en Marin



Fuente: Ley de Divulgación de Hipotecas de Vivienda de 2017

De las 11.688 solicitudes de préstamos originales, 6.534 préstamos fueron aprobados, lo que representa el 55,9% de todas las solicitudes. Se denegaron 1.320 préstamos, lo que representa el 11,3% del total de solicitudes, y hubo 1.555 solicitantes que retiraron sus solicitudes, lo que representa el 13,3% de todas las solicitudes.

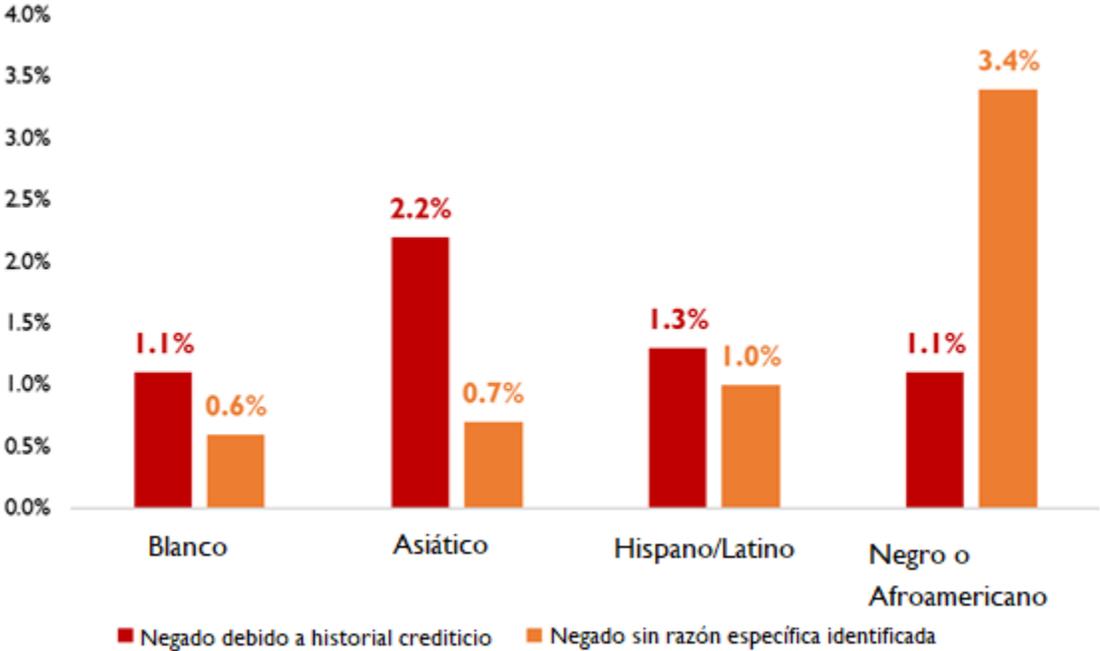
**Figura 22:** Aprobación, Negación y Retiro de Préstamos por Raza en Marin



Fuente: Ley de Divulgación de Hipotecas de Vivienda de 2017

Había varias categorías de motivo de negación de préstamos. En la categoría “Motivo de negación de préstamo: efectivo insuficiente - pago inicial y costos de cierre”, a los afroamericanos se les negó un 0,7% más que a los candidatos blancos. La negación de préstamos debido al historial crediticio afectó significativamente a los solicitantes asiáticos más que a otros; y bajo la categoría de "Motivo de negación de préstamo: Otro", los números son mucho más altos para los solicitantes afroamericanos.

**Figura 23:** Motivos de negación de préstamos hipotecarios por raza en Marin



Fuente: Ley de Divulgación de Hipotecas de Vivienda de 2017

Entre el 93 y el 98% de las solicitudes de blancos, asiáticos y latinos fueron para préstamos convencionales, mientras que el 85,1% de las solicitudes para afroamericanos fueron para préstamos convencionales. Sin embargo, los solicitantes afroamericanos tenían tres veces más probabilidades de solicitar préstamos garantizados por VA.

**5.6 Oposición Comunitaria**

Si bien la oposición pública a la vivienda asequible continúa siendo identificada como la barrera número uno para el desarrollo de la vivienda en el Condado, la cantidad de oposición pública parece haber disminuido en los últimos 10 años.

Las razones dadas para la resistencia histórica de la comunidad al desarrollo son las preocupaciones sobre la congestión del tráfico, el deseo de preservar los espacios abiertos, la pérdida del control local y el impacto en las escuelas. Otras preocupaciones no solo limitan el desarrollo de nuevas viviendas, sino que a menudo se expresan en un lenguaje codificado como "mantener el carácter de sus comunidades". Estas preocupaciones también contribuyen a la continua segregación y concentración de los residentes afroamericanos y latinos en solo unos pocos vecindarios.

Los residentes a largo plazo, particularmente los afroamericanos que viven en la Ciudad de Marin, recuerdan la historia de los afroamericanos que intentaron mudarse a las comunidades blancas de Marin solo para ser recibidos con hostilidad y sentimientos de no ser bienvenidos. Los afroamericanos que viven en la Ciudad de Marin hoy en día todavía no tienen acceso a una tienda de comestibles local o a una institución financiera en su comunidad, y muchos residentes han compartido experiencias de animosidad y de ser tratados de manera diferente cuando están en comunidades de mayoría blanca en el Condado.

Los residentes latinos han expresado recientemente un aumento en ser objeto de ataques y hostigamiento, lo que ha resultado en la restricción de su movilidad a los vecindarios blancos, no solo para vivienda, sino también para acceder a tiendas, supermercados e instituciones bancarias. Estas aprensiones resaltan aún más las dificultades para reemplazar los patrones de vida segregados con patrones de vida verdaderamente integrados y equilibrados.

### 5.7 Gentrificación

Los barrios de Marin que han experimentado décadas de discriminación y marginación son los mismos barrios donde muchos residentes son de bajos ingresos y son personas de color.

Los efectos de las políticas de vivienda discriminatorias históricas, incluyendo prácticas discriminatorias, convenios restrictivos, dirigidos a áreas de abandono económico y desinversión, se han traducido en el mantenimiento de comunidades segregadas donde los residentes tienen acceso limitado a los recursos de la comunidad, incluyendo el acceso a alimentos saludables, vecindarios saludables, servicios financieros y buenas escuelas. El mercado competitivo actual de viviendas de Marin, el aumento en el costo de las viviendas, la falta de viviendas asequibles y la resistencia comunitaria crean la combinación perfecta para la gentrificación de estas comunidades. Estos residentes a quienes se les ha negado vivienda en otras partes del Condado y se han visto obligados a vivir en comunidades con menos recursos, ahora están siendo desplazados de los únicos vecindarios que han podido llamar hogar.

## 6. Cumplimiento

### 6.1 Acuerdo de Cumplimiento Voluntario

Del 29 de junio al 2 de julio de 2009, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) llevó a cabo una revisión exhaustiva del programa de Subsidio en Bloque para el Desarrollo Comunitario del Condado (CDBG) y el Programa de Sociedad de Inversión para la Vivienda HOME para determinar si estaba en cumplimiento con los reglamentos de vivienda justa y de igualdad de oportunidades de HUD.

El 18 de septiembre de 2009, HUD emitió una carta indicando que la revisión del Departamento reveló que los programas del Condado generalmente cumplían con las leyes y regulaciones Federales. Sin embargo, HUD concluyó que el Condado tenía ciertas deficiencias, que incluyen: (1) un documento de Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa ("AI") obsoleto y considerablemente incompleto; (2) el Plan de Participación Ciudadana del Condado no había tenido éxito en la promoción de una participación pública significativa en los programas financiados por CDBG y HOME; (3) que el Condado no había monitoreado sistemáticamente a los sub-beneficiarios para garantizar la recopilación precisa de datos protegidos; y (4) no existía una política escrita para el uso interno y las actividades para garantizar que todos los materiales escritos incluyeran un número de Dispositivo de Telecomunicaciones para Sordos (TDD) o el número del Sistema de Retransmisión de California.

El Condado eligió aceptar voluntariamente la invitación de HUD para negociar e identificar acciones correctivas para resolver todas las preocupaciones de HUD, y la Junta de Supervisores firmó un Acuerdo de Cumplimiento Voluntario (VCA) con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano el 30 de noviembre de 2010.

El VCA incluyó un proceso para actividades de cumplimiento, informes de monitoreo, análisis de la demografía de los beneficiarios de los proyectos de subvenciones Federales del Condado, una revisión del mercadeo positivo para la elección de vivienda justa, la finalización de un Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa (AI) y actividades en curso que abordan los problemas planteados por AI.

El VCA estuvo vigente por un período de 5 años, que expiró el 22 de diciembre de 2015. Sin embargo, en la fecha de vencimiento, HUD solicitó que el Condado aceptara extender el VCA por tres años adicionales. Si bien señaló los logros del Condado en la utilización de los fondos de HUD, HUD enfatizó la continua preocupación por el desarrollo de viviendas asequibles fuera de las áreas de concentración minoritaria y la preocupación de que solo un pequeño porcentaje de las unidades en vía de ejecución se identificaran como viviendas de alquiler permanentes y asequibles para familias con niños. El Personal del Condado trabajó con el Personal de San Francisco de HUD para negociar los términos de un nuevo VCA y el 7 de mayo de 2019, la Junta de Supervisores aprobó el Acuerdo de Cumplimiento Voluntario de 2019 entre el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos y el Condado de Marin, que caducará en mayo de 2022.

### 6.2 Logros Previos de AI

Como parte del acuerdo de Cumplimiento Voluntario de 2010 con HUD, el Condado tuvo que realizar un Análisis de impedimentos para la Elección de Vivienda Justa (AI). Un AI es un proceso de planificación para que los gobiernos locales tomen acciones significativas para superar los patrones históricos de segregación, promover la elección de vivienda justa y fomentar comunidades inclusivas que estén libres de discriminación.

El 11 de octubre de 2011, la Junta de Supervisores aprobó el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa y el Plan de Implementación para el AI que identificó 37 recomendaciones específicas para abordar los obstáculos a la elección de vivienda justa en Marin. Una de las recomendaciones era que el Condado asignara un Comité de Establecimiento de Prioridades para el Subsidio en Bloque para el Desarrollo Comunitario con el fin de supervisar el Plan de Implementación.

Además de crear un comité de supervisión para el AI, se tomaron las siguientes medidas para abordar las otras recomendaciones:

- En 2012, el Condado estableció un Plan Comunitario para Personas Sin Hogar a 10 años para prevenir y terminar con la falta de vivienda. Todas las ciudades y pueblos, junto con el Condado, se comprometieron a un compromiso de financiación de tres años que estableció un “Fondo Comunitario para Personas Sin Hogar”.
- El colectivo DREAM (Diversidad, Respeto, Estimulación, Aceptación, Marin), que fue iniciada por un grupo de empleados del Condado interesados en promover la diversidad y la inclusión en la fuerza laboral, se amplió para incluir representantes de cinco grupos afines - para afroamericanos y asiáticos americanos, latinos, empleados LGBT y personas con discapacidades - y varios grupos de recursos para empleados.
- La Comisión de Planificación del Condado, la Comisión de Parques y Espacios Abiertos y la Comisión de Derechos Humanos aumentaron su representación de mujeres y personas de color.
- El programa de Subvenciones Federales del Condado que supervisa el programa de Subsidio en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) y el Programa de Sociedad de Inversión para la Vivienda (HOME), amplió el Comité de Establecimiento de Prioridades (PSC) para incluir representantes comunitarios no elegidos de las clases protegidas. El PSC ayuda a establecer prioridades de financiación, proporciona recomendaciones y revisa las solicitudes de agencias locales sin fines de lucro y públicas para fondos federales del programa CDBG y Sociedad de Inversión para la Vivienda HOME, y supervisa la implementación del AI.
- En 2014, el Condado aumentó los estándares de densidad y los requisitos de densidad mínima para viviendas asequibles. Los cambios en el Código de Desarrollo dieron como resultado la rezonificación de los sitios a 20 unidades por acre, de conformidad con la legislación estatal, AB 1537.
- En 2015, el Condado estableció un salario vital de \$13 para los contratistas del Condado.
- El Condado contrató a un proveedor para proporcionar servicios de traducción para anuncios públicos, encuestas y servicios de interpretación para reuniones públicas para todos los departamentos del Condado.
- La Autoridad de Vivienda de Marin (MHA) desarrolló un Programa de Asistencia de Idiomas que brinda asistencia de idiomas gratuita para clientes, incluyendo solicitantes, beneficiarios y/o personas elegibles para vivienda pública, Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8, posesión de vivienda y otros programas de MHA. El Plan de Mercadeo Positivo de MHA incluye publicaciones en periódicos en español y vietnamita, menús telefónicos en español y vietnamita, y avisos en estaciones de radio y televisión que no están en inglés, y selección de idioma en su sitio web.
- La Junta de Supervisores adoptó el Plan de Negocios a 5 años, con un Área de Enfoque para la Diversidad e Inclusión, y un objetivo de aumentar la diversidad en el grupo de candidatos y paneles de entrevistas relacionados con el Departamento de Recursos Humanos del Condado.
- El Condado patrocinó a 23 personas, que representan a empleados y residentes del Condado de diferentes sectores y economías, para asistir a la Cumbre de Equidad de PolicyLink en Los Ángeles en octubre de 2015. El grupo participó en sesiones basadas en problemas sobre temas como vivienda, salud, planificación regional, infraestructura inversiones, seguridad financiera y educación, para avanzar en las conversaciones sobre equidad en el Condado.
- En 2015, se contrató a un Especialista en Programas de Vivienda Justa, con el título de Coordinador de Políticas y del Programa de Equidad Social, con el objetivo de promover la vivienda justa y también se le otorgó la facultad de promover programas de equidad dentro y en todo el Condado.
- La Junta de Supervisores del Condado utilizó Fondos para la Vivienda Asequible del Condado para apoyar la adquisición de los conjuntos de dos familias en Forest Knolls y Fairfax. Los fondos CDBG y HOME se utilizaron para apoyar viviendas asequibles para personas con discapacidades, incluyendo el Programa de Modificación de Viviendas del Centro Marin para la Vida Independiente, los Programas Buckelew, Novato House y la propiedad DelGando de Lifehouse Inc. Los fondos CDBG y HOME también se utilizaron para nuevas viviendas familiares en Oma Village de Homeward Bound y Mt- Budell Place de Habitat for Humanity.

En diciembre de 2015, cuando expiró el Acuerdo de Cumplimiento Voluntario (VCA) con HUD y el personal del Condado entabló negociaciones con HUD para extender el VCA por 3 años adicionales, el Condado continuó avanzando en las recomendaciones específicas identificadas en el AI que abordan los obstáculos para la vivienda y otras disparidades en Marin, que incluyen:

- La Junta de Supervisores asignó 1 millón de dólares para apoyar la creación de viviendas familiares asequibles.
- La Junta de Supervisores asignó \$450.000 para apoyar los incentivos para los propietarios destinados a expandir la participación del propietario en el Programa de Vales de la Sección 8 de la Autoridad de Vivienda de Marin.
- El Condado patrocinó a su primer grupo de personal del Condado en 2016 para participar en la Alianza del Gobierno sobre Raza y Equidad (GARE) para desarrollar un Plan de Equidad Racial para Marin y trabajar con otras jurisdicciones para avanzar en la equidad racial en toda el Área de la Bahía. Se agregó una segunda cohorte en 2017.
- La Oficina del Administrador del Condado identificó la equidad como una prioridad para el próximo ciclo presupuestario, que asignará recursos y fondos para avanzar en la equidad dentro de la organización del Condado y en las comunidades de todo el condado.
- La Junta de Supervisores aprobó una ordenanza de fuente de ingresos que impide que los propietarios discriminen contra ciertas fuentes de ingresos, incluyendo los titulares de vales de la Sección 8, o que cobren depósitos más altos en función de la fuente de ingresos de una persona, y que traten a una persona de manera diferente en función de su fuente de ingresos.
- El Condado patrocinó un evento comunitario y educativo con el famoso autor y educador, Richard Rothstein, quien escribió *THE COLOR OF LAW, The Forgotten History of How Our Government Segregated America* (*EL COLOR DE LA LEY, La historia olvidada de cómo nuestro gobierno segregó a América*). Se alentó a los propietarios de Marin a revisar sus títulos de propiedad para identificar cualquier pacto racialmente restringido.
- El Condado participó en Race Matters: Un diálogo y una serie educativa sobre raza y cómo el racismo ha servido para dividir a las personas y mantener los sistemas de desigualdades. Las discusiones incluyeron la vivienda, con recomendaciones, estrategias y soluciones para abordar las desigualdades raciales en el Condado.
- El Condado patrocinó la Conferencia de Equidad de Vivienda de 2017, 2018 y 2019 en Marin.
- Las enmiendas al Código de Desarrollo del Condado se adoptaron para alentar a los propietarios a desarrollar Unidades de Vivienda Accesorias Junior y Unidades de Vivienda Accesorias, en su propiedad. Más recientemente, la Junta de Supervisores votó para renunciar a las tarifas de construcción y planificación de hasta \$1.500 para la creación de las Unidades de Vivienda Accesorias Junior.
- La Junta de Supervisores aprobó el primer Plan de Acción de Equidad Racial del Condado y un Kit de Herramientas para Contratación de Diversidad.
- Se estableció una ordenanza de resolución de disputas de viviendas de alquiler (conocida como "Mediación obligatoria") para ayudar a resolver disputas cuando el propietario busca un aumento anual de la renta de más del 5 por ciento en un período de 12 meses.
- En diciembre de 2018, se adoptó una ordenanza de causa justa para el desalojo, diseñada para evitar el desplazamiento y proporcionar estabilidad a los hogares que alquilan.

### 6.3 Ciudades y Pueblos

Durante el proceso de participación de la comunidad del AI de 2010, se alentó al Condado a involucrar a las ciudades de Marin en los pueblos para avanzar en políticas y programas de vivienda justa y para apoyar los esfuerzos del Condado para promover afirmativamente la vivienda justa.

Desde 2010, se han tomado las siguientes medidas:

- El Comité de Establecimiento de Prioridades (PSC) de CDBG, que consiste en un miembro de la Junta de Supervisores, miembros de los consejos municipales y miembros no electos de la comunidad, asesora a la Junta de Supervisores del Condado de Marin sobre el proceso de asignación de fondos de CDBG y HOME y proporciona aportes sobre la implementación por parte del Condado del Análisis de impedimentos para la Elección de Vivienda Justa. Abordar las preocupaciones de vivienda justa en el Condado de Marin requiere un esfuerzo concertado por parte del personal del Condado, la Junta de Supervisores, las ciudades y los pueblos, y los miembros del Comité de Establecimiento de Prioridades. Trabajar juntos ha creado una mejor alineación de las fuentes de fondos Federales con las estrategias y objetivos de vivienda justa del Condado.
- En 2017, la Junta de Supervisores adoptó una ordenanza de Protección de Fuentes de Ingreso que prohíbe que los propietarios en comunidades no incorporadas rechacen posibles inquilinos basándose únicamente en el uso de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8. Desde 2018-2019, el personal del Condado trabajó con Fairfax, Novato, San Anselmo y San Rafael para adoptar una ordenanza de Protección de Fuentes de Ingreso para sus ciudades y pueblos.
- En diciembre de 2018, la Junta de Supervisores adoptó una ordenanza de Causa Justa por Desalojo y una ordenanza de Resolución de Disputas de Alquiler, también conocida como Mediación Obligatoria, destinada a proporcionar estabilidad a los hogares que alquilan regulando los motivos de desalojo mientras conservan los derechos de los propietarios a rescindir contratos de alquiler basados en una justificación claramente definida y razonable. En 2019, el personal trabajó con las ciudades de Fairfax y San Rafael para adoptar ordenanzas de Causa Justa y Mediación Obligatoria y trabajó con Larkspur y Novato para considerar políticas de protección para los inquilinos.
- En 2018, la Junta de Supervisores aprobó mejoras al programa de inspección de viviendas multifamiliares del Condado para mejorar la aplicación de las normas de salud ambiental que protegen a los inquilinos. El personal del condado está trabajando con las ciudades de Novato y San Rafael para considerar una mejor coordinación y mejores prácticas para garantizar viviendas de alquiler multifamiliares de alta calidad.
- De 2017 a 2019, el personal del Condado continuó trabajando en la participación de la comunidad, la educación y la divulgación en torno a viviendas asequibles. En este último año, el personal ha hablado en varios eventos, que incluyen:
  - Asociación de Gestión Municipal del Norte de California,
  - Reuniones del Comité Organizador de Marin,
  - Clubes de Rotary,
  - First Five Marin,
  - Cámara de San Rafael
  - Comité Asesor de Ciudadanos sobre Desarrollo Económico y Vivienda Asequible,
  - Consejo Municipal de Fairfax,
  - Asociación de Administradores de Marín y la Asociación de Vivienda Asequible del Valle de San Gerónimo
- De 2018-2019, el personal del Condado convocó al Grupo de Trabajo para la Vivienda y a los Directores de Planificación de todas las ciudades y pueblos de Marín para coordinar la política de vivienda asequible. En 2019, todas las jurisdicciones de Marin solicitaron conjuntamente fondos de subvención SB 2 destinados a aumentar la producción de viviendas.

#### 6.4 Programa de Subsidio en Bloque para el Desarrollo Comunitario y Sociedad de Inversión para la Vivienda

El programa de Subsidio en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) y el Programa de Sociedad de Inversión para la Vivienda (HOME) son programas financiados por el gobierno federal del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos que proporcionan fondos para viviendas, instalaciones comunitarias y servicios públicos destinados a hogares con ingresos bajos y moderados. Ejemplos de proyectos financiados por CDBG y HOME en todo el Condado incluyen la adquisición de sitios

para viviendas asequibles; desarrollo de viviendas asequibles; rehabilitación de viviendas asequibles, hogares grupales y guarderías infantiles; y una amplia gama de servicios públicos.

Los fondos de CDBG se dividen en tres categorías de actividades que consisten en: 1) vivienda, 2) proyectos de inversión y 3) servicios públicos. La regulación Federal estipula que al menos el 75% de la asignación neta de CDBG del Condado debe gastarse en proyectos de vivienda y de inversión, y hasta el 15% de la asignación bruta puede gastarse en servicios públicos. Los fondos de HOME están diseñados para proporcionar opciones de vivienda asequible para personas con ingresos más bajos.

Una de las recomendaciones del Análisis de Impedimentos a la Elección de Vivienda Justa y el Plan de Implementación que fue aprobado por la Junta de Supervisores en 2011 fue "asignar al Comité de Establecimiento de Prioridades de CDBG una función de supervisión para el Plan de Implementación. El Comité de Establecimiento de Prioridades hará un seguimiento de las acciones que toman las localidades para promover la vivienda justa de manera positiva. El Comité de Establecimiento de Prioridades liderará un proceso de evaluación por pares de los esfuerzos de cada comunidad para promover positivamente la vivienda justa".

El Comité de Establecimiento de Prioridades (PSC) de CDBG asesora a la Junta de Supervisores del Condado de Marin sobre el proceso de asignación de fondos de CDBG y HOME y proporciona información sobre la implementación por parte del Condado del Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa.

Otra recomendación del Plan de Implementación del AI era "ampliar el Comité de Establecimiento de Prioridades del CDBG para incluir representantes no electos de la comunidad de clases protegidas" con el objetivo de llevar mayor diversidad al PSC y en 2012, el PSC se amplió para incluir un miembro de la comunidad para cada una de las Áreas de Planificación del Condado que no es un funcionario elegido y que representa a una población/comunidad específica. El reclutamiento de los miembros de la comunidad se enfocó específicamente en los individuos que son miembros de una minoría racial y étnica y/o personas con discapacidades, o aquellos que representan esos intereses.

Los representantes en el PSC han incluido un miembro de la Junta de Supervisores y miembros de los consejos municipales. El PSC ahora incluye también a miembros de la comunidad que representan a miembros de clases protegidas de varias regiones de Marin, y un miembro de la comunidad general que representa al Condado. Las regiones son:

- En todo el condado (todo el Condado de Marin)
- Larkspur, Corte Madera y comunidades adyacentes no incorporadas, incluyendo Kentfield y Greenbrae
- Novato y comunidades adyacentes no incorporadas
- Sausalito, Tiburon, Belvedere, Mill Valley y comunidades adyacentes no incorporadas, incluyendo la Ciudad de Marin y Tam Valley
- San Rafael, incluyendo el vecindario Canal y las comunidades adyacentes no incorporadas
- San Anselmo, Fairfax, Ross y comunidades adyacentes no incorporadas
- West Marin que consiste completamente de comunidades no incorporadas

El 20 de septiembre de 2018, el PSC estableció las siguientes prioridades de financiamiento local para servicios públicos y reafirmó los requisitos para todas las categorías que utiliza el Personal del Condado para evaluar las solicitudes y hacer recomendaciones de financiamiento. Estas prioridades de financiamiento fueron, en parte, el resultado de la recomendación en el Plan de Implementación del AI de 2011 de "Hacer que los criterios de vivienda justa e igualdad de oportunidades sean una parte más visible e integral del proceso de selección de proyectos del Programa de Subsidio en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) y del Programa HOME al evaluar todas las solicitudes de CDBG y HOME en cuanto al cumplimiento de los criterios de igualdad de oportunidades y equidad de vivienda e incluyendo un análisis del impacto de igualdad de oportunidades en los informes del personal del Condado que recomiendan proyectos para financiamiento".

#### 6.4.1 Promoviendo Positivamente la Vivienda Justa

En respuesta al Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa que fue aprobado por la Junta de Supervisores en 2011, el Condado recibió críticas por su falta de viviendas asequibles, especialmente para viviendas de alquiler para familias, y por las brechas significativas en la disponibilidad de viviendas asequibles para miembros de las clases protegidas. Desde el AI de 2011, las decisiones de financiamiento de subsidios Federales han sido coherentes con el apoyo a los objetivos del AI. Esta estrategia de financiamiento está en línea con la recomendación que establece: "Hacer que los criterios de vivienda justa e igualdad de oportunidades sean una parte más visible e integral del proceso de selección de proyectos del Programa de Subsidio en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) y del Programa HOME al evaluar todas las solicitudes de CDBG y HOME en cuanto al cumplimiento de los criterios de igualdad de oportunidades y equidad de vivienda e incluyendo un análisis del impacto de igualdad de oportunidades en los informes del personal del Condado que recomiendan proyectos para financiamiento". En el ciclo 2020-2021 y más allá, se priorizarán los proyectos que estén alineados con el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa de 2020.

Responder a las inquietudes sobre la equidad de vivienda en el Condado de Marin requiere un esfuerzo concertado por parte del Personal del Condado, la Junta de Supervisores, las ciudades y los pueblos, y los miembros del Comité de Establecimiento de Prioridades.

Establecimiento de Prioridades. Uno de los primeros pasos fue alinear las fuentes de financiamiento federal con los planes de vivienda justa del Condado y educar y comunicar la estrategia y las metas de los socios del Condado para crear un esfuerzo más unificado. Esta estrategia de financiación de la construcción de viviendas asequibles se ajusta a la recomendación del Plan de Aplicación de Amnistía Internacional de "alentar y facilitar la construcción de más viviendas subvencionadas y asequibles para las familias con hijos fuera de las zonas de concentración de minorías". Considere la adquisición y el alojamiento compartido. Examinar y priorizar las solicitudes de fondos de CDBG y HOME para proyectos de vivienda que sirvan a las familias y estén ubicados fuera de las áreas de concentración de minorías".

#### 6.4.2 Apoyar los Proyectos que sirven a los Miembros de las Clases Protegidas

Además de identificar proyectos que promuevan afirmativamente la vivienda justa como prioridad de financiamiento, el Comité de Establecimiento de Prioridades también destaca los proyectos que sirven a los miembros de las clases protegidas. Las solicitudes de financiamiento requieren que se provea información que identifique específicamente cómo y qué miembros de las clases protegidas están siendo atendidos y cómo un proveedor de vivienda o servicios comercializará sus servicios a aquellos con menos probabilidades de solicitarlos. Estos datos se utilizan para hacer recomendaciones de financiación y evaluar si los proyectos sirven predominantemente a los miembros de las clases protegidas.

#### 6.4.3 Marketing Afirmativo

Todos los proyectos deben comercializar sus servicios de manera afirmativa y presentar un plan de marketing afirmativo. No basta con que los proyectos representen que no discriminan; el proyecto debe mostrar las medidas asertivas adoptadas para invertir las tendencias históricas y los patrones discriminatorios que experimentan los grupos históricamente desfavorecidos. El plan de mercadeo afirmativo especifica los esfuerzos especiales que el proyecto hará para alcanzar a los posibles solicitantes que normalmente no buscarían vivienda o servicios. Esto requiere un estudio del área de mercado, conocimiento de la población objetivo y métodos de diseño para llegar a la población objetivo. La meta del plan es identificar y aumentar las opciones de acceso abierto y justo a la vivienda y los servicios donde un individuo o una familia es libre de vivir, trabajar y recrearse donde quiera. El mercadeo afirmativo no incluye metas o cuotas específicas; sin embargo, los datos cuantitativos y el análisis son esenciales para planificar y monitorear la efectividad del programa de mercadeo afirmativo a través del tiempo.

Para apoyar mejor a las organizaciones, el personal del condado proporciona plantillas de planificación de marketing afirmativo, así como asistencia técnica para aumentar la planificación exitosa de los proyectos. Además, Defensores de la Vivienda Justa del Norte de California ofrece capacitación a los proveedores de servicios públicos para aumentar la capacidad de llevar a cabo un mercadeo afirmativo.

#### 6.4.4 Priorizar las Solicitudes

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) ha solicitado que el Condado de Marín reconsidere las numerosas pequeñas asignaciones que se han hecho y considere la posibilidad de financiar menos proyectos. Esta recomendación se basó en múltiples conversaciones con la oficina de HUD de San Francisco sobre las formas de utilizar los fondos de manera más eficiente y eficaz para que se puedan dirigir más fondos a proyectos más grandes que aborden las prioridades establecidas por el Comité de Establecimiento de Prioridades. Recientemente, esto incluyó comentarios sobre las Enmiendas al Plan Consolidado de 2016 que solicitaban que el Condado considerara la posibilidad de financiar proyectos más grandes, identificados por el HUD como un mínimo de \$10,000 por proyecto.

#### 6.4.5 Financiamiento de Menos Proyectos de Vivienda

El Comité de Establecimiento de Prioridades también recomendó dar prioridad a los proyectos de vivienda que están preparados y listos para utilizar los fondos. El hecho de financiar menos proyectos por año podría permitir compromisos de financiación más sustanciales en lugar de financiar muchos proyectos durante varios años. El financiamiento en cantidades más grandes puede ayudar a los proyectos de vivienda a cumplir con un programa de finalización más oportuno. Sin embargo, esto no siempre es factible debido a los largos procesos de aprobación comunes en Marín y a los estrictos requisitos de gasto oportuno del HUD.

#### 6.4.6 Prioridades de los servicios públicos

##### 6.4.6.1 Servicios básicos de salud

El Comité de Establecimiento de Prioridades estableció esta prioridad para abordar la necesidad médica urgente de las personas que viven en la región y que no tienen seguro, están sub-aseguradas, son trabajadores pobres, están recién desempleados o son personas de bajos ingresos que no pueden pagar su deducible. Los servicios pueden incluir servicios de salud de emergencia médicamente necesarios, servicios hospitalarios para pacientes internos y externos, servicios de salud mental de evaluación e intervención en crisis a corto plazo para pacientes externos, tratamiento médico y servicios de remisión para el abuso o la adicción al alcohol y las drogas; servicios de diagnóstico de laboratorio y servicios radiológicos terapéuticos y de diagnóstico, servicios de salud en el hogar y servicios de salud preventiva, incluyendo vacunas, cuidado de niños sanos desde el nacimiento, evaluaciones de salud periódicas para adultos, servicios de planificación familiar voluntaria, servicio de infertilidad y exámenes de ojos y oídos para niños realizados para determinar la necesidad de corrección de la visión y la audición.

##### 6.4.6.2 Servicios para Adultos Mayores

Como se señala en el Informe de Vivienda para Adultos Mayores de la Comisión sobre el Envejecimiento en la Planificación de Marín para el 2030, "El Condado de Marín ya está entre los condados más antiguos de California en edad media, y los residentes mayores aumentarán en otro 35% para el 2030". Algunas ciudades de Marín experimentarán un aumento del 50% en el número de residentes de 60 años o más para el 2030. Los proyectos de servicios públicos que benefician a las personas mayores están dirigidos a las poblaciones de personas mayores de bajos ingresos y aisladas en todo el Condado. Los programas y servicios incluyen comidas nutricionales y servicios de entrega de comestibles, servicios de manejo de casos, servicios médicos gratuitos y con descuento, y programas sociales.

#### 6.4.6.3 Vivienda Justa y Servicios Legales

La prestación de servicios de vivienda equitativa es coherente con el requisito del HUD de atender a las clases protegidas en virtud de la ley federal de vivienda equitativa y de fomentar de manera afirmativa la vivienda equitativa. Los servicios pueden incluir el asesoramiento de las víctimas de discriminación en la vivienda, la investigación de posibles quejas, la mediación de acuerdos cuando sea apropiado, la remisión de casos a las agencias federales y estatales de aplicación de la ley, la vigilancia de las quejas, la ayuda a las personas con discapacidades para que soliciten adaptaciones razonables, la realización de seminarios de capacitación para la industria de la vivienda y la educación de la comunidad sobre los derechos de vivienda justa. Los servicios adicionales pueden incluir asistencia con los aumentos ilegales de alquiler y la defensa de desalojo para los inquilinos de ingresos extremadamente bajos, muy bajos y moderados.

Los fondos de subsidios federales para servicios legales deben ser accesibles, asequibles y proporcionar servicios legales de calidad que ofrezcan asistencia de defensa para ayudar a los individuos a obtener o mantener la seguridad económica, preservar una vivienda segura, prevenir la violencia doméstica y mantener otras necesidades básicas. Los servicios pueden incluir representación legal directa, asesoramiento legal, autoayuda o educación comunitaria.

#### 6.4.6.4 Educación de la Primera Infancia, Servicios de Crianza Y Cuidado de Niños

Según First 5 Marín, entre 2012-2016, el 22,5% de los niños de 3-4 años de Marín no asistieron a la escuela preescolar. Al mismo tiempo, los costos familiares básicos en Marín han aumentado, y los costos de cuidado de los niños han aumentado en más de 16%.

Se dará prioridad a los programas dirigidos a las familias de bajos ingresos para abordar las disparidades en el acceso a la educación infantil temprana y los altos costos del cuidado de los niños en el Condado. Los programas y servicios que apoyan la educación de la niñez temprana y los costos básicos de cuidado infantil incluyen, pero no se limitan a apoyar las becas de cuidado infantil, los servicios terapéuticos, los salarios de los maestros, el transporte y las visitas a domicilio. Se da prioridad a los servicios en lugares que probablemente resulten en un aumento de la diversidad racial y étnica con un énfasis en los vecindarios de alta necesidad.

## **7. Implementación de la Ley de Vivienda Justa**

### **7.1 Defensores de la Vivienda Justa del Norte de California**

Defensores de la Vivienda Justa del Norte de California (FHANC), anteriormente conocida como Vivienda Justa de Marín, es la única agencia de vivienda justa en el condado de Marín y la única agencia de asesoramiento de vivienda en el condado de Marín certificada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). FHANC provee consejería gratuita y comprensiva sobre vivienda justa, investigación de quejas y asistencia en la presentación de quejas sobre discriminación en la vivienda con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) o el Departamento de Empleo y Vivienda Justa de California (DFEH). Los servicios a sus clientes están disponibles en inglés y en español y son gratuitos.

FHANC provee consejería completa y gratuita sobre vivienda justa, investigación de quejas, y asistencia en la presentación de quejas sobre discriminación en la vivienda por raza, color, nacionalidad, religión, género, discapacidad, estado familiar, orientación sexual, estado civil, fuente de ingresos, o cualquier otra característica arbitraria como edad u ocupación. Estos servicios gratuitos están disponibles para inquilinos, personas con discapacidades, personas mayores, miembros de la comunidad LGBT y víctimas de violencia doméstica y/o acoso sexual.

Además de la consejería y la investigación de quejas, FHANC ofrece una variedad de talleres, tanto en inglés como en español, que educan a los inquilinos sobre sus derechos y responsabilidades bajo la ley de vivienda justa, y cubren otros temas como los fundamentos de la ley de vivienda justa, cómo detectar prácticas discriminatorias, protecciones para los inmigrantes, personas con discapacidades y familias con niños, estándares de ocupación, y diferencias entre las leyes de vivienda justa y las de propietario-inquilino. FHANC también organiza una conferencia de Vivienda Justa en Marín durante el Mes de la Vivienda Justa en abril de cada año.

Desde 2018 - 2019, FHANC recibió 211 quejas de discriminación de residentes del Condado de Marín. "La clase protegida más comúnmente citada por los demandantes fue la discapacidad (69%), seguida del origen nacional (14%) y la raza (9%). En el cuadro que figura a continuación se indica el número de quejas en Marín de 2018 a 2019 que recibieron el FHANC, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Empleo y Vivienda Equitativos por clase protegida.

**Tabla 3:** Número de Quejas Recibidas por FHANC y HUD/DFEH por Clase Protegida

Clase Protegida	# de quejas que FHANC recibió 7/1/18-6/30/19	Porcentaje del Total de Quejas de FHANC	# Número de quejas que recibió HUD/DFEH 7/1/18-6/30/19	Porcentaje del Total de Quejas del HUD/DFEH
Discapacidad	146	69%	8	57%
Origen Nacional	30	14%	4	29%
Carrera	18	9%	3	21%
Género	16	8%	2	14%
Estatus Familiar	13	6%	1	7%
<b>TOTAL</b>	<b>211</b>		<b>14</b>	

*\*Nota: Algunas quejas alegan discriminación en base a múltiples clases protegidas.*

Fuente: FY 2018-19 Defensores de la Vivienda Justa del Norte de California

"Otras quejas que FHANC recibió fueron la religión (4), la fuente de ingresos (7), la edad (5), el estado civil (3) y la orientación sexual (1). De estas últimas cinco clases protegidas, todas, menos la religión, están protegidas por la ley estatal pero no la federal".

## 7.2 Adaptaciones y Modificaciones Razonables

Según FHANC, "Una "acomodación razonable" es un cambio, excepción o modificación a una regla, política, práctica o servicio de vivienda que permitirá a un inquilino o solicitante calificado con una discapacidad participar plenamente en un programa de vivienda o usar y disfrutar de una vivienda, incluyendo espacios públicos y de uso común". De 2018 a 2019, FHANC "solicitó formalmente 35 adaptaciones razonables en nombre de los clientes con discapacidades en el Condado de Marín, de las cuales 33 fueron concedidas. Además, el personal del condado asesoró a numerosos clientes sobre cómo escribir cartas solicitando adaptaciones razonables o ayudó a redactar solicitudes".

Según FHANC, una modificación razonable, "es un cambio estructural hecho al interior o exterior de las instalaciones existentes, incluyendo las áreas públicas y de uso común, para permitir que un inquilino o solicitante calificado con una discapacidad utilice y disfrute plenamente de una vivienda". El Centro de Vida Independiente de Marín (MCIL) es una organización sin fines de lucro de Marín que ofrece servicios "Para ayudar a las personas con todo tipo de discapacidades a lograr su máximo nivel de independencia sostenible como participantes contribuyentes, responsables e iguales en la sociedad". Los servicios de MCIL incluyen tecnología asistencial, servicios de remisión y asistencia personal, planificación de beneficios, planificación y asistencia de beneficios para el cáncer de mama, habilidades para la vida independiente, defensa individual, modificaciones en el hogar, asistencia de vivienda, asesoramiento e información de pares y remisión.

Desde el 2017, FHANC "ha proveído fondos a MCIL para 13 modificaciones, y MCIL reportó un total de 18 solicitudes de fondos para servicios de modificación residencial, de las cuales 13 fueron completadas".

### 7.3 Auditoría de FHANC 2018-2019

Los siguientes hallazgos fueron proporcionados por Defensores de la Vivienda Justa del Norte de California. La auditoría de FHANC evaluó su correo electrónico, así como las pruebas en persona del sitio y por teléfono en todo el Condado de Marín.

#### 7.3.1 Pruebas de Correo Electrónico

Los coordinadores de investigación de FHANC enviaron un correo electrónico a un número de personas para "probar la suposición de qué etnia o raza la persona promedio asociaría con cada uno de los nombres propuestos". Sesenta pruebas por correo electrónico, o 30 pares de pruebas, se llevaron a cabo en jurisdicciones del Condado de Marín con ordenanzas locales que protegen a los inquilinos con subsidios de vivienda de la discriminación, con los siguientes resultados:

- Ocho pruebas emparejadas (27%) mostraron un claro tratamiento diferencial a favor del probador de blancos.
- 19 pruebas emparejadas (63%) realizadas en jurisdicciones con ordenanzas locales sobre la fuente de ingresos mostraron una discriminación basada en la fuente de ingresos.
- 3 pruebas emparejadas revelaron la discriminación basada tanto en la raza como en la fuente de ingresos.
- 2 pruebas emparejadas (7%) revelaron declaraciones discriminatorias en los anuncios de alquiler en función de la situación familiar.

En 24 de 30 pruebas (80%), hubo al menos alguna discrepancia o desventaja en el tratamiento para el examinador afroamericano y/o para los examinadores que utilizan Vales de Elección de Vivienda (HCV) en ciudades y pueblos con ordenanzas locales de fuentes de ingresos.

#### 7.3.2 Pruebas en Persona del Sitio y por Teléfono

Para las pruebas en persona y por teléfono, un par de probadores consistió en un probador afroamericano y un probador blanco. "Cada probador fue emparejado con su contraparte lo más estrechamente posible en edad, género y temperamento y ninguno de los probadores tenía una discapacidad o discapacidades visibles u obvias".

Los resultados fueron los siguientes:

- 5 pruebas emparejadas (50%) mostraron un tratamiento diferencial que favorecía al probador de blancos.
- 6 pruebas emparejadas (60%) llevadas a cabo en jurisdicciones con ordenanzas locales de Fuente de Ingresos incluyeron al menos algunas discrepancias o desventajas en el tratamiento de los examinadores que utilizan los Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8, más a menudo una negativa de alquiler y declaraciones discriminatorias.
- 3 pruebas emparejadas (30%) revelaron discriminación basada tanto en la raza como en la fuente de ingresos.
- Una prueba emparejada que reveló una clara discriminación por raza y fuente de ingresos también indicó una clara discriminación por situación familiar y discapacidad.

### 7.3.3 Respuesta del Proveedor de Vivienda

En la prueba de correo electrónico, varios proveedores de vivienda no respondieron a los múltiples contactos del afroamericano y/o del probador blanco, a pesar de que el anuncio siguió corriendo, y los probadores con nombres que eran claramente identificables como afroamericanos recibieron una tasa de retorno más baja que sus contrapartes Blancas.

Las respuestas a las pruebas en el lugar y por teléfono de los proveedores de vivienda que no estaban dispuestos a considerar el VHC o que ofrecían términos y condiciones inferiores a las personas con VHC, dejaron claro que no conocían la ordenanza existente o que la ignoraban deliberadamente, y a veces los comentarios contenían un trasfondo racial. Un proveedor de vivienda le dijo al probador blanco con un VHC que no había alquilado a la Sección 8 antes, pero que estaba abierto a ello; dijo que los anuncios solían decir "No a la Sección 8", pero que ahora que la ley ha cambiado ya no lo hacen, pero como el probador probablemente sabe que no tienen la mejor reputación. Señaló que, en otro complejo en el pasado, los inquilinos de la Sección 8 eran "riff raff" que destruyeron el lugar y tenían muchos miembros de la familia estrellándose, algunos de ellos recién salidos de la prisión.

### 7.3.4 Estado Familiar

En las pruebas realizadas por correo electrónico y por teléfono, aproximadamente el 8% (o 5 de 60 pares) indicaron un tratamiento diferencial en función de la situación familiar. En por lo menos cinco pruebas, los proveedores de vivienda iniciaron una discusión con respecto a la presencia de niños en la propiedad, o el anuncio de la unidad incluía una declaración discriminatoria en base a la condición familiar.

### 7.3.5 Conclusiones de la Auditoría de FHANC 2019

A pesar de tener ordenanzas locales de Fuente de Ingresos en las áreas no incorporadas del Condado y en otras jurisdicciones locales, los proveedores de vivienda continúan discriminando en base a la fuente de ingresos del inquilino.

- Los proveedores de vivienda hacen excepciones para los beneficiarios del Vale de Elección de Vivienda Blanca, particularmente en áreas de alta oportunidad con baja pobreza.
- Las pruebas de correo electrónico revelaron pruebas significativas de discriminación, con el 27% de las pruebas mostrando un claro trato diferencial a favor de la persona blanca y el 63% de las pruebas mostrando al menos algún nivel de discriminación basado en la fuente de ingresos.
- Las pruebas por teléfono/en el sitio también revelaron casos significativos de discriminación: El 50% de la discriminación basada en la raza y el 60% basada en la fuente de ingresos.

## **8. Implementación de la Ley de Vivienda Justa desde 2011**

### **8.1 Impedimentos para la elección de la vivienda justa 2011**

A continuación, se resumen los progresos realizados desde el último informe sobre el Análisis de los Impedimentos a la Elección de Vivienda Justa y se ofrece una actualización de las recomendaciones formuladas en ese momento.

#### **Impedimento #1**

El Grupo de Trabajo del Condado de Marín sobre la Discriminación en la Vivienda fue establecido en 1998 por los Supervisores del Condado de Marín y Vivienda Justa de Marín. Desde su creación, el Grupo de Trabajo ha analizado una serie de diferentes problemas de discriminación en la vivienda. En los últimos años ha habido cierta pérdida de impulso; FHOM ha seguido presentando temas de vivienda justa a cualquiera de los actores que quieran participar, pero sin la participación consistente de los representantes de la comunidad. Dado el mandato del Condado de promover afirmativamente la vivienda justa, los Supervisores y otros defensores pueden usar el Equipo de Trabajo como un foro para tratar algunos de los impedimentos identificados en este documento y alentar una mayor participación de la comunidad en el tratamiento de estos impedimentos.

#### **Actualización**

El Grupo de Trabajo del Condado de Marín sobre la Discriminación en la Vivienda ya no existe, sin embargo, los objetivos y algunos de los temas planteados por el Grupo de Trabajo continúan hoy en día. Desde 2011, varias organizaciones comunitarias se han comprometido a abordar la vivienda y las barreras a la vivienda justa en Marín. Esas organizaciones incluyen:

- Fideicomiso de Tierra Comunitaria de Bolinas
- Alianza del Canal
- Community Land Trust de West Marín
- Defensores de la Vivienda Justa del Norte de California
- Casa Gilead
- Hábitat para la Humanidad
- Comité Directivo de la Política para Personas sin Hogar
- Homeward Bound of Marín
- Grupo de Acción de Crisis de Vivienda
- Asistencia Jurídica de Marín
- Agencia Lifehouse, Inc.
- Marín Center for Independent Living (Centro de Marín para la Vida Independiente)
- Comisión de Marín sobre el Envejecimiento
- Colaboración para la Vivienda Ambiental de Marín
- Soluciones de Vivienda de Marín
- Consejo Interreligioso de Marín
- Comité Organizador de Marín
- NextGen Marín
- Centro Ritter
- Comité de Vivienda Asequible de Stinson Beach

En 2012, el programa de Subsidios Federales del Condado que supervisa el programa de Subsidios en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) y el Programa de Asociación de Inversiones HOME (HOME), amplió el Comité de Establecimiento de Prioridades (PSC) para incluir a representantes comunitarios no electos de las clases protegidas. El PSC ayuda a establecer las prioridades de financiación, proporciona recomendaciones y revisa las solicitudes de las agencias públicas y sin fines de lucro locales para los fondos del Programa Federal CDBG y del Programa Asociación de Inversiones HOME, y supervisa la implementación de la IA.

Además de involucrar a más organizaciones comunitarias, en 2016, el Condado estableció un Grupo Asesor Comunitario de Vivienda Justa que consistía en residentes individuales, representantes de la comunidad, organizaciones sin fines de lucro, y se creó la juventud para identificar las barreras a la elección de vivienda justa, particularmente para aquellos en las clases protegidas y de las áreas de concentración de minorías. Se encargó al Grupo Asesor de la Comunidad:

- Proporcionar consejos y retroalimentación al personal del Condado sobre la participación ciudadana y las estrategias de comunicación;
- Trabajar en colaboración y participar en discusiones inclusivas y diversas sobre temas de vivienda justa;
- Identificar los problemas de vivienda justa y los factores que contribuyen significativamente a esos problemas identificados;
- Asistir en el desarrollo de planes de acción y soluciones para superar las barreras a la elección de una vivienda justa; y
- Hacer recomendaciones para un plan de implementación.

Además del Grupo Asesor Comunitario, el personal del condado creó un Comité Directivo de Vivienda Equitativa que consiste en 20 personas que representan a la vivienda pública, organizaciones religiosas, la Autoridad de Vivienda de Marín, comunidades, ciudades y pueblos asiáticos, comunidades afroamericanas, empresas, la comunidad discapacitada, niños, asistencia legal, personas sin hogar, comunidades latinas y filantropía.

La función del Comité Directivo era:

- Proporcionar supervisión estratégica, asesoramiento y retroalimentación sobre las estrategias de participación ciudadana;
- Identificar las barreras específicas y los factores que contribuyen a la elección de una vivienda justa y las disparidades en el acceso a las oportunidades;
- Revisar y analizar los datos, incorporar los aportes y retroalimentación de la comunidad, y proveer conocimiento y aportes sobre una variedad de temas relacionados con la vivienda justa; y
- Desarrollar planes de acción y soluciones para superar las barreras a la vivienda justa en temas como:
  - Segregación/Integración y necesidades de vivienda desproporcionadas;
  - Viviendas de apoyo público;
  - Discapacidad y acceso; y
  - Disparidades en el acceso y las oportunidades.
- Hacer recomendaciones a la Junta de Supervisores con acciones específicas y un plan de implementación.

## **Impedimento #2**

Se necesitan más viviendas de alquiler asequibles, pero para algunos sitios, las ordenanzas de zonificación actuales no ofrecen suficiente flexibilidad regulatoria para facilitar la vivienda multifamiliar asequible en las densidades mínimas necesarias para apoyar la viabilidad financiera de tales proyectos. En su análisis de los esfuerzos de desarrollo residencial en zonas comerciales, Defensores Públicos encontró que las regulaciones de zonificación relacionadas con la densidad, la altura, el estacionamiento y las limitaciones de espacio en la planta baja para usos comerciales actúan como un obstáculo significativo para el desarrollo de la vivienda asequible. El Condado y otras jurisdicciones locales deben llevar a cabo revisiones exhaustivas de las regulaciones de zonificación, tomando en consideración la investigación ya realizada sobre el tema. El Condado y otras jurisdicciones locales deben considerar la adopción de pautas de diseño para desarrollos multifamiliares que puedan ser utilizados para revisar y permitir proyectos de vivienda asequible ya sea "por derecho" (lo que significa revisión ministerial) o a través de un proceso racionalizado de revisión de diseño discrecional limitado a los aspectos de diseño del sitio y las mejoras propuestas. Las jurisdicciones locales deberían considerar la creación de zonas de superposición de viviendas asequibles. Las jurisdicciones locales pueden establecer una lista de sitios donde los desarrollos asequibles pueden beneficiarse del aumento de los estándares de densidad residencial, de la exención de tarifas y de la relajación de otros estándares de desarrollo como los requisitos de estacionamiento. Además, todas las jurisdicciones deben asegurar que, dentro de la zona de superposición, el código general de zonificación permite ya sea "por derecho" el desarrollo de viviendas multifamiliares o permite dicho desarrollo a través de un proceso de revisión discrecional racionalizado que se limita

a las consideraciones de diseño del sitio y del edificio basadas en las pautas de diseño multifamiliar. Marín puede mirar a la zona de la Superposición de Vivienda Asequible (AHO) del Pueblo de Corte Madera y al Distrito de Superposición de Tránsito de San Rafael como ejemplos exitosos. Ninguna de las jurisdicciones con distritos de zonificación multifamiliar de alta densidad "por derecho" tiene actualmente un requisito de densidad mínima; el efecto es que los sitios zonificados para permitir el uso residencial de alta densidad pueden ser utilizados en cambio para desarrollar viviendas de baja densidad. Las jurisdicciones locales deben considerar la imposición de restricciones de zonificación que incluyan un piso de densidad para evitar el desarrollo de una menor densidad de un sitio.

#### Actualización

- La Junta de Supervisores del Condado de Marín adoptó las Pautas de Diseño Multifamiliar el 12 de diciembre de 2013, con la intención de simplificar y agilizar el desarrollo de la vivienda multifamiliar. Se recibieron fondos para las pautas de diseño multifamiliar a través de la subvención del Programa Enfocando Nuestra Visión de ABAG.
- En 2013, se hicieron cambios en el Código de Desarrollo del Condado y se recalificaron los sitios a 30 unidades por acre, en cumplimiento de la legislación existente del Elemento de Vivienda. Luego en 2014, los sitios fueron re zonificados a 20 unidades por acre, de acuerdo con la legislación estatal, AB 1537.
- En 2013 se incluyeron en el elemento de vivienda sitios suficientes para acomodar y superar las densidades de las Asignaciones Regionales de Necesidades de Vivienda (RHNA) del Condado.
- En 2013 la Comisión de Planificación del Condado de Marín consideró la eliminación de las residencias unifamiliares como un uso permitido en los distritos de zonificación multifamiliar dentro de la parte no incorporada del Condado. El impulso para este cambio de zonificación fue la tendencia pasada de permitir el desarrollo de áreas zonificadas multifamiliares con subdivisiones de baja densidad y unifamiliares, reduciendo así la capacidad de zonificación de las viviendas. La Comisión de Planificación decidió en contra de este cambio de zonificación.

#### **Impedimento #3**

En todo el condado, la mayoría de las jurisdicciones tienen una zonificación inclusiva, la cual requiere que un porcentaje de los nuevos desarrollos sean apartados como viviendas de precio inferior al del mercado. Varias jurisdicciones todavía no tienen políticas de inclusión, mientras que otras tienen políticas que necesitan ser actualizadas para asegurar que están promoviendo la vivienda justa. Las jurisdicciones que no tienen políticas de zonificación inclusiva deberían evaluar los posibles efectos de la adopción de ordenanzas de zonificación inclusiva como estrategia para desarrollar viviendas más asequibles. Los reglamentos de zonificación inclusiva actuales deben ser estudiados y cambiados si es necesario, para eliminar las políticas que pueden actuar como una barrera para aumentar las opciones de vivienda para los hogares de bajos ingresos y de las minorías. Por ejemplo, en el Condado, se puede permitir que las unidades de inclusión se desarrollen fuera del sitio si no se ajustan al "carácter general del proyecto". Esta excepción puede ser ejercida como pretexto para la discriminación contra residentes de muy bajos y bajos ingresos, predominantemente personas de color, familias y personas con discapacidades. Las jurisdicciones locales deberían definir el "carácter general del proyecto" y desarrollar criterios claros para determinar cuándo las unidades de inclusión no encajarían con el carácter general del proyecto y, por lo tanto, podrían ser construidas fuera de la obra, de modo que la normativa se aplique de forma coherente y no de manera que afecte de forma dispar a las minorías, las familias y las personas con discapacidad. Por último, los honorarios de los empleados deben evaluarse en proporción directa al costo de construcción de una unidad.

#### Actualización

En 2012, el Condado actualizó su Política de Inclusión, incluyendo la Sección 22.22.060 que fue enmendada para declarar "Cualquier medio alternativo propuesto de cumplimiento debe incluir un análisis de las implicaciones de la vivienda justa para asegurar que cualquier ubicación propuesta fuera del sitio promueva la diversidad".

#### **Impedimento #4**

Los requisitos de zonificación inclusiva sólo son eficaces para crear viviendas asequibles durante los momentos en

que se produce un desarrollo sustancial de la tasa de mercado; sin embargo, los requisitos de zonificación inclusiva son ineficaces durante una recesión de los bienes raíces. Se deben explorar otras opciones para proporcionar vivienda asequible y financiamiento para los fideicomisos locales de vivienda, incluyendo la consideración de adoptar tarifas de impacto de vivienda asequible, similares a la tarifa del Condado. En términos más generales, las listas locales de tarifas en línea y las tarifas de impacto deben ser revisadas periódicamente para determinar si deben ser ajustadas.

### Actualización

El Condado estableció un Grupo Asesor de la Comunidad y un Comité Directivo en 2016 para identificar las barreras a la elección de una vivienda justa y para desarrollar recomendaciones para abordar esas barreras. En 2019, una de las barreras identificadas fue el costo de desarrollar viviendas asequibles en Marín. Se incluyeron las recomendaciones tanto del Grupo Asesor de la Comunidad como del Comité Directivo:

- Trabajar con las ciudades y pueblos para reunir las cuotas de reserva con el fin de aumentar los fondos disponibles para viviendas asequibles, y aumentar la cantidad de las cuotas de reserva para reflejar el costo real del desarrollo de viviendas asequibles; y
- Trabajar con las ciudades y pueblos para adoptar políticas de vivienda inclusivas para reforzar los fondos disponibles para apoyar la vivienda asequible.

### **Impedimento #5**

Las segundas unidades pueden suministrar sólo una porción limitada de la vivienda asequible necesaria, ya que las unidades suelen ser pequeñas. Algunas segundas unidades no se comercializan ampliamente, y las que están en el mercado de alquiler son a menudo viviendas inadecuadas para personas con discapacidades y ancianos, ya que muchas unidades no cumplen con las normas de accesibilidad o no pueden pasar los requisitos de inspección de vales de elección de vivienda de la Sección 8. Aunque las segundas unidades son una opción viable en algunos vecindarios, no se debe confiar en ellas como la única fuente de vivienda asequible en Marín. El Condado y otras jurisdicciones locales deben diversificar el desarrollo de viviendas económicas más allá de las segundas unidades.

### Actualización

El Condado no depende únicamente de las Unidades de Vivienda Accesibles (ADU o Segundas Unidades) para satisfacer sus necesidades de vivienda económica, bajo la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda del Estado (RHNA).

- Los ADU se cuentan como máximo en el 25% de cada categoría de ingresos.
- El Condado busca promover el desarrollo de una variedad de tipos de vivienda para servir a una gama de ingresos y configuraciones familiares, incluyendo viviendas multifamiliares, así como ADUs y JADUs (Unidades de Vivienda Accesorias Junior).
- Las leyes estatales recientemente promulgadas relajan las restricciones locales para los ADU, tales como el área de piso, la altura del edificio y los estándares de estacionamiento en el sitio (Proyecto de Ley 68 de la Asamblea de California y Proyecto de Ley 13 del Senado).

### **Impedimento #6**

Los fondos de reurbanización suelen destinarse a zonas de proyectos que ya están muy segregadas, lo que podría perpetuar la concentración de minorías en ciertas comunidades. Sin embargo, los fondos de reurbanización también se han utilizado para proyectos que aumentan la diversidad del vecindario. Además, la vivienda asequible es desproporcionadamente la vivienda para personas mayores. La vivienda para personas mayores se conforma con la idea de un "pobre merecedor", mientras que la vivienda para minorías y familias no. Por último, el desarrollo de viviendas asequibles tiende a ser estudios y unidades de una habitación - generalmente inapropiadas para familias con niños. El condado y sus jurisdicciones deben alentar y facilitar el desarrollo de más viviendas subvencionadas y asequibles para las familias con niños, en particular en las zonas de baja concentración de minorías. La inversión sustancial en adquisición y rehabilitación también puede ser una estrategia exitosa para desarrollar viviendas más asequibles para las familias fuera de las áreas impactadas; el Condado y otras jurisdicciones locales también deben considerar trabajar con los defensores de la comunidad y los promotores inmobiliarios para desarrollar arreglos de

vivienda no tradicionales como la vivienda compartida. Sin embargo, el mercado de la vivienda compartida puede estar limitado a los inquilinos que prefieren involucrarse más con sus vecinos que lo que ocurre en la vivienda tradicional.

#### Actualización

Las Agencias de Reurbanización se disolvieron en 2012, por lo que esos fondos ya no están disponibles. Bajo el VCA del Condado con HUD, el Condado ha dado prioridad a la financiación de viviendas para las familias fuera de los tramos del censo impactados.

- Los fondos de CDBG y HOME no se utilizan para la vivienda en las zonas de censo afectadas, y se da prioridad a la vivienda para las familias.
- El Condado emitió un aviso de disponibilidad de fondos (NOFA) en 2018 para viviendas económicas para familias fuera de las zonas de censo impactadas.
- El Condado ha continuado financiando la adquisición y preservación de oportunidades de vivienda para las familias, incluyendo el Parque de Casas Móviles Forest Knolls en 2015, los Apartamentos Ocean Terrace en Stinson Beach y los Apartamentos Piper Court en Fairfax en 2016 y la Instalación de Vivienda de la Guardia Costera en la Estación de Point Reyes. Ninguna de estas urbanizaciones se encuentra en zonas de concentración de minorías.

#### **Impedimento # 7**

Casi todas las propiedades identificadas como apropiadas para las personas con discapacidad están a plena capacidad, y muchas propiedades han cerrado completamente sus listas de espera. Además, muchas propiedades para personas con discapacidades no son accesibles para sillas de ruedas. Además, las propiedades para personas con discapacidades se concentran en ciertas localidades; sólo existen dos propiedades en West Marín. La Autoridad de la Vivienda debe revisar la información que provee con respecto a la accesibilidad para asegurar la exactitud. Los financiadores y el Condado deben dedicar recursos para desarrollar más viviendas para personas con discapacidades en diversas ubicaciones geográficas, especialmente en comunidades sub-atendidas como West Marín.

#### Actualización

En 2015-2016, el personal del Condado propuso lo siguiente para el financiamiento del CDBG:

- Marín Center for Independent Living (Centro de Marín para la Vida Independiente)
- Buckelew - Casa de Novato;
- Lifehouse: Sunrise I, Sunrise II, y Fairfax/Comita House. Para el financiamiento de HOME:
- Apartamentos DelGando (Lifehouse y Viviendas para Discapacitados de Marín).

Las organizaciones mencionadas apoyan la identificación de viviendas para personas con discapacidades.

#### **Impedimento # 8**

El servicio de transporte público local se concentra en las comunidades de bajos ingresos donde la demanda actual y el número de usuarios son mayor, pero esto puede perpetuar la segregación de las minorías en esos barrios. Un camino a seguir sería la búsqueda de un desarrollo rico en tránsito en vecindarios no impactados (por ejemplo, el concepto de "Green Hubs"), pero eso requeriría que los gobiernos locales permitieran el desarrollo en densidades lo suficientemente altas como para crear una demanda suficiente de transporte público. La Autoridad de Transporte de Marín debe aprobar e implementar el plan de transporte de la Ciudad de Marín que comisionó en 2007. La Autoridad de Transporte de Marín debe trabajar con los proveedores de transporte público local para aumentar las opciones de transporte en las comunidades de más altos ingresos y menos impactadas, así como para ampliar las oportunidades para todos los residentes.

#### Actualización

- En 2015, después de la divulgación y el compromiso de la comunidad y con la Junta del Distrito de Servicios Comunitarios de la Ciudad de Marín, el Condado de Marín y TAM aceptaron una actualización del Plan de

Transporte Basado en la Comunidad de la Ciudad de Marín.

- En 2017, se lanzó el Sistema de Tránsito Ferroviario del Área de Sonoma-Marín (SMART) para expandir el tránsito desde y entre el Condado de Marín y Sonoma. Cuenta con 10 estaciones desde el aeropuerto del condado de Sonoma hasta el centro de San Rafael, con una conexión al servicio de ferry de Larkspur a San Francisco programada para diciembre de 2019. SMART es accesible a los pasajeros con discapacidades y tiene baños y asientos accesibles.

### **Impedimento #9**

El Condado no actualiza regularmente los datos recopilados sobre la raza o el origen étnico de los residentes de los proyectos de vivienda asequible y, por lo tanto, no puede medir si estos desarrollos tienen el efecto a largo plazo de concentrar aún más a las minorías raciales en ciertas localidades. El Condado de Marín debe instituir un sistema para rastrear la demografía racial y étnica de los residentes de todas las viviendas desarrolladas con fondos del Condado y fondos federales que pasan por el Condado. El Condado debe considerar la realización de encuestas regulares de aquellas propiedades de vivienda asequible desarrolladas de forma privada que están sujetas a las restricciones del gobierno local en cuanto a los ingresos familiares, para determinar la demografía racial y étnica de los residentes.

### **Actualización**

Los patrocinadores de los proyectos de CDBG, HOME y Housing Trust deben presentar planes de mercadeo afirmativo.

- Se pide a los patrocinadores del proyecto que documenten y evalúen los resultados de sus esfuerzos de marketing afirmativo.
- El formulario de solicitud incluye preguntas sobre los planes de los patrocinadores para la comercialización afirmativa y la consideración de la raza, el origen étnico, la discapacidad y otros factores demográficos en su análisis de comercialización afirmativa.

Los miembros de la comunidad del Comité de Establecimiento de Prioridades de todo el condado hicieron recomendaciones al personal del condado de CDA:

- Mejorar el alcance, agilizar y hacer más transparente el proceso de concesión de subsidios;
  - Comprometerse con los grupos que tienen la vivienda justa como parte de sus principales iniciativas;
  - Proporcionar talleres de capacitación y educación que aborden las barreras de solicitud y financiamiento; y Recomendar informes de resultados para todos los beneficiarios de los subsidios.
  - El Condado patrocinó la primera Conferencia de Vivienda Justa de Marín en 2015 y ha seguido patrocinando Conferencias de Vivienda Justa en 2016, 2017, 2018 y 2019.
- Vivienda Justa de Marín colaboró con el personal del condado CDA y los miembros de la comunidad para proveer entrenamiento de mercadeo afirmativo en 2015, en los talleres de subsidios federales 2016-2017 y en 2019.

### **Impedimento #10**

Todos los inquilinos de las propiedades de la Autoridad de Vivienda de Marín deben firmar un contrato de arrendamiento antes de que puedan vivir en la vivienda pública; el contrato de arrendamiento de la vivienda establece las reglas y los requisitos para el arrendamiento. MHA debería asegurar que sus avisos de arrendamiento de vivienda pública y de alquiler se traduzcan al español y al vietnamita y debería hacerlos disponibles de manera consistente cuando sea necesario. La MHA debería tener un procedimiento para acceder a intérpretes si la discusión oral es necesaria.

### **Actualización**

El sitio web de la Autoridad de Vivienda de Marín contiene información sobre:

- Vivienda Pública, incluyendo acomodaciones razonables, procedimientos de quejas, políticas de transferencia,

Sección 3, cargos por servicios de mantenimiento, fraude y abuso, boletines informativos para residentes, formularios y otros recursos;

- Vales de elección de vivienda, incluyendo para propietarios, participantes, fraude y abuso y estándares de pago de vales;
- Información y actualizaciones de la lista de espera;
- Servicios para residentes, incluyendo el Programa de Vivienda de Apoyo y la Junta Asesora de Residentes;
- Propiedad de la vivienda, incluyendo el Programa de Propiedad de la Vivienda con una tasa inferior a la del mercado, el Programa de Préstamos para la Rehabilitación Residencial, el Programa de Certificación de Crédito Hipotecario y el Programa de Propiedad de la Vivienda de la Sección 8.
- Anuncios y artículos de noticias, informes de la Agencia y calendario de eventos.
- Toda la información del sitio web está disponible en 103 idiomas.

### **Impedimento # 11**

Cuando las listas de espera de vales de elección de vivienda de la Sección 8 o de vivienda pública están abiertas, MHA debe comercializar afirmativamente la disponibilidad de unidades a todas las familias dentro de la jurisdicción colocando un anuncio de servicio público en inglés, español y vietnamita en periódicos, radio y/o televisión de circulación local en un idioma específico.

#### **Actualización**

La lista de espera de viviendas públicas ha estado cerrada desde 2014 y la lista de espera de vales de elección de la Sección 8 ha estado cerrada desde 2008. La información sobre el programa de vales de elección de vivienda de la Sección 8, así como toda la elegibilidad del programa, las adaptaciones razonables, las revisiones y audiencias informales, la portabilidad, la vivienda justa, el proceso de mudanza y los formularios están disponibles en el sitio web de la MHA en 103 idiomas diferentes.

### **Impedimento #12**

Los titulares de vales de la sección 8 están representados de manera desproporcionada en localidades con proporciones de minorías superiores al promedio, lo que puede perpetuar las pautas de segregación residencial. Sin embargo, estas son también las localidades donde hay concentraciones más altas que el promedio de viviendas de alquiler y una mayor disponibilidad de servicio de transporte público. Como muchos de los titulares de vales de la Sección 8 son personas de color, personas con discapacidades y familias con niños, esto perpetúa los patrones de segregación. Algunos propietarios son reticentes a participar en el programa, en parte debido a los estereotipos negativos sobre la raza, el origen étnico y los receptores de asistencia pública, lo cual exacerba la concentración de clases protegidas en ciertos vecindarios y comunidades. El Condado y otras jurisdicciones locales deben colaborar con la Autoridad de Vivienda y los defensores de la vivienda de la comunidad para crear estrategias que fomenten la participación de los propietarios y expandan las opciones de vivienda.

#### **Actualización**

En 2015, con el apoyo y la financiación de la Junta de Supervisores del Condado de Marín, la Autoridad de Vivienda de Marín inició el Programa de Asociación de Propietarios. Según la MHA, este programa "tiene como objetivo expandir las oportunidades de alquiler para las familias que tienen vales de elección de vivienda haciendo que la participación de los propietarios en el programa sea más atractiva y factible, y haciendo que todo el programa sea más eficiente".

- Los beneficios de participar en el Programa de Asociación de Propietarios incluyen:
- Depósitos de seguridad - Hasta \$2,500 por familia para ser pagados al propietario. Los depósitos serán devueltos a MHA una vez que la familia se mude (si no hay daños)
- Mitigación de pérdidas - Hasta \$3,500 por familia que se pagarán al propietario una vez que la familia desocupe y se determine que la familia causó daños más allá del desgaste normal. El propietario tiene 21 días para presentar el formulario de reclamación a MHA junto con fotos y presupuestos.

- Pérdida de la vacante: Proporciona hasta un mes de alquiler a un arrendador/propietario mientras repara los daños excesivos de la unidad con el compromiso de alquilar a otro participante de la asistencia de alquiler. El máximo por unidad es de 3.000 dólares.
- Cuotas de Permiso de Construcción y Planificación - Los propietarios con propiedades en las áreas no incorporadas del Condado que participan en programas de asistencia de alquiler con el 50% de sus unidades se les permitiría tener cuotas de permiso de construcción exentas en una base prorrateada para el trabajo realizado en el sitio de alquiler para reparaciones o mejoras.
- Proyecto de Enlace con los Propietarios - Acceso a una línea telefónica dedicada al enlace con los propietarios las 24 horas del día para tratar asuntos inmediatos; respuesta rápida a las preocupaciones de los propietarios a través de asociaciones de colaboración con los Departamentos del Condado y otros proveedores sin fines de lucro con base en la comunidad; Comité de Asesoría para Propietarios; talleres y entrenamientos para propietarios; portal en línea para propietarios.
- Exención de la Ordenanza de Causa Justa de Desalojo del Condado y la Ordenanza de Resolución de Disputas de Vivienda de Alquiler.

Se estima que, entre junio de 2015 y junio de 2018, el número de unidades de alquiler disponibles para los vales de la Sección 8 ha aumentado en más de un 22%.

### **Impedimento # 13**

Un número desproporcionadamente alto de residentes negros reciben subsidios de vales de vivienda de la Sección 8 o residen en viviendas públicas de la ciudad de Marín. De hecho, la mayoría de los inquilinos de las viviendas públicas de Marín City son negros. Aunque los solicitantes de vivienda pública con familias expresan el deseo de vivir fuera de la ciudad de Marín, no hay ninguna otra vivienda pública familiar en el condado. La vivienda pública efectivamente perpetúa la segregación basada en la raza y el estatus familiar, aunque ha habido algún incremento en la diversidad racial en la vivienda pública familiar en los últimos 15 años, y el más reciente proyecto de reurbanización ha hecho de la ciudad de Marín una comunidad más diversa. El Condado y otras jurisdicciones locales deben dedicar recursos para desarrollar más viviendas subvencionadas fuera de las áreas afectadas. Dados los actuales patrones de financiación, es poco probable que las nuevas viviendas subvencionadas sean viviendas públicas, y en su lugar lo más probable es que sean propiedad o estén patrocinadas por organizaciones sin fines de lucro.

### **Actualización**

Como parte del Acuerdo de Cumplimiento Voluntario del Condado con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, "el Condado se compromete a tomar las siguientes acciones para alentar y facilitar un aumento de por lo menos 100 unidades de vivienda asequible fuera de las áreas de concentración de minorías que están disponibles para las familias con niños. De acuerdo con la intención del Condado de proporcionar fondos para viviendas asequibles en una base multi-jurisdiccional, estas unidades pueden estar localizadas en el condado no incorporado, en ciudades y pueblos de Marín.

- a. El Condado ha comprometido un millón de dólares de fondos generales para la construcción o adquisición de viviendas de alquiler asequibles para familias con niños fuera de las áreas de concentración de minorías. En la medida de lo posible, estos fondos se apalancarán para obtener fuentes de financiación adicionales como el Fondo Fiduciario para la Vivienda del Condado, los fondos CDBG y HOME, y la financiación de la Fundación Comunitaria Marín y Fundación Pacífico Tamalpais.
- b. El condado ha transferido \$4.1 millones del Fondo General del Condado al Fondo Fiduciario de la Vivienda para ayudar a crear nuevas unidades de vivienda asequible.
- c. El Condado y la Fundación de la Comunidad de Marín continuarán su asociación de financiamiento conjunto para la construcción y adquisición de viviendas económicas. En la medida de lo posible, estos fondos se apalancarán para obtener fuentes adicionales de financiamiento como el Fondo Fiduciario para la Vivienda del Condado, el CDBG y los fondos de HOME.
- d. El Condado ha emitido una Notificación de Disponibilidad de Fondos (NOFA) anunciando la disponibilidad del millón de dólares para el desarrollo de viviendas de alquiler asequibles fuera de las áreas de concentración de minorías que están disponibles para las familias con niños.

- e. Para fomentar la presentación de solicitudes de vivienda competitivas, la NOFA mencionada anteriormente incluye la siguiente información.
  - i. Identificación de inventarios de sitios de vivienda ubicados fuera de las áreas de concentración de minorías que están incluidos en los actuales Elementos de Vivienda 2015-2023 y que fueron adoptados respectivamente por el Condado y las ciudades en los pueblos de Marín.
  - ii. Declaración(es) que el procesamiento de la solicitud se acelerará, lo cual se logrará dedicando suficientes recursos de personal del Condado, administrando proactivamente el proceso de revisión con otras agencias de revisión e implementando leyes de racionalización de permisos estatales para la vivienda.
  - iii. Declaración(es) que habrá una exención o reducción en las tarifas de procesamiento de la solicitud, proporcional al porcentaje de unidades de vivienda propuestas que cumplan con los criterios del Condado para niveles de ingresos bajos y muy bajos, y que excedan el requisito de vivienda inclusiva del Condado.

#### **Impedimento # 14**

La política de "un solo golpe" de la MHA, si se implementa tal como está escrita, podría afectar desproporcionadamente a los residentes negros, a las mujeres víctimas de violencia doméstica y a las personas con discapacidades mentales, poniendo en peligro sus inquilinatos y desestabilizando las oportunidades de vivienda. La Autoridad de Vivienda de Marín debe considerar modificar su política escrita para dejar claro que sólo los residentes que presentan una amenaza directa a la salud o la seguridad de los demás serán desalojados de la vivienda pública o despedidos de la asistencia de vivienda pública, y que habrá una oportunidad para la revisión caso por caso de las circunstancias específicas. La MHA debería incluir un lenguaje específico en su contrato de arrendamiento alertando a las víctimas de violencia doméstica sobre sus derechos bajo la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA). La administración de la Política de Huelga Única debe ser monitoreada para asegurar que no impacte de manera dispar a ninguna clase protegida.

#### **Actualización**

La MHA informó que ha modificado sus políticas para examinar las actividades ilegales caso por caso. Informaron que tanto su Plan Administrativo como su Política de Admisión y Requisito de Ocupación Continua han sido actualizados para abordar la necesidad de revisar caso por caso, y su contrato de arrendamiento fue enmendado en 2014 para permitir más discreción con respecto a la actividad ilegal y las terminaciones. Además, la MHA proporciona documentación/información sobre la VAWA como parte de su recertificación anual.

#### **Impedimento #15**

Los propietarios de viviendas BMR pueden ser presa de préstamos depredadores y, en última instancia, pueden perder sus viviendas por no cumplir con las disposiciones de sus escrituras que restringen los gravámenes adicionales. Los propietarios de BMR necesitan apoyo y educación. Las jurisdicciones locales con programas BMR deben ser sensibles a este tema y asegurarse de que los propietarios de viviendas BMR reciban una adecuada asesoría y educación previa y posterior a la compra.

#### **Actualización**

- El Programa de Vivienda Asequible y Preparación del Comprador de Vivienda es una serie de entrenamiento financiero ofrecido a través de la Autoridad de Vivienda de Marín. Está diseñado para ayudar a los individuos y a las familias a superar los obstáculos, aprender a establecer metas y diseñar un plan para alcanzarlas. El Programa de Vivienda Asequible y Preparación para la Compra de Vivienda está abierto al público.
- La Corporación de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Marín, ubicada en la Ciudad de Marín, ofrece el Programa de Vivienda Asequible y Preparación para Compradores de Vivienda para ayudar a preparar a los

potenciales compradores de vivienda para comprar o alquilar una casa asequible mediante el fortalecimiento de sus finanzas personales, puntuación de crédito, deuda y gestión de dinero. Participantes:

- Aprenda cómo comprar propiedades con una tarifa inferior a la del mercado en la ciudad y el condado de Marín;
  - Aprenda a mejorar los puntajes de crédito;
  - Desarrollar estrategias para evitar y reducir la deuda;
  - Obtener ayuda para preparar la Solicitud de Compra de Vivienda Asequible; y
  - Determine la elegibilidad de los compradores de vivienda de la Sección 8.
- Los Defensores de Vivienda Justa del Norte de California (FHANC por sus siglas en inglés), en colaboración con la Autoridad de Vivienda de Marin ofrecen un Taller de Certificación de Compra de Vivienda. Los temas cubiertos en el taller incluyen:
    - Gestión financiera y crediticia
    - Gastos y asequibilidad de vivienda
    - Préstamos hipotecarios y préstamos predatorios
    - El proceso de compra de vivienda
    - Programas de Tasa Inferior a la del Mercado (BMR por sus siglas en inglés) y asistencia de pago inicialEl taller de FHANC es un Taller de Certificación de HUD y cumple con los requisitos de certificación necesarios para hacer la solicitud para unidades de Tasa Inferior a la del Mercado (BMR) con la Autoridad de Vivienda de Marin y otros programas. Los solicitantes para las unidades de la Autoridad de Vivienda de Marin deben ser compradores de vivienda por vez primera y no deben haber sido propietarios de una vivienda en los 3 años anteriores.
  - Acción Familiar de Marin (Marin Family Action) son defensores en las once ciudades del Condado de Marin, que “brindan servicios a familias y personas de bajos ingresos a fin de que puedan mejorar su situación financiera en el mundo de hoy, así como para su supervivencia en casos de emergencias. Ellos proporcionan talleres mensuales de educación financiera.

### **Impedimento #16**

Existen pocos recursos para ayudar a personas con vivienda precaria a encontrar una vivienda estable y permanente. Las fuentes de financiamiento y las jurisdicciones locales deben considerar proporcionar financiamiento para mejorar la información de vivienda y los servicios de remisión, lo cual podría incluir la reactivación de la Línea de Asistencia de Vivienda.

### **Actualización**

Actualmente en Marin, hay varias organizaciones que proporcionan apoyo financiero y en materia de vivienda, así como servicios de remisión. Estos incluyen:

- Embajadores de Esperanza y Oportunidad (Ambassadors of Hope and Opportunity)
- Fideicomiso de Tierras de la Comunidad de Bolinas (Bolinas Community Land Trust)
- Acción Comunitaria Marin (Community Action Marin)
- Defensores de Vivienda Justa del Norte de California (FHANC)
- Gilead House
- Regreso a Casa de Marin (Homeward Bound of Marin)
- Centro para la Vida Independiente de Marin (Marin Center for Independent Living)
- Acción Familiar de Marin (Marin Family Action)
- Autoridad de Vivienda de Marin (Marin Housing Authority)
- Sparkpoint
- St. Vincent de Paul

### **Impedimento #17**

El alcance a las comunidades que hablan inglés como Segundo Idioma es insuficiente. Un gran número de unidades familiares de habla hispana y vietnamita podría beneficiarse de los programas de la Autoridad de Vivienda, sin embargo, la información sobre esos programas no siempre es de fácil acceso en un idioma distinto al inglés. Por

ejemplo, la Autoridad de Vivienda de Marin (MHA) debe incluir traducciones al español y vietnamita en [www.marinhousing.org](http://www.marinhousing.org), colocar la información de contacto del personal del Condado que tenga fluidez en español y vietnamita en lugares visibles, y asegurarse del cumplimiento de los reglamentos Federales al publicar todos los documentos relevantes o vitales relacionados con el arrendamiento en español, vietnamita, y cualquier otro idioma que sea necesario. Otros proveedores de servicios y vivienda deben revisar si sus servicios son accesibles en múltiples idiomas, según sea necesario.

#### Actualización

La información sobre vivienda pública, el programa de Vales de la Sección 8, incluyendo elegibilidad, adaptaciones razonables, audiencias y revisiones informales, portabilidad, viviendas justas, el proceso de mudanza y los formularios, se encuentran todos disponibles en el sitio web de la Autoridad de Vivienda de Marin en 103 idiomas diferentes.

### **Impedimento #18**

Las constructoras no siempre pueden sacar ventaja del Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos debido a la poca proximidad de los desarrollos al transporte público. Además, el desarrollo comercial es más atractivo que el desarrollo residencial para muchos municipios debido al aumento del ingreso por impuesto a las ventas. Las jurisdicciones locales deben continuar con sus políticas de zonificación inclusiva para garantizar que los desarrollos comerciales incluyan unidades de vivienda asequibles. La Autoridad de Transporte de Marin también debe asegurar más recursos a fin de desarrollar centros de transporte fuera de áreas afectadas racialmente para que las propiedades ubicadas cerca de esos centros, que son adecuados para viviendas de alta densidad, puedan calificar para el Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos. Otras mejoras en el transporte público que calificarían los sitios de oportunidad de vivienda de relleno para créditos fiscales facilitarían el financiamiento de las viviendas asequibles necesarias.

#### Actualización

En el 2015, el Condado aceptó el Plan de Transporte Comunitario de la Ciudad de Marin, el cual identificó 19 soluciones de transporte que identificaron estrategias, organismos principales, costos estimados, potenciales fuentes de financiamiento y plazos de tiempo para las 8 primeras estrategias.

### **Impedimento #19**

Algunos de los fines declarados de los códigos de desarrollo de las jurisdicciones locales pueden interpretarse como potencialmente en contradicción con el hecho de promover activamente la vivienda justa. Por ejemplo, el Código de Desarrollo del Condado incluye un lenguaje de proteger el carácter y la estabilidad social y económica”, así como mantener “la identidad comunitaria y el desarrollo de la calidad”. El Condado debe considerar enmendar su Código de Desarrollo a fin de limitar el lenguaje que puede usarse como pretexto para la discriminación contra las minorías, personas con discapacidades, y familias con niños, y añadir lenguaje aclaratorio señalando que el código está destinado a ampliar las oportunidades de vivienda para todas las personas, independientemente de si son miembros de una clase protegida, así como implementar otros objetivos de política pública. Otras jurisdicciones locales deben realizar enmiendas similares donde sea necesario.

#### Actualización

El Código de Desarrollo fue enmendado para aclarar y reducir el uso del “carácter comunitario” al definir que un nuevo desarrollo sea armonioso y acorde con los desarrollos existentes y futuros con frases como, “el diseño del proyecto incluye características rentables que fomentan la conservación de recursos naturales y energía mientras se mantiene la compatibilidad con el carácter arquitectónico predominante en el área”.

Aclarar la frase, “conservar el carácter y la integridad de los vecindarios”, ha resultado en frases como “se debe utilizar el paisajismo para mejorar y conservar las características que dan a un vecindario su identidad e integridad, al proporcionar una selección prescrita de árboles y materiales vegetales que son compatibles con los existentes en el vecindario”.

## **Impedimento #20**

El parque de viviendas en envejecimiento limita la accesibilidad de las unidades a personas con discapacidades, a pesar del cumplimiento de los códigos de construcción contemporáneos por parte de las nuevas construcciones. El Condado y otras jurisdicciones locales deben considerar proporcionar incentivos para que los dueños de propiedades hagan que las propiedades residenciales construidas antes de 1991 sean accesibles, aumentando así el parque de viviendas disponibles para personas con discapacidades y los ancianos. Los incentivos pueden tomar la forma de créditos o reembolsos financieros, o educación y divulgación.

### **Actualización**

- El Condado usa fondos de HOME y CDBG para la rehabilitación y reparación de viviendas existentes y exige el cumplimiento de todos los estándares aplicables de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA).
- El programa de Préstamo de Rehabilitación se usa para renovar hogares unifamiliares que pertenecen a propietarios de bajos ingresos, frecuentemente esto incluye mejoras de la ADA para permitir a los adultos mayores quedarse en sus hogares.
- El Condado otorga fondos de CDBG al Centro para la Vida Independiente de Marin para proporcionar mejoras de la ADA en viviendas alquiladas.

## **Impedimento #21**

Considerando los índices de negación más altos para Negros y Latinos, es importante que los grupos de protección al consumidor dentro del Condado de Marin trabajen con los funcionarios del Condado y el personal de Vivienda Justa del Condado de Marin para apuntar a la comercialización de productos de préstamo responsable y asesoramiento dirigido a comunidades y prestatarios que experimenten acceso desigual a los préstamos, aprovechando la experiencia de organizaciones como la Coalición de Reinversión de California cuando sea posible.

### **Actualización**

Actualmente en Marin, hay varias organizaciones que proporcionan servicios de vivienda, apoyo financiero para viviendas y servicios de remisión. Estas incluyen:

- Embajadores de Esperanza y Oportunidad (Ambassadors of Hope and Opportunity)
- Fideicomiso de Tierras de la Comunidad de Bolinas (Bolinas Community Land Trust)
- Acción Comunitaria Marin (Community Action Marin)
- Defensores de Vivienda Justa del Norte de California (FHANC)
- Gilead House
- Comité Directivo de Políticas para Personas sin Hogar
- Regreso a Casa de Marin (Homeward Bound of Marin)
- Centro para la Vida Independiente de Marin (Marin Center for Independent Living)
- Acción Familiar de Marin (Marin Family Action)
- Autoridad de Vivienda de Marin (Marin Housing Authority)

## **Impedimento #22**

Otras investigaciones/pruebas de préstamos justos en cuanto a las disparidades identificadas a través del análisis de datos de HMDA son cruciales para entender y abordar las desigualdades de los préstamos entre razas y etnias. De manera más general, los datos de HMDA correspondientes al Condado de Marin deben ser monitoreados de forma continua a fin de analizar los patrones de préstamo en general en el condado. Además (y que no se ha estudiado para este Análisis de Impedimentos), se deben analizar los patrones de préstamo de prestamistas individuales, a fin de precisar cuán efectivos son los programas de CRA de prestamistas individuales en llegar a todas las comunidades para asegurar que personas de todas las razas y etnias tengan igual acceso a los créditos.

### **Actualización**

La información relacionada con los datos de HMDA y el análisis de datos de Marin se incluye en la Sección 5.5 en este informe de Análisis de Impedimentos.

### **Impedimento # 23**

Actualmente existe una agencia de Asesoramiento de Vivienda de HUD en el Condado de Marin, Vivienda Justa de Marin, la cual emplea a un asesor bilingüe de ejecución hipotecaria a medio tiempo. FHOM realiza talleres e investiga posibles préstamos predatorios para precisar si existen violaciones en materia de vivienda justa. Otras agencias proporcionan asistencia en ejecución hipotecaria: Acción Familiar de Marin proporciona defensoría en materia de ejecución hipotecaria, Ayuda Legal (Legal Aid) proporciona asesoramiento legal, y la oficina del Fiscal del Distrito investiga la actividad criminal. El Condado debe tomar un rol de liderazgo para motivar la colaboración entre estas agencias, particularmente aquellas que se enfocan en las clases protegidas afectadas por los prestamistas predatorios. Esto incluye la divulgación a través de las agencias que atienden a las comunidades de Latinos y Negros. Los programas de educación financiera existentes deben incorporar educación sobre préstamos predatorios, y las organizaciones que ofrecen esos programas deben hacerse expertas en reconocer las prácticas de los préstamos predatorios.

### **Actualización**

Las siguientes agencias en Marin proporcionan programas de educación financiera que incluyen servicios en materia de préstamos predatorios, para poblaciones específicas en el Condado:

- Embajadores de Esperanza y Oportunidad atiende a adolescentes y jóvenes adultos sin hogar con edades de 18 – 25.
- La Corporación de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Marin, ubicada en la Ciudad de Marin, ofrece el Programa de Preparación para Compradores de Vivienda y Vivienda Asequible para ayudar a preparar a los potenciales compradores de viviendas a comprar o rentar una vivienda asequible al fortalecer sus finanzas personales, calificación crediticia, gestión de las deudas y el dinero.
- Acción Comunitaria Marin “ayuda a las personas y familias con bajos ingresos a aumentar su autosuficiencia y calidad de vida”. A través de su programa Sparkpoint, ofrecen talleres de capacitación financiera para ayudar a las personas a transformar sus finanzas en general mediante asesoramiento individual, con un compromiso mínimo de seis meses.
- Hábitat para la Humanidad (Habitat for Humanity) proporciona educación financiera y se requiere como parte del proceso de adquisición de vivienda.
- El Centro para la Vida Independiente de Marin que proporciona apoyo para personas con varios tipos de discapacidades y ofrece asistencia a personas que manejan y acceden a beneficios públicos.
- Acción Familiar de Marin ofrece talleres mensuales para la educación financiera.

### **Impedimento #24**

Actualmente, no hay suficientes recursos legítimos y asequibles para todas las víctimas de los préstamos predatorios a fin de abordar sus necesidades, comenzando con el hecho de tramitar y analizar los confusos montones de documentos de préstamos. Por lo tanto, la aplicación de la ley – procesar a los infractores luego de investigarlos – es difícil, particularmente debido a que muchas agencias y abogados, que afirman ser defensores del consumidor, victimizan aún más a los prestatarios desesperados por salvar sus hogares, al cobrarles tarifas exorbitantes para lograr poco. La remuneración por la enorme inversión de tiempo hace que sea económicamente prohibitivo para muchos abogados representar a los clientes en estos casos. Por lo tanto, se hace muy importante para los defensores del consumidor que se unan a los organismos competentes locales y estatales a fin de coordinar una estrategia efectiva para abordar a los prestamistas predatorios.

### Actualización

El Comité Directivo y el Grupo Asesor Comunitario del Condado encargados de identificar las barreras para la vivienda justa y la elección de vivienda justa, revisaron, analizaron y evaluaron los recursos financieros alternativos, incluyendo los puntos de cobro de cheques, las instituciones de préstamos contra el sueldo, los transmisores de dinero, y empresas de seguros y préstamos para automóviles, casas de empeño y tiendas de alquiler con opción a compra en Marin.

La recomendación para abordar las prácticas financieras predatorias era reducir la dependencia de servicios financieros alternativos al aumentar las opciones para residentes que de otra forma no tendrían otras opciones financieras; utilizar las bibliotecas del Condado como lugares para la educación financiera, para conectar a las personas con recursos financieros y proporcionar opciones de pago para las facturas de servicios.

### **Impedimento # 25**

El Condado debe unirse a los defensores del consumidor en el apoyo a cualquier legislación que ayude a aclarar la divulgación, el aviso, y el proceso que son debidos para los propietarios de hogar que buscan modificaciones de préstamos, así como proporcionar recursos a propietarios de viviendas a cuyos hogares se les haga una ejecución hipotecaria de forma indebida. Además, el Condado y los defensores deben apoyar la legislación para evitar prácticas de préstamos que puedan conllevar al abuso: multas por pagos anticipados que atrapan a los prestatarios en préstamos inasequibles; préstamos inadecuados que los prestatarios no pueden pagar, pagos adicionales que los prestamistas hacen a los corredores para dar a los prestatarios préstamos con tasas de interés más altas; y préstamos que no requieren pruebas de ingresos reales.

### Actualización

De acuerdo con la Unidad de Protección al Consumidor del Fiscal del Distrito del Condado de Marin, “La sección de aplicación de la ley procesa las violaciones civiles y delictivas de las leyes de protección ambiental y del consumidor de California, incluyendo, pero sin limitarse a, la Ley de Competencia Injusta, la Ley de Publicidad Engañosa, la Ley de Recursos Legales de los Consumidores, la Ley de Licencia de Contratistas y la Proposición 64. La sección de aplicación de la ley trabaja con una multitud de agencias locales y estatales para lograr la efectiva aplicación de la ley de California. Algunas de estas agencias incluyen: el Departamento de Asuntos del Consumidor de California; la Junta Estatal de Licencias de Contratistas; el Departamento de Alimentos y Agricultura de California, la División de Estándares de Medición, los departamentos de Pesos y Medidas del Condado; agencias del Programa Unificado Certificado; y la Oficina del Fiscal General de California.”

### **Impedimento #26**

El Condado, en cooperación con las fuentes de financiamiento y los grupos de consumidores, deben apoyar los estudios locales de los datos de ejecución hipotecaria en el Condado de Marin, para analizar las ejecuciones hipotecarias de acuerdo a la raza y origen étnico, así como los vecindarios. Tal análisis también debe incluir el número de modificaciones de préstamos según criterios étnicos y raciales a fin de comprender mejor las implicaciones de las tendencias de ejecución hipotecaria de los préstamos justos en Marin.

### Actualización

La información relacionada con los datos de la Ley de Divulgación Hipotecaria Residencial (HMDA), la cual incluye el número de préstamos de Marin que se originaron, retiraron, aprobaron y negaron por la raza, está incluida en la Sección 5.5 de este Análisis de Impedimentos.

### **Impedimento #27**

El Condado y las fuentes de financiamiento local deben apoyar la expansión de los programas de asesoramiento y educación financiera. Los asesores de préstamos hipotecarios sin fines de lucro están en la línea frontal para impedir las ejecuciones hipotecarias, trabajar con los prestatarios y negociar con los prestamistas para modificar los préstamos inasequibles. Estas agencias necesitan recursos financieros consistentes para educar al público en asuntos financieros. Es muy importante que los servicios estén disponibles en idiomas distintos al inglés, particularmente en español. El Condado debe trabajar con grupos comunitarios para apuntar a vecindarios de color en los esfuerzos de educación.

### Actualización

Las siguientes agencias en Marin proporcionan programas de educación financiera que incluyen servicios en materia de préstamos predatorios, para poblaciones específicas en el Condado:

- Embajadores de Esperanza y Oportunidad atiende a adolescentes y jóvenes adultos sin hogar con edades de 18 – 25.
- La Corporación de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Marin, ubicada en la Ciudad de Marin, ofrece el Programa de Preparación para Compradores de Vivienda y Vivienda Asequible para ayudar a preparar a los potenciales compradores de viviendas a comprar o rentar una vivienda asequible al fortalecer sus finanzas personales, calificación crediticia, gestión de las deudas y el dinero.
- Acción Comunitaria Marin “ayuda a las personas y familias con bajos ingresos a aumentar su autosuficiencia y calidad de vida”. A través de su programa Sparkpoint, ofrecen talleres de capacitación financiera para ayudar a las personas a transformar sus finanzas en general mediante asesoramiento individual, con un compromiso mínimo de seis meses.
- Hábitat para la Humanidad (Habitat for Humanity) proporciona educación financiera y se requiere como parte del proceso de propiedad de vivienda.
- El Centro para la Vida Independiente de Marin que proporciona apoyo para personas con varios tipos de discapacidades y ofrece asistencia a personas que manejan y acceden a beneficios públicos.
- Acción Familiar de Marin ofrece talleres mensuales para la educación financiera.

### **Impedimento # 28**

El Condado de Marin y otras jurisdicciones locales deben hacer seguimiento al desarrollo de la vivienda asequible en pos de cumplir con las necesidades de RHNA. Además, el condado debe exigir a los municipios que reporten las acciones que han tomado para promover activamente la vivienda justa (AFFH). Para asegurar el cumplimiento, el Condado debe estar preparado para implementar medidas de cumplimiento como retener financiamiento de municipios que considere que no están promoviendo activamente la vivienda justa.

### Actualización

El Condado y todas las ciudades y pueblos de Marin informan anualmente, alrededor del 1 de abril, sobre el progreso en sus Elementos de Vivienda, incluyendo el estatus en el cumplimiento de su Asignación Regional de Necesidad de Vivienda (RHNA) en todos los niveles de ingreso. El Condado ha trabajado de cerca con las ciudades y pueblos en la adopción de políticas que promuevan activamente la vivienda justa, incluyendo motivar y facilitar la producción adicional de viviendas y aprobar políticas de protección a inquilinos, y continúa haciéndolo.

### **Impedimento #29**

El Condado de Marin debe clasificar las recomendaciones contenidas dentro del Análisis de Impedimentos del 2010 y enmendar su Plan Consolidado 2010-2014 para incorporar aquellas recomendaciones priorizadas como parte de su plan de acción.

### Actualización

La Junta de Supervisores del Condado de Marin aprobó el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa el 11 de octubre de 2011. Se realizaron audiencias públicas sobre el Análisis de Impedimentos el 29 de marzo, el 11 de mayo, el 23 de mayo, el 24 de mayo, el 31 de mayo, el 25 de julio, el 27 de julio, el 24 de agosto, el 12 de septiembre y el 11 de octubre de 2011. Partiendo de los comentarios y recomendaciones resultantes del proceso de audiencia pública, se creó un plan de implementación con 37 recomendaciones específicas. Se designó al Comité de Establecimiento de Prioridades (PSC) ampliado recientemente para supervisar el Plan de Implementación. Las actualizaciones del Plan de Implementación, así como las continuas actualizaciones de los requisitos y leyes de la Vivienda Justa, son parte del trabajo continuo del Comité de Establecimiento de Prioridades (PSC) con el Condado.

### **Impedimento #30**

El Condado de Marin debe encargarse de actualizar su Análisis de Impedimentos dentro de un plazo de dos años luego de la divulgación de los datos del Censo de 2010.

#### **Actualización**

En el 2010, el Condado de Marin hizo un Acuerdo de Cumplimiento Voluntario con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. El Acuerdo de Cumplimiento Voluntario estuvo en vigor por un período de 5 años, el cual expiró el 22 de diciembre de 2015. En el año 2010, la Junta de Supervisores también aprobó el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa. Se creó un Plan de Implementación, y el Comité de Establecimiento de Prioridades del Condado estuvo a cargo de la supervisión del Plan de Implementación. En la fecha de vencimiento del Acuerdo de Cumplimiento Voluntario en el 2015, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) solicitó que el Condado aceptara extender el Acuerdo de Cumplimiento Voluntario por tres años más. Desde ese momento, el personal del condado de la Agencia de Desarrollo Comunitario (CDA) trabajó con la oficina del HUD de San Francisco a fin de negociar los términos para un nuevo Acuerdo de Cumplimiento Voluntario, y el 7 de mayo de 2019, la Junta de Supervisores aprobó el Acuerdo de Cumplimiento Voluntario del 2019 entre el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos y el Condado de Marin. Como parte del Acuerdo del 2019, el Condado acordó presentar un nuevo Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano antes del 30 de enero de 2020.

### **Impedimento #31**

El Condado debe utilizar la audiencia pública y el proceso de adopción del Análisis de Impedimentos para aumentar la conciencia comunitaria sobre las barreras para la elección de vivienda justa al dar a conocer la audiencia e invitar a todos los sectores de la comunidad a participar.

#### **Actualización**

Desde el último Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa que se presentó en octubre del 2011, el Condado ha aumentado su proceso de participación comunitaria de forma significativa. Las audiencias públicas se llevan a cabo con regularidad; a menudo se realizan en la noche cuando las personas directamente afectadas por las políticas en materia de vivienda pueden asistir de mejor forma, y se proporcionan servicios de traducción. El resultado de estos esfuerzos ha sido una población más diversa que asiste a las audiencias, y las comunidades están más al tanto e informadas de las políticas y programas de vivienda del Condado.

### **Impedimento #32**

El Condado debe incluir a la comunidad como parte de la solución para la educación y el monitoreo de los derechos de vivienda justa y debe incorporar las recomendaciones de la comunidad en la versión final del Análisis de Impedimentos.

#### **Actualización**

Vea la sección de Participación de la comunidad en el informe de este Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa en la Sección 3 de este informe.

### **Impedimento #33**

El Condado debe estudiar la expansión del Grupo de Trabajo sobre la Discriminación de Vivienda del Condado de Marin para incluir defensores de vivienda justa, representantes gubernamentales, líderes comunitarios y empresariales, agentes de bienes raíces, prestamistas y académicos a fin de analizar y darle carácter de urgencia a los problemas de vivienda justa y su efecto potencial en el futuro económico y social del Condado de Marin.

#### **Actualización**

El Grupo Asesor Comunitario y los Comités Directivos del Condado que están trabajando para identificar las barreras para la elección de vivienda justa identificaron la necesidad de crear colaboraciones en todo el Condado a fin de desarrollar estrategias para abordar los desafíos de la vivienda asequible. Reconociendo la necesidad de ampliar y preservar las viviendas asequibles en el Condado, así como desarrollar ordenanzas modelo para las ciudades y pueblos, se han creado varios comités, grupos de trabajo y organizaciones relacionadas con la vivienda, incluyendo la Autoridad de Vivienda de Marin, la Fundación Comunitaria de Marin, la Oficina de Educación, el

Foro Económico de Marin, Opening Doors de Marin, el Consejo de Alcaldes y Ciudades de Marin, y el Grupo de trabajo de Vivienda.

### **Impedimento #34**

El Condado debe asegurarse de que un departamento del Condado monitoree y haga constante seguimiento al progreso en el cumplimiento de las recomendaciones del Análisis de Impedimentos.

#### **Actualización**

La Agencia de Desarrollo Comunitario del Condado supervisa los Programas de Subsidios Federales, los cuales incluyen los Programas del Subsidios en Bloque para el Desarrollo Comunitario y la Asociación para la Inversión en el Hogar, así como las políticas de Vivienda Justa. El Comité de Establecimiento de Prioridades (PSC) es un foro público para la discusión mutua del progreso logrado por el Condado, las Ciudades y Pueblos. El Comité de Establecimiento de Prioridades es responsable de la revisión y la evaluación de los esfuerzos comunitarios para promover activamente la vivienda justa, para la revisión de los receptores de subsidios y para la aprobación de las recomendaciones al Condado para el financiamiento. Se requiere que el Programa de Subsidios Federales proporcione al Comité de Establecimiento de Prioridades informes del personal del Condado sobre el progreso en los puntos mencionados en el Plan de Implementación del Análisis de Impedimentos del 2011.

### **Impedimento #35**

Debido a que el Análisis de Impedimentos de 2010 es considerablemente más completo que el Análisis de Impedimentos de 1994, el Análisis de Impedimentos debe actualizarse cada dos a cinco años, con actualizaciones a ser financiadas, de modo que no resten recursos a la asesoría y la aplicación de la ley en materia de vivienda justa.

#### **Actualización**

De conformidad con el Acuerdo de Cumplimiento Voluntario del Condado con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano del año 2019, el Condado tiene la obligación de presentar al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano el día 30 de enero de 2020 o antes, una copia del nuevo Análisis de Impedimentos adoptado por la Junta de Supervisores.

## **9. Resumen de resultados, Conclusiones y Recomendaciones Clave**

### **9.1 Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa**

El último Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa (AI) presentado por el Condado de Marin fue en octubre de 2011. Se han abordado muchas de las recomendaciones en el Análisis de Impedimentos de 2011, y la Sección 8 de este informe proporciona una actualización de las recomendaciones que se presentaron.

Este Análisis de Impedimentos de 2020 para la Elección de Vivienda Justa proporciona información sobre la población actual y las necesidades de vivienda del Condado de Marin, con un énfasis y enfoque en las necesidades de las minorías raciales y étnicas, familias con niños, personas con discapacidades y otros miembros de las clases protegidas.

La conclusión general es que ya sea nacional, regional o local, el lugar donde usted vive es importante, especialmente para las personas de color, los discapacitados, las familias y otros miembros de las clases protegidas. El código postal de una persona puede predecir su esperanza de vida, su capacidad para asistir a buenas escuelas, las oportunidades de empleo, las opciones de transporte y las viviendas de calidad.

Habiendo dicho esto, muchos nuevos desafíos se han desarrollado en Marín desde la presentación del último Análisis de Impedimentos.

### **9.2 Desarrollos Económicos**

Ha habido muchos cambios desde que el Condado de Marin presentó el último Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa en el año 2011, especialmente en la economía del área de la Bahía. De acuerdo con la Oficina Nacional de Investigación Económica de los Estados Unidos, la última recesión en los Estados Unidos comenzó en diciembre de 2007 y finalizó en junio de 2009. Del 2008 al 2011, el área de la Bahía tuvo una disminución de entre 20 - 60% en el valor de las viviendas. Los más afectados por la recesión fueron las personas de las zonas más modestas, mientras que los menos afectados fueron quienes vivían en las zonas más adineradas.

Desde el año 2009, el área de la Bahía pudo recuperarse de forma más rápida de la recesión que otras áreas del país, debido al bajo desempleo y un alto crecimiento de los empleos. Sin embargo, a pesar de los indicadores económicos y el crecimiento económico continuo en el área de la Bahía, la vivienda sigue siendo el factor principal para determinar la capacidad de una persona o familia para ser autosuficiente.

### **9.3 El Panorama Cambiante de Marin**

Ha habido varios cambios y desarrollos dentro de la organización del Condado desde el último Análisis de Impedimentos reportado en el año 2011, incluyendo:

- Se eligieron tres nuevas Juntas de Supervisores en el Condado y se designó un nuevo Supervisor;
- Se contrató un nuevo Director Ejecutivo para la Autoridad de Vivienda de Marin;
- Se contrató un nuevo Director de Subsidios Federales y Vivienda Asequible; y
- Se contrató a un Coordinador de Políticas y Programa de Equidad Social para trabajar en materia de vivienda justa en el Condado.

Además de los cambios internos dentro del Condado, ha habido varios desarrollos desde el año 2011 que han cambiado el contexto del informe y análisis de este Análisis de Impedimentos:

- Ha habido un aumento significativo en los costos de la vivienda y opciones reducidas de vivienda asequible en el Condado;
- La similitud en los costos de alquiler y vivienda para los trabajadores de ingresos bajos e ingresos medios ha aumentado la carga de la vivienda para los trabajadores de bajos ingresos;

- Los costos de vivienda, como porcentaje, representan una mayor proporción del ingreso mensual para las familias de bajos ingresos;
- Los trabajadores de altos ingresos que son propietarios de sus hogares han pasado a ser mucho más favorecidos económicamente;
- Ha habido un aumento de 48% en el costo de vida en el Condado en los últimos 4 años; y
- La encuesta de residentes del año 2018 en el condado de Marin reveló que el 77% de los encuestados identificaron la necesidad de viviendas asequibles como prioridad esencial o muy importante para la Junta de Supervisores.

Los cambios demográficos desde el 2011 incluyen:

- Un aumento en la población general en el Condado con el mayor aumento de porcentaje en residentes latinos y de raza mixta;
- Una reducción significativa en la población afroamericana en el Condado y en el área de la Bahía en general;
- Un aumento en la población de la tercera edad en el Condado;
- Una reducción en el número de personas y familias que experimentan la falta de vivienda;
- Los niveles de pobreza en latinos y asiáticos aumentaron;
- Disparidades en las tasas de esperanza de vida para los residentes latinos y afroamericanos en comparación con los residentes blancos y asiáticos.

#### 9.4 Costos de Vivienda

Hubo un tiempo en que la vivienda servía como forma básica de alojamiento y como una inversión para las personas y las comunidades. Con el tiempo, esta necesidad básica se ha transformado no solo en una forma de alojamiento, sino en un instrumento financiero y fuente de riquezas. Con el aumento en los costos de vivienda y la disparidad en quién está en capacidad de pagar la compra de una casa en Marin, la desigualdad en materia de vivienda se ha convertido en un importante contribuyente a la desigualdad de la riqueza en el Condado.

- Desde 2009 hasta agosto de 2017, los precios de la vivienda de Marín subieron un 93,49%;
- El precio de venta medio de una vivienda unifamiliar en el Condado de Marin en el año 2017 fue de \$ 1,046,450; en el año 2017 eso habría requerido un ingreso familiar anual por encima de \$ 220,000 y un pago inicial promedio de más de \$200,000;
- El precio medio para alquilar una casa en Marin en el año 2017 fue de \$ 4,594 por mes, lo cual habría requerido un ingreso familiar anual por encima de \$130,000;
- Según el Informe de Necesidad de Vivienda de 2016-2018 de la Asociación de Vivienda de California correspondiente al Condado de Marin, el Condado necesita 9,465 viviendas de alquiler asequibles adicionales para satisfacer la demanda actual.

#### 9.5 Promoción Activa de la Vivienda Justa

Si bien el Condado ha identificado y abordado muchos problemas de vivienda y equidad desde el último Análisis de Impedimentos, restan varios desafíos:

- Continúa habiendo comunidades segregadas dentro de Marin. Marin City y el área del Canal de San Rafael siguen siendo áreas de concentración minoritaria y con las mayores disparidades en ingresos, educación y acceso a alimentos saludables, en comparación con otras comunidades en el Condado; Golden Gate Village, el único desarrollo de viviendas públicas familiares en Marin, ubicado en Marin City, requiere una inversión considerable -- un mínimo de \$16 millones de dólares en inversiones a corto plazo en la propiedad -- para hacer que los componentes existentes de las edificaciones y el sitio alcancen los estándares mínimos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano;
- Las disparidades en educación siguen existiendo, con la reciente conclusión del Departamento de Justicia del Estado de California de que el Distrito Escolar de Sausalito-Marin City había "mantenido y exacerbado de forma consciente e intencional" la segregación racial existente y estableció deliberadamente una escuela segregada y desvió recursos y personal del Condado a Willow Creek mientras privaba a los estudiantes en Bayside MLK de oportunidades educativas igualitarias;

- Los afroamericanos, particularmente quienes viven en Marin City, donde ha habido políticas y prácticas claramente discriminatorias en materia de vivienda, continúan careciendo de acceso a oportunidades para la propiedad de viviendas; y
- A pesar de los indicadores que muestran una reducción en algunas disparidades en el Condado, las personas de color continúan teniendo más probabilidades de estar afectadas que la población general en el Condado.

La intersección entre raza, ingreso y elección de vivienda requiere acciones específicas para aumentar las oportunidades y reducir las barreras para los residentes de bajos ingresos, las personas de color y las personas con discapacidades.

## 9.6 Recomendaciones

El Condado de Marin está comprometido con el fomento de la elección de vivienda justa, y la promoción activa de la vivienda justa. La meta del Condado es aumentar, ampliar y mantener su inventario de viviendas asequibles y aumentar las oportunidades de elección de vivienda para los residentes de bajos ingresos, las personas de color, personas discapacitadas y residentes que se han visto afectados específicamente por políticas y prácticas gubernamentales históricas que crearon comunidades segregadas en Marin y que continúan marginados en la actualidad. A tal efecto, luego de años de participación comunitaria y cambios en los códigos de desarrollo del Condado, las políticas de zonificación, las estrategias de financiamiento y las colaboraciones con ciudades y pueblos, hay 4 prioridades globales que se han identificado para abordar los impedimentos para la elección de vivienda justa:

- Oposición comunitaria;
- Costo de desarrollar viviendas asequibles y la falta de terrenos disponibles para el desarrollo;
- Falta de viviendas asequibles, en particular viviendas en alquiler para familias;
- Falta de adquisición de viviendas, particularmente para los afroamericanos.

### **9.6.1 Impedimento #1 – Oposición Comunitaria a las Viviendas Asequibles**

Se ha identificado a la oposición por parte de la comunidad como la razón número uno para la falta de desarrollo de viviendas asequibles en el Condado, particularmente para las familias y en áreas fuera de la concentración minoritaria. La oposición a nuevos desarrollos habitacionales puede surgir en todos los vecindarios del Condado, pero es especialmente el caso en los vecindarios mayoritariamente blancos. La oposición a menudo se basa principalmente en los problemas comunes del crecimiento, como la congestión del tráfico, la demanda de agua en comparación con el suministro y el aumento de la matrícula escolar. Sin embargo, la oposición también puede reflejar los temores subyacentes de una reducción en los valores de las propiedades, las percepciones erradas sobre el tipo de vivienda que se crearía, las impresiones con estereotipos de las personas que ocuparán la vivienda, y la seguridad.

Una mayor comprensión sobre las viviendas asequibles en alquiler y el impacto positivo que tienen sobre las personas, las familias y la comunidad en general es esencial para obtener un apoyo amplio. Cuanto más informados estén el público, el personal del gobierno local del Condado y los funcionarios electos sobre la necesidad de viviendas asequibles en alquiler y los beneficios de evitar la inseguridad habitacional y que existan personas sin hogar, mayor influencia tendrán los partidarios para plantear el desarrollo de viviendas asequibles en alquiler.

## Recomendaciones

1. Proporcionar una continua participación comunitaria a fin de educar, incluir e informar a los residentes sobre los desafíos de la vivienda en Marin, y para resaltar los logros anteriores del Condado en el desarrollo de viviendas asequibles y abordando las disparidades raciales en la elección de viviendas.
2. Desarrollar estrategias y temas de conversación para abordar la oposición al desarrollo, incluyendo el impacto en las escuelas, el agua, el transporte y el tráfico.
3. Incluir y ampliar el número de participantes que toman parte en discusiones sobre las barreras a la vivienda justa y las disparidades en el acceso y las oportunidades en las comunidades de Marin, así como proporcionar oportunidades para plantear recomendaciones a fin de abordar los desafíos en materia de vivienda en el Condado.
4. De acuerdo con el Acuerdo de Cumplimiento Voluntario del Condado con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano del año 2019, priorizar el desarrollo y el financiamiento de viviendas en alquiler para familias, particularmente en áreas fuera de la concentración minoritaria.

### **9.6.2 Impedimento #2 – El Costo de Desarrollar Viviendas Asequibles**

El costo de desarrollar viviendas asequibles en Marin es prohibitivo incluso luego de contabilizar el financiamiento de los subsidios, los préstamos, los subsidios directos e indirectos, los créditos fiscales y los donantes del sector privado. Muchas comunidades de Marin requieren que los constructores de viviendas de unidades múltiples reserven un porcentaje de unidades como viviendas asequibles, y el Fondo Fiduciario de Viviendas del Condado brinda asistencia financiera para ayudar a los constructores de viviendas asequibles a crear y conservar viviendas asequibles para unidades familiares de ingresos bajos y muy bajos. Algunas ciudades y pueblos no tienen políticas inclusivas o cuotas de impacto para las viviendas asequibles, y para algunas jurisdicciones, los saldos de las cuentas de fideicomiso de viviendas son demasiado bajos como para ser útiles. Además, las tarifas de remplazo no reflejan el costo real de construir viviendas asequibles en el Condado.

#### **Recomendaciones**

1. El Condado debe considerar formas de proporcionar una fuente de financiamiento local exclusiva para viviendas asequibles. Las opciones podrían incluir bonos, impuesto local sobre las ventas, impuesto sobre estancia transitoria, impuesto sobre viviendas vacantes u otras medidas para crear y preservar viviendas locales asequibles para unidades familiares de bajos ingresos, veteranos, personas mayores, maestros, socorristas, personas discapacitadas y personas sin hogar.
2. El Condado debe trabajar con las ciudades y pueblos para juntar las tarifas de sustitución a fin de aumentar los fondos disponibles para viviendas asequibles y aumentar la cantidad de todas las tarifas de sustitución para que reflejen el costo real del desarrollo de viviendas asequibles.
3. El Condado debe considerar un enfoque subregional para compartir recursos y posiblemente unidades a fin de aumentar la colaboración y la producción de viviendas.
4. El Condado debe trabajar con las ciudades y pueblos para adoptar políticas de vivienda inclusivas a fin de fortalecer los fondos disponibles para apoyar la vivienda asequible.
5. El Condado debe motivar a las ciudades y pueblos a reducir las tarifas de las constructoras para las viviendas asequibles.

### **9.6.3 Impedimento #3 – Falta de Sitios de Vivienda Asequible**

Las constructoras y los miembros de la comunidad no están al tanto de los potenciales sitios de vivienda asequible en el Condado. Debido a esta falta de conocimiento, las oportunidades para comprar terrenos o propiedades pueden reducir la disponibilidad para el desarrollo de viviendas asequibles.

#### **Recomendaciones**

1. Preparar y dar a conocer mapas disponibles y fácilmente obtenibles de todas las parcelas subutilizadas y vacantes, incorporadas y no incorporadas en Marin. Los sitios de vivienda identificados por el Condado, las ciudades y los pueblos en sus respectivos Elementos de Vivienda podrían ser la base de esta información. También deben considerarse potenciales sitios de vivienda adicionales al momento de preparar los mapas.
  - Proporcionar actualizaciones públicas y comercializar a las constructoras de viviendas asequibles, y
  - Priorizar el compromiso del Acuerdo de Cumplimiento Voluntario con 100 unidades de viviendas familiares para estas parcelas.
2. Identificar parcelas subutilizadas en el Condado para adquirirlas, convertirlas y desarrollarlas en viviendas asequibles.
  - Publicar/anunciar información en el sitio web del Condado y actualizarla de forma continua.
  - Identificar si las parcelas son de propiedad privada o pública y si existe algún derecho de vía pública.
3. Crear una base de datos pública de sitios potenciales que se pueda actualizar con regularidad.
4. Como parte del próximo Elemento de Vivienda del Condado, considerar la rezonificación de sitios para viviendas asequibles en lugares fuera de las áreas de concentración minoritaria para promover las metas locales en materia de vivienda y cumplir con la ley estatal de vivienda, así como considerar el desarrollo objetivo y los estándares de diseño para proyectos de desarrollo de vivienda que califican para la revisión simplificada de permisos.

#### **9.6.4 Impedimento # 4 – Falta de Oportunidades para la Adquisición de Viviendas por parte de Personas de Color y las Constantes Preocupaciones de Gentrificación**

El precio de las viviendas en Marin no es asequible para la mayoría de los residentes, pero debido a políticas gubernamentales y prácticas históricas y discriminatorias, los afroamericanos – en particular, personas que vivieron en Marin City durante los años de Marinship – han sido particularmente afectados por las políticas que han creado comunidades segregadas con acceso limitado a oportunidades.

Además, la gentrificación de algunas comunidades de Marin está obligando a las personas de color y a los residentes de bajos ingresos a quedar excluidos de sus propios vecindarios por el aumento de precios. La designación de terrenos con el propósito de desarrollar viviendas asequibles que seguirán siendo asequibles de forma perpetua creará oportunidades para la adquisición de viviendas mientras reconoce y promueve activamente la vivienda justa. El hecho de transformar las áreas de pobreza con concentración racial y étnica en áreas de oportunidad puede preservar las viviendas asequibles existentes y proteger a los residentes existentes del desplazamiento.

#### **Recomendaciones**

Trabajar con las comunidades para desarrollar un fideicomiso de tierras comunitarias para residentes de bajos ingresos de Marin que cree oportunidades para viviendas asequibles y la adquisición de viviendas, con inclusión específica para afroamericanos con conexiones históricas con Marin City. Hacer modelo según el Fideicomiso de Tierras Comunitarias de West Marin (CLAM) para garantizar la asequibilidad de viviendas a largo plazo.