

AGENCIA DE DESARROLLO COMUNITARIO

DIVISIÓN DE VIVIENDA Y SUBVENCIONES FEDERALES

1 de marzo de 2022

Thomas K. Lai
DIRECTOR

Marin County Civic Center
3501 Civic Center Drive
Suite 308
San Rafael, CA 94903
415 473 6269 T
415 473 7880 F
415 473 2255 TTY

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

www.marincounty.org/cda

Marin County Board of Supervisors and
Planning Commission
3501 Civic Center Drive
San Rafael, CA 94903

ASUNTO: Información actualizada sobre el elemento de vivienda

Estimados supervisores y comisionados:

RECOMENDACIÓN:

1. Recibir el informe sobre la difusión comunitaria y los comentarios realizados sobre posibles sitios para viviendas y entornos de los lugares.
2. Revisar y dar comentarios sobre la recomendación del personal en cuanto a posibles sitios para viviendas y entornos alternativos que traten la asignación de necesidades de vivienda regional (Regional Housing Need Allocation, RHNA) ordenada por el estado para la producción de viviendas en el período de planificación 2022-2030.

RESUMEN:

La Agencia de Desarrollo de la Comunidad (Community Development Agency) está en proceso de actualizar los elementos de vivienda y seguridad, que son partes integrales del Plan para Todo el Condado (Countywide Plan, CWP). La información actualizada del elemento de vivienda establecerá una estrategia para cubrir las necesidades de vivienda para el período de planificación 2022-2030. También se está actualizando el elemento de seguridad para incorporar políticas enfocadas en responder a impactos adversos posibles asociados con el cambio climático y requisitos específicos nuevos de la ley estatal relacionados con los riesgos de inundaciones e incendios. Para cumplir los plazos que establece el estado, la Junta de Supervisores (Board of Supervisors) deberá adoptar el próximo elemento de vivienda a más tardar el 31 de diciembre de 2022 y presentarlo al estado para que lo revisen y certifiquen.

Este informe y la presentación relacionada se centrarán en los requisitos de lugar del elemento de vivienda. Específicamente, analizaremos 1) los requisitos del estado para los lugares elegidos que se incluirán en el elemento de vivienda y los entornos del lugar, según los principios rectores que se consideraron en la sesión conjunta de la Junta de Supervisores y los Comisionados de Planificación (Board Supervisors and Planning Commissioners) del 7 de diciembre de 2021; 2) un resumen de la difusión pública y de los resultados de la participación del público, incluyendo las preferencias de la gente en cuanto a los lugares y entornos; y 3) las recomendaciones del personal sobre la lista de lugares y los próximos pasos.

HISTORIAL:

El condado de Marin inició un proceso de planificación según la ley estatal para identificar cómo se pueden cubrir las necesidades de vivienda de grupos familiares en cualquier nivel de ingresos. La legislación de vivienda del estado establece que el CWP debe incluir planes y reglamentaciones de uso de la tierra que presenten

oportunidades para el desarrollo de viviendas y no lo restrinjan de forma indebida. El Adjunto 1 tiene información detallada sobre las necesidades y los datos de costos de viviendas.

Elección del lugar

Los cambios en la legislación de vivienda del estado han alterado el panorama del desarrollo residencial. En los últimos cinco años, se promulgaron aproximadamente 70 leyes relacionadas con la vivienda. Entre otras cosas, estas leyes agilizan el desarrollo residencial, permiten densidades mayores cuando se incluyen unidades asequibles, reducen la revisión discrecional y responsabilizan a los gobiernos locales de producir una parte justa del desarrollo de nuevas viviendas. Según estos cambios, el condado se enfrenta a un nuevo paradigma y deberá tratar el desarrollo residencial de manera diferente para tener un elemento de vivienda certificado. Un componente clave de la información actualizada del elemento de vivienda es la identificación de lugares de oportunidad,¹ que son aptos para el desarrollo residencial, incluyendo los lugares vacíos y que tienen el potencial de reurbanización que se pueden desarrollar para viviendas dentro del período de planificación.² Las condiciones ambientales (por ejemplo, pendientes pronunciadas, hábitat biológico, tierras agrícolas) y los peligros (por ejemplo, incendios forestales, aumento del nivel del mar, inundaciones) probablemente limitarán las oportunidades de desarrollo y es posible que necesiten modificaciones significativas a las políticas de uso de la tierra y las normas de desarrollo existentes para que el condado cumpla los requisitos de la RHNA.

Por otra parte, el elemento de vivienda tiene un requisito nuevo para centrarse en tratar cuestiones de vivienda justa y patrones de segregación. El Proyecto de Ley 686 de la Asamblea ahora exige que el condado identifique lugares en toda la comunidad, de una manera que coincida con su deber de promover afirmativamente la vivienda justa (affirmatively further fair housing, AFFH). En el contexto de AFFH, el requisito para identificar un lugar no es solo un análisis de la capacidad del lugar para acomodar la RHNA, sino también si los lugares identificados sirven para reemplazar patrones de vida segregados con patrones de vida verdaderamente integrados y equilibrados. La elección del lugar también debe servir para dar acceso a áreas concentradas de riqueza, como trabajos, escuelas y transporte público de mejor calidad, y para transformar áreas de pobreza que concentran cuestiones raciales y éticas en áreas de oportunidad.

Consideraciones de la ley estatal

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

- 1) **Tamaño del lote:** Para ser considerado apropiado y ser apto para unidades de ingresos bajos, un lugar debe tener entre 0.5 y 10 acres de tamaño. Para las unidades de ingresos bajos, pueden considerarse lotes que midan más de 10 acres o menos de 0.5 acres (pero se necesitará evidencia de que sean viables) y

¹ Los sitios de oportunidad se incluyen en la lista de inventario de lugares del elemento de vivienda, que cumplen con los estándares mínimos establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (Department of Housing and Community Development, HCD) de California. Estos lugares se evalúan por su potencial de desarrollo.

² Sección 65583(a)(3) del Código de Gobierno y Sección 65583.2

también pueden tenerse en cuenta para unidades de ingresos moderados y superiores a los moderados.

- 2) **Densidad predeterminada:** Para que se considere viable para incluir viviendas asequibles para grupos familiares de ingresos bajos (grupos familiares de ingresos bajos, muy bajos y extremadamente bajos), la propiedad debe dividirse en zonas para incluir al menos 20 unidades de vivienda por acre³. Sin embargo, esta ley expirará durante el período de planificación del elemento de vivienda y es posible que el condado quiera considerar densidades más altas para adaptarse al aumento de la RHNA.
- 3) **Tendencias:** El potencial de desarrollo calculado en terrenos baldíos y para unidades de vivienda accesoria (accessory dwelling units, ADU) será según la densidad de desarrollos residenciales reales y tendencias de producción (construcción) pasadas y la evidencia de la asequibilidad de las ADU.
- 4) **Reciclaje de lugares anteriores:** Se debe describir por qué los lugares vacantes identificados durante dos ciclos anteriores consecutivos de la RHNA y los lugares no vacantes identificados durante un ciclo anterior son actualmente viables si aún no se han desarrollado. Deben permitir aprobaciones “por derecho” si se identifican como aptos para viviendas de ingresos bajos en el elemento de vivienda nuevo. Una aprobación por derecho significa que si un proyecto ofrece al menos un 20 % de unidades asequibles y no requiere de subdivisión, está exento de revisión por parte de la Ley de Calidad Ambiental de California y solo requiere de evaluación según las normas objetivas.
- 5) **Desarrollo en lugares no vacantes:** Si se identifica un lugar no vacante, que es un sitio sin ninguna mejora (por ejemplo, edificios u otras estructuras permanentes; estacionamiento pavimentado; mejoras que generan ingresos, como cultivos, tendido eléctrico de alta tensión, pozos petroleros, etc.), el condado debe dar un análisis detallado donde se demuestre la idoneidad del lugar y la probabilidad de desarrollo residencial. Si más de la mitad de los lugares requeridos de ingresos bajos se proponen en terrenos no vacantes, se presume que los usos existentes impiden el desarrollo residencial, a menos que exista evidencia sustancial de que es probable que un lugar se desarrolle para viviendas en los próximos ocho años. El interés del propietario en la transición del lugar a un desarrollo residencial o de uso mixto es un ejemplo de tal evidencia sustancial.
- 6) **Sin pérdida neta:** El propósito de No Net Loss Law (Ley no pérdida neta)⁴ es garantizar que las oportunidades de desarrollo permanezcan disponibles durante el período de planificación para acomodar la asignación de necesidad de vivienda regional (RHNA) de una jurisdicción, especialmente para grupos familiares de ingresos bajos y moderados. Según esta ley, si el condado aprueba un proyecto con un nivel diferente de asequibilidad o una densidad residencial inferior a la que se muestra en el elemento de vivienda del condado, el condado debe redactar los resultados que demuestren que la reducción es coherente con el plan para todo el condado, incluyendo el elemento de vivienda, y que los lugares restantes identificados en el elemento de vivienda son aptos para la porción de la jurisdicción de la necesidad de vivienda regional, según el nivel de ingresos, o que otros lugares del condado están en una zona adecuada que admita ese nivel de ingresos. Si no se llega a ninguno de estos resultados, el condado debe identificar y poner a disposición otros lugares en un plazo de 180 días que, por lo general,

³ La SB 106 extendió la fecha de expiración de una ley de 2014 que reconoce a Marin como un condado suburbano con el propósito de desarrollar viviendas asequibles y establece la densidad predeterminada en 20 unidades por acre; la ley expirará en 2028 con efectos duraderos hasta 2032.

⁴ Sección 65863 del Código de Gobierno

se lleva a cabo mediante una rezonificación. Si un lugar designado para unidades de ingresos bajos o moderados se desarrolla en una densidad inferior o con menos unidades de ingresos bajos o moderados que la especificada en el elemento de vivienda, el condado podría necesitar que se agreguen más lugares, a menos que la lista de lugares tenga otros para unidades de ingresos bajos. Por lo tanto, se recomienda que se incluyan más lugares por encima de la RHNA para categorías de ingresos muy bajos y lotes para proporcionar un “buffer”. El estado recomienda que el “buffer” esté entre el 15 % y el 30 %.

Principios rectores para la selección del lugar

En la sesión conjunta de la Junta de Supervisores y la Comisión de Planificación (Board of Supervisors and Planning Commission) del 7 de diciembre de 2021, ambos organismos proporcionaron comentarios sobre los principios rectores y recomendaron otros que se incluyen en el Adjunto 2.

ANÁLISIS:

El personal trabajó con MIG, Inc., el consultor que mantuvo el condado para que trabaje en las actualizaciones del elemento vivienda y seguridad, para identificar una lista de lugares de vivienda posibles que estén incluidos en las leyes estatales según la idoneidad del lugar y el conocimiento local. Se seleccionaron más de 150 lugares como adecuados y con un potencial de desarrollo superior a las 6,332 unidades, que rendía más que la asignación de la RHNA de 3,569 unidades. Esto se hizo para que el público y los encargados de tomar decisiones tuvieran una opción y la flexibilidad para elegir lugares que coincidieran con el espectro de objetivos, prioridades y principios. Cada una de las cuatro situaciones de lugares para viviendas que se describen abajo se basa en un principio rector específico, presentado y aceptado en la sesión conjunta del 7 de diciembre de 2021 con la Junta de Supervisores y la Comisión de Planificación. Cada situación incluye estrategias de lugar para la vivienda relacionadas con terrenos con plusvalía de las escuelas, el condado y el estado; instituciones religiosas; terrenos vacantes; y terrenos comerciales y residenciales que actualmente no se utilizan en todo su potencial. Si bien cada situación enfatiza la importancia de un principio específico, por ejemplo la distribución en todo el condado, todos los aspectos de los principios rectores están en las cuatro situaciones. En el análisis inicial de los lugares, que se describe arriba, se observan más lugares que los que se necesitaban; en consecuencia, de acuerdo al principio rector favorecido en la situación, algunos de los lugares tienen pocas unidades o ninguna. Estas situaciones se usaron en la herramienta Balancing Act que se analiza abajo, como una manera para que el público diera comentarios sobre lo que era importante para ellos y también para evaluar las compensaciones necesarias para cumplir la RHNA. Estas situaciones se incluyen en el Adjunto 3.

1. Situación de garantizar la distribución en todo el condado

La situación de distribución en todo el condado distribuye los lugares para viviendas en todo el condado. Responde a la demanda de viviendas en todo el condado; ubica las viviendas en lugares que estén cerca de los servicios (por ejemplo, el corredor del centro de la ciudad y las aldeas en los corredores rurales costeros e interiores), y distribuye las viviendas en los cinco distritos de supervisión.

2. Situación de tratar la equidad racial y los patrones históricos de segregación

El escenario de Equidad se centra en la equidad racial y los patrones históricos de segregación mediante la promoción de comunidades inclusivas, la elección de viviendas y el análisis de las disparidades raciales y económicas. Ubica viviendas asequibles en áreas con acceso a recursos

como buenas escuelas, infraestructura de transporte y que tengan un entorno saludable como buena calidad del aire. Se centra en los desarrollos de viviendas fuera de las áreas de concentración de minorías, según lo define el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) federal de los EE. UU.

3. Situación de fomentar oportunidades en lugares de relleno y de redesarrollo

El escenario de Relleno se centra en la construcción de viviendas en lugares de relleno dentro de zonas ya desarrolladas y limita el nuevo desarrollo en zonas más grandes no desarrolladas. Ubica viviendas dentro de comunidades existentes y cerca de servicios, trabajos, transporte y comodidades.

Considera la rezonificación de los lugares de relleno para ubicar viviendas asequibles, sugiere viviendas en propiedades comerciales infrutilizadas y marginales, y en lugares de propiedad pública con densidades más altas, y facilita la producción de unidades de vivienda auxiliares (ADU).

4. Situación de considerar los peligros ambientales

El escenario de Peligros ambientales a ubica las viviendas en áreas con peligros ambientales limitados o en áreas donde los impactos podrían ser mitigados para hacer frente a las amenazas a la vida y a la propiedad de estos peligros. Identifica los lugares donde la tecnología, el material y los métodos de construcción podrían mitigar los peligros ambientales; prioriza los lugares en zonas con pocos impactos asociados al cambio climático; e identifica los lugares con rutas adecuadas para la evacuación de peligros.

DIFUSIÓN PÚBLICA:

Por medio de talleres y grupos de análisis, comenzó en otoño la difusión del elemento de vivienda. Más de 250 personas asistieron a estos eventos para evaluar las necesidades de vivienda de integrantes de las clases protegidas y las poblaciones de bajos ingresos. Además, se difundió en línea y en formato impreso una encuesta de residentes sobre necesidades de vivienda y se recibieron más de 800 respuestas en inglés y español. Esta difusión se resumió en el Adjunto 4.

La gran difusión pública es un principio rector para la elección del lugar y es un componente fundamental de la legislación del elemento de vivienda. La difusión de los lugares comenzó con un taller de todo el condado organizado el 20 de enero de 2022 que resumió las cuatro situaciones del lugar y una presentación de todos los lugares posibles. En febrero, el personal y los consultores presentaron un recorrido por los lugares a más de 15 grupos, incluyendo las juntas de revisión de diseño, los grupos barriales y las organizaciones locales sobre los lugares posibles y recibieron los comentarios del público para que sean evaluados por la junta y la comisión. Según se describe en el Adjunto 4, estas reuniones se hicieron en las comunidades de todas las zonas no incorporadas de Marin.

En enero, se lanzaron al público oportunidades de difusión en línea y de comentarios, incluyendo Balancing Act y otros mapas interactivos donde el público podía ver todos los posibles lugares y comentar al respecto.

- **Lista completa de lugares:** Se difundió una lista completa de los lugares (en PDF y Excel) y un mapa de todos los lugares posibles de viviendas de Google Maps para recibir comentarios del público y está disponible en el sitio web del condado.
- **Balancing Act:** Es una herramienta que permite al público seleccionar y personalizar una o varias situaciones preferidas para crear su propio plan de vivienda con lugares clave que reflejen las situaciones. La herramienta

ofrece un panorama integral de los lugares que están en análisis y permite al público equilibrar las prioridades, las compensaciones y las preocupaciones reduciendo las unidades en los lugares y aumentándolas en otros. El personal del condado ofreció al público “horarios de atención administrativa” para responder preguntas sobre cómo usar Balancing Act en cuatro horarios diferentes durante todo febrero.

- **Atlas:** En febrero, se lanzó al público un sitio web que incluye las condiciones existentes y un mapa de todos los lugares posibles. Este sitio permite al público comentar sobre los lugares e incluye capas de mapas, como recursos naturales, infraestructura física y comunitaria, perfil comunitario y peligros.
- **Mapa de sugerencias de lugares:** En enero, se difundió un mapa interactivo que permite al público comentar sobre los lugares y sugerir posibles lugares.

Para aquellos que no puedan acceder a estos recursos, el personal proporcionó una dirección de correo electrónico y un número de teléfono para enviar comentarios y preguntas, y se ofreció a reunirse en persona, si así lo solicitan. Los comentarios que se reciban sobre los lugares se incluirán en la presentación del 1 de marzo de 2022.

ELECCIÓN DEL LUGAR:

El personal sigue organizando reuniones y recopilando comentarios sobre la comunidad por parte del público. En la reunión del 1 de marzo, el personal resumirá los comentarios del público que se hayan recibido y presentará las alternativas para que sean tenidas en cuenta por la junta y la comisión; dichas opciones incorporan las consideraciones legales del estado, los principios rectores y los comentarios sobre las situaciones mencionadas arriba. El personal recomienda que la junta y la comisión den instrucciones sobre las alternativas preferidas que se deben tener en cuenta y ofrezcan indicaciones en cuanto al proceso de selección de lugares. El 15 de marzo, el personal tendrá una lista de lugares propuestos según sus instrucciones y los comentarios de la comunidad.

PROGRAMA Y PRÓXIMOS PASOS:

Se debe presentar el elemento de vivienda para el período de planificación 2022-2030 al estado en enero de 2023. El personal perfeccionará una lista de lugares posibles y el desarrollo asociado posible según los comentarios de la junta y la comisión sobre las alternativas de lugares presentadas. En los demás análisis se considerarán más restricciones normativas y políticas, recursos ambientales, incluyendo los recursos biológicos, la capacidad de infraestructura, incendios forestales, circulación y viabilidad de desarrollo.

En la primavera de 2022, se presentarán más datos relacionados con la información actualizada del elemento de vivienda y seguridad en el futuro Taller de la comunidad y en las reuniones de la Junta de Supervisores y la Comisión de Planificación.

En el Adjunto 5 se muestra el programa de actividades necesarias para cumplir este plazo e identifica la difusión pública planificada y la revisión ambiental necesaria.

IMPACTO SOBRE LA EQUIDAD:

Según el Proyecto de Ley 686 de la Asamblea, el elemento de vivienda debe incluir una evaluación de la vivienda justa para tratar las limitaciones a la hora de elegir una vivienda justa e identificar lugares y programas para dar una oportunidad de vivienda a las familias y las personas de ingresos bajos cerca de oportunidades laborales,

transporte público y escuelas de alta calidad. Dicho proyecto de ley también exige que los gobiernos locales identifiquen objetivos importantes para tratar las consecuencias de los problemas del sistema, como la segregación residencial, la responsabilidad del costo de la vivienda y la desigualdad en las oportunidades educativas y laborales, a tal punto que estas dificultades generan o afianzan la discriminación de los grupos protegidos. Estos requisitos se incorporarán en el elemento de vivienda, incluyendo la recomendación en la selección del lugar.

IMPACTO FISCAL/DEL PERSONAL

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

REVISADO POR:

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

FIRMA:

Leelee Thomas
Subdirector de Vivienda y Subsidios Federales

Thomas K. Lai
Director

Adjuntos

- 1: Necesidades y datos de costos de viviendas
- 2: Resumen de principios rectores para la selección del lugar
- 3: Situaciones de Balancing Act
- 4: Resumen de difusión comunitaria de lugares
- 5: Cronograma

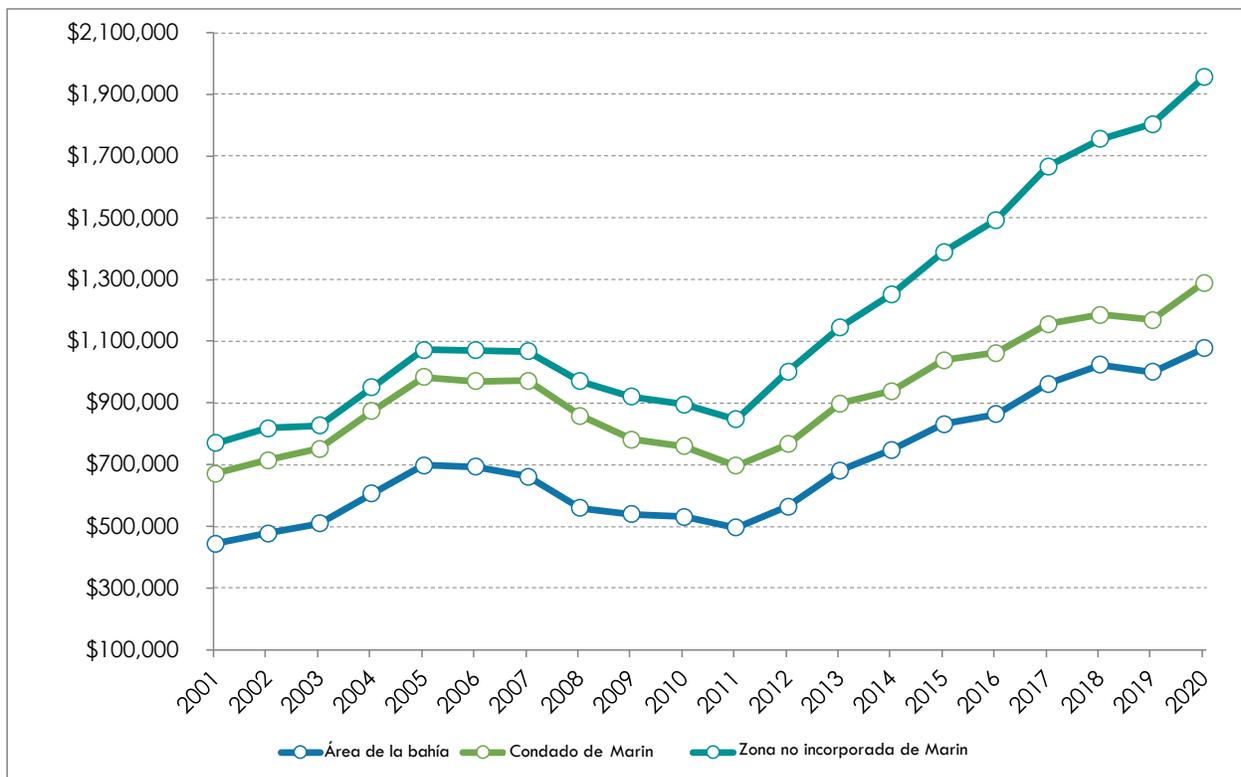


Adjunto 1: Necesidades y datos de costos de viviendas

→ Precios de venta y alquileres

En diciembre de 2020, el valor típico de una casa en la zona no incorporada del condado de Marin se calculó en \$1,955,760, según datos de Zillow. La mayor proporción de casas se valoró entre \$1 millón y \$1.5 millones. En comparación, el valor típico de una casa es de \$1,288,800 en el condado de Marin y de \$1,077,230 en el área de la bahía, donde gran parte de las unidades tienen un valor de \$750,000 a \$1 millón (condado) y de \$500,000 a \$750,000 (región).¹ Después de hacer el pago inicial del 20 %, un grupo familiar necesitaría tener un ingreso mensual de aproximadamente \$6,620 para pagar una casa al valor de la mediana.

Figura 1: Valores de las casas en el condado de Marin y en el área de la bahía



Los datos de Zillow también están disponibles por código postal, y en la Tabla II- 25 se muestran las últimas tendencias para las comunidades no incorporadas. En 2020, el

¹ Informe de datos de necesidades de vivienda: zona no incorporada de Marin. Personal de ABAG/MTC y Planificación de la comunidad de Baird+Driskell, 2 de abril de 2021.

rango de valores de casas estaba entre \$916,518 y \$3,416,244, y todas las comunidades tuvieron aumentos significativos en los valores desde 2013 (un aumento mínimo del 29 % en el valor).

Tabla 1: Valores de casas, comunidades no incorporadas

Nombre de la comunidad	Código postal	Valor de una casa en dic. de 2013	Valor de una casa en dic. de 2020	Porcentaje de cambio en el valor
Blackpoint-Greenpoint	94945	\$670,899	\$927,428	38.2 %
Costa norte de Marin Oeste	94929	\$757,012	\$1,049,628	38.7 %
	94971	\$662,154	\$961,486	45.2 %
Costa central de Marin Oeste	94956	\$827,089	\$1,290,055	56.0 %
	94937	\$807,195	\$1,271,424	57.5 %
The Valley	94946	\$1,322,537	\$1,706,118	29.0 %
	94963	\$860,519	\$1,234,562	43.5 %
	94973	\$677,232	\$971,882	43.5 %
	94938	\$705,037	\$1,025,663	45.5 %
	94933	\$645,740	\$916,518	41.9 %
Costa sur de Marin Oeste	94970	\$1,744,475	\$3,416,244	95.8 %
	94924	\$1,066,412	\$1,656,332	55.3 %
	94965	\$1,036,162	\$1,418,479	36.9 %
Marinwood/Lucas Valley	94946	\$1,322,537	\$1,706,118	29.0 %
	94903	\$773,354	\$1,144,075	47.9 %
Santa Venetia/Los Ranchitos	94903	\$773,354	\$1,144,075	47.9 %
Kentfield/Greenbrae	94904	\$1,450,420	\$2,001,013	38.0 %
Strawberry	94941	\$1,221,218	\$1,744,308	42.8 %
Tam Valley	94941	\$1,221,218	\$1,744,308	42.8 %
Ciudad de Marin	94965	\$1,036,162	\$1,418,479	36.9 %

Fuente: Zillow, Índice de valor de la vivienda de Zillow (Zillow Home Value Index, ZHVI)
 Notas: Zillow describe al ZHVI como una medida uniforme y adaptada según la temporada del valor de una casa típica y los cambios del mercado en una región determinada y de acuerdo con un tipo de vivienda. El ZHVI refleja el valor típico de las casas del rango de percentil de 35 a 65. Dicho índice incluye todas las unidades ocupadas por un propietario, ya sean casas unifamiliares y condominios. Zillow tiene más información disponible sobre el ZHVI.

Según los datos actuales disponibles, los alquileres en las comunidades no incorporadas son de \$2,500 por mes o más. Las áreas con los alquileres más elevados son las comunidades de Strawberry y Tam Valley. Suponiendo una tasa de asequibilidad de no más del 30 % de los ingresos del grupo familiar, es necesario tener un ingreso anual de \$100,000

a \$136,000 para alquilar en estas comunidades. Estos índices excluyen a todos los grupos familiares de ingresos muy bajos y a muchos grupos familiares de ingresos bajos.

Tabla II- 1: Mediana de alquiler, comunidades no incorporadas

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

Fuente: RentCafe, octubre de 2021

➔ Datos de la encuesta de elemento de vivienda sobre necesidades de vivienda de 2023 a 2031

La Encuesta de elemento de vivienda de 2023 a 2031 se centró en identificar las prioridades, las necesidades y los obstáculos de vivienda en las zonas no incorporadas del condado, y se publicó en inglés y español. El período de la encuesta fue de octubre al 20 de diciembre de 2021. Se completaron 728 respuestas en inglés y 90 respuestas en español, de un total de 818 respuestas.

Para la encuesta, el condado usó plataformas digitales e impresas. En los canales de comunicación del condado, se realizó una amplia promoción de la plataforma digital Survey Monkey, que incluyó el envío de tarjetas postales, varias comunicaciones por correo electrónico y redes sociales. El formato impreso de la encuesta se distribuyó entre los residentes del condado de manera directa en eventos comunitarios, por medio de las diferentes organizaciones comunitarias (Community-Based Organizations, CBO) y la publicidad en talleres en línea.

Las CBO que apoyaron la difusión fueron:

- Community Action Marin
- Community Land Trust Association of West Marin
- Lifehouse
- Marin Community Foundation/West Marin Community Services
- Marin Environmental Housing Collaborative
- San Geronimo Valley Affordable Housing Association

- Vivalon (colabora con personas que necesitan transporte para discapacitados)
- West Marin Senior Services

❖ Datos clave

Costos de vivienda: Un tercio de los encuestados (37 %) gasta entre 30 % y 50 % de sus ingresos en costos de vivienda, mientras que un 19 % de los encuestados gasta más del 50 % de sus ingresos. En total, un 56 % de los encuestados manifestó que gasta más del 30 % de sus ingresos en costos de vivienda. Solo de los encuestados que respondieron en español, casi el 60 % gasta más del 50 % de sus ingresos en costos de vivienda.

Respuestas	Inglés	Español	Combinado
Menos del 30 % de los ingresos	260 (40 %)	11 (13 %)	271 (37 %)
Entre el 30 % y el 50 % de los ingresos	254 (39 %)	18 (22 %)	272 (37 %)
Más del 50 % de los ingresos	95 (14 %)	48 (59 %)	143 (19 %)
No corresponde	48 (7 %)	5 (6 %)	53 (7 %)
Total	657 encuestados que respondieron en inglés	82 encuestados que respondieron en español	739 encuestados que respondieron en forma combinada

Prioridades de la vivienda: Se les pidió a los participantes que identificaran las tres prioridades más importantes de la vivienda (entre siete opciones).

Opciones de vivienda principales para las zonas no incorporadas del condado de Marin:

- El 59 % de los encuestados eligió “Aumentar la cantidad de viviendas que sean accesibles para residentes con ingresos moderados, bajos y muy bajos”.
- El 47 % de los encuestados eligió “Aumentar las oportunidades para ser propietario de vivienda para los residentes de ingresos moderados, bajos y muy bajos”.
- El 33 % identificó la necesidad de “Crear programas que ayuden a los propietarios actuales a permanecer en sus casas”.
- Las 4 opciones restantes fueron las elegidas del 23 % al 28 % de los encuestados.

Necesidades de vivienda: Se pidió a los participantes que eligieran todas las opciones que correspondieran de las siete alternativas. Las tres opciones principales fueron:

No hay suficientes viviendas en mi comunidad para:

- Grupos familiares de ingresos bajos (59 %)
- Familias con hijos (35 %)
- Adultos mayores: ancianos, de edad avanzada (34 %)

Dificultades de vivienda: Se pidió a los participantes que identificaran el obstáculo principal para obtener una vivienda asequible entre cinco opciones.

Dificultad principal para obtener una vivienda asequible:

- El 55 % identificó “Disponibilidad limitada de unidades asequibles”.
- El resto de las opciones recibió entre el 5 % y el 18 % de las respuestas.



Adjunto 2: Resumen de los principios rectores adoptados para la selección del sitio

En la Sesión Conjunta de la Junta de Supervisores y la Comisión de Planificación del 7 de diciembre de 2021, su Junta y la Comisión de Planificación proporcionaron comentarios sobre los Principios Rectores y recomendaron un Principio adicional.

❖ **Asegurar la distribución en todo el condado**

Teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por las condiciones del entorno y la disponibilidad de infraestructura y servicios, los lugares de vivienda deben distribuirse por todo el condado.

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

❖ **Tratar la equidad racial y los patrones históricos de segregación**

Los lugares de viviendas asequibles deben centrarse en áreas de oportunidad y deben promover afirmativamente la vivienda justa mediante la promoción de comunidades inclusivas, la promoción de la elección de viviendas y el tratamiento de las disparidades raciales y económicas.

- Se deben ubicar viviendas asequibles en áreas con acceso a recursos como buenas escuelas, transporte y que tengan un entorno saludable (por ejemplo: buena calidad del aire)
- Se deben centrar los desarrollos de viviendas familiares asequibles fuera de las áreas de concentración de minorías,¹ según lo define el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) federal de los EE. UU.²

❖ **Fomentar las oportunidades en áreas pobladas y redesarrollo**

Teniendo en cuenta los requisitos del lugar del elemento de vivienda, los lugares deben centrarse en áreas pobladas y limitar el desarrollo en áreas nuevas.

¹ Se deben tratar las áreas donde los residentes que no son blancos están situados de manera desproporcionada, según lo definido por los Estándares de Barrios y Lugares de Vivienda Justa.

² En 2019, el Condado de Marin firmó un [Acuerdo de Cumplimiento Voluntario](#) (VCA) con HUD, que exige que el Condado dé prioridad a la vivienda familiar fuera de las áreas de concentración de minorías.

- Se debe identificar lugares dentro de comunidades existentes, cerca de servicios, trabajos, transporte y comodidades.
- Considerar rezonificar los lugares de áreas pobladas para acomodar viviendas asequibles.
- Alojar viviendas en propiedades comerciales marginales y subutilizadas y en lugares de propiedad pública.
- Facilitar la producción de unidades de vivienda accesorias (ADU).

❖ **Se debe considerar los peligros del entorno**

Ubicar los lugares de vivienda en áreas que podrían mitigarse para tratar la amenaza a la vida y la propiedad de estos peligros.

- Identificar lugares donde las tecnologías, el material y los métodos de construcción podrían mitigar los peligros del entorno.
- Coordinar con Safety Element para priorizar los lugares que están en áreas de impacto menos significativo como resultado del cambio climático.
- Planificar lugares en los que se incluyan rutas adecuadas para evitar peligros.

❖ **Aprovechar las tierras excedentes**

Hay que aprovechar al máximo las oportunidades de desarrollo en los lugares que son propiedad del condado, las instituciones religiosas, las escuelas y el estado al identificar los lugares de vivienda.

- Evaluar la propiedad del condado que podría considerarse para vivienda.
- Trabajar con el estado para identificar y apoyar oportunidades para aumentar la vivienda en terrenos de propiedad estatal.
- Permitir el desarrollo de viviendas en áreas de estacionamiento y terrenos subutilizados propiedad de instituciones religiosas y educativas (según la ley estatal).

❖ **Garantice una sólida participación pública en todos los sitios**

Crear varias oportunidades para la participación y la educación en torno a todos los sitios de vivienda candidatos.

- Proporcione una variedad de oportunidades para evaluar y comentar todos los escenarios del sitio.
- Brindar oportunidades para que el público sugiera sitios de vivienda que pueden no estar en la lista de sitios candidatos.
- Coordinar una variedad de tipos de reuniones para que el público comente sobre los sitios, incluidos talleres en todo el condado y reuniones comunitarias.
- Proporcione una dirección de correo electrónico y un número de teléfono para recibir comentarios y dar cabida a aquellos que no puedan asistir a las reuniones o que tengan dificultades para acceder a otras oportunidades de divulgación.



Adjunto 3: Escenarios de “Balancing Act”

❖ **Escenario #1: Garantizar la distribución en todo el condado**

El escenario de distribución en todo el condado distribuye sitios de vivienda en todo el condado. Responde a la demanda de viviendas en todo el condado, ubica las viviendas cerca de los servicios (p. ej., el corredor del centro de la ciudad y las aldeas en los corredores costeros y rurales del interior) y distribuye viviendas en los cinco distritos de supervisión.

❖ **Escenario #2: Tratar la equidad racial y los patrones históricos de segregación**

El Escenario de Equidad enfatiza la equidad racial y aborda los patrones históricos de segregación mediante la promoción de comunidades inclusivas, fomentando la elección de vivienda y examinando las disparidades raciales y económicas. Ubica viviendas asequibles en áreas con acceso a recursos como buenas escuelas, infraestructura de transporte y condiciones de vida saludables, como buena calidad del aire. Se enfoca en el desarrollo de viviendas fuera de las áreas de concentración actual de minorías, según lo define el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) federal de EE. UU.

❖ **Escenario #3: Fomentar las oportunidades de población y redesarrollo**

El escenario de relleno enfoca la vivienda en sitios de relleno dentro de áreas ya desarrolladas y limita el nuevo desarrollo en áreas no desarrolladas más grandes. Ubica viviendas dentro de comunidades existentes y cerca de servicios, trabajos, transporte y comodidades. Considera la rezonificación de sitios de relleno para acomodar viviendas asequibles, sugiere viviendas en propiedades comerciales marginales y subutilizadas y sitios de propiedad pública en densidades más altas y facilita la producción de unidades de vivienda accesoria (ADU).

❖ **Escenario #4: Considerar los peligros del entorno**

El Escenario de peligros ambientales ubica viviendas en áreas con peligros ambientales limitados o en áreas donde los impactos podrían mitigarse para abordar las amenazas a la vida y la propiedad de estos peligros. Identifica sitios donde la tecnología, los materiales y los métodos de construcción podrían mitigar los peligros ambientales; prioriza sitios en áreas con pocos impactos asociados con el cambio climático; e identifica sitios con rutas adecuadas para la evacuación de peligros. Este escenario se perfeccionará con un análisis adicional de las limitaciones ambientales y la capacidad de transporte.



Adjunto 4: Resumen de difusión de los lugares

→ Talleres de la comunidad

Desde fines de enero y hasta mediados de febrero, se realizaron talleres y eventos para ofrecer a las comunidades una descripción general de las estrategias de lugar que se presentaron ante la Junta de Supervisores y la Comisión de Planificación (Board of Supervisors and Planning Commission) en la audiencia del 7 de diciembre de 2021, además de una oportunidad para compartir opiniones y formular preguntas.

La información se compartió en inglés y español, y se difundió en varias plataformas, que incluyó los canales de redes sociales del condado de Marin (Twitter, Facebook), NextDoor y las redes de las organizaciones comunitarias de todo el condado. Las reuniones se grabaron en inglés y español, y se agregaron al canal de YouTube de elementos de vivienda y seguridad y al sitio web de Marin.

❖ Inicio del taller de lugares de todo el condado (20 de enero)

Se inscribieron 207 personas para el evento y asistieron 134. El evento también se transmitió en vivo por YouTube, donde otras 23 personas participaron de la reunión. Los participantes recibieron una presentación de los lugares y una demostración de la herramienta Balancing Act. Los asistentes también participaron en las salas simultáneas de debate para ofrecer opiniones sobre las estrategias del lugar que se presentaron en la reunión.

❖ Actualizaciones de los lugares específicas de la comunidad (del 27 de enero al 17 de febrero)

Se inscribieron 450 personas para estos eventos y asistieron 360. Los participantes recibieron una descripción general de las estrategias y situaciones del lugar de vivienda, una demostración de Balancing Act y la oportunidad de revisar y formular preguntas sobre los lugares de la comunidad específica.

Fecha	Lugar
26 de enero	Kentfield, organizado por medio de la Junta Asesora de Planificación de Kentfield (KPAB)
2 de febrero	Tamalpais Valley, organizado por medio de la Junta de Revisión de Diseño de Tamalpais (TDRB)
7 de febrero	Strawberry, organizado por medio de la Junta de Revisión de Diseño de Strawberry (SDRB)
9 de febrero	Zona no incorporada de Ross Valley
10 de febrero	Marinwood y Lucas Valley
15 de febrero	Ciudad de Marin, organizado por Conversaciones Comunitarias de la Ciudad de Marin
15 de febrero	Los Ranchitos y Santa Venetia

16 de febrero	Marin Oeste
17 de febrero	Zona no incorporada de Novato

❖ Presentaciones (de febrero a abril)

El personal del condado también presentó una descripción general de las estrategias de lugar, la herramienta Balancing Act y llevó las preguntas a una reunión organizada por la Liga de Conservación de Marin (Marin Conservation League). En marzo, están previstas otras presentaciones con la Oficina de Educación del Condado de Marin (Marin County Office of Education) para analizar la intersección de las escuelas y el elemento de vivienda, y en abril con la Comisión de Ancianidad del Condado de Marin (Marin County Commission on Aging).

➔ Herramientas en línea

Se lanzaron varias herramientas digitales para recopilar opiniones y comentarios sobre los lugares posibles. En febrero, se ofrecieron horarios de atención administrativa semanales para que el público tuviera una oportunidad de hacer preguntas específicas sobre cualquiera de las herramientas.

Todas las comunicaciones animaron a aquellos que no podían acceder o usar las herramientas en línea a comunicarse con el personal del condado para tener la posibilidad de una reunión en persona u otras modificaciones. Además, se presentó al público una alternativa de enviar comentarios al personal por correo electrónico o dejar mensajes de voz.

❖ Balancing Act (del 20 de enero al 28 de febrero)

Una herramienta interactiva que permite a los usuarios modificar las unidades de vivienda propuestas según lo que prefieran. Los objetivos de la herramienta son:

- Ayudar al público a entender las compensaciones que se necesitan para cumplir la RHNA. Cuando se reducen las unidades en un lugar, se deben aumentar en uno o más lugares para mantener el equilibrio de las unidades.
- Recopilar comentarios sobre las situaciones preferidas.
- Obtener datos de opinión coherentes sobre los lugares, además de comentarios sobre sitios específicos.

Se crearon cuatro situaciones de Balancing Act con los principios rectores aprobados por el taller conjunto de la Junta de Supervisores y la Comisión de Planificación del 7 de diciembre de 2021. Estas situaciones son:

1. Garantizar la distribución en todo el condado
2. Tratar la equidad racial y los patrones históricos de segregación
3. Fomentar las oportunidades de lugares de relleno y redesarrollo
4. Considerar los peligros ambientales

Si bien los seis principios rectores adoptados están incluidos en cada situación, cada situación resalta un principio específico. Las situaciones de Balancing Act se completan

con los 17¹ lugares de vivienda clave (lugares más grandes, lugares con una cantidad significativa de unidades, lugares que requieren de rezonificación). La lista completa de los lugares estuvo disponible en la página web de Elementos de Vivienda y Seguridad del Condado (County's Housing and Safety Elements) en formato PDF, Excel y como mapa interactivo, donde el público podía ofrecer comentarios de todos los lugares posibles y proponer otros sitios.

Durante todo febrero, el personal del condado también ofreció cuatro horarios de atención administrativa diferentes, incluyendo el 1 de febrero de 5 p. m. a 6 p. m., el 10 de febrero de 7 p. m. a 8 p. m., el 15 de febrero de 7 p. m. a 8 p. m. y el 22 de febrero de 5 p. m. a 6 p. m. En esta reunión, había personal disponible que hablaba español.

❖ **Sugerencia de lugares de vivienda y mapa de comentarios (del 10 de enero al 28 de febrero)**

Se trata de un mapa interactivo que permite al público ofrecer sugerencias sobre otros lugares de vivienda que el condado todavía no tuvo en cuenta. El mapa también tiene la lista completa de lugares de vivienda posibles y es una forma alternativa para que el público ofrezca sus comentarios sobre los lugares posibles. La herramienta permite a los usuarios dejar un marcador en cualquier dirección y agregar comentarios/fotos para ofrecer otra información sobre por qué sugieren el lugar. Al 22 de febrero, se recopilieron más de 70 sugerencias y comentarios mediante el mapa.

❖ **Atlas (del 11 al 28 de febrero)**

El Atlas interactivo se diseñó para ayudar a los miembros de la comunidad a identificar los lugares más adecuados para viviendas nuevas cuando se tienen en cuenta condiciones ambientales, además de objetivos de vivienda justa y equidad. Se incluyen cinco mapas:

- Posibles lugares de vivienda
- Perfil de la comunidad, incluyendo datos relacionados con demografía, ingresos, áreas de oportunidad, cercanía del trabajo y sobrepoblación
- Infraestructura física y comunitaria, incluyendo la ubicación de instalaciones públicas, infraestructura principal, escuelas y tránsito
- Peligros, que incluyen información sobre riesgos de inundación, aumento del nivel del mar y zonas de gravedad de incendios forestales
- Recursos naturales, incluyendo datos sobre espacios abiertos protegidos, cauces de agua y humedales

➔ **Comunicaciones**

El personal del condado estableció una comunicación continua con el público mediante el envío de actualizaciones con los boletines informativos de GovDelivery a más de 3,500 suscriptores, la actualización de los inscritos en el taller comunitario del 20 de enero, la comunicación por medio de la red de las organizaciones comunitarias de Marin, la coordinación con los ayudantes de la junta Board Aides para compartir información

¹ Balancing Act contiene 17 lugares clave disponibles para adaptar las unidades propuestas. En total, hay 38 lugares disponibles en la herramienta para realizar comentarios.

sobre las oportunidades de expresar comentarios mediante el boletín informativo del supervisor, y la coordinación con algunas ciudades y pueblos (Fairfax, San Anselmo) para distribuir actualizaciones de lugares a los suscriptores. Se usaron plataformas, como Twitter, Facebook, NextDoor y YouTube para comunicar información sobre las reuniones de la comunidad y las herramientas en línea para aportar comentarios.

Cronograma del proyecto

Actualización de los elementos de vivienda y seguridad de 2023 a 2031 del condado de Marin

Cronograma modificable - Trabajo en curso

Al 14 de febrero de 2022

Actualización del elemento de vivienda	2021							2022							2023									
	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	
Inicio del proyecto (tarea 1)	[Barra azul]																							
Evaluación de la vivienda y las necesidades especiales (tarea 3)		[Barra azul]																						
Análisis de restricciones de vivienda		[Barra azul]																						
Análisis de restricciones del elemento de vivienda: sin lugar (tarea 4.1)		[Barra azul]																						
Evaluación de AFFH (tarea 4.1)		[Barra azul]																						
Condiciones existentes y Atlas de restricciones: poblaciones y lugares (tarea 4.2)		[Barra azul]																						
Análisis de restricciones biológicas (tarea 4.2.3)		[Barra azul]																						
Elemento de vivienda existente (tarea 5)		[Barra azul]																						
Inventario y elección de los lugares		[Barra azul]																						
Inventario preliminar de lugares (tarea 6.1)		[Barra azul]																						
Viabilidad del desarrollo y elección del lugar (tareas 6.1.1 y 3)		[Barra azul]																						
Estrategias y opciones del lugar (tarea 6.2)		[Barra azul]																						
Inventario provisorio de lugares (tarea 6.3)		[Barra azul]																						
Enmiendas del plan del condado, uso de la tierra y rezonificación																								
Revisión y actualización del plan de vivienda (objetivos, políticas, programas, metas) (tarea 7.1)																								
Diagrama provisorio de uso de la tierra y cifras de construcción (tarea 8.1)																								
Entorno construido y actualización del diagrama (tarea 8.2)																								
Código de desarrollo y enmienda del mapa (tarea 8.3)																								
Elemento de vivienda provisorio público (tarea 9)																								
Elemento de vivienda final y adopción (tarea 10)																								
Actualización de elemento de seguridad																								
Revisión del elemento de seguridad actual (tarea 11.1)																								
Evaluación de vulnerabilidad (tarea 11.2)																								
Elemento de seguridad provisorio administrativo (tarea 11.3)																								
Consulta de incendios de CAL, Junta Forestal y Revisión de protección contra incendios (tarea 11.4)																								
Elemento de seguridad provisorio público (tarea 11.5)																								
Elemento de seguridad final y adopción (tarea 11.6)																								
Revisión ambiental (CEQA)																								
Inicio, coordinación y aviso de preparación de EIR (tareas 12.1 y 2)																								
Condiciones iniciales (tarea 12.3)																								
Descripción del proyecto (tarea 12.3) y programa administrativo provisorio de EIR (tarea 12.4)																								
Programa público provisorio de EIR (tarea 12.5)																								
EIR final y respuestas a los comentarios (tarea 12.6)																								
Enmienda final de EIR (opcional) (tarea 12.6)																								
Talleres y reuniones/Participación de la comunidad (tarea 2)																								
Talleres de la comunidad																								
Reuniones de la Junta de Revisión de Diseño																								
Reuniones de los distritos de servicio comunitario																								
CEQA/Reuniones de revisión ambiental																								
Reuniones de la Comisión de Planificación del condado																								
Reuniones de la Junta de Supervisores del condado																								

[Barra azul] Trabajo de consultoría/Trabajo del personal del condado
 [Barra con puntos] Revisión pública

Problemas, preocupaciones, estrategias, soluciones

Lugares de HE, estrategias

Políticas y programas de HE

Nota: Certificación de HE por parte de HCD que sigue la adopción de HE

Certificación de EIR/Adopción de HE y SE