



## 16 de febrero de 2022: Actualización de lugares del Elemento de Vivienda de West Marin

### Preguntas y respuestas de seguimiento

---

#### 1. ¿Cómo se considerará el carácter de la comunidad?

No recomendamos usar el término “carácter del barrio”, ya que se usa a menudo para apoyar patrones de segregación residencial. [Este artículo](#) de Hass Institute es una buena fuente si quiere obtener más información. Sin embargo, si se refiere al diseño arquitectónico y de construcción, el personal trabaja al mismo tiempo en las [Normas imparciales de diseño y urbanización](#) para viviendas multifamiliares. Estas normas tratarán el tipo de construcción, ubicación, estacionamientos y estilo de arquitectura.

#### 2. ¿Están incluidos todos los lugares, incluso si se consideran poco realistas para la urbanización (debido a peligros ambientales, usurpación de humedales o si el propietario no está interesado en la urbanización)?

El borrador de la lista de lugares candidatos para viviendas tiene la intención de mostrar a la comunidad todas las posibilidades de urbanización a través del análisis de zonificación y planificación. Hicimos un análisis completo de los lugares y consideramos los peligros ambientales, la infraestructura, los recursos naturales y los factores relacionados para ayudarnos a identificar nuevas oportunidades de viviendas. Si se selecciona un lugar, se realizará una revisión ambiental adicional antes de determinar si es un obstáculo para la urbanización. La inclusión de un lugar en el Elemento de Vivienda no significa que se debe urbanizar, sino que ofrece opciones adicionales si un propietario elige construir viviendas.

#### 3. ¿Hay alguna consideración de Unidades de viviendas accesorias (Accessory Dwelling Units, ADU) que se puedan agregar a un lugar que tiene una casa, sabiendo que esto requeriría enfoques innovadores a conexiones de agua, desechos y otros servicios básicos?

El aumento en la cantidad de ADU es un método para alcanzar nuestra meta de Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (Regional Housing Needs Allocation, RHNA). Establecemos la cantidad de ADU según la cantidad que se ha permitido durante el ciclo actual de elementos de vivienda.

Algunas áreas del condado, como West Marin, presentan barreras adicionales para la urbanización, debido a las restricciones de infraestructura (agua, alcantarillado). Además de identificar lugares, el Elemento de Vivienda incluye una sección de

metas, programas y políticas que están destinados a apoyar la facilitación de la construcción de viviendas. Un programa o política se podría dirigir hacia tratar esta barrera. Los comentarios de la comunidad acerca de las metas, los programas y las políticas se reunirán en los siguientes meses.

**4. ¿Han considerado la creación de incentivos para propietarios privados para que se incluyan viviendas o propiedades con restricción de escritura según sea asequible en el Elemento de Vivienda?**

**Esto podría agregar una gran cantidad de viviendas ya utilizadas a la meta y permitiría crear una oportunidad para reducir la enorme cantidad de alquileres para vacaciones y segundas casas.**

Este enfoque podría ser un programa sugerido en el Elemento de Vivienda, pero no se consideraría en la meta de RHNA del condado.

**5. ¿Cuántas viviendas se obtendrían si se prohíben los alquileres a corto plazo de casas ya existentes?**

Los datos recientes del Departamento de Finanzas del condado, el que monitorea los alquileres a corto plazo que pagan un impuesto de ocupación temporal (transient occupancy tax, TOT) muestran aproximadamente 476 registros, lo que representa cerca del 10 % de las existencias de propiedades residenciales en West Marin. La proporción de los alquileres a corto plazo fluctúa en West Marin, desde un nivel alto de 35 % (Muir Beach) y 21 % (Stinson Beach) a un nivel bajo de 2 % (San Geronimo) y 1 % en Woodacre. Como se indicó en la respuesta anterior, la sección de metas, programas y políticas del Elemento de Vivienda puede incluir metas de acción relacionadas con este tema. Tratar los impactos de los alquileres a corto plazo podría ser una manera importante para tratar preocupaciones locales y garantizar que haya más viviendas disponibles como alquileres a largo plazo; sin embargo, esto no se consideraría en la meta de RHNA del condado.

Fuentes de datos:

Marin County Department of Finance Business License (Licencia comercial del Departamento de Fianzas del condado de Marin), [www.marincounty.org/bl](http://www.marincounty.org/bl), Consultado el 01/24/22. Y 2021 Marin County Assessor-Recorder Secured Roll Data File (Archivo de datos de lista segura registrados por el asesor del condado de Marin de 2021)

**6. ¿Cuál es el plazo para que se construyan las 3,569 viviendas?**

Aunque el condado no construye viviendas, nuestro requisito es garantizar que se implemente la zonificación adecuada, además de las políticas y los programas que traten las barreras para la urbanización. Sin embargo, el estado anticipa que la urbanización debería ocurrir dentro de un ciclo de 8 años, asociado al Elemento de

Vivienda (2023-2031). El condado debe enviar Informes de avance anuales al Departamento de Vivienda y Urbanización Comunitaria (Housing and Community Development Department ,HCD) del estado para garantizar el cumplimiento.