

Preguntas frecuentes

General

¿QUÉ ES UNA ACTUALIZACIÓN DEL ELEMENTO DE VIVIENDA Y CUÁLES SON LOS COMPONENTES NECESARIOS?

El elemento de vivienda es parte del Plan General de la Ciudad, que establece políticas de directrices para el desarrollo futuro. El requisito para que cada jurisdicción adopte un Plan General está en la Ley Estatal que también establece los requisitos específicos para cada elemento. El elemento de vivienda presenta una declaración general de políticas y programas para mantener y mejorar las viviendas existentes, y acomodar también la parte justa de las necesidades de crecimiento de la población de una jurisdicción. El elemento de vivienda debe actualizarse cada ocho años y es el único elemento del Plan General que está sujeto a la certificación del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad de California (HCD).

Los requisitos de la ley estatal para elementos de vivienda incluyen:

- Asegurar lugares adecuados para nuevas viviendas para personas de todos los niveles de ingresos;
- Fomentar y facilitar el desarrollo de viviendas asequibles;
- Conservar y mejorar el parque de viviendas asequibles existente;
- Analizar y quitar las limitaciones gubernamentales en el desarrollo de nuevas viviendas;
- Promover la igualdad de oportunidades de vivienda;
- Preservar la vivienda asistida; y
- Promover afirmativamente la vivienda justa.

¿CUÁNTO TIEMPO TOMARÁ PREPARAR LA ACTUALIZACIÓN DEL ELEMENTO DE VIVIENDA?

Aproximadamente tomará 18 meses preparar la actualización del elemento de vivienda. Al final, el Concejo de la ciudad desarrollará una revisión completa y la verificación del elemento de vivienda, y la adoptará en enero de 2023.

¿QUIÉN ESTÁ PREPARANDO Y REVISANDO LA ACTUALIZACIÓN DEL ELEMENTO DE VIVIENDA?

El 21 de septiembre de 2021, el Concejo de la ciudad seleccionó un equipo de consultores de vivienda, dirigido por O'Rourke & Associates, Lisa Wise Consulting (LWC) y Plan to Place para preparar la actualización del elemento de vivienda. El Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad de California (CA HCD) debe certificar la actualización del elemento de vivienda antes de 2023.

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS CLAVE DEL ESTADO PARA EL ELEMENTO DE VIVIENDA?

Los dos requisitos clave según la ley estatal son 1) mostrar que la ciudad puede acomodar su parte asignada a la necesidad de nuevas viviendas y 2) asegurarse de que las reglamentaciones de zona de la ciudad cumplen las leyes estatales relacionadas con la vivienda para personas con necesidades especiales.

Difusión en la comunidad

¿POR QUÉ ES IMPORTANTE QUE PARTICIPE EN LA ACTUALIZACIÓN DEL ELEMENTO DE VIVIENDA 2031?

Sus comentarios ayudarán a darle forma a la vivienda de Corte Madera para los próximos 8 años y garantizar que las políticas y los programas sean inclusivos y representen los valores y las ideas de la comunidad. Sus comentarios servirán de guía para el desarrollo de ideas, políticas y programas clave para asegurar la futura vivienda asequible y accesible en Corte Madera.

¿CÓMO ME PUEDO MANTENER INFORMADO Y HACER COMENTARIOS/INFORMACIÓN CONFORME SE PREPARA LA ACTUALIZACIÓN DEL ELEMENTO DE VIVIENDA?

La Ciudad está comprometida con la difusión en la comunidad y la participación pública. Esto se logrará mediante una serie de oportunidades de participación que incluyen los controles de grupos de interés/grupos de enfoque, encuestas de usuarios y talleres en la comunidad, todos diseñados para cumplir las restricciones actuales de COVID-19. Se anunciarán todos los métodos de comunicación por correo electrónico, en listas de la página web del proyecto y se darán a través de correos intermitentes en toda la vida del proyecto. Si tiene alguna pregunta o quiere comentar sobre este proceso, escriba un correo electrónico a: housingplan@tcmmail.org.

Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA)

¿CÓMO SE DETERMINA LA NECESIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD?

Antes de cada "ciclo" de planificación, el estado determina cuántas viviendas nuevas se necesitarán para adaptarse al crecimiento demográfico proyectado para los diferentes segmentos asequibles de la población. La necesidad total de vivienda en todo el estado se distribuye después a las diferentes regiones según su crecimiento esperado. La necesidad total de vivienda se basa en el último pronóstico de las tendencias económicas y demográficas. La Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG) distribuye, posteriormente, una cuota a cada gobierno local de los nueve condados del Área de la Bahía. A cada jurisdicción se le asigna una parte de las necesidades regionales para varios niveles de renta, basándose en factores como la población prevista, el acceso al empleo y otros factores. Esta asignación se conoce como Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) y pretende promover estos objetivos:

- Aumentar la oferta de vivienda y los distintos tipos de vivienda de forma equitativa.
- Promover el desarrollo de un plan de urbanismo que fomente alternativas al transporte individual y reduzca las emisiones de gases de efecto invernadero.
- Equilibrar el empleo y la vivienda.
- Disuadir de modelos de desarrollo de vivienda que segmenten las comunidades.
- Promoción positiva de la vivienda justa.

Cada jurisdicción debe asegurarse de que haya suficiente terreno con la calificación adecuada para implementar su asignación RHNA en su Elemento de vivienda.

¿QUÉ ES VIVIENDA "ASEQUIBLE"?

Según la definición, se considera "asequible" a una vivienda por el costo total de la misma, incluyendo los servicios básicos, que no debe ser es mayor al 30 por ciento de los ingresos brutos de la familia, como se muestra en la tabla abajo. La Ley Estatal describe cinco categorías de ingresos, que se basan en un porcentaje de ingresos promedio del condado, como se muestra en la siguiente tabla. Una variedad de tipos de vivienda es esencial para dar opciones de vivienda para personas y familias con ingresos menores y mayores, y satisfacer las necesidades de las personas con discapacidades. Una combinación de oportunidades de vivienda significa, entre otras cosas, que los adultos jóvenes que entran al mercado de la vivienda pueden permanecer en las ciudades en las que crecieron; los trabajadores como maestros, bomberos, trabajadores de la salud y trabajadores esenciales pueden encontrar casas cerca de sus trabajos; y los adultos mayores tienen más opciones para jubilarse y permanecer en sus comunidades.

Categoría de ingresos	Porcentaje de ingresos promedio	Ingresos anuales (unidad familiar de 1 persona)	Ingresos anuales (unidad familiar de 3 personas)	Ingresos anuales (unidad familiar de 4 personas)
Ingresos extremadamente bajos	30%	\$38,400	\$49,350	\$54,800
Ingresos muy bajos	50%	\$63,950	\$82,250	\$91,350
Ingresos bajos	80%	\$102,450	\$131,750	\$146,350
Ingresos promedio	100%	\$104,700	\$134,650	\$149,600
Ingresos moderados	120%	\$125,650	\$161,550	\$179,500

¿QUÉ OBLIGACIÓN TIENE LA CIUDAD RESPECTO A LA VIVIENDA ASEQUIBLE?

La ley estatal exige que las ciudades demuestren que hay suficientes sitios disponibles que podrían acomodar la cantidad de nuevas necesidades de vivienda identificadas en la RHNA. Para las categorías de pocos o muy pocos ingresos, la zonificación que permite una densidad de 20 unidades/acres o más se considera apropiada para viviendas asequibles según la ley estatal.

CUANDO SE DESIGNA TERRENO PARA ALOJAR A LA RHNA, ¿DEBE LA JURISDICCIÓN CONSTRUIR O SUBSIDIAR UNA VIVIENDA ASEQUIBLE?

No. Las jurisdicciones no están obligadas a subsidiar viviendas ni a restringir propiedades para viviendas asequibles. La ley estatal se enfoca en la disponibilidad de sitios con zonificación apropiada para acomodar viviendas asequibles.

PERO ¿SON NECESARIOS LOS SUBSIDIOS PARA CONSTRUIR UNA VIVIENDA ASEQUIBLE?

Sí, generalmente se necesitan subsidios significativos para que la vivienda asequible sea económicamente viable. Es importante tener en cuenta que la Ley Estatal no exige que las ciudades construyan viviendas asequibles; más bien, la ley se centra en las cosas sobre las que las ciudades tienen control, como los planes de uso de la tierra, la zonificación y los procedimientos de permisos. Si el titular

de la propiedad no está interesado en construir viviendas asequibles, la Ciudad puede aprobar un desarrollo a precio de mercado siempre que el proyecto cumpla los estándares de zonificación.

¿CUÁL ES LA ASIGNACIÓN DE LA RHNA PARA EL PERÍODO DE ELEMENTOS DE VIVIENDA 2023-2031?

Con un crecimiento proyectado de más de 441,000 casa para el Área de la Bahía para 2020, a la Ciudad de Corte Madera se le hizo la asignación de necesidades de vivienda que se muestra abajo.

Ciudad de Corte Madera 2023-2031 Borrador de asignación de RHNA	
INGRESOS MUY BAJOS (<50 % del ingreso promedio del área)	213
INGRESOS BAJOS (50-80 % del ingreso promedio del área)	123
INGRESOS MODERADOS (80-120 % del ingreso promedio del área)	108
ARRIBA DE LOS INGRESOS MODERADOS (>120 % del ingreso promedio del área)	281
ASIGNACIÓN TOTAL	725

¿QUÉ PUEDE SUCEDER SI LAS CIUDADES NO DAN LA ZONIFICACIÓN PARA ESTABLECER LA RHNA?

Cada ciudad está obligada por ley a establecer su parte asignada de nuevo crecimiento, incluyendo la vivienda a precios asequibles o alquileres. Si una ciudad no adopta un elemento de vivienda que demuestre sitios adecuados para establecer la RHNA, podría estar sujeta a demandas y la pérdida de su autoridad de uso de la tierra. Las posibles consecuencias que podrían resultar de una impugnación judicial exitosa incluyen la rezonificación ordenada por el tribunal, la aprobación del tribunal de proyectos residenciales de alta densidad o una moratoria en las aprobaciones de uso de la tierra o permisos de construcción hasta que el elemento de vivienda cumpla la ley estatal. También se puede ordenar a las ciudades que paguen honorarios de abogados sustanciales a una parte exitosa que impugne el elemento de vivienda.

Otros

ACTUALIZACIÓN DEL ELEMENTO DE SEGURIDAD

Ha habido varias novedades recientes de los requisitos de los elementos de seguridad para incluir la vulnerabilidad y la adaptación al cambio climático y una mayor atención a los incendios forestales y las rutas de evacuación. Es necesario que las jurisdicciones completen una evaluación de vulnerabilidad, desarrollen metas, políticas y objetivos de adaptación y resiliencia, y desarrollen un conjunto de medidas de implementación factibles que ayuden a la adaptación y resiliencia al cambio climático. Las jurisdicciones deben revisar y actualizar estas partes del elemento de seguridad en cada revisión del elemento de vivienda o plan local de mitigación de peligros (local hazard mitigation plan, LHMP), pero

no menos de una vez cada 8 años. La Ciudad de Corte Madera actualizará su Elemento de Seguridad como parte de la Actualización del elemento de vivienda.

¿QUÉ ES FOMENTAR AFIRMATIVAMENTE LA VIVIENDA JUSTA?

Promover afirmativamente la vivienda justa significa tomar acciones significativas, además de combatir la discriminación, que superen los patrones de segregación y fomenten comunidades inclusivas libres de barreras que restrinjan el acceso a oportunidades basadas en características protegidas.

Específicamente, promover la vivienda justa de forma positiva significa tomar acciones significativas que, en conjunto, aborden las disparidades en las necesidades de vivienda y en el acceso a oportunidades, reemplazando patrones de vida segregados con patrones de vida verdaderamente integrados y equilibrados, transformando áreas de pobreza concentradas racial y étnicamente en áreas de oportunidad, además de fomentar y mantener el cumplimiento de los derechos civiles y las leyes de vivienda justa.