

**ANÁLISIS DE LOS IMPEDIMENTOS A LA ELECCIÓN
DE LA VIVIENDA JUSTA (AI)
*RESUMEN EJECUTIVO***

En el Condado de Marin, es ilegal el restringir las opciones de vivienda en base a raza, color, incapacidad, religión, sexo, estado familiar, origen étnico, orientación sexual, estado civil, descendencia, edad, y fuente de ingresos. Este Análisis de los impedimentos a la Elección de la Vivienda Justa (AI) ampliamente identifica las acciones, omisiones, y condiciones en el condado que pueden tener el efecto de restringir las opciones de vivienda para las personas protegidas por leyes estatales y federales de vivienda justa. El IA no sólo identifica los impedimentos a la elección de vivienda justa, pero también hace recomendaciones para superar los efectos de esos impedimentos. Es la esperanza de los autores de que este AI sirva como base para la planificación de la equidad en la vivienda, proporcionando información esencial al personal del condado, a los políticos responsables, proveedores de vivienda, prestamistas, y a los defensores de la vivienda justa, y para ayudar a obtener el apoyo de la comunidad con los esfuerzos hacia la vivienda justa. Caroline Peattie y Jessica Tankersley del Programa de Vivienda Justa de Marín prepararon el AI en 2010 bajo un contrato con el Condado de Marin.

Resumen de Conclusiones y Recomendaciones

Este Análisis de Impedimentos concluye que existen obstáculos considerables en la elección de la vivienda en el alquiler, la venta, y los mercados de crédito en todo el Condado de Marin. Los hogares hispanos, asiáticos y en particular los afro-americanos no se están mudando al Condado de Marin en números apreciables, y los que viven aquí pueden afrontar trato diferencial y opciones limitadas de vivienda. Los inquilinos afro-americanos y los latinos enfrentan trato diferencial en el mercado de vivienda. Las familias con niños también sufren discriminación. Las personas con incapacidades se enfrentan a barreras que van desde la falta de voluntad de los proveedores de vivienda a alquilarle a inquilinos "difíciles" que van a necesitar acomodaciones razonables, hasta las viviendas físicamente inaccesible. A medida que la generación de los *baby boomers* envejece, hay una demanda creciente por el número limitado de camas en los establecimientos de cuidado residencial para personas mayores (RCFEs). Estudios

Borrador

realizados han demostrado que las personas con incapacidades, en particular las personas de color, no tienen las mismas oportunidades a la vivienda para personas mayores, los RCFEs y a otros tipos de centros residenciales para jubilados. La publicidad discriminatoria, en particular en los sitios de Internet como Craigslist, limita las opciones de vivienda para las personas de los grupos protegidos.

La vivienda a bajo costo con frecuencia ayuda a una variedad de personas de los grupos protegidos. El limitar el desarrollo de viviendas multifamiliares asequibles reduce las opciones de vivienda para estos grupos. Las ordenanzas de zonificación actuales imponen restricciones onerosas sobre el desarrollo de viviendas multifamiliares de alta densidad, lo que limita el número de viviendas de alquiler disponibles. Las normas inclusivas de zonificación requieren que los desarrolladores de vivienda asignen un porcentaje de las nuevas unidades a los mercados a bajo costo, pero la zonificación inclusiva no es suficiente para producir la cantidad de viviendas a precios razonables necesarias en el condado, especialmente durante las crisis económicas cuando hay poco desarrollo y una mayor necesidad de viviendas asequibles. Del mismo modo, las unidades adicionales (en propiedades privadas) por sí solas no van a satisfacer las necesidades de vivienda asequible del condado, ya que estas unidades son probablemente menos comercializadas que las unidades en edificios de apartamentos convencionales. Como resultado, estas unidades, en práctica, pueden tener disponibilidad limitada para aquellos que necesiten viviendas asequibles, en particular las minorías. Además, muchas unidades adicionales que están en el mercado de alquiler son inadecuadas para las minorías, las personas con incapacidades y los ancianos, ya que muchas de ellas no cumplen con las normas de accesibilidad o no pueden pasar los requisitos de inspección de la elección de vivienda del programa de Sección 8.

Hay pocas oportunidades para los proyectos de reurbanización, y los fondos de reurbanización del condado y de las ciudades están con frecuencia comprometidos a proyectos de reurbanización en áreas que ya están muy segregadas, lo que perpetúa la concentración de las minorías en ciertos barrios y ciudades.

Después de la ocupación inicial, el condado no actualiza sus datos sobre la raza y la etnicidad de los residentes de proyectos de vivienda asequible, y por lo tanto no puede medir si la urbanización tiene el efecto a largo plazo de una mayor concentración de minorías raciales en

Borrador

ciertas localidades.

Desproporcionadamente, un alto número de residentes afro-americanos reciben subsidios de vivienda en el programa de Sección 8 o residen en proyectos de vivienda pública en Marin City. Aunque los solicitantes de vivienda pública con familias expresan el deseo de vivir fuera de Marin City, no hay otros proyectos de vivienda pública para familias en el condado. La vivienda pública eficazmente perpetúa la segregación basada en raza y estatus familiar, aunque ha habido cierto aumento en la diversidad racial en la vivienda pública familiar en los últimos 15 años, y el proyecto de reurbanización más reciente ha hecho a Marin City una comunidad más diversa. Las personas que reciben asistencia del programa de Sección 8 están desproporcionadamente representadas en las localidades con proporciones más altas de minorías, lo cual puede perpetuar los patrones de segregación, porque muchas de las personas en el programa de Sección 8 son personas de color, personas con incapacidades y familias con niños. Sin embargo, éstas son también las localidades donde hay concentraciones más altas de viviendas de alquiler y mayor disponibilidad de servicios de transporte público. Muchos propietarios están reticentes a participar en el programa de Sección 8, en parte debido a los estereotipos negativos sobre las personas que reciben asistencia pública, lo que agrava la concentración de los grupos protegidos en determinados barrios y comunidades.

Las opciones para las familias son más limitadas debido a que la vivienda a bajo costo desarrollada por las organizaciones sin fines de lucro es desproporcionadamente para personas mayores, o estudios y unidades de un dormitorio, que es generalmente vivienda inadecuada para las familias con niños.

Marin Housing Authority (MHA) es el mayor proveedor de vivienda asequible en Marin, pero varios de sus reglamentos pueden actuar como barreras para fomentar la vivienda justa. Las normas de "Un-Strike", si se aplican tal como están escritas, podrían afectar desproporcionadamente a los residentes afro-americanos, las mujeres que son víctimas de la violencia doméstica, y las personas con incapacidades mentales, poniendo en peligro su inquilinato y desestabilizando sus oportunidades de vivienda. Los programas de divulgación de MHA para las comunidades con un inglés limitado son insuficientes. Un gran número de familias que hablan español y vietnamita pueden beneficiarse de los programas de MHA, sin embargo, la información sobre estos programas no siempre está fácilmente disponible en otros

Borrador

idiomas que no sean el inglés.

Casi todas las propiedades de alquiler a bajo costo identificadas como apropiadas para las personas con incapacidades están llenas a capacidad, y muchas propiedades han cerrado sus listas de espera por completo. Además, muchas de las propiedades para personas con incapacidades no son accesibles a individuos en sillas de ruedas. Las propiedades para las personas con incapacidades se concentran en ciertas localidades y sólo existen dos propiedades en West Marin. Además, el envejecimiento de las viviendas limita la accesibilidad a las personas con incapacidades a muchas propiedades privadas, a pesar del cumplimiento con los códigos de construcción actuales para las nuevas construcciones.

Los recursos públicos de transporte se concentran en unas pocas comunidades más densamente pobladas y segregadas, perpetuando efectivamente la concentración de las minorías, de mujeres con niños y de personas incapacitadas en ciertos barrios. Los prestatarios hipotecarios afro-americanos y latinos están sujetos a tasas de rechazo más altas, al igual que los prestatarios en las secciones de minorías censales. Los afro-americanos y latinos también reciben una parte desproporcionadamente pequeña de los préstamos a bajo riesgo, en comparación con la parte recibida por otros residentes en el Condado de Marin. La proporción de préstamos a bajo riesgo recibidos por los prestatarios hispanos o latinos en el 2008 registró una notable caída en comparación con los recibidos en el 2006. Los prestatarios latinos en el Condado de Marin reciben una parte desproporcionadamente alta de los préstamos de alto costo. Por lo tanto, los latinos enfrentan mayores riesgos de fallar en sus préstamos, particularmente durante una recesión económica. Hay evidencia que sugiere que un número desproporcionadamente grande de latinos monolingües de habla española en Marin se encuentran en las etapas de morosidad, falla o ejecución hipotecaria. Los prestatarios que residen en barrios predominantemente de minorías en el Condado de Marin tienen más probabilidades de obtener un préstamo de alto costo que los prestatarios que residen en barrios predominantemente blancos. Los propietarios de vivienda a bajo costo (de tasas por debajo del mercado) son víctimas de préstamos abusivos, y podrían eventualmente perder sus casas por incumplir las disposiciones de su título, restringiendo gravámenes adicionales.

Estos resultados se aplican a las jurisdicciones locales a lo largo del Condado de Marin. El alcance de este informe se centró en las políticas del condado, y no en un análisis

Borrador

individualizado de cada jurisdicción en el condado. Puede haber circunstancias particulares que no se aplican a todas las jurisdicciones, sin embargo, los obstáculos y recomendaciones se aplican a cada jurisdicción, a menos que se especifique lo contrario.

Para combatir eficazmente la discriminación en la vivienda y fomentar la equidad de vivienda, el condado y otras jurisdicciones locales deben adoptar un enfoque múltiple que incluye la aplicación de las recomendaciones siguientes:

1. *The Marin County Task Force on Housing Discrimination* (El Grupo de Trabajo para la Discriminación en la Vivienda del Condado de Marin) fue creado en 1998 por la Junta de Supervisores del Condado de Marin y *Fair Housing of Marin* (FHOM). Desde su creación, el grupo ha analizado una variedad de asuntos relacionados con la discriminación en la vivienda. En los últimos años ha habido una cierta pérdida de impulso; FHOM ha seguido presentando los problemas en la igualdad de la vivienda a aquellos que deseen participar, pero no ha habido participación constante de representantes de la comunidad. Dado el mandato del condado a fomentar la igualdad en la vivienda, los supervisores y otros partidarios pueden usar este grupo como un foro para abordar algunos de los impedimentos señalados en este documento y fomentar una mayor participación de la comunidad para hacerle frente a estos obstáculos.
2. El condado necesita más viviendas de alquiler a bajo costo pero las ordenanzas de zonificación actuales imponen restricciones onerosas sobre el desarrollo de viviendas multifamiliares de alta densidad. En un análisis de los esfuerzos en el desarrollo residencial en zonas comerciales realizado por *Public Advocates* se descubrió que las normas de zonificación relacionadas con la densidad, altura, aparcamiento, y las limitaciones de los espacios en la planta baja para usos comerciales actúan como un obstáculo significativo para el desarrollo de la vivienda a bajo costo.¹ El condado y otras jurisdicciones locales deben realizar análisis exhaustivos de los reglamentos de zonificación, teniendo en cuenta las investigaciones ya realizadas sobre la materia. El condado y otras jurisdicciones locales deben considerar la adopción de pautas de diseño para desarrollos multifamiliares que se podrían utilizar para examinar y permitir que los proyectos de vivienda a bajo costo,

Borrador

ya sea "por derecho" (que significa revisión ministerial) o a través de un proceso racionalizado de revisión del diseño discrecional limitado a aspectos del diseño del sitio y a las mejoras propuestas. Las jurisdicciones locales deben considerar la creación de zonas de superposición de vivienda a bajo costo. Las jurisdicciones locales pueden establecer una lista de sitios donde las urbanizaciones a bajo costo pueden beneficiarse de la mejora del nivel de densidad residencial, las exenciones de cuotas, y la relajación de las normas de desarrollo, como los requisitos de estacionamiento.² Además, todas las jurisdicciones deben asegurarse que dentro de las zonas de superposición, el código de zonificación general permita, ya sea el desarrollo de viviendas multifamiliares "por derecho" o el desarrollo, a través de un proceso de revisión simplificado discrecional que se limite a consideraciones del sitio y del diseño de la construcción, basado en directrices de diseño multifamiliares. El Condado de Marin puede mirar a las zonas de Superposición de Vivienda a Bajo Costo de la Ciudad de Corte Madera (AHO) o al Distrito de Superposición de Tránsito de San Rafael como ejemplos acertados.³ Ninguna de las jurisdicciones con distritos de zonificación multifamiliares de alta densidad "por derecho" tiene actualmente un requisito de densidad mínima; el efecto es que los sitios de zonificación que permiten el uso de mayor densidad residencial pueden ser utilizados en vez para el desarrollo de 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 baja densidad de un sitio.⁴

3. En todo el condado, la mayoría de las jurisdicciones tienen zonificación inclusiva, que requiere que un porcentaje de las urbanizaciones nuevas sea asignado a viviendas a bajo costo. Varias jurisdicciones aún no tienen políticas de inclusión, mientras que otras tienen políticas que necesitan ser actualizadas para asegurarse de que estén promoviendo la igualdad en la vivienda. Belvedere, Fairfax, Sausalito y Ross deben evaluar los posibles efectos de la adopción de ordenanzas de zonificación inclusivas como una estrategia para desarrollar más vivienda a bajo costo. Las regulaciones actuales de zonificación inclusiva deben ser analizadas y modificadas si es necesario para eliminar las políticas que pueden actuar como barreras al incremento de las opciones de vivienda para las personas de bajos ingresos y para las minorías. Por ejemplo, en el condado, se puede permitir que las unidades inclusivas sean desarrolladas fuera del sitio si no se ajustan a las "características generales del proyecto".

Borrador

Esta excepción puede ser ejercida como un pretexto para discriminar a los residentes de bajos ingresos, en su mayoría personas de color, familias y personas con incapacidades. Las jurisdicciones locales deben definir "el carácter general del proyecto" y establecer criterios claros para determinar cuando las unidades de inclusión no se ajustan al carácter general del proyecto, y por lo tanto pueden ser construidas fuera de las instalaciones, para que los reglamentos se apliquen consistentemente y no de manera que afecte desigualmente a las minorías, las familias y las personas con incapacidades. Por último, los cargos "de lugar" (*in-lieu charges*) deben ser evaluadas en proporción directa con el costo de construcción de la unidad.

4. Los requisitos de zonificación de inclusión sólo son eficaces en la creación de vivienda a bajo costo cuando el desarrollo sustancial de vivienda a precios del mercado se lleva a cabo; o sea que los requisitos de zonificación inclusiva son ineficaces durante una crisis inmobiliaria. Otras opciones para la provisión de viviendas asequibles y la financiación de los fideicomisos de vivienda locales deben ser exploradas, incluyendo la consideración de adoptar tarifas de impacto de vivienda asequible, de forma similar a la tarifa del condado. De manera más general, los horarios locales de las tarifas "de lugar" y las tarifas de impacto deberían ser revisadas periódicamente para determinar si deben ser ajustadas.
5. Las unidades adicionales pueden suministrar sólo una parte limitada de la vivienda asequible necesaria, ya que las unidades son a menudo pequeñas. Algunas unidades adicionales no son comercializadas ampliamente, y las que están en el mercado de alquiler son a menudo inadecuadas para las personas con incapacidades y las personas mayores, ya que muchas unidades no cumplen con las normas de accesibilidad o no puede pasar los requisitos de inspección del programa de Sección 8. El Condado y otras jurisdicciones locales deben diversificar el desarrollo de viviendas asequibles más allá de las unidades adicionales.
6. Los fondos de reurbanización a menudo están comprometidos a proyecto en áreas que ya están muy segregados, lo que podría perpetuar la concentración de las minorías en ciertas comunidades. Sin embargo, los fondos de reconstrucción se han utilizado también para proyectos que aumentan la diversidad en los vecindarios. Además, la vivienda asequible es desproporcionadamente vivienda para personas mayores. La vivienda para ancianos se comporta con la idea de los "pobres merecedores", mientras que la vivienda para las minorías

Borrador

y las familias no lo hace.⁵ Por último, el desarrollo de vivienda a bajo costo tiende a ser estudios y unidades de un dormitorio, que es, en general, vivienda inadecuada para las familias con niños. El condado y sus jurisdicciones deberían fomentar y facilitar el desarrollo de más vivienda subsidiada y asequible para las familias con niños, en particular en zonas con bajas concentraciones de minorías. Una estrategia exitosa para el desarrollo de más vivienda asequible para las familias fuera de las zonas afectadas puede ser la inversión sustancial en la adquisición y rehabilitación. El condado y otras jurisdicciones locales también deberían considerar la posibilidad de trabajar con los miembros de la comunidad y los desarrolladores para desarrollar arreglos de vivienda no tradicionales como la vivienda compartida. Sin embargo, el mercado de la vivienda compartida puede ser limitada a los inquilinos que prefieren una mayor participación con sus vecinos que en las viviendas tradicionales.⁶

7. Casi todas las propiedades identificadas como adecuadas para las personas con incapacidades están llenas, y muchas propiedades han cerrado sus listas de espera por completo. Además, muchas de las propiedades para personas con incapacidades no son accesibles a personas en sillas de ruedas. Además, las propiedades para personas con incapacidades se concentran en ciertas localidades, sólo existen dos propiedades en West Marin. *Marin Housing Authority* debe revisar la información que proporciona en materia de accesibilidad para garantizar que sea correcta. Los donantes y el condado deben dedicar recursos al desarrollo de más viviendas para personas con incapacidades en localidades diversas, especialmente las comunidades marginadas, tales como West Marin.
8. El servicio local de transporte público se concentra en las comunidades de bajos ingresos, donde la demanda actual y la cantidad de pasajeros actuales son mayores, pero esto puede perpetuar la segregación de las minorías en esos barrios. Un camino a seguir sería la búsqueda del desarrollo de tránsito en los barrios no afectados, pero esto requeriría que los gobiernos locales permitan el desarrollo a densidades lo suficientemente altas para crear una demanda suficiente para el transporte público. La Autoridad de Transporte de Marín debe aprobar y aplicar el plan de transporte de Marin City que encargó en el 2007. La Autoridad de Transporte de Marín debe trabajar con los proveedores locales de transporte público para

Borrador

aumentar las opciones de transporte en las comunidades con ingresos más altos, que están menos afectadas, y para ampliar las oportunidades para todos los residentes.

9. El condado no actualiza periódicamente los datos recogidos sobre la raza o el origen étnico de los de los residentes en proyectos de vivienda asequible, y por lo tanto, no se puede medir si estos cambios tienen efectos a largo plazo de una mayor concentración de minorías raciales en ciertas localidades. El Condado de Marin debe instituir un sistema para el seguimiento de la demografía racial y étnica de los residentes de las viviendas desarrolladas con fondos del condado y fondos federales que pasan por el condado. El condado debe considerar la realización de encuestas periódicas de las propiedades de viviendas asequible privadas que están sujetas a restricciones de ingresos por el gobierno local para determinar la demografía racial y étnica de los residentes.⁷
10. Todos los inquilinos en las propiedades del *Marin Housing Authority* (MHA) deben firmar un contrato de arrendamiento antes de que puedan vivir en viviendas públicas. El contrato de arrendamiento establece reglas y requisitos para el inquilinato. MHA debe asegurarse de que su contrato de arrendamiento de vivienda pública y las comunicaciones durante el inquilinato estén traducidos al español y vietnamita y debe ponerlos a la disposición de manera consistente cuando sea necesario. MHA debe tener un procedimiento de acceso a intérpretes si el debate oral es necesario.⁸
11. Cuando las listas de espera del programa de Sección 8 o de vivienda pública estén abiertas, MHA debe de publicar la disponibilidad de las unidades a todas las familias dentro de la jurisdicción mediante anuncios de servicio público en inglés, español y vietnamita, en los periódicos locales del idioma específico, y en la radio, y / o televisión.⁹
12. Los inquilinos que tienen vales de Sección 8 están desproporcionadamente representados en las localidades con proporciones altas de minorías¹⁰, que pueden perpetuar los patrones de segregación residencial. Sin embargo, éstos son también los lugares donde hay concentraciones altas de viviendas de alquiler y una mayor disponibilidad de servicios de transporte público. Ya que muchos de los individuos que reciben beneficios del programa de Sección 8 son personas de color, personas con incapacidades, o familias con niños, esto perpetúa patrones de segregación. Algunos propietarios son reticentes a participar en el programa, en parte debido a estereotipos negativos con relación a la raza, el origen étnico, y

Borrador

los beneficiarios de asistencia pública, lo que agrava la concentración de los grupos protegidos en determinados barrios y comunidades. El condado y otras jurisdicciones locales deben trabajar con MHA y miembros de la comunidad interesados en la vivienda para crear una estrategia y encontrar maneras de fomentar la participación de propietarios y ampliar las opciones de vivienda.

13. Un número desproporcionadamente alto de residentes afro-americanos reciben subsidios de vivienda del programa de Sección 8 o residen en viviendas públicas en Marin City. De hecho, la mayoría de los residentes en viviendas públicas en Marin City son afro-americanos. Aunque los solicitantes de vivienda pública con familias expresan el deseo de vivir fuera de Marin City, no hay otros complejos de vivienda pública para familias en el condado. La vivienda pública eficazmente perpetúa la segregación basada en la raza y el estatus familiar, aunque ha habido un cierto aumento en la diversidad racial en la vivienda pública familiar en los últimos 15 años, y el proyecto de reurbanización más reciente ha hecho de Marin City una comunidad más diversa. El condado y otras jurisdicciones locales deben asignar más recursos al desarrollo de más viviendas subsidiadas fuera de las zonas afectadas. Teniendo en cuenta los patrones de financiación actuales, nuevas viviendas subsidiadas probablemente no serán viviendas públicas, y en su lugar, lo más probable es que sean propiedades patrocinadas por organizaciones sin fines de lucro.
14. La política de "One-Strike de MHA ", si se aplica tal como está escrita, podría afectar desproporcionadamente a los residentes afro-americanos, a las mujeres que son víctimas de la violencia doméstica, y a las personas con incapacidades mentales, poniendo en peligro su inquilinato, y desestabilizando sus oportunidades de vivienda. MHA debe considerar la modificación de sus políticas escritas para que quede claro que sólo los residentes que presenten una amenaza directa a la salud o la seguridad de los demás, sean desalojados de una vivienda pública, o su asistencia de vivienda pública sea terminada, y que habrá una oportunidad para examinar las circunstancias específicas caso por caso. MHA debe incluir un texto específico en su contrato de arrendamiento que alerte a las víctimas de violencia doméstica de sus derechos bajo la Ley de Violencia contra la Mujer. La administración de la política de "One Strike" debe ser monitoreada para garantizar que no impacte a uno de los grupos protegidos desigualmente.

Borrador

15. Los propietarios dueños de unidades BMR (con precios por debajo del mercado) pueden ser víctimas de préstamos abusivos y, finalmente, pueden perder sus casas por incumplimiento de las disposiciones del título de su propiedad, restringiendo gravámenes adicionales. Los propietarios de unidades de BMR necesitan apoyo y educación. Las jurisdicciones locales con programas de BMR deben de ser sensibles a este problema para asegurar que los propietarios de unidades de BMR reciban apoyo y educación adecuada antes y después de la compra.
16. Existen pocos recursos para ayudar a las personas alojadas precariamente con la búsqueda de vivienda estable y permanente. Los donantes y las jurisdicciones locales deben considerar la posibilidad de proveer financiamiento para obtener información y servicios de referencia de vivienda, que podría incluir la reactivación de la Línea de Asistencia de Vivienda (*Housing Assistline*).
17. La información disponible a las comunidades que no hablan inglés no es suficiente. Un gran número de familias que hablan español y vietnamita pueden beneficiarse de los programas de MHA, sin embargo, información sobre los programas no siempre está fácilmente accesible en un idioma que no sea el inglés. Por ejemplo, MHA debe publicar traducciones al español y vietnamita en www.marinhousing.org, e incluir información de cómo contactar el personal que habla español y vietnamita en lugares prominentes, y asegurar el cumplimiento con las regulaciones federales mediante la publicación de todos los documentos pertinentes o vitales relacionados con el inquilinato al español, vietnamita y otros idiomas cuando sea necesario. Otros proveedores de viviendas y de servicios deben analizar si sus servicios son accesibles en varios idiomas, según sea necesario.
18. Los desarrolladores no siempre pueden aprovechar la disposición de los créditos fiscales de vivienda a bajo costo debido a la poca proximidad de las urbanizaciones al transporte público. Además, el desarrollo comercial es más atractivo para muchas municipalidades que el desarrollo residencial debido al aumento de los ingresos fiscales por las ventas. Las jurisdicciones locales deben continuar sus políticas de zonificación incursionarías para garantizar que los desarrollos comerciales incluyan unidades de vivienda asequible. La Autoridad de Transporte de Marín también debe obtener más recursos para el desarrollo de centros de transporte fuera de las zonas raciales impactadas, de manera que las propiedades

Borrador

ubicadas cerca de estos centros, aptas para la vivienda de alta densidad, puedan acogerse al crédito fiscal de vivienda a bajo costo. Otras mejoras en el transporte público pueden calificar sitios de vivienda vacantes (*infill housing*) para créditos fiscales que faciliten la financiación de viviendas asequibles necesarias.

19. Algunos de los propósitos de los códigos de desarrollo declarados por las jurisdicciones locales pueden interpretarse como potencialmente en conflicto con la promoción de la igualdad en la vivienda. Por ejemplo, el Código de Desarrollo del Condado incluye texto para "proteger el carácter y la estabilidad social y económica" y mantener "la identidad de la comunidad y el desarrollo de la calidad".¹¹ El condado debe considerar la modificación de su Código de Desarrollo para limitar el lenguaje que podría ser utilizado como un pretexto para la discriminación contra las minorías, las personas con incapacidades y las familias con niños, y añadir texto que sea más claro, señalando que el código fue creado para ampliar las oportunidades de vivienda para todas las personas, independientemente de su pertenencia a una clase protegida, así como para implementar otros objetivos de la política pública. Otras jurisdicciones locales deben realizar modificaciones similares cuando sea necesario.
20. El envejecimiento de las provisiones de viviendas limita la accesibilidad de las unidades a las personas con incapacidades, a pesar del cumplimiento de las nuevas construcciones con los códigos de construcción actuales. El condado y otras jurisdicciones locales deben considerar la provisión de incentivos para los propietarios para que hagan las propiedades residenciales construidas antes de 1991 accesibles, lo que aumentaría las provisiones de viviendas disponibles para las personas con incapacidades y los ancianos. Los incentivos podrían ser descuentos o créditos financieros, o educación y divulgación.
21. Dado que las tasas de rechazo para los afro-americanos y los latinos son altas, es importante que los grupos de protección al consumidor en el Condado de Marin trabajen con funcionarios del condado y el personal de *Fair Housing of Marin* para dirigir la comercialización de productos de préstamos responsables y asesoría dirigidas a las comunidades y a los prestatarios que tienen un acceso desigual a los préstamos, usando la experiencia de organizaciones como *California Reinvestment Coalition* cuando sea posible.

Borrador

22. Maas investigaciones de préstamos justos y pruebas de las diferencias identificadas a través del análisis de los datos de HMDA son decisivas para entender y confrontar las desigualdades en los préstamos entre las razas y etnias.
23. En términos más generales, los datos de HMDA para el Condado de Marin deben ser controlados en forma permanente para analizar los patrones generales de los préstamos en el condado. Además (y lo que no ha sido estudiado para este AI), los patrones de préstamos de prestamistas individuales deben ser analizados para evaluar que tan eficientes son los programas de prestamistas individuales de CRA en informar a todas las comunidades, para asegurar que las personas de todas las razas y grupos étnicos tengan un acceso equitativo a los préstamos.
24. En la actualidad, hay una agencia de asesoría de vivienda certificada por HUD en el Condado de Marin, *Fair Housing of Marin (FHOM)*, que emplea a un consejero de ejecución hipotecaria bilingüe medio tiempo. FHOM realiza talleres e investiga posibles préstamos abusivos para determinar si hay violaciones de vivienda justa. Otras agencias proveen asistencia de ejecución hipotecaria: *Marín Family Action* proporciona apoyo de ejecución hipotecaria, *Legal Aid* proporciona asesoramiento jurídico, y la oficina del Fiscal del Distrito investiga las actividades delictivas. El condado debe tomar un papel de liderazgo y fomentar la colaboración entre estas agencias, en particular las que se concentran en los grupos protegidos que son víctimas de los prestamistas predatorios. Esto incluye la divulgación a través de las agencias que sirven a las comunidades latinas y afro-americanas. Los programas existentes de educación financiera deben incorporar la educación sobre los préstamos abusivos, y las organizaciones que ofrecen estos programas deben convertirse en expertos en el reconocimiento de las prácticas de los préstamos abusivos.
25. En la actualidad, no hay suficientes recursos legítimos y asequibles para satisfacer las necesidades de todas las víctimas de préstamos abusivos, a partir de la negociación y el análisis de los montones de documentos confusos del préstamo. La aplicación – el enjuiciamiento de los delincuentes después de la investigación - es difícil, especialmente porque muchas agencias y abogados que pretenden ser defensores de los consumidores, victimizan a los prestatarios desesperados por salvar sus casas, mediante el cobro de precios exorbitantes para lograr muy poco. La compensación de la enorme inversión de tiempo hace

Borrador

que sea económicamente prohibitivo para muchos abogados el representar a clientes en estos casos. Es muy importante, por lo tanto, que los defensores de los consumidores se unan a las agencias locales y estatales para coordinar una estrategia eficaz para hacerle frente a los prestamistas predatorios.

26. El condado debe unirse a los defensores del consumidor en el apoyo a cualquier legislación que ayude a aclarar el alcance, la notificación y el proceso que a los propietarios que buscan modificaciones de préstamos se les debe, así como proporcionar un recurso a los propietarios cuyas casas están embargadas indebidamente. Además, el condado y los defensores deben apoyar la legislación para evitar prácticas de préstamo que puede llevar al abuso: multas por pago anticipado 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 darle a los prestatarios préstamos con tasas de interés más altas y préstamos que no requieren pruebas de ingresos reales.
27. El condado, en cooperación con los donantes y 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 etnia, así como los barrios. Este análisis debe incluir también el número de modificaciones de préstamos a través de líneas raciales y étnicas a fin de comprender mejor las implicaciones de préstamos justos de las tendencias de ejecución hipotecaria en Marín.
28. El condado y los financiadores locales deben apoyar la expansión de la educación financiera y programas de asesoramiento. Los consejeros de préstamo sin fines de lucro son los primeros que pueden prevenir las ejecuciones hipotecarias, en colaboración con los prestatarios, y negociar con los prestamistas para modificar los préstamos inasequibles. Estas agencias necesitan recursos financieros constantes para educar al público sobre asuntos financieros. Lo más importante, es que los servicios estén disponibles en otros idiomas fuera del inglés, en particular el español. El condado debe trabajar con grupos comunitarios en esfuerzos educativos, enfocándose en los barrios de color.
29. El Condado de Marin y otras jurisdicciones locales deben realizar el seguimiento de desarrollos de viviendas asequibles para satisfacer las necesidades de RHNA. Además, el condado debe requerir que los municipios reporten las medidas que hayan adoptado para

Borrador

promover la vivienda justa (AFFH). Para garantizar el cumplimiento, el condado debe estar preparado para poner en práctica medidas coercitivas como la retención de fondos a las municipalidades que considere que no estén promoviendo la vivienda equitativa.

30. El Condado de Marin debe clasificar las recomendaciones contenidas en el Análisis de Impedimentos del 2010 y modificar su Plan Consolidado 2010-2014 para incorporar las recomendaciones priorizadas como parte de su plan de acción.
31. El Condado de Marin se debe comprometer a actualizar su AI en un plazo de dos años de la publicación de los datos del Censo del 2010.
32. El condado debe de utilizar la audiencia pública y el proceso de adopción del AI para sensibilizar a la comunidad sobre las barreras a la elección de la vivienda justa mediante la publicación de la audiencia, invitando a todos los sectores de la comunidad a participar.
33. El condado debe incluir a la comunidad como parte de la solución a la educación de los derechos en la vivienda justa y la supervisión, y debe incorporar las recomendaciones de la comunidad en la versión final del IA.
34. El condado debe explorar la expansión del *Marin County Task Force on Housing Discrimination* para incluir a los defensores de la vivienda justa, los representantes gubernamentales, líderes comunitarios y de negocios, agentes de bienes raíces, prestamistas, y académicos para explorar y dar prioridad a los asuntos relacionados con la vivienda justa y sus efectos potenciales en el futuro económico y social del Condado de Marin.
35. El condado debe asegurarse de que un departamento del condado monitoree constantemente y dé seguimiento del progreso en el cumplimiento de las recomendaciones del AI.
36. Ya que el IA del 2010 es considerablemente más amplio que el AI del 1994, el AI debe ser actualizado de cada dos a cinco años, con las actualizaciones siendo financiadas sin disminuir los recursos para la asesoría y ejecución de la vivienda justa.

Notas

¹ Marcantonio, Richard, *Zoning for Affordable and Sustainable Communities: A Case Study in the Implementation of Housing Elements in Marin County*, Public Advocates, Inc., pg. 27 (2009).

² *Marin County Housing Study: Analysis of Best Practices to Meet the Housing Needs of Homeless and Precariously Housed People in Marin County*, Kate Bristol Consulting, 02/05/10, pg. 18.

³ *Ibid.*

⁴ Marcantonio, Richard, *Zoning for Affordable and Sustainable Communities: A Case Study in the Implementation of Housing Elements in Marin County*, Public Advocates, Inc., pg. 24 (2009).

⁵ Entrevista, Richard Marcantonio, *Public Advocates*.

⁶ Entrevista, Roy Bateman, *Marin County Community Development Agency*.

⁷ Esta recomendación también está propuesta en el capítulo de “*Compliance*”

⁸ Vea *HUD Final Guidance at 2750*.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Las directrices internas de HUD definen áreas con más de 40% de la población siendo minorías como impactadas racialmente.

¹¹ *Marin County Development Code, Section 22.01.02*