

RHNA Y LOS ELEMENTOS DE VIVIENDA, EXPLICACIÓN



Explicación de la RHNA y los elementos de vivienda

La Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés) / el proceso de Elementos de Vivienda es el procedimiento administrativo más importante del estado de California del que nunca usted había escuchado.

Representa nuestra mejor oportunidad para construir muchísimas más viviendas en todo el estado... pero sólo si usted se involucra en el proceso.

Aquí le presentamos como puede hacer la diferencia.



Historia de RHNA

Se Han Ignorado Legislaciones de los Derechos Civiles por mucho tiempo... Hasta Ahora

En 1969, California aprobó una ley que insta a cada ciudad del estado a planificar regularmente las viviendas que sus comunidades necesitarán, según los niveles de ingresos económicos de todos los habitantes. Esta legislación fue un éxito del movimiento por los derechos civiles: se diseñó para evitar que comunidades locales perpetuaran la segregación racial mediante zonificación que impidiera construir viviendas asequibles. La ley exige a cada ciudad incluir un *Elemento de Vivienda* en su plan integral (denominado el "Plan General"). De esta manera, nació el proceso RHNA / Elemento de Vivienda: una compleja interacción entre el gobierno estatal, las asociaciones regionales llamadas consejos de gobiernos (COG, por sus siglas en inglés), y los gobiernos locales (ciudades y condados), diseñada para hacer de California un estado integrado con suficientes viviendas para todos sus habitantes.

Sin embargo, durante décadas, este proceso no consiguió casi nada! Los objetivos eran demasiado reducidos y no había consecuencias al ignorarlos. Las ciudades pudieron "engañar" identificando áreas para construir nuevas viviendas que tenían pocas posibilidades de ser desarrolladas.

Un ejemplo de lo anteriormente mencionado es la ciudad de Orinda, que designó todas sus viviendas de bajos ingresos en una sola parcela ya ocupada por una iglesia. La RHNA se convirtió en un elaborado juego de trampas. El resultado: desde la década de los 70, las ciudades del estado de California han construido cada vez menos viviendas relativo al crecimiento de la población, lo que ha dado lugar a la actual y extraordinaria escasez de millones de hogares.

No obstante, a partir del año 2016, el activismo de YIMBY produjo hitos en las leyes estatales que han fortalecido este proceso. Hoy en día, el proceso de la RHNA / Elemento de Vivienda puede ser nuestra mejor oportunidad para lograr la visión de YIMBY de construir cuantiosas viviendas en todo el estado.

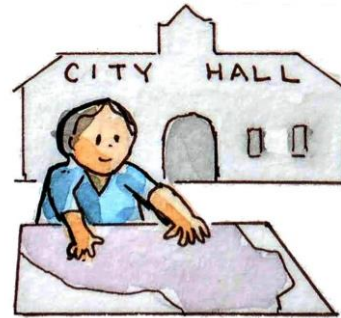
Para que esto suceda, los activistas de YIMBY necesitan hacer que sus opiniones sean escuchadas en el proceso de la RHNA / Elemento de Vivienda en el momento adecuado. A continuación, encontrará una guía para el activismo de los Elementos de la Vivienda.



Glosario: Una Guía de Acrónimos

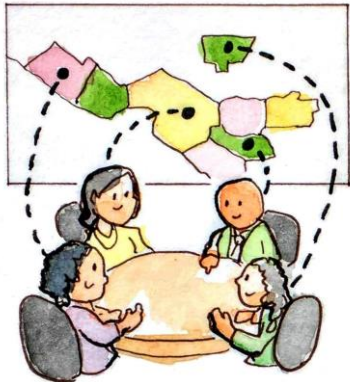


Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD, por sus siglas en inglés): Este es el departamento estatal que proporciona los lineamientos y la supervisión para el proceso de la RHNA / Elemento de Vivienda.



Departamentos de Planificación

Municipal: Los gobiernos de la ciudad y del condado cuentan con departamentos de planificación, los cuales son responsables de crear planes locales, incluyendo los "Elementos de Vivienda" que se alinean con la orientación provista por el HCD y el COG regional de esa ciudad.



Consejos de Gobiernos (COGs, por sus siglas en inglés): Los gobiernos locales de California están organizados en [veintitres Consejos de Gobiernos](#), o COGs, para la planificación de transporte y vivienda. Los COGs son comités de miembros electos del consejo municipal que representan a la región. En el Área de la Bahía, el COG se denomina Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG, por sus siglas en inglés). En el sur de California, se llama Asociación de Gobiernos del Sur de California (SCAG, por sus siglas en inglés). El condado de San Diego tiene su propio COG llamado Asociación de Gobiernos de San Diego (SANDAG).

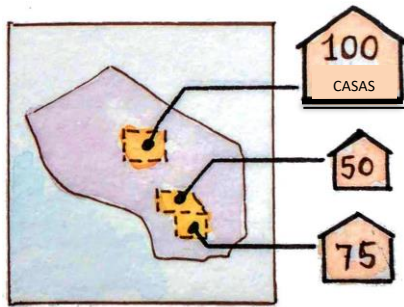


RHNA (pronunciado como "Ri-Na") Asignación Regional de Necesidades de Vivienda: Este es el número de viviendas que un municipio debe planificar para su construcción.

Este número es determinado por el COG y se basa en un número que el HCD asignó a la región llamado **RHND (Determinación Regional de Necesidades de Vivienda)**. La asignación de RHNA a una ciudad se divide en cuatro categorías basadas en nivel de ingresos asequibilidad: Ingresos muy bajos, bajos, moderados, y por encima de los moderados. Los umbrales de ingresos son porcentajes del ingreso medio de los residentes de la región, llamados AML o **Mediana de los Ingresos del Área**.



Glosario: Una Guía de Acrónimos

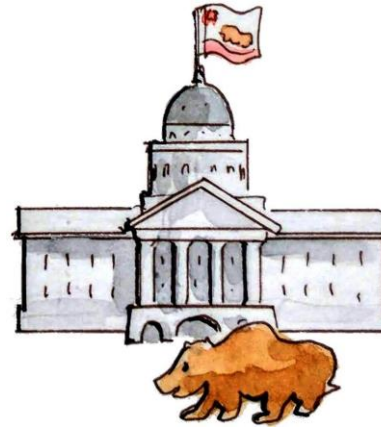


Elementos de la Vivienda:

Este es el componente del Plan General de un municipio (un [documento requerido por el estado](#) que establece la visión a largo plazo para esa localidad) que planifica acorde a las viviendas asignadas a su ciudad por RHNA. El Elemento de Vivienda se convierte en la guía para hacer modificaciones necesarias al código de zonificación.

Es importante destacar que el elemento de vivienda es un plan de zonificación, no un plan de desarrollo de viviendas. No establece: "este lote debe tener un edificio de departamentos de 100 unidades". Si no más bien: "este lote debe estar zonificado para un máximo de 100 unidades".

Los Elementos de Vivienda deben incluir un **Inventario de Sitios**; una lista de sitios (parcelas de terrenos) identificados como adecuados para el desarrollo de vivienda.



Legislatura del Estado de California:

La Legislatura de CA (Senado y Asamblea) no participa en el proceso de RHNA / Elemento de Vivienda a nivel regional, pero sí dicta leyes que rigen la forma en la que se lleva a cabo el proceso, y las consecuencias si las municipalidades no cumplen con dicha ley. Si hay problemas con el proceso, los defensores y activistas pueden trabajar con los legisladores para aprobar leyes que lo fortalezcan.



Tribunales del Estado de California:

Si alguna de las partes en el proceso de RHNA / Elemento de Vivienda viola la ley estatal, el estado o las entidades externas (como la YIMBY Law) pueden demandarlos, llevando el caso a los tribunales estatales de California.



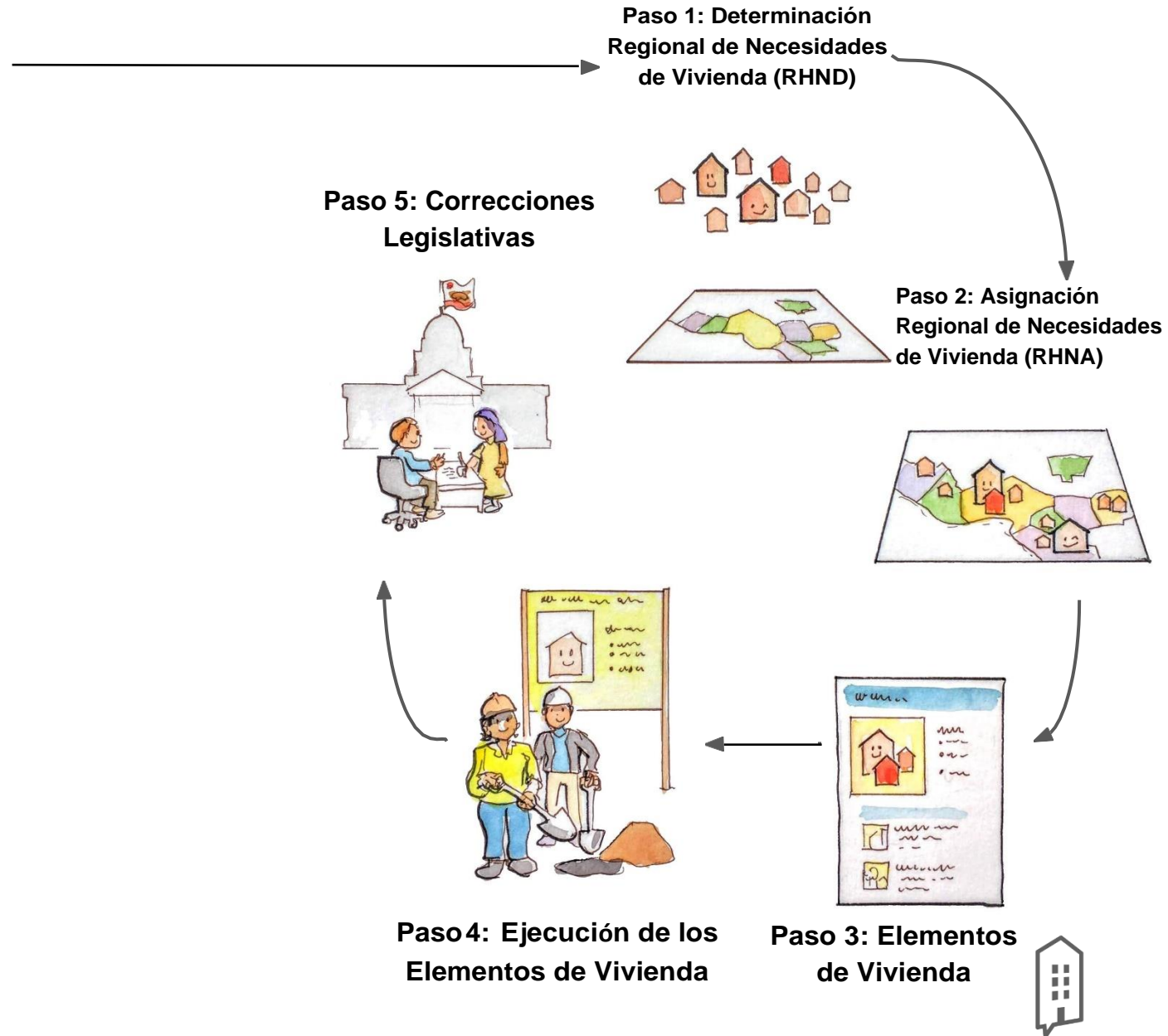
¿Por Dónde Comenzar?

RHNA es un proceso de cinco pasos que se produce en una línea de tiempo escalonada dependiendo de su región en el estado de California. En todo el estado,

las municipalidades están llegando al final de su 5º ciclo de RHNA y entrando en su 6º ciclo. (El primer ciclo de la RHNA comenzó en 1969.)

El activismo es necesario en cada paso, pero funciona de manera diferente dependiendo el paso del proceso en el que se encuentra su región.

[Siga leyendo o haga clic aquí para saber en qué paso específicamente se encuentra su región.](#)



¿En qué paso se encuentra mi ciudad?

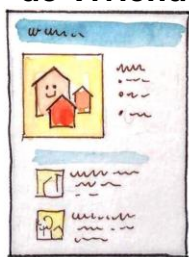
Paso 1: Determinación Regional de Necesidades de Vivienda (RHND)



Paso 2: Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA)



Paso 3: Elementos de Vivienda



Paso 5: Correcciones Legislativas



Paso 4: Ejecución de los Elementos de Vivienda



La mayoría de las municipalidades están actualmente en los Pasos 3-4.

También recomendamos que lea los pasos 1 y 2 para obtener más información y un contexto adicional.

¿Cómo puede saber en qué paso específico se encuentra su ciudad y el activismo específico que necesita su región?

Opción 1:

¡Llame al departamento de planificación de su ciudad y pregunte! Busque en Google el departamento de planificación de su ciudad, llame al número y diga lo siguiente:

Hola, soy _____ y estoy interesado en participar en el proceso de los Elementos de Vivienda de mi ciudad para el 6º Ciclo de RHNA. ¿En qué etapa del proceso estamos? ¿Ya tenemos los números de RHNA? Si no es así, ¿cómo me pongo en contacto con nuestro Consejo de Gobiernos para participar en ese proceso? Si es así, ¿cómo puedo participar en la creación de los Elementos de Vivienda de nuestra ciudad?

Opción 2:

Únase a una comunidad de activistas que esté trabajando en el proceso. La mejor manera es [haciéndose miembro de YIMBY Action](#) y uniéndose al canal de Slack [#ca-housing-element-watchdog](#). Indique su región y mencione que quiere involucrarse. ¡La comunidad de activistas es amigable y le pondrá al tanto de todo!

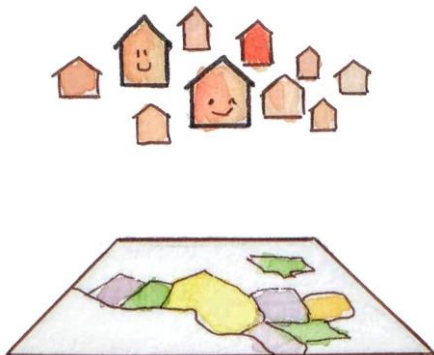


Paso 1

Determinación Regional de Necesidades de Vivienda (RHND)

Responsables: HCD y cada COG

Una vez cada 5 a 8 años, dependiendo de la región, el Departamento de Finanzas del Estado de California proporciona proyecciones demográficas al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD), quien utiliza una fórmula detallada (o "metodología") para convertir esas estadísticas en el número de nuevas unidades de vivienda que se necesitan en la región. Esto se denomina "**Determinación Regional de Necesidades de Vivienda**" (RHND). La RHND proporciona las necesidades de vivienda según el nivel de ingresos: Ingresos Extremadamente Bajos, Muy Bajos, Bajos, Moderados y por Encima de los Moderados, acorde a los límites de Ingresos Estatales y Federales.



Los éxitos del anterior activismo de YIMBY, como la aprobación de la SB828, cambiaron la fórmula que el HCD utilizaba para determinar las necesidades de vivienda. Por ejemplo, la nueva metodología incluye los índices actuales de hacinamiento, reconociendo que la vivienda no sólo debe dar cabida al crecimiento de la población sino que debe aliviar el hacinamiento. También incluye la carga de los costos, reconociendo que la vivienda debería aliviar los costos tan elevados de la misma. Los cambios de SB828 y otras leyes aumentarán los objetivos regionales de vivienda requeridos **duplicándolos, triplicándolos o incluso más**. Por ejemplo, en el sur de California, el crecimiento proyectado de los hogares en el 5º Ciclo fue de 420,000, y en el 6º Ciclo, se elevó a 1,341,827 (¡3.2 veces más grande!).

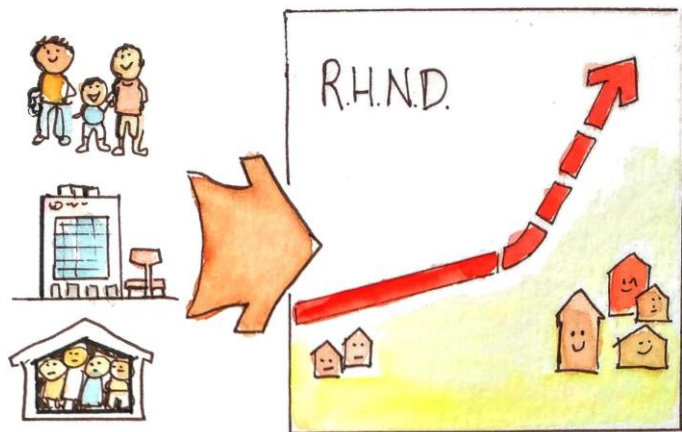
Debido a las pasadas victorias de YIMBY, la ley estatal también requiere que el COG desarrolle su propio conjunto de aportaciones a la fórmula. La ley estatal requiere que el HCD y el Consejo de Gobiernos (COG) consideren ambos aportes, y trabajen juntos para determinar el resultado de la RNHD.



Paso 1

Determinación Regional de Necesidades de Vivienda (RHND)

Como luce el éxito: Las cifras de la RHND reflejan íntegra- y realísticamente el crecimiento de la población en una región, y ayudan a reducir el hacinamiento actual y la carga de los costos de vivienda. Por ejemplo, [como se explica aquí](#), ABAG en el Área de la Bahía estaba considerando una fórmula que tiene en cuenta el crecimiento saludable de la población y da como resultado un RHND de 1 millón de hogares, frente a una fórmula que sólo tiene en cuenta el crecimiento actual de la población, lo cual resulta en una RHND de 440,000 hogares.



Llamado a la Acción: Pídale a los COGs que usen fórmulas que den como resultado un número adecuado de viviendas.

Si su COG no tiene todavía su RHND, **escriba a la Junta Directiva y solicite que trabajen con HCD para establecer números lo suficientemente altos para hacer frente al déficit de viviendas y lograr un crecimiento realista.** Comparta por qué usted valora la oportunidad de vivir en su región. Comparta por qué desea que más personas puedan vivir aquí. Comparta por qué cree que el hacinamiento es un problema serio y debe ser contabilizado apropiadamente. Comparta por qué cree que el costo de la vivienda es un problema serio y debe ser contabilizado adecuadamente.

Si su COG ha anunciado su RHND, consulte con otros YIMBYs sobre los números (la forma más fácil: [hacerse miembro](#) y unirse a nuestro equipo). ¿Son correctos los datos? Si es así, **asegúrese de contactar a su COG para agradecerles por el aumento en los números.** Si no, solicite a la **Junta de su COG que apele a favor de que los números sean más altos.** Puede hacerlo escribiendo al personal de su COG, presionando a los miembros del consejo regional del COG (compuesto por los oficiales locales electos), y presentándose para hacer comentarios públicos. ¡Lo ideal sería que realizara las tres cosas!

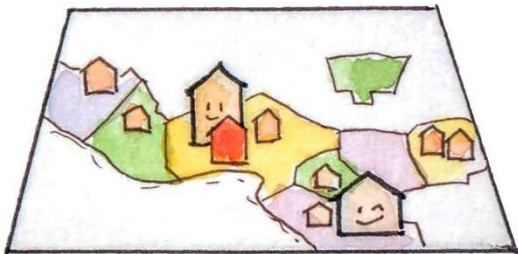


Paso 2

Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA)

Responsables: Cada COG, con sus ciudades y condados correspondientes

Una vez que se establece la RHND, el Consejo de Gobiernos determina cómo se distribuyen los números de la RHND en cada ciudad de la región. En ciclos anteriores de la RHNA, este paso ha sido un desagradable juego de poder segregacionista, en el que las ciudades ricas y con oportunidades han logrado alejar las viviendas de sus comunidades. En el 5º ciclo de RHNA, por ejemplo, Costa Mesa en el condado de Orange, tenía un objetivo de dos (2) unidades de vivienda de bajos ingresos durante todo el período de 8 años. En el 6º ciclo, la estimación de la RHNA de Costa Mesa (a partir de marzo de 2020) es de más de 10,000! Esto es el resultado del activismo de las organizaciones YIMBY en el sur de California y otros entes interesados en la región.



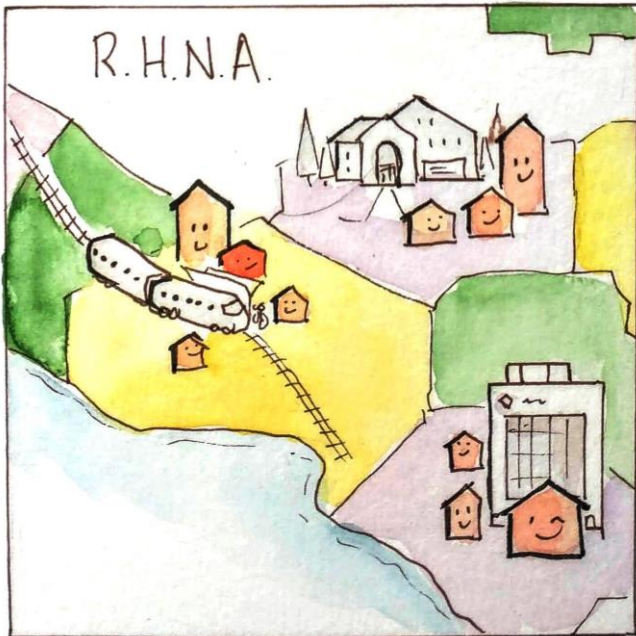
La ley estatal ahora exige a los COG "promover de manera justa la construcción de viviendas", lo que significa que el proceso debe considerar los impactos de la segregación, tanto racial/étnica como de ingresos/clase social, y comprometerse a crear comunidades más incluyentes. La ley estatal también requiere ahora que los COGs consideren la cantidad de tráfico generado, o VMT (millas vehiculares recorridas), en sus distribuciones, lo que significa que las regiones no pueden ubicar las viviendas lejos de los centros de trabajo, lo cual requeriría que los residentes conduzcan más y más lejos para llegar de su casa a su trabajo.



Paso 2

Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA)

Como luce el éxito: Una asignación que promueve un número significativamente mayor de viviendas para todos los niveles de ingreso cerca de los centros de trabajo, transporte público, y en los vecindarios anteriormente ocupados principalmente por personas blancas y con altos ingresos que han utilizado la zonificación de baja densidad para perpetuar la segregación.



Llamado a la Acción: Los COG determinan su asignación en reuniones públicas, y es útil que los electores se presenten y expresen su apoyo a las distribuciones equitativas que concentren la construcción de viviendas en los vecindarios con mayores oportunidades. **Testifique en reuniones públicas o escríbale a su COG** y comparta por qué necesitamos más viviendas cerca de los centros de trabajo, buenas escuelas, transporte público y de las comunidades con mayores oportunidades. Comparta por qué cree en las comunidades integradas. Si usted vive en un vecindario de baja densidad pero con acceso a grandes oportunidades, los COGs, su consejo municipal y el alcalde se beneficiarán particularmente al escucharle solicitar más viviendas en su propio vecindario. ¡[Conviértase en un miembro de YIMBY Action](#) para estar al tanto del proceso!



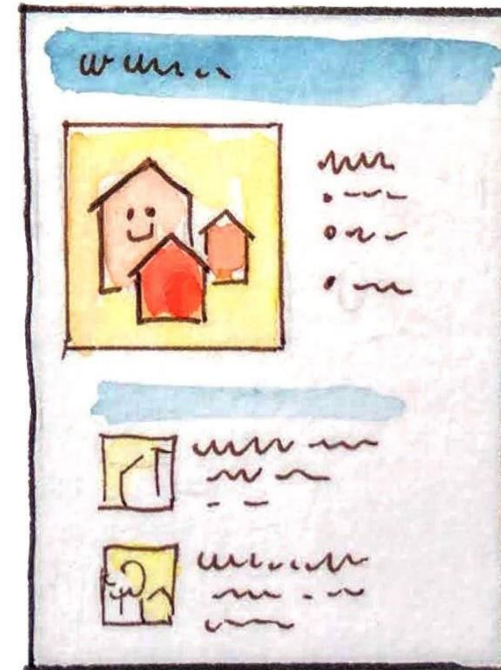
Paso 3

Elementos de Vivienda

Responsables: Cada departamento de planificación local, comisión de planificación, y la legislatura de la ciudad o del condado

Una vez determinada la RHNA, cada jurisdicción tiene que crear el proceso del Elemento de Vivienda, el componente de su Plan General que detalla cómo el número de unidades de vivienda asignadas (el "número RHNA" del municipio) se ubicará dentro de la ciudad o condado, y cómo se implementará mediante el código de zonificación. El Elemento de Vivienda describe la zonificación, pero no ordena el desarrollo; por lo tanto, existen algunas limitaciones para hacer realidad el número de viviendas de la RHNA. Sin embargo, el diseño cuidadoso de los Elementos de Vivienda puede trabajar en torno a estas limitaciones para asegurar que se construyan viviendas de acuerdo con la RHNA. El departamento de planificación dirige el proceso de creación del Elemento de Vivienda, pero se le exige que involucre al público.

En el pasado, las municipalidades han tenido dos tipos de violaciones: sus Elementos de Vivienda no se cumplen o son inviables. Los activistas pueden ayudar a prevenir ambos problemas.



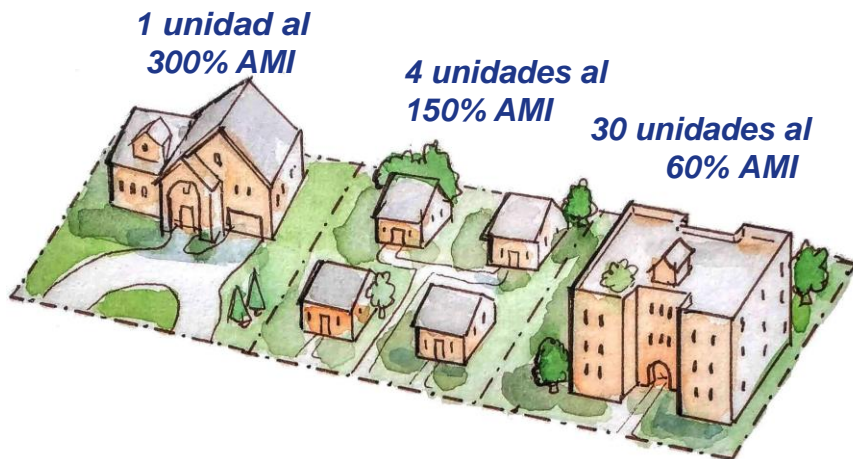
Paso 3

Elementos de Vivienda

Incumplimiento de los Elementos de Vivienda- ¡Se necesitan Vigilantes!

En primer lugar, muchas municipalidades han generado Elementos de Vivienda que no cumplen con los requisitos. En realidad, no planifican todas las viviendas que el COG les pide que planifiquen en base a sus objetivos de RHNA. En particular:

- Es poco probable que las municipalidades planifiquen suficientes viviendas de Ingresos Muy Bajos y Bajos. Por lo general esto se refleja en una falta de densidad: las unidades de precio inferior al del mercado sólo son viables financieramente si forman parte de proyectos de alta densidad, ya que es necesario compartir el costo de la tierra y la construcción entre unidades.



Si usted observa sólo usos residenciales de baja densidad en los Elementos de Vivienda, probablemente significa que las viviendas de muy bajos y bajos ingresos no serán financieramente viables, por lo tanto, los Elementos de Vivienda no producirán suficientes hogares para estas poblaciones.

- Es poco probable que las municipalidades "hagan más justa la construcción de viviendas". Este es un [nuevo requisito](#) desde el año 2019 que requiere que las municipalidades tomen medidas significativas para "superar los patrones de segregación". Lo que esto implicará concretamente es que las parcelas de alta densidad (que pueden albergar una serie de niveles de asequibilidad) deberán colocarse cerca de las parcelas de baja densidad (que sólo pueden albergar viviendas de ingresos más altos). Esto es contrario al pasado proceso de planificación, y es probable que sea muy difícil que las municipalidades lo adopten debido al rechazo de los residentes. (iNIMBYismo!)

Las nuevas leyes estatales dificultan que las municipalidades usen los Elementos de Vivienda que no cumplan con las normas con el objetivo de evitar el aumento de densidades. El HCD ahora tiene la autoridad de emitir multas a las ciudades o condados con Elementos de Vivienda fuera de norma. Dicho esto, el estado de California tiene muchas municipalidades y a menudo los planes que no cumplen con las normas quedan impunes. Es necesario que los activistas sean "Vigilantes de los Elementos de Vivienda" y que participen con las comisiones de planificación y las legislaturas de la ciudad o del condado en la elaboración de los Elementos de Vivienda para asegurarse de que incluyen suficientes sitios con densidades apropiadas para cumplir el objetivo de la RHNA de la ciudad.



Paso 3

Elementos de Vivienda

Incumplimiento de los Elementos de Vivienda - ¡Se necesitan Verificadores de Terrenos!

En segundo lugar, muchas municipalidades pueden producir Elementos de Vivienda que cumplen superficialmente con las normas, pero sin intención de construir suficientes viviendas con los niveles de ingresos prescritos por la RHNA.

Frecuentemente, las municipalidades zonifican donde no es factible construir vivienda. Un plan de Elementos de Vivienda puede planificar una gran cantidad de viviendas en un pantano, por ejemplo, o en una parcela ya utilizada, como en el ejemplo de Orinda descrito anteriormente. Consulte [ésta terrible admisión](#) de la ciudad de Cupertino. Las municipalidades son las que más han hecho trampas en lo que se refiere a las viviendas de bajos ingresos. Este tipo de vivienda requiere edificios de apartamentos densos, como se ha descrito anteriormente, pero las municipalidades han establecido zonas para viviendas asequibles en laderas empinadas o cerca de los vertederos de desechos tóxicos, donde sería imposible, costoso y/o inseguro.

Afortunadamente, la ley estatal exige que el "Inventario de Sitios" de una municipalidad -los sitios incluidos en su Elemento de Vivienda- sea analizado para determinar la probabilidad de que realmente resulte en nuevas viviendas. Este requisito le da poder a un nuevo tipo de activistas: "Verificadores de Terrenos". Los "Verificadores de Terrenos" son necesarios para revisar los sitios en un Inventario de Sitios y asegurarse que lo que el municipio dice que puede ser desarrollado allí es realmente posible. (ej.: Un sitio para viviendas de bajos ingresos es lo suficientemente grande y plano como para albergar un edificio de apartamentos, está libre de problemas importantes como contaminantes ambientales, cuya limpieza es costosa, y está zonificado para permitir densidades suficientes que hagan posible el financiamiento de un desarrollo de viviendas asequible).



Paso 3

Elementos de Vivienda

Otra Buena Oportunidad - Sobreplanificación

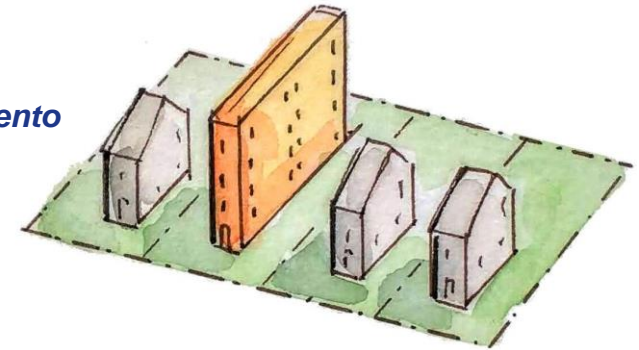
Otra forma en que los elementos de vivienda no resultan en una construcción real es que las municipalidades ponen tantas restricciones al desarrollo que ni siquiera se construye en los sitios que son factibles.

Las municipalidades pueden exigir cantidades ridículas de estacionamientos, revisiones ambientales excesivas, procesos de permisos elaborados, o incluso tener ordenanzas locales que requieren la aprobación de los votantes para cada desarrollo. Muchos de estos problemas deben ser abordados con otras leyes (Paso 5). Sin embargo, una manera de prevenir estos problemas es crear Elementos de Vivienda que SOBREPLANIFIQUEN vivienda. Si una ciudad planificó 30,000 unidades de vivienda en el último ciclo de la RHNA y sólo construyó 15,000, tal vez en este ciclo la ciudad debería planificar el doble de la cantidad de viviendas que la RHNA dice que se necesitan, asumiendo que sólo construirán la mitad.

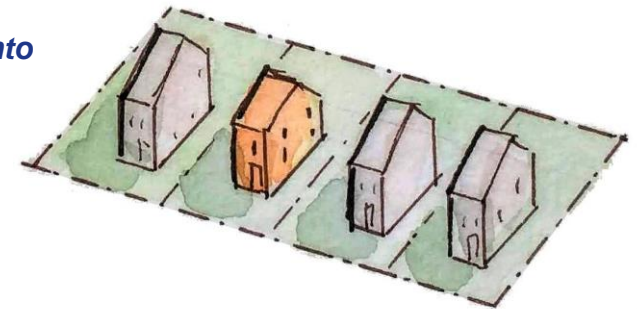
Los Vigilantes de los Elementos de Vivienda pueden presionar a las municipalidades para que sobre planifiquen en su proceso. Los términos que los activistas están usando son "rendimiento esperado" y "máximo rendimiento teórico". Las municipalidades deben planificar su "Rendimiento Esperado", la vivienda a la que su plan de los Elementos de Vivienda se traducirá realmente, basado en su rendimiento pasado; y no su "Máximo Rendimiento Teórico", la vivienda a la que su Plan de Vivienda podría traducirse, pero que requeriría un rendimiento mucho mayor que el de años anteriores.

Interesantemente, la HCD [publicó un memorándum](#) que alentaba este tipo de planificación excesiva, por lo que los activistas tienen motivos legítimos para promoverla.

Máximo Rendimiento Teórico



Rendimiento Esperado



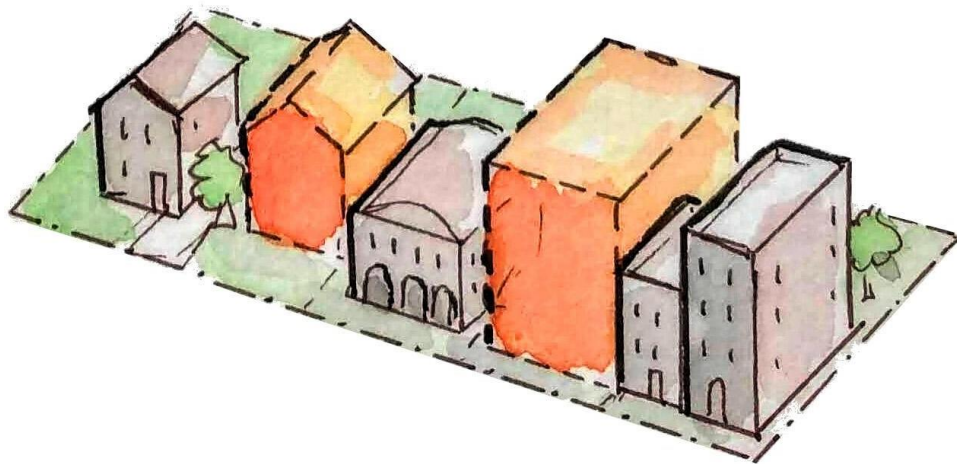
Las municipalidades deben planificar su "Rendimiento Esperado", la vivienda a la que su plan de los Elementos de Vivienda se traducirá realmente, basado en el rendimiento pasado; y no su "Máximo Rendimiento Teórico", la vivienda a la que su Plan de Vivienda podría traducirse, pero que requeriría un rendimiento mucho mayor que el de años anteriores.



Paso 3

Elementos de Vivienda

Cómo luce el éxito: Los Elementos de Vivienda que planifican para acomodar todas las viviendas de la RHNA de la ciudad o del condado e incluyen sitios en los que realmente se puede construir. Lo ideal sería que los Elementos de la Vivienda se sobre planifiquen utilizando el Rendimiento Esperado y no el Rendimiento Máximo Teórico.



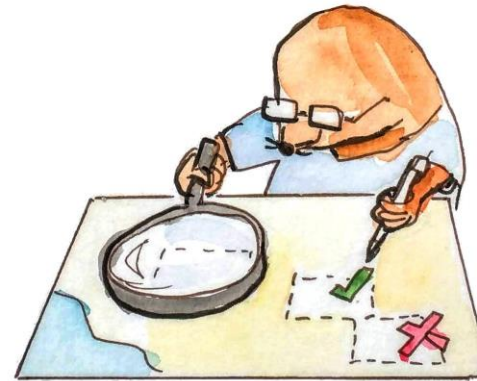
Paso 3

Elementos de Vivienda

Llamado a la Acción:



Conviértase en un Vigilante del Elemento de Vivienda. Llame a su departamento de planificación (a veces llamado "Departamento de Desarrollo Comunitario") y pregunte por la persona que dirige los Elementos de Vivienda. Dígale a esa persona que le gustaría que le consideraran para un puesto en el comité de asesoramiento y también que le pusieran en la lista de interesados para recibir actualizaciones por correo electrónico sobre el proceso. Una vez que esté en la lista, únase a las reuniones públicas y promueva que el personal de planificación produzca zonificación con densidades que permitan alcanzar los objetivos acorde a los ingresos de los habitantes. Asista a las reuniones de la comisión de planificación y abogue por una zonificación de alta densidad para construir viviendas de bajos y moderados ingresos. Declare públicamente que apoya una la producción justa de viviendas. Presione para que se aplique la estrategia del Rendimiento Esperado vs. el Máximo Rendimiento Teórico. Investigue cuál fue el déficit de su ciudad en el 5º Ciclo del RHNA y sugiera que la ciudad planifique de acuerdo con ese déficit.



Conviértase en un Verificador de Terreno. Regístrese para ser un oficial miembro Verificador de Terreno para el [bufete de abogados de YIMBY Law](#). Estos son los activistas que revisan el inventario de sitios de las municipalidades para asegurar su viabilidad. Incluso antes de que se publiquen los Inventarios de Sitios del 6º Ciclo, puede ir a la página web de su ciudad y descargar el más reciente plan de Elemento de Vivienda del 5º Ciclo de la RHNA. Es probable que pueda ir a Google y buscar "Elemento de Vivienda [el nombre de su ciudad] CA". Encuentre el inventario de sitios y compare esa lista con el estado actual de desarrollo de su ciudad. Usted puede examinar sitios individuales usando Google Maps o Google Earth o visitando el sitio en persona. Muchos municipios también publican la actividad de desarrollo en sus sitios web, así que puede buscar allí proyectos que pueden estar en proceso. Observe cuáles son los sitios que se construyeron y cuáles no. Cuando su ciudad publique su inventario del 6º ciclo, señale si hay sitios que no se construyeron en el último ciclo (5º) pero que aún están incluidos en este (6º). Eso probablemente signifique que esos sitios no son factibles. El bufete de abogados YIMBY Law puede guiarle a usted y a otros verificadores de terreno a través de este proceso.



Paso 4

Ejecución del Elemento de Vivienda

Responsables: Comisiones locales de planificación y legislaturas locales, tribunales estatales, YIMBY Law

Después de que tienen los Elementos de la Vivienda, las municipalidades actualizan sus códigos de zonificación para reflejar los cambios en sus Elementos de Vivienda. Esto añade otra etapa al proceso que puede retrasar la construcción de viviendas.



Afortunadamente, con la ayuda de las organizaciones de YIMBY, las viviendas pueden ser construidas si se alinean con el Elemento de Vivienda, sin importar si el código de la zona ha sido actualizado o no. La SB330, aprobada en 2019, permite a los desarrolladores seguir las directrices del Elemento de Vivienda si el código de zonificación no coincide. Además, las recientes reformas a la Ley de Responsabilidad de la Vivienda del Estado de California permiten ahora demandar a un municipio si se niega a permitir un proyecto que cumpla con el Elemento de Vivienda, incluso si el proyecto no cumple con la zonificación. El bufete de abogados YIMBY Law ha aprovechado esto y ha ganado aprobaciones para 655 nuevas casas en sólo la mitad del primer año del 2020, tan sólo contactando a las municipalidades y haciéndoles saber que pueden ser demandados.

Se necesitan activistas de forma continua para que las comisiones de planificación, los ayuntamientos y los promotores inmobiliarios sepan que el Elemento de Vivienda es más importante que los códigos de zonificación, y que los promotores inmobiliarios que cumplen con el Elemento de Vivienda local tienen derecho a construir en virtud del SB330 y la Ley de Responsabilidad de la Vivienda.

Los activistas deben [señalar las violaciones](#) al bufete de abogados YIMBY Law.

Paso 4

Ejecución del Elemento de Vivienda

Cómo luce el éxito: Los proyectos que siguen las directrices de los Elementos de Vivienda se aprueban rápidamente. Las municipalidades hacen realidad su plan de los Elementos de Vivienda actualizando rápidamente sus códigos de zonificación, permitiendo nuevos desarrollos y posibilitando la construcción de abundantes viviendas para todos los niveles de ingresos.



Llamado a la Acción: Monitoree los proyectos de su vecindario. Si estos cumplen con los Elementos de la Vivienda, no pueden ser rechazados. Puede informar a las partes interesadas al respecto en las reuniones de los proyectos. Si un proyecto es rechazado, puede ponerse en [contacto con el bufete de abogados YIMBY Law](#).

Convertirse en [miembro de YIMBY Action](#) y unirse al equipo de YIMBY de su vecindario o conectarse con otros grupos locales en el grupo YIMBY es una excelente manera de mantenerse al tanto de los proyectos.

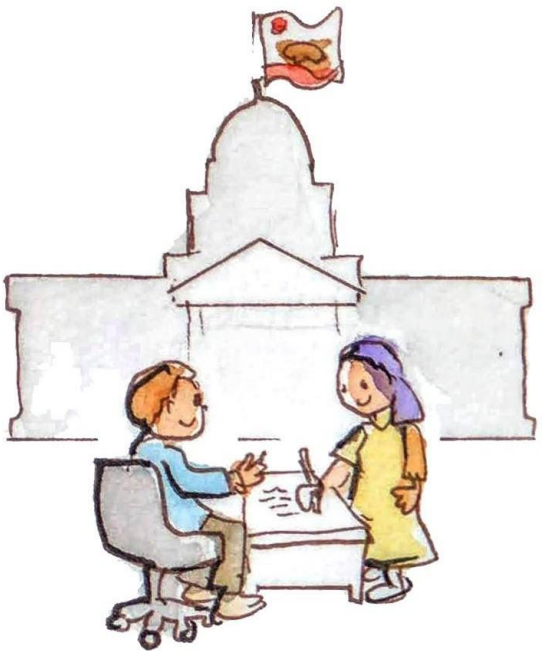


Paso 5

Correcciones Legislativas

Responsables: Legislatura del Estado de California (CA)

El activismo de YIMBY ha trabajado en la creación de leyes estatales que facilitan a los activistas el presionar por una mayor Determinación Regional de Necesidades de Vivienda (RHND), una asignación de vivienda más equitativa, y un plan de Elemento de Vivienda mucho más realístico ¡Felicidades a los activistas de YIMBY!



Sin embargo, sigue habiendo lagunas. Los Elementos de Vivienda no siempre se convierten eficientemente en códigos de zonificación, lo que ralentiza el proceso. Las municipalidades pueden imponer numerosos requisitos que impiden el desarrollo de los proyectos que cumplen con las normas.

En cada etapa del proceso, también se podría implementar una aplicación más estricta de la ley. Las municipalidades son multadas por incumplimiento y retrasos, pero muchos activistas piensan que la aplicación de la ley requiere más mecanismos "alternativos", en los que las anulaciones estatales se pongan en marcha si un gobierno local no cumple con las normas (en el modelo de SB35, que aprueba automáticamente ciertos proyectos si una ciudad no cumple con los objetivos de la RHNA).

La solución de estas lagunas requerirá una nueva legislación estatal.

Además, a menudo se proponen leyes que debilitan el proceso de la RHNA. Por ejemplo, [AB1063](#) (derrotado con éxito por los YIMBYs!) habría permitido a las ciudades contar las unidades de vivienda complementarias (ADU, por sus siglas en inglés) para alcanzar sus objetivos de vivienda de bajos ingresos. Las ADUs son raramente asequibles en la realidad, por lo que esta ley habría permitido a las ciudades el no satisfacer las necesidades de vivienda de los miembros más vulnerables de su comunidad.

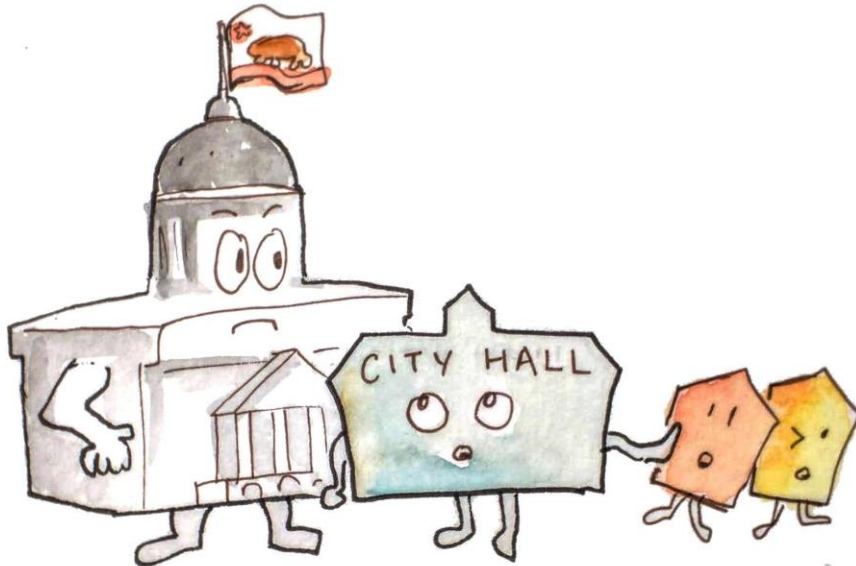


Paso 5

Correcciones Legislativas

Cómo luce el éxito: Se aprueba legislación estatal que permite que el proceso de RHNA / los Elementos de Vivienda alcancen su propósito - garantizando que el estado de California construya suficientes viviendas para todos los habitantes que residen aquí, en el presente y en el futuro.

Llamado a la Acción: Manténgase al tanto de la legislación que afecta a RHNA suscribiéndose a los [boletines de YIMBY](#), siguiendo [YIMBY Action](#) y [YIMBY Law](#) en Twitter, o uniéndose al [grupo de YIMBY](#). Si usted observa una legislación que podría fortalecer RHNA o los Elementos de Vivienda, contacte a su legislador y pídale que vote "¡Sí!". Si por lo contrario, se da cuenta que una legislación permite a las municipalidades evitar la construcción de viviendas, como la AB1063, contacte a su legislador para incitarles a votar "¡no!".



El proceso de RHNA / Elemento de Vivienda puede ayudarnos a construir comunidades acogedoras en todo el estado de California.

Gracias por acompañarnos en este grandioso proyecto!



Esta guía fue elaborada por YIMBY Action y apoyada por una donación de Yes In My Back Yard [Sí, en Mi Patio Trasero], nuestra organización afiliada 501(c)(3).

Yes In My Back Yard incluye al bufete de abogados YIMBY Law, el brazo ejecutor legal del movimiento YIMBY.



YIMBY ACTION



YIMBY LAW