



## Estrategias de Vivienda Accesible

El Condado de Montgomery enfrenta una grave escasez de viviendas. Necesitamos 60,000 nuevas unidades de vivienda para 2040 que cubran la demanda de los residentes actuales y de los **200,000 nuevos residentes que se esperan en los próximos 25 años**. Igualmente, el condado está construido casi en su totalidad, cuenta con muy poco terreno disponible para nuevos proyectos de desarrollo y no estamos construyendo viviendas lo suficientemente rápido como para mantener el ritmo de este crecimiento.

**Un cuarto de los hogares están conformados por personas solteras**, pero más de un tercio del condado todavía está zonificado exclusivamente para casas unifamiliares, que generalmente están diseñadas para familias con niños. Decenas de miles de personas viven en casas que tienen más dormitorios que residentes, aun cuando otros luchan por encontrar vivienda.

**El condado de Montgomery también tiene una crisis de accesibilidad**. Esto significa que incluso cuando los residentes tienen la capacidad para pagar el alquiler o comprar una casa, es posible que no haya una unidad del tamaño o precio adecuados disponible en su área.



## ¿En qué consiste la Iniciativa de Estrategias de Vivienda Accesible?

El Consejo del Condado de Montgomery dio instrucciones a la Junta de Planificación para recomendar “reformas de zonificación que permitan mayores oportunidades para las viviendas intermedias en el Condado de Montgomery”. En respuesta a la directiva del Consejo, el Departamento de Planificación del Condado de Montgomery está desarrollando propuestas que permitan ofrecer en el condado tipos de vivienda más diversos, es decir, que vayan más allá de las viviendas unifamiliares y los grandes edificios de apartamentos.



### Viviendas intermedias

El concepto de vivienda accesible incluye la vivienda “intermedia” (missing middle). La vivienda “intermedia” se refiere a una gama de tipos de edificios que son compatibles en escala, forma y construcción con viviendas unifamiliares, pero que incluyen unidades de vivienda múltiples.

El objetivo de la Iniciativa de Estrategias de Vivienda Accesible es garantizar que las personas que desean vivir en el condado de Montgomery puedan hacerlo al **tener más personas alojadas en viviendas que se ajustan a sus necesidades, ya sea que deseen alquilar o ser propietarios.**

**Si no se toman medidas para expandir la oferta de viviendas, estas seguirán siendo cada vez más costosas.** Al tener una mayor demanda de una población en crecimiento y una oferta limitada, con el tiempo muchas viviendas unifamiliares serán reemplazadas por viviendas más grandes que son más costosas. Esto ya está sucediendo en algunas partes del condado. Sin una gama más amplia de tipos de viviendas, los residentes actuales y futuros serán, y ya están siendo, expulsados del condado.

#### Estrategias de vivienda accesible para una variedad de tipos y escalas de vivienda



## ¿Qué es una vivienda accesible?

**La vivienda accesible** es una vivienda que es adecuada para las personas que viven aquí. Esta idea de accesibilidad contempla la existencia de diversos tipos de vivienda, tamaños y precios disponibles en el mercado. Las viviendas accesibles no tienen restricción de ingresos ni forman parte de un programa de viviendas accesibles, es decir, se ofrecen a la tarifa del mercado, pero tienden a ser más accesibles para los hogares de ingresos medios debido a que son de un tamaño más reducido. También tienden a combinarse con viviendas unifamiliares comunes.

Las nuevas opciones de vivienda, como por ejemplo dúplex, triplex y cuádruplex a escala de vivienda, y pequeños edificios de apartamentos pueden ofrecer **más opciones para que los residentes encuentren lugares para vivir que sean accesibles para ellos y sus familias**. Estos tipos de vivienda son más accesibles para la población cada vez más diversa de nuestro condado con diferentes necesidades de vivienda: personas mayores en búsqueda de viviendas más pequeñas para su retiro, profesionales sin hijos, familias jóvenes y recién llegados a la región que no necesitan o no pueden pagar una vivienda unifamiliar de gran tamaño.

**Las viviendas accesibles también ayudan a crear comunidades más equitativas.** Las desigualdades raciales de nuestro condado en cuanto a la riqueza y la propiedad de viviendas se establecieron, en parte, debido a las prácticas de préstamos discriminatorias y zonificación unifamiliar. Las viviendas accesibles pueden ampliar el acceso a la propiedad de vivienda y la acumulación de riqueza relacionada. Facilitar el acceso a las viviendas, con vecindarios de ingresos mixtos más equitativos, es una manera en la que podemos trabajar para revertir estas desigualdades históricas.

### Escala de vivienda

Vivienda que es compatible en forma y escala con casas unifamiliares independientes, generalmente de 2 a 2.5 pisos de altura.



## ¿Qué efecto tendrá esto sobre mí?

**Si le gusta su vivienda unifamiliar, no se preocupe: podrá conservarla.**

Los propietarios de vivienda no serán obligados a reemplazar su vivienda o construir tipos de vivienda específicos. La zonificación y otros cambios destinados a autorizar la construcción de viviendas accesibles simplemente *permitirán* que los propietarios *tengan la opción* de construir diferentes tipos de viviendas.

## ¿Las viviendas más accesibles solucionarán los problemas de accesibilidad de vivienda del condado de Montgomery?

El hecho de permitir viviendas tipo dúplex y tríplex por sí solo no resolverá la escasez de viviendas del condado de Montgomery. Ofrecer más opciones de vivienda junto con otras medidas ayudará a que más viviendas sean *accesibles* para residentes en un rango mayor de niveles de ingresos a precios más bajos.

## ¿Cuál será el resultado de este proceso?

El personal de Planificación de Montgomery presentará un paquete de recomendaciones de políticas a la Junta de Planificación del Condado de Montgomery para su revisión en junio de 2021. Después de ser revisadas por la Junta de Planificación, las recomendaciones se enviarán al Consejo del Condado para su consideración en julio de 2021.

El nivel de ingresos necesario para pagar la vivienda de precio promedio está aumentando más rápido que el ingreso familiar promedio. En 2018, el nivel de ingresos familiares requerido para pagar la vivienda promedio fue de \$125,621, cifra que está por encima del ingreso familiar promedio de \$108,188 para 2018.



## ¿Cómo puedo aportar al proyecto?



Lo invitamos a compartir su historia sobre vivienda en las redes sociales usando el hashtag #MyMoCoHome. Visite [montgomeryplanning.org/housing](http://montgomeryplanning.org/housing) para obtener más información sobre cómo puede participar.

El Departamento de Planificación de Montgomery ofrece varias opciones para hacer comentarios públicos sobre la iniciativa de Estrategias de Vivienda Accesible a través de un grupo asesor, reuniones comunitarias, participación en redes sociales y horario de atención virtual. La Junta de Planificación y el Consejo del Condado llevarán a cabo audiencias públicas sobre las recomendaciones.

## Contacto

**Lisa Govoni**

Planificadora de vivienda  
Lisa.Govoni@  
montgomeryplanning.org

**MontgomeryPlanning.org/planning**

Visite [montgomeryplanning.org/housing](http://montgomeryplanning.org/housing) para ver las respuestas a las preguntas frecuentes e inscribirse a nuestra publicación electrónica para mantenerse al tanto sobre las últimas noticias de vivienda.

 **Montgomery Planning**