

## Recomendaciones para viviendas prefabricadas

- ✓ Desarrolladas por el Grupo de trabajo de preservación de viviendas asequibles: 6 de abril de 2021.
- ✓ Presentadas ante el Subcomité de Vivienda de la BOS (Junta de Supervisores): 6 de abril de 2021.
- ✓ Aprobadas por la Junta de Supervisores: 13 de abril de 2021.

“... Dados los desafíos únicos de las comunidades de viviendas prefabricadas, el Grupo de trabajo (de preservación) convocó a un Subcomité de Viviendas Prefabricadas que identificó varias recomendaciones que se propone delimitar más como parte de un grupo de trabajo independiente y permanente que se convocará cuando finalice el Grupo de trabajo de preservación”. — Recomendaciones del Grupo de trabajo de preservación de viviendas asequibles, 6 de abril de 2021.

### **Recomendación MH1:**

La Junta debe formar y convocar a más tardar en julio de 2021 un grupo de trabajo permanente de viviendas prefabricadas para actuar como el vehículo central para canalizar los problemas de reurbanización y preservación de viviendas prefabricadas.

El grupo debe incluir, como mínimo, personal de Neighborhood and Community Services (Servicios Vecinales y Comunitarios, NCS), el Department of Housing and Community Development (Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, HCD), el Health Department (Departamento de Salud, HD), el Department of Code Compliance (Departamento de Cumplimiento del Código, DCC) y el Department of Planning and Development (Departamento de Planificación y Desarrollo, DPD); defensores de viviendas asequibles; ocupantes y propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas.

El grupo de trabajo de viviendas prefabricadas debe establecerse para garantizar que todos los residentes de comunidades de viviendas prefabricadas tengan una oportunidad equitativa de alcanzar el éxito de acuerdo con los principios que establece la Política de One Fairfax (“Un solo Fairfax”); debe analizar y abordar los problemas operativos y de mantenimiento y las inquietudes planteadas de forma constante y debe utilizar los puntos incluidos a continuación en las recomendaciones MH2 a MH9 como su encargo, teniendo en cuenta la equidad al establecer políticas y abordar las inquietudes que afectan directamente a los residentes de dichas viviendas prefabricadas. Cuando un terreno destinado a una comunidad de viviendas prefabricadas atraviesa el proceso de planificación, debe desarrollarse un compromiso comunitario colaborativo, intencional y significativo y un proceso de educación de los residentes que incluya consideraciones de los beneficios de preservación, rehabilitación y desarrollo sin desplazamiento y reubicación, entre otros factores.

### **Recomendación MH2:**

El grupo de trabajo de viviendas prefabricadas debe hacer participar a los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas a través de una estrategia sólida de alcance comunitario que debería:

- Utilizar traductores para las presentaciones y reuniones y materiales escritos en el idioma principal para garantizar que se aporten ideas y que haya comunicaciones con los residentes en el idioma principal que no sea el inglés. Se proporcionarán intérpretes y traducciones de documentos cuando haya una solicitud previa.
- Apoyar a los residentes con discapacidades auditivas y visuales para que participen y reciban información para las reuniones comunitarias.
- Avisar con anticipación y tener en consideración un horario apropiado del día para adaptarse a las necesidades de las personas que actúan como cuidadores o tienen empleos fuera del horario de 9 a.m. a 5 p.m. para asistir a las reuniones de la comunidad.

- Desarrollar una hoja informativa básica en varios idiomas y en braille para que los residentes comprendan los conceptos básicos de la propiedad de una unidad de vivienda prefabricada que explique con claridad en qué se diferencia de otros tipos de propiedad de bienes, incluida la propiedad de una vivienda.
- Analizar datos para comprender mejor los desafíos específicos de acceso y asequibilidad que enfrentan los grupos marginados, por ejemplo, por motivos de raza, género, pertenencia a la comunidad LGBTQIA, edad, personas con discapacidades, exdelincuentes, etc.

### **Recomendación MH3:**

El grupo de trabajo de viviendas prefabricadas debe lograr comprender a las comunidades de viviendas prefabricadas existentes, los deseos de los propietarios y ocupantes de viviendas prefabricadas y sus razones para elegir vivir en las comunidades de viviendas prefabricadas para promover más investigaciones y recomendaciones para las políticas, planes y ordenanzas del condado al:

- Realizar una encuesta de los residentes que viven en las comunidades de viviendas prefabricadas que incluya a los hogares que le alquilan casas a un propietario en comparación con los residentes que ocupan casas que son de su propiedad personal para evaluar los datos demográficos y los deseos de los propietarios y ocupantes.
- Evaluar el estado de las viviendas prefabricadas y las comunidades para comprender de qué formas se podría ayudar a mejorar las condiciones según lo deseen los propietarios u ocupantes.
- Investigar oportunidades para actualizar o reemplazar las viviendas prefabricadas.
- Explorar oportunidades a largo plazo para convertir la propiedad de viviendas prefabricadas en propiedad de viviendas convencionales de una unidad de vivienda cuando sea posible, incluida la posibilidad de que los inquilinos administren o sean propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas a través de figuras como fideicomisos de terrenos comunitarios, siempre y cuando lo deseen los propietarios de viviendas prefabricadas.

### **Recomendación MH4:**

El grupo de trabajo de viviendas prefabricadas debe identificar cualquier discrepancia en las políticas existentes relacionadas con comunidades de viviendas prefabricadas y, en la medida en que existan tales inconsistencias en el Plan integral y, si correspondiera, recomendar que la Junta enmiende el Plan integral para crear una designación de uso de terrenos para una Comunidad de viviendas prefabricadas y políticas relacionadas. El objetivo general de la enmienda del Plan sería preservar, por varios medios, la asequibilidad de la vivienda que ofrecen las comunidades de viviendas prefabricadas a los residentes existentes y corregir cualquier discrepancia existente. Cabe señalar que el elemento de uso del terreno del plan de políticas del Plan integral indica que las comunidades de viviendas prefabricadas deben mantenerse como una fuente importante de viviendas asequibles si se va a reurbanizar el terreno subyacente con zonificación comercial; sin embargo, en algunos casos las recomendaciones del Plan específicas para el sitio no se ajustan a este objetivo.

### **Recomendación MH5:**

Desarrollar una política sobre el reemplazo individual o la pérdida neta nula en el contexto de la ocupación y la propiedad de viviendas prefabricadas. La política debe reconocer que la preservación de estas importantes oportunidades de vivienda asequible puede adoptar muchas formas: la preservación del activo físico, la reurbanización o el reemplazo de unidades con opciones de propiedad de viviendas convencionales y asequibles en las comunidades existentes y cursos de acción que faciliten el acceso a otras oportunidades de viviendas propias y en alquiler convencionales y asequibles. Además, el grupo de trabajo debe establecer criterios de reemplazo que tomen en cuenta los niveles de asequibilidad, el tipo y la tenencia de las unidades. Esto debe tener en cuenta lo siguiente:

- El derecho de los residentes desplazados a acceder a oportunidades de vivienda asequible de reemplazo, con los mismos niveles de ingresos.
- Los beneficios de reubicación para los residentes, según lo que establecen las leyes de Virginia y federales, y cualquier brecha que pueda existir en relación con las necesidades de los residentes desplazados.
- La oportunidad de acceder a posibilidades significativas de propiedad de viviendas convencionales y de generación de riqueza, siempre que sea posible.
- El desarrollo de políticas de desplazamiento de residentes y enmiendas a las pautas de reubicación voluntaria para abordar la posible pérdida de valor de la vivienda prefabricada si es inamovible o si no hubiera una opción razonable de reubicación para los propietarios de viviendas prefabricadas.

**Recomendación MH6:**

Examinar o fortalecer la supervisión de la comunidad de viviendas prefabricadas por parte del Departamento de Cumplimiento del Código de manera que proteja a los residentes y garantice que se cumplan las responsabilidades de mantenimiento, salud y seguridad en el lugar a cargo de los propietarios de la Comunidad de viviendas prefabricadas y que se respeten los derechos de los residentes. Poner en contacto a los residentes con la Coalición de la Comunidad de Viviendas Prefabricadas de Virginia (MHCCV) para la educación y administración de los residentes, asistencia técnica para la mejora y el mantenimiento de la unidad.

**Recomendación MH7:**

Considerar estrategias de zonificación para incentivar la preservación de las comunidades de viviendas prefabricadas existentes, tanto como usos que no cumplen con la normativa, pero que solían estar permitidos, en los distritos de zonificación comercial e industrial como dentro del Distrito de zonificación de parques de viviendas prefabricadas residenciales (R-MHP), incluida una revisión de los estándares de uso y las reglamentaciones generales.

**Recomendación MH8:**

Desarrollar un fondo de reserva para propietarios de viviendas prefabricadas que cumplan con los requisitos en los casos en que la renovación o el mantenimiento sean necesarios para responder y remediar un aviso de violación del código del condado con respecto a la salud y seguridad.

**Recomendación MH9:**

Para cualquier comunidad de viviendas prefabricadas que atraviese el proceso de otorgamiento de derechos, implementar un análisis de las necesidades y oportunidades de asequibilidad de las viviendas para los residentes.