

# Análisis de los impedimentos para la opción habitacional equitativa

---

Condado de Cobb, Georgia

3 de septiembre de 2015



**Preparado para**

**el condado de Cobb por**





## Resumen ejecutivo

---

La igualdad de acceso en la opción habitacional es un pilar fundamental del compromiso que tiene Estados Unidos con la igualdad y la oportunidad para todos. El título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, conocida más comúnmente como la Ley Habitacional Equitativa, asegura la protección de la oportunidad a la vivienda, prohibiendo la discriminación en la venta o en el alquiler de la vivienda sobre la base de raza, color, religión, género y origen nacional. La ley fue enmendada en 1988 para proporcionar penas más severas, estableciendo un mecanismo de cumplimiento administrativo, ampliando su cobertura para prohibir la discriminación sobre la base del estado familiar o de discapacidad. El Ministerio de Viviendas y Urbanismo de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), y en particular la oficina para viviendas equitativas e igualdad de oportunidades (FHEO, por sus siglas en inglés), es responsable por la administración y el cumplimiento de la ley de viviendas equitativas y otras leyes de derechos civiles.

Cada año, el Ministerio de Viviendas y Urbanismo requiere que las personas que tienen derecho a subvención por parte del programa de subsidio global para el desarrollo de la comunidad (CDBG, por sus siglas en inglés) sometan una certificación que promueva afirmativamente más viviendas equitativas y que sus subsidios sean administrados conforme al título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1968 y a la Ley de Igualdad de Oportunidades para la Vivienda, enmendada en 1988. El condado de Cobb cumplirá con esta obligación mediante un análisis de impedimentos para la elección de viviendas equitativas. El análisis de impedimentos evalúa las iniciativas actuales de las viviendas equitativas e identifica los impedimentos que existen para elegir viviendas equitativas en el condado; describe, además, las acciones que el condado tendrá que tomar para superarlos. Para realizar este análisis de impedimentos, el condado de Cobb contrató a la agencia de consultoría WFN Consulting.

Las disposiciones que fomentan afirmativamente la equidad habitacional son los componentes principales y que llevan muchos años en los programas de desarrollo de viviendas y de la comunidad del Ministerio de Viviendas y Urbanismo. Estas disposiciones provienen del mandato de la sección 808(e) (5) de la Ley Habitacional Equitativa que requiere que el ministro del Ministerio de Viviendas y Urbanismo administre los programas de viviendas y urbanismo en forma afirmativa, promoviendo la equidad habitacional.<sup>1</sup>

### Resumen histórico

Con una superficie de 340 millas cuadradas, el condado de Cobb ha sido uno de los condados más grandes y de mayor crecimiento en Georgia. El condado de Cobb tenía una población estimada en 707.442 en el año 2012, convirtiéndolo en el tercer condado más grande del estado. Con los años, el condado se ha convertido en una parte significativa de la pujante zona

---

<sup>1</sup>Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Estados Unidos para la igualdad de oportunidades habitacionales. Guía para la planificación de la equidad habitacional: Volumen 1 (Capítulo 1: Resumen histórico de la planificación habitacional equitativa, página 13). De marzo de 1996.

metropolitana de Atlanta. El condado de Cobb es sede de la base aérea de reserva Dobbins, Lockheed Martin, Six Flags de Georgia y cuatro empresas de Fortune 500. El condado también será sede de los Atlanta Braves a partir del año 2017.

La legislatura estatal aprobó una ley en el año 1832, creando el condado de Cobb. La tierra fue la primera casa de los asentamientos indígenas y creció después que el ejército de Estados Unidos quitara a los Cherokees las tierras occidentales en 1838.

Durante la Guerra Civil, las fuerzas de la Unión ocuparon Marietta y los pueblos vecinos. Se lucharon varias batallas en Cobb durante junio y julio de 1864, incluyendo la batalla de Kennesaw Mountain. Después de la guerra, los residentes de Cobb vieron construido el ferrocarril, se establecieron pequeñas industrias y hubo un aumento gradual en el comercio. Las granjas comenzaron a disminuir durante la década de los años 40.

### **Análisis socioeconómico**

Esta sección presenta la información demográfica y económica recopilada de la Oficina del Censo, la Oficina de Análisis Económico, la Oficina de Estadísticas Laborales y otras fuentes. La información se utilizó para analizar una amplia gama de características socioeconómicas, incluyendo el crecimiento de la población, edad, empleo, ingresos, pobreza, estado y acceso a la atención médica. En última instancia, la información presentada en esta sección ayuda a ilustrar las condiciones subyacentes que han dado forma al comportamiento del mercado inmobiliario y a la preferencia de viviendas en el área de estudio.

El condado de Cobb se encuentra en la región metropolitana de Atlanta, Georgia. La población metropolitana de Atlanta de 2010 superó los 5,6 millones en la región de Atlanta y sus 28 condados, con aproximadamente el 12% de esa población ubicada en el condado de Cobb. El crecimiento de la población metropolitana de Atlanta (27%) fue casi el doble de la tasa de crecimiento nacional entre los años 2000 y 2010, haciéndola la séptima ciudad más grande del país. La Oficina del Censo de Estados Unidos estima que el condado de Cobb tenía aproximadamente 730.981 residentes en el año 2014, convirtiéndolo en el tercer condado más grande del estado.

El condado tiene una gran población de residentes jóvenes. Según las estimaciones de un año, la encuesta de 2013 a la comunidad de Estados Unidos, aproximadamente el 30% de la población del condado tiene edades entre los 25 y 44 años. Además, el número de las edades de los residentes ancianos de 55 a 64 ha aumentado de manera constante y el número de residentes de edades 65 y mayores se ha duplicado desde el año 2000, lo que indica una necesidad de planificación continua de las necesidades de la población de los adultos mayores y de los ancianos. El condado de Cobb también tiene una población relativamente diversa. Según el censo de 2010, las minorías no blancas representan un 43,7% de la población total con una proyección de crecimiento continuo en el futuro. Los afroamericanos son el grupo racial más

grande en el condado de Cobb detrás de los blancos, representando el 24,4% de la población. Los residentes hispanos conforman el 12,3% de la población del condado. Desde el año 2004 el 29% de todo el crecimiento de la población en el condado ha venido de la migración internacional.<sup>2</sup>

Según la Oficina de Estadísticas Laborales, las tasas de desempleo del condado de Cobb estuvieron típicamente por debajo de los promedios nacionales y regionales entre los años 2010 y 2015.<sup>3</sup> El condado de Cobb vio un aumento del desempleo, debido a la gran recesión de 2007-2009, cuando las tasas de desempleo promediaron 9,17% en 2009 y 9,7% en 2010. Sin embargo, las tasas de desempleo han disminuido constantemente y son ahora el 5,3% a partir de marzo de 2015, una disminución de un 4,4% desde el año 2010.

### **Análisis de las clases protegidas**

A partir del año 2013 el condado de Cobb tenía una población estimada de 717.190 personas, superior en un 13,2% desde el año 2000. Poco más de la mitad de la población era blanca no latina (45,9%), con residentes afroamericanos, componiendo el segundo grupo racial o étnico en un 25,3% del total. Otros segmentos de la población de las minorías incluyen a los latinos (12,6%), asiáticos (4,9%) y a personas de razas múltiples (2,1%). Indígenas estadounidenses/nativos de Alaska, hawaianos nativos/isleños del Pacífico y personas de otras razas componen cada una menos del 0,5% de la población total.

La diversidad racial y étnica aumentó en el condado de Cobb desde el censo del año 2000, como también sucedió a nivel nacional y en el estado de Georgia. La población blanca del condado disminuyó un 6,5% (27.195 personas), mientras que su población afroamericana aumentó a 68.523 residentes (o 60,7%) y su población latina añadió 43.703 residentes (93,1%). La población nativa hawaiana/isleña del Pacífico se duplicó más del doble (123,4%) y la población asiática casi se duplicó (92,5%).

A partir de la encuesta realizada a la comunidad estadounidense entre los años 2009-2013, el 15,1% de la población del condado de Cobb pertenecía a personas que habían nacido en el extranjero, esto está por encima de la proporción de la población nacida en el extranjero de la zona estadística metropolitana (13,4%), la estatal (9,7%) y la de Estados Unidos (12,9%). (12,9%). Desde el censo del año 2000, la población de los no nativos del condado creció en un 50,1%, una tasa que fue superior a la de la nación (29,7%) pero inferior a la del estado (64,7%). La mayor parte de los residentes del condado de Cobb que nacieron en el extranjero es del Caribe y de Centroamérica (44,8%), comparado con el 52,8% de la población de Estados Unidos. Los asiáticos conforman el 24,8% de la población del condado que nació en el

---

<sup>2</sup>Centro para los estudios de inmigración. ¿Quién trabaja en Georgia? <http://CIS.org/Georgia-Employment-Growth-Since-2000-Went-to-Immigrants>. Consultado el 5 de junio de 2015.

<sup>3</sup>Oficina de estadísticas laborales

extranjero y los africanos constituyen el tercer grupo más grande en un 11,1% de los nativos de Estados Unidos.

Como resultado del censo del año 2010, existían 260.056 hogares en el condado de Cobb, de los que más de dos tercios (67,4%) correspondían a familias. Más de la mitad de las familias (53,8%) y más de un tercio del total de hogares (36,3%) incluían a niños <sup>4</sup>. Casi un quinto de los hogares familiares (19,3%) y más de la mitad de los hogares no familiares (54,1%) tenían mujeres a la cabeza de la familia, que juntos sumaban 79.642 (o 30,6% del total de los hogares).

Los datos más recientes de la encuesta hecha a la comunidad estadounidense (2009-2013) informaron que el condado de Cobb tenía una población discapacitada de 54.961 (o 7,9% de la población total). Casi un quinto de los hogares familiares (19,3%) y más de la mitad de los hogares no familiares (54,1%) tenía mujeres a la cabeza de la familia, que juntos suman 79.642 (o 30,6% del total de los hogares). De las personas con discapacidades casi dos tercios tenían menos de 65 años y el tercio restante tenía 65 años o más.

Las necesidades habitacionales para los residentes con discapacidad varían, dependiendo de varios factores, incluyendo el tipo de discapacidad. Las dificultades ambulatorias afectan a la porción más grande, casi la mitad (49,5%), de los residentes del condado de Cobb con discapacidad. Las dificultades cognitivas y las dificultades por vivir en forma independiente son la siguiente dificultad más común, cada una afecta a un tercio de los residentes (37,3% y 31,2%, respectivamente). Hay que destacar que el número total de dificultades es 1,8 veces la población total del condado de Cobb con discapacidad, lo que indica que muchas personas se enfrentan a más de una dificultad.

### **Análisis de la segregación**

En general, dentro del condado de Cobb, hay niveles moderados de segregación en cuatro de las seis combinaciones de población, con baja segregación en las dos restantes. Tanto los blancos como los asiáticos están moderadamente separados de los afroamericanos. Mientras que la segregación entre blancos y afroamericanos disminuyó ligeramente del año 2000 al año 2010 (por 0,03); el índice de disimilitud entre los afroamericanos y los asiáticos se mantuvo constante. Los latinos están también moderadamente separados de los blancos y de los asiáticos. Mientras que los primeros no mostraron cambios desde el año 2000, la diferencia entre latinos y asiáticos aumentó en un 0,05, indicando que estas poblaciones son menos propensas a vivir en las mismas regiones del censo en el año 2010 que en el año 2000.

---

<sup>4</sup>El censo define a un hogar familiar como un hogar con dos o más personas (uno de quién es el dueño de casa) relacionadas por nacimiento, matrimonio o adopción y que residen juntos. Un hogar familiar también incluye a cualquier persona que pueda estar viviendo con la familia.

Las combinaciones de poblaciones distribuidas de manera más similar en todo el condado (y así menos segregados unos de otros) son los latinos-afroamericanos y los asiáticos-blancos.

En el condado de Cobb los blancos son los más aislados, segregados en efecto, de otros grupos raciales y étnicos. En el año 2010 el promedio de residentes blancos vivía en una zona que era de un 65% blancos, inferior a la de un promedio de un 75% en el año 2000. El aislamiento era relativamente moderado para los afroamericanos (0,35) y latinos (0,21), en que ambos estaban más aislados en el año 2010 que en el año 2000. Los residentes asiáticos tenían un nivel mucho más bajo de aislamiento, de un 0,07.

Las zonas de censo con más alta diversidad tienden a ubicarse en la parte sur del condado y a lo largo de la carretera I-75, incluyendo a las ciudades incorporadas de Cobb. Las zonas de censo menos diversas se encuentran en las zonas no incorporadas del noroeste y noreste del condado.

### **Acceso a las oportunidades**

Entre los muchos factores que impulsan a la elección habitacional de las personas y de las familias se encuentran los factores del vecindario, incluyendo el acceso a las escuelas de calidad y a los trabajos. Esta sección examina estas dimensiones geográficamente en relación a las ubicaciones de las zonas de pobreza concentradas por razas y a las zonas de pobreza concentradas por etnias; evalúa, además, los niveles de acceso a oportunidades por raza y por grupo étnico.

Las zonas con bajo acceso a puestos de trabajo para los residentes tienen un índice de puntuación 1-20 y tiene que ver con la distancia entre la residencia y el empleo y la oferta de mercado laboral. Estas zonas se encuentran dispersas por todo el condado de Cobb y no se concentran específicamente en los grupos de residentes con ingresos bajos a moderados. Algunas de las zonas con el índice más bajo de acceso laboral son también el hogar de un gran número de residentes que son minorías étnicas y raciales. El sector empadronado 315,07 tiene una puntuación de 3 y es hogar de 1.198 residentes afroamericanos y 682 latinos. El sector empadronado 315,03 tiene una puntuación de sólo 1 para el acceso laboral, lo que indica que casi no hay acceso al trabajo y es el hogar de 1.543 residentes afroamericanos. Asimismo, el sector empadronado 313,09 es hogar de 1.540 residentes afroamericanos y 980 latinos, con una puntuación de acceso laboral de 1.

Los índices de nivel escolar se calculan por el rendimiento de los alumnos de la escuela primaria en los exámenes estatales. Las escuelas con niveles más bajos de aptitud tienen puntuaciones entre 11 y 20. La mayoría de las escuelas con estas puntuaciones se encuentran en regiones con familias de ingresos bajos y moderados. Los sectores 311,01 y 311,08, que tienen los niveles más bajos de aptitud posible de 11, constan de 2.074 residentes afroamericanos y 1.713

latinos. En comparación, los sectores empadronados con niveles de aptitud escolar en los 90 están por debajo de los 250 residentes.

### **Perfil habitacional**

Como se indicó en los cálculos de la encuesta para la comunidad estadounidense del año 2013, el condado de Cobb tuvo un total de 287.565 unidades habitacionales. De éstas, 211.617 (74%) eran unidades habitacionales unifamiliar pareadas o unidades habitacionales separadas y 25.514 (8,9%) fluctuaban entre 2 a 9 unidades. Comparativamente, un total de 46.174 estructuras habitacionales contenían 10 o más unidades (16,1%). En el año 2013 el condado tenía también 4.194 (1,5%) de estructuras habitacionales rodantes en su inventario, mientras que los yates, vehículos recreativos y camionetas tenían el menor número de estructuras en unidades a 66 (0,0%).

La tasa de desocupación habitacional ha variado en el condado de Cobb desde el año 2000, con los índices de desocupación habitacional más bajos en el año 2000 en un 4,2%. La mayor tasa de desocupación habitacional se registró en 2010 en un 10,6%. Es importante destacar que la economía se encontraba en medio de la recesión nacional durante este período. Según los cálculos de la encuesta para la comunidad estadounidense de 2011-2013, el condado de Cobb experimentó una disminución del 0,1% en las tasas de desocupación habitacional del año 2012 a al año 2013.

La edad del parque inmobiliario en el condado de Cobb tiene un impacto significativo en las condiciones habitacionales de la zona. Gran parte del parque habitacional en el condado ha envejecido, según lo evidenciado por las 185.194 (63,8%) unidades habitacionales construidas entre 1970 y 1999. A medida que las viviendas envejecen, también suben los costos de mantención, pudiendo presentar problemas importantes de costos para los propietarios de ingresos bajos y moderados.

Una comparación de cinco años del precio de venta promedio de casas vendidas en el condado de Cobb refleja una disminución en el valor de las viviendas en la zona. En el año 2007 se vendieron 19.368 casas en el condado de Cobb con un precio de venta promedio de \$176.400. A partir del año 2013 se vendieron 17.067 casas con un precio de venta promedio de \$168.000.

Actualmente hay 417 unidades en alguna etapa de ejecución hipotecaria (por defecto, por subasta o por el banco), mientras que el número de casas en lista de venta es de 1.074 como lo indica Realty Trac en los datos de ejecución hipotecaria de mayo de 2015. La cantidad de propiedades que recibieron una presentación de ejecución hipotecaria en el condado de Cobb

en mayo de 2015 fue un 17% más alto que el mes anterior y un 18% más alto que al mismo tiempo el año anterior.<sup>5</sup>

### **Análisis de la Ley de Divulgación de Hipotecas Habitacionales**

El condado de Cobb incluye la información completa sobre el género del solicitante y los ingresos familiares de 10.399 del total de 11.581 registros de solicitud de préstamos (89,8%). Los hombres formaron la mayor parte de los solicitantes (38,4%), seguida por las parejas de hombres y mujeres (34,0%) y las mujeres (27,6%).

Si se considera a los solicitantes de bajos ingresos, las tasas de aprobación y denegación de préstamos muestran poca variación por género. Los porcentajes de aprobación oscilan desde el 73,6% para las parejas de hombres y mujeres hasta el 76,1% para las mujeres. En el grupo de ingresos moderados existe mayor variación en los porcentajes de aprobación y negación. De las 1.262 solicitudes completas por parejas de hombres y mujeres se aprobaron el 95,2%. En contraste, los porcentajes de aprobación se encontraron en la mitad de los 80 para los postulantes masculinos y femeninos (83,5% para los hombres y 86,3% para las mujeres). En la categoría de los ingresos altos las diferencias entre cada grupo solicitante fueron considerablemente menos pronunciadas, aunque los co-solicitantes masculinos y femeninos seguían teniendo el porcentaje más alto de aprobación de un 91,5%. El porcentaje de aprobación para los hombres fue de 2,7 puntos porcentuales más bajos en un 88,8% y para las mujeres fue de 2,2 puntos porcentuales más bajos en un 89,3%. En general, a los co-solicitantes masculinos y femeninos se les negaron los préstamos en un 7,3% de los casos, en comparación con al 14,3% de las solicitantes femeninas y al 14,8% de los solicitantes masculinos.

Los afroamericanos, latinos y otras razas minoritarias son menos propensos a solicitar préstamos para compras habitacionales que los blancos. De los que completan las solicitudes, a los afroamericanos y a los latinos se les deniegan los préstamos con el doble de la frecuencia que a los blancos; mientras tanto, las instituciones crediticias son menos propensas a informar las razones de estas denegaciones si se les compara con las denegaciones para los solicitantes blancos. Además, las tasas para el otorgamiento de préstamos tienden a ser más bajas y las tasas de denegaciones más altas en las zonas con altas concentraciones de población minoritaria.

---

<sup>5</sup>RealtyTrac, tendencias en las ejecuciones hipotecarias y estadísticas inmobiliarias del condado de Cobb, [www.realtytrac.com](http://www.realtytrac.com)

## **Análisis del uso del terreno y de la zonificación**

Vivimos, trabajamos y nos entretenemos dentro de los límites de la planificación territorial integral. La planificación del uso territorial integral es un medio fundamental por el que los gobiernos abordan la interconexión y la complejidad de sus respectivas jurisdicciones. La interconectividad de los usos del terreno significa que una decisión con respecto al uso de una parte en particular de la propiedad tiene consecuencias no tan sólo para las propiedades de alrededor, sino que también para un sinnúmero de otros asuntos.

Puesto que los códigos de zonificación presentan una parte crucial en el análisis de un estudio de impedimentos en la opción habitacional equitativa, los códigos de zonificación para el condado de Cobb se obtuvieron y se revisaron individualmente en comparación a un conjunto de temas de equidad habitacional. Para cada tema se asignó una calificación de riesgo a la ordenanza, definiendo las posibles calificaciones como se muestra a continuación:

1 = bajo riesgo (la disposición plantea poco riesgo de discriminación o de limitación en la opción habitacional equitativa;

2 = mediano riesgo (la disposición no se encuentra ni entre la más permisiva ni la más restrictiva; si bien podría complicar la opción habitacional equitativa, su efecto no suele difundirse; y;

3 = alto riesgo (la disposición causa o tiene el potencial de resultar en una discriminación sistemática y difundida o en la limitación de una opción habitacional equitativa.

Para cada municipalidad se promediaron las 15 calificaciones de riesgo individual, algunas con partes múltiples, rindiendo una calificación compuesta indicativa de la probabilidad de la ordenanza de zonificación de la municipalidad, en general, limitando la opción habitacional equitativa. Como apéndice a este documento se incluyen los informes completos para el condado; sin embargo, las calificaciones compuestas se prestan para los análisis comparativos. La calificación de riesgo total promedio del condado de Cobb es de 1,8, lo que significa que el código de zonificación del condado es relativamente de bajo riesgo y que presenta bajo riesgo de discriminación o limitación en la opción habitacional equitativa.

## **Inversión pública, análisis de la infraestructura y de la educación**

El condado de Cobb cuenta con 114 escuelas que entregan los servicios de educación a 110.001 alumnos. La inscripción de las minorías para los cursos de prekínder hasta la escuela intermedia excede el promedio de Georgia. La inscripción de la minoría excede a la de la mayoría en el condado de Cobb, a excepción de las escuelas privadas. Las escuelas privadas también tienen la proporción más pequeña entre alumno y profesor.

El rendimiento de los alumnos en las pruebas SAT disminuyó ligeramente de una calificación promedio de 1.534 en el año 2007 a una calificación promedio de 1.515 en el año 2013; sin embargo, esto es 63 puntos más altos que el promedio estatal y 17 puntos más altos que el promedio nacional. La tasa de graduación ha disminuido de 84,2% en 2008 a 76,5% en 2013 (7% de disminución). Las tasas de pobreza para los residentes que no completaron la escuela secundaria (26,20%) son las más altas entre la población del condado de Cobb de 25 años y mayores. Estos residentes están más propensos a experimentar la pobreza y a ganar menores ingresos.

### **Información sobre los crímenes por odio**

La información sobre los crímenes por odio es voluntaria por parte de las jurisdicciones locales. Algunos estados comenzaron a entregar la información sólo recientemente y no todas las jurisdicciones están representadas en los informes. Según el Departamento de Policía del condado de Cobb, éste comenzó a recopilar la información sobre los crímenes por odio en septiembre de 2010. Las estadísticas de crímenes por odio recopiladas para el condado de Cobb demuestran que se cometieron un total de 66 crímenes por odio entre los años 2010 y 2015. Los crímenes por odio más comunes en la zona son las comunicaciones por acoso/amenaza, intrusiones ilegales, agresiones comunes, amenazas terroristas y conductas de desorden.<sup>6</sup>

### **Actividades y organizaciones para la equidad habitacional**

La oficina del programa CDBG del condado de Cobb es la entidad local encargada de educar a los residentes locales y a las organizaciones en cuanto a los derechos sobre la equidad habitacional y de recabar información sobre posibles quejas en cuanto a la equidad habitacional. Esto les ofrece a los residentes y a los potenciales receptores del financiamiento de subvenciones un lugar centralizado al que se pueden dirigir con las inquietudes concernientes a la equidad habitacional. Las quejas que recibe el condado de Cobb se reenvían para su revisión a la oficina local del Ministerio de Viviendas y Urbanismo.

También se han incrementado los esfuerzos para educar y promover la equidad habitacional para los residentes del condado. El personal del programa CDBG organizó un simposio sobre la equidad habitacional en abril del año 2010. En la coordinación de este evento la oficina del programa CDBG reclutó a grupos de la comunidad local y a las organizaciones que también tienen interés en promover la equidad habitacional. Los oradores principales hicieron un excelente trabajo en la presentación de materiales relevantes, siendo la información bien recibida. En el año 2014 la oficina del programa CDBG también organizó distintos "Talleres

---

<sup>6</sup> Información del Departamento de Policía del condado de Cobb y del Departamento de Estadísticas de Delincuencias.

para evaluar necesidades" en todo el condado con un total de siete eventos. La intención de estos talleres fue de llegar a la comunidad y entregar una hoja informativa titulada "Sólo los hechos" en lo referente a la Ley de la Equidad Habitacional. Además, los miembros de la oficina del programa CDBG estuvieron disponibles para entablar un diálogo con los asistentes sobre su percepción de la opción habitacional equitativa dentro del condado.

### **Análisis de la demanda judicial en relación a la equidad habitacional**

En un esfuerzo por entregar un informe lo más completo posible dentro de las restricciones geográficas y temporales, cualquier caso elegible que haya surgido en el condado de Cobb de Georgia, y que haya sido presentado primero o por el cual se haya informado una decisión desde el 1 de enero de 2010, se revisó para determinar su viabilidad de inclusión dentro de este informe. Después de una profunda revisión y análisis de todos los derechos jurisprudenciales que tenían una demanda o defensa bajo las disposiciones de la Administración Federal de Viviendas para el marco de tiempo necesario, un par de casos que involucraban al mismo demandante cumplen con los criterios necesarios. Un caso decidido: Dorothy Binns v. El Programa de ayuda habitacional de la ciudad de Marietta (MHAP, por sus siglas en inglés), número 1:07-CV-0070-RWS, 22 de marzo de 2010; tras la decisión del tribunal de permitir que la demanda de la sra. Binns procediera bajo la Administración Federal de Viviendas, se llegó a un acuerdo resolutorio entre la sra. Binns y el Programa de ayuda habitacional de la ciudad de Marietta donde el Programa de ayuda habitacional de la ciudad de Marietta le otorgó a la sra. Binns los beneficios de la sección 8. Con el acuerdo, se desestimó la demanda. Un caso en curso: Dorothy Binns v. El Programa de vales para la opción habitacional de la ciudad de Marietta (MHCVP, por sus siglas en inglés) Número 1:13-CV-01637-LMM presentado el 14 de mayo de 2013); hay una multitud de denuncias procesales basadas en que la sra. Binns no prestó los servicios correctamente a la parte demandada. El tribunal le dio instrucciones a la sra. Binns para que prestara correctamente los servicios a la parte demandada con su escrito de ampliación de la demanda. El Programa de vales para la opción habitacional en la ciudad de Marietta se acabó ya que se sustituyó a la parte demandada y a la ciudad de Marietta. A partir del 29 de mayo de 2015, el caso continúa al descubierto con la presentación de certificados de servicios por parte de la ciudad de Marietta en su primera serie de respuestas a las peticiones de descubrimiento de la sra. Binns.

### **Análisis e información de la demanda**

Desde el 1 de enero de 2011 hasta el 31 de marzo de 2015 hubo 66 denuncias habitacionales presentadas al condado de Cobb. De estas denuncias, se determinó que 14 tenían causa. Se pagó un total de \$175.918 en compensaciones resolutorias con relación a las denuncias "conciliadas/resueltas y retiradas después de la resolución". A partir del 31 de marzo de 2015,

siguieron abiertas 5 demandas por la Ley de Igualdad para Oportunidades Habitacionales (FHEO, por sus siglas en inglés).

Esta revisión de demandas refleja que la abrumadora mayoría de las demandas que fueron investigadas por la Ley de Igualdad para Oportunidades Habitacionales de Atlanta se basaron en la raza y en el estado de discapacidad, 38% y 25% respectivamente del total de tipos de presentaciones de demandas de clases protegidas, siendo el estado familiar la siguiente demanda más grande en un 11%.

### **Impedimentos para la equidad habitacional**

En la guía de planificación para la equidad habitacional, el Ministerio de Viviendas y Urbanismo define un impedimento a la opción habitacional equitativa como una acción, omisión o decisión basada sobre la base de raza, color, religión, género, discapacidad, estado familiar o nacionalidad que restringe o que ejerce el efecto de restricción en las opciones habitacionales o en la disponibilidad de opciones habitacionales. A lo largo de esta evaluación han surgido distintos asuntos relacionados a la comunidad, tanto positivos como negativos. Algunos de estos asuntos representan las necesidades en general de la comunidad (por ejemplo, la singularidad de las necesidades de zonas urbanizadas y de las comunidades rurales desérticas) y, aunque válidas, no restringen o ejercen el efecto de restricción en la opción habitacional y por lo tanto no constituyen impedimentos. Se identificaron los siguientes impedimentos en el análisis:

#### **Impedimento #1- Carencia de educación en lo concerniente a la equidad habitacional.**

Si bien la educación y la difusión son limitadas en el condado, el condado ha sido elogiado por su éxito en mantener la educación con nuevas iniciativas, incluyendo el establecimiento del número telefónico gratuito y los anuncios en los buses sobre la equidad habitacional. Tan útiles como son estos esfuerzos, numerosos indicadores apuntan a la necesidad de hacer aún más. La oposición pública al alquiler asequible y a la venta habitacional sugiere que los residentes puede que no entiendan completamente los beneficios disponibles asociados a la equidad habitacional. Es imperativo que exista la educación y el conocimiento de las leyes sobre la equidad habitacional para aliviar la discriminación habitacional. Más de la mitad de los encuestados declaró no saber dónde presentar una demanda sobre la equidad habitacional. La encuesta también apoya la noción de que también es necesaria mayor educación para los propietarios. De aquellos quienes respondieron a la encuesta creyendo ser discriminados, el 73,3% dijo que la discriminación había sido perpetrada por un propietario. A medida que el condado sigue expandiéndose con una población cada vez más diversa, la educación sobre la

equidad habitacional debe ser continua y se debe presentar dentro de un contexto que esté en relación a las preocupaciones actuales de la comunidad.

### **Impedimento #2 – Disparidades en los préstamos hipotecarios**

Si bien la información sobre la Ley de Divulgación de Hipotecas Habitacionales no indica variaciones substanciales en los resultados del préstamo o en las razones de negación relacionadas con el género del solicitante, el acceso a los préstamos hipotecarios sí varía por raza y por grupo étnico. Los afroamericanos, latinos y otras razas minoritarias son menos propensos a solicitar préstamos para compras habitacionales que los blancos. De los que completan las solicitudes, a los afroamericanos y a los latinos se les deniegan los préstamos con el doble de la frecuencia que a los blancos; mientras tanto, las instituciones crediticias son menos propensas a informar las razones de estas denegaciones si se les compara con las denegaciones para los solicitantes blancos. Además, las tasas para el otorgamiento de préstamos tienden a ser más bajas y las tasas de denegaciones más altas en las zonas con altas concentraciones de población minoritaria. La presencia de disparidades por sí solas no es evidencia suficiente para demostrar la discriminación absoluta (puede haber factores legítimos tales como la calificación crediticia, el historial laboral y ser aval que resultan en estos patrones de negación de préstamos) pero sí tienen el efecto de limitar la opción de viviendas de los potenciales prestatarios.

### **Impedimento #3 - Disposiciones de zonificación que restringen los usos residenciales de los distritos residenciales**

El código de zonificación del condado de Cobb y las ordenanzas de zonificación de los municipios individuales del condado apoyan por lo general la opción habitacional para las personas con discapacidades que deseen modos de vida en grupo, aunque el tamaño de las viviendas en grupo en los distritos de zonificación residencial se mantiene en seis o menos residentes. Tales casas de grupos a pequeña escala están permitidas por el condado en casi todos los distritos de zonificación residencial. Sin embargo, las instalaciones que albergan a las personas que han abusado del alcohol y de las drogas con el propósito de su reintegración a la sociedad se clasifican de manera distinta a otras casas en grupos y generalmente están restringidas por el condado y sus municipalidades para los distritos de zonificación no residenciales. En algunos casos, estas instalaciones se limitan sólo a los distritos fuertemente industrializados, en teoría junto los almacenamientos de productos químicos y a las operaciones pesadas de fabricación. Si las únicas opciones habitacionales disponibles para este grupo de personas se encuentran en los distritos no residenciales, se les privará a los residentes de las interacciones sociales habituales que ocurren normalmente en las zonas residenciales. Estas normas de zonificación representan un impedimento significativo para la opción habitacional de algunos de los residentes del condado de Cobb.

#### **Impedimento #4 - Falta de accesibilidad al transporte público**

A pesar del extenso sistema de transporte público, los residentes que viven en zonas menos centrales a lo largo del corredor Cobb Parkway y en el corredor este/oeste tienen acceso limitado al transporte público. El tránsito en zonas remotas del condado se limita a los programas relacionados con viajes de servicios humanos y servicios operados en forma privada. Sin embargo, los servicios relacionados a programas ofrecen viajes para ancianos, personas discapacitadas y personas de bajos ingresos. De los encuestados que informaron sobre las necesidades de transporte público, la mayor necesidad se encontró en que la disponibilidad de los servicios de transporte no coincide con los horarios laborales. Esta falta de disponibilidad fue reportada por el 37,96% de los encuestados.

La evidencia ha mostrado un principal enlace entre el transporte público, el trabajo y las oportunidades a viviendas económicas en todo el país. Puesto que el transporte público es un medio ineficiente para tener acceso al trabajo, la disponibilidad y la accesibilidad al transporte público son fundamentales en los esfuerzos para ampliar la vivienda económica a los grupos que lo necesiten y a las clases protegidas. Basado en las conversaciones con organizaciones sin fines de lucro, con los líderes de la comunidad y en las observaciones extraídas de los resultados de la encuesta, como así también la información con respecto al transporte, la información ha revelado que existen limitaciones en el transporte en la zona oeste de Cobb (Powder Springs y Austell) y en la zona norte de Cobb (Acworth), lo que ha limitado el acceso a las rutas de autobuses expresos y locales. Además, la información reveló que hay limitaciones en la accesibilidad al transporte público por parte de los pasajeros que viajan de este a oeste en el condado de Cobb, debido a la falta limitada de acceso a las conexiones y a las paradas de tránsito. Ya que la falta de accesibilidad al transporte público restringe el desplazamiento en y alrededor del condado y tiene el potencial de influir negativamente en la opción habitacional, aproximadamente el 42% de los encuestados expresó que el transporte público no los conectaba con los principales empresarios.

#### **Impedimento #5 – Los altos costos habitacionales**

La asequibilidad es un aspecto importante en cuanto a la opción habitacional equitativa y para que las personas puedan obtener viviendas estables, seguras y decentes. También es un factor importante para los residentes que intentan elegir una vivienda que satisfaga sus necesidades familiares actuales. Los propietarios o arrendatarios que pagan más del 30 por ciento de sus ingresos en gastos de vivienda se encuentran en riesgo de experimentar cargas adicionales. La información obtenida de la Oficina del Censo y del Ministerio de Viviendas y Urbanismo, apoyada por los comentarios de los residentes del condado, de los principales interesados y de la encuesta a la comunidad, demuestra que una cantidad importante de hogares del condado de Cobb tiene ingresos insuficientes para costear una vivienda adecuada. En la actualidad, menos de la mitad de la población del condado paga menos del ideal del 30% de sus ingresos

para gastos de vivienda. Las opciones habitacionales se ven limitadas fundamentalmente por el ingreso familiar y el poder adquisitivo, en los que las personas de ingresos bajos y moderados en el condado experimentan opciones habitacionales restringidas significativamente.