AGOSTO 2020

2020 ANÁLISIS DEL IMPEDIMENTO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA JUSTA

CONDADO DE COBB, GEORGIA

Tabla de Contenido

I. RESUMEN EJECUTIVO……4
A. Antecedentes……4
B. Metodología de la Investigación y Participación Ciudadana……6
C. Impedimentos y Recomendaciones Anteriores……7
D. Nuevos Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa y Recomendaciones……9
Impedimento 1: Falta de Vivienda Asequible……9
Impedimento 2: Falta de Vivienda Accesible……10
Impedimento 3: Barreras que Limitan la Elección de Vivienda……10
Impedimento 4: Falta de Conciencia Sobre la Vivienda Justa……11
II. CARACTERÍSTICAS DE LA COMUNIDAD……12
A. Perfil Histórico……12
B. Perfil Demográfico……14
C. Perfil de Ingresos……19
D. Perfil de Empleo……24
E. Perfil de Vivienda……26
F. Revisión del Plan Administrativo de la Autoridad de Vivienda Pública (PHA)……35
G. Segregación e Integración……39
III. ACCESO A OPORTUNIDADES……41
Descripción General de los Factores de Oportunidad Definidos por HUD……41
Índice de Pobreza Baja……41
Índice de Competencia Escolar……42
Índice de Participación del Mercado Laboral……43
Índice de Tránsito……44
Índice de Bajo Costo de Transporte……44

Oficina del Programa CDBG del Condado de Cobb
192 Anderson Street, Suite 150
Marietta, Georgia 30060
Teléfono: 770-528-1455
Correo electrónico: info@cobbcountycdbg.com
Sitio web: www.cobbcounty.org/cdbg

Índice de Proximidad de Trabajos.....45
Índice de Salud Ambiental.....45
IV. FACTORES DE OPORTUNIDAD LOCAL.....46
Desempleo.....46
Ocupación por Industria.....47
Salario Mínimo.....48
Logros Educativos.....49
Acceso a Internet de Velocidad Alta.....49
Justicia Ambiental y Salud.....50
IV. ANÁLISIS DE IMPEDIMENTOS DE POLÍTICA PÚBLICA.....52
Elemento de Uso de la Terreno del Plan General.....52
Plan Integral de Uso de la Terreno Designaciones para la Vivienda.....54
Ley de Divulgación de Hipotecas para Viviendas (HMDA).....61
Origen, Tipo y Propósito del Préstamo.....61
Denegación de Préstamos.....64
Razones de Denegación de Préstamos para la Compra de Viviendas.....65
Discusión de Resultados.....65
V. TENDENCIAS Y QUEJAS DE VIVIENDA JUSTA.....69
¿Qué es la Discriminación en la Vivienda?.....69
Quejas Presentadas ante HUD.....69
Tendencias de Quejas.....71
Crímenes de Odio.....72
VI. REVISIÓN DE LAS ACCIONES ACTUALES Y ANTERIORES ADOPTADAS PARA FIRMAR FIRMEMENTE VIVIENDA JUSTA.....73
Promoción Afirmativa de la Vivienda Justa.....73
Impedimentos Previos a la Elección de Vivienda Justa.....73
VII. IMPEDIMENTOS PARA LA ELECCIÓN DE VIVIENDA JUSTA.....75
Impedimento 1: Falta de Vivienda Asequible.....75
Impedimento 2: Falta de Vivienda Asequible.....75
Impedimento 3: Barreras que Limitan la Elección de Vivienda.....76
Impedimento 4: Falta de Conciencia Sobre la Vivienda Justa.....77

VIII. CONCLUSIÓN……78

IX. APÉNDICES……79

A. Avisos y Publicaciones para la Participación Comunitaria…… .79

B. Resumen de los Comentarios Públicos……79

C. A.I. Encuesta y Resultados……79

D. Datos de Quejas de Vivienda Justa de HUD……79

1. RESUMEN EJECUTIVO

A. Antecedentes

El Condado de Cobb, como una comunidad con derecho a recibir beneficios bajo el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD), debe presentar una certificación de promoción afirmativa de la vivienda justa. Esta certificación tiene tres elementos y requiere que el Condado:

1. Completar un Análisis de los Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa (AI);
2. Tomar acciones para superar los efectos de cualquier impedimento identificado; y
3. Mantener registros que reflejen las acciones tomadas en respuesta al análisis.

HUD describe los impedimentos para la elección de vivienda justa en términos de su aplicabilidad a las leyes locales, estatales y federales. La Ley Federal de Vivienda Justa define los impedimentos como:

Cualquier acción, omisión o decisión tomada por motivos de raza, color, religión, sexo, nacionalidad, estado familiar y discapacidad mental o física que restrinja las opciones de vivienda o la disponibilidad de opciones de vivienda.

El proceso de IA implica un examen minucioso de una variedad de fuentes relacionadas con la vivienda, promoviendo afirmativamente la vivienda justa, el sistema de entrega de vivienda justa y las transacciones de vivienda, particularmente para las personas que están protegidas por la ley de vivienda justa. Las fuentes de inteligencia artificial incluyen datos del censo, información sobre empleo e ingresos, información sobre quejas de vivienda justa federal y estatal, encuestas de expertos y partes interesadas de la industria de la vivienda e información relacionada que se encuentra en el dominio público.

Una IA también incluye un proceso de revisión y aportación pública involucrada a través del contacto directo con las partes interesadas, foros públicos para recopilar aportaciones de los ciudadanos y las partes interesadas, distribución de informes preliminares para revisión ciudadana y presentaciones formales de los hallazgos y posibles acciones para superar los impedimentos identificados.

El Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, también conocida como Ley Federal de Vivienda Justa, declaró ilegal la discriminación en la compra, venta o alquiler de una vivienda por motivos de raza, color, religión u origen nacional. El sexo se agregó como una clase protegida en la década de 1970. En 1988, la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa agregó el estado familiar y la discapacidad a la lista, lo que hace un

total de siete clases protegidas por el gobierno federal. Los estatutos federales de vivienda justa están cubiertos en gran medida por las siguientes tres leyes estadounidenses:

- La Ley de Equidad de Vivienda,
- La Ley de Enmiendas de Vivienda, y
- La Ley de Estadounidenses con Discapacidades.

Los gobiernos Estatales o locales pueden promulgar leyes de vivienda justa que extiendan la protección a otros grupos también. Por ejemplo, la Ley de Vivienda Justa protege el derecho de las personas a alquilar un apartamento, comprar una casa, obtener una hipoteca o comprar un seguro de vivienda libre de discriminación basada en: raza, color, nacionalidad, religión, sexo, estado familiar y discapacidad. .

¿Por qué evaluar la vivienda justa?
Las disposiciones para promover afirmativamente la vivienda justa son componentes de larga data de los programas de desarrollo comunitario y de vivienda de HUD. Estas disposiciones se derivan de la Sección 808 (e) (5) de la Ley Federal de Vivienda Justa, que requiere que el Secretario de HUD administre los programas de vivienda y desarrollo urbano de HUD de una manera que promueva afirmativamente la vivienda justa.

En 1994, HUD publicó una regla que consolidaba planes para programas de vivienda y desarrollo comunitario en una sola preparación: el Plan Consolidado de Vivienda y Desarrollo Comunitario. Este documento incorpora los planes para los programas consolidados originales, incluidas las subvenciones en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG), las Asociaciones de Inversión HOME (HOME), las subvenciones para Refugios de Emergencia (ESG, actualmente subvención de Soluciones de Emergencia) y las oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA), como así como componentes adicionales del programa que se han promulgado desde entonces, como el Programa de Estabilización de Vecindarios y el Fondo Fiduciario de Vivienda.

Como parte del proceso de planificación consolidada (24 CFR 91), los estados y las comunidades con derechos que reciben dichos fondos como una asignación de fórmula directamente de HUD deben presentar a la certificación de HUD que están Promoviendo Afirmativamente la Vivienda Justa. Esta certificación tiene tres partes y requiere:

Realizar un Análisis de los Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa (AI);

- Tomar las acciones apropiadas para superar los efectos de cualquier impedimento identificado a través del análisis; y
- Mantener registros que reflejen el análisis y las acciones tomadas.

HUD interpreta que estos tres elementos de certificación implican:

- Analizar y trabajar para eliminar la discriminación en la vivienda en la jurisdicción;
- Promover la elección de vivienda justa para todas las personas;
- Brindar oportunidades para patrones de ocupación de vivienda racial y étnicamente inclusivos;
- Promover viviendas que sean físicamente accesibles y utilizables por todas las personas, en particular las personas con discapacidades; y

- Fomentar el cumplimiento de las disposiciones de no discriminación de la Ley de Vivienda Justa.

El 16, de Julio de 2015, se publicó la Regla Final Afirmativamente Promoviendo la Vivienda Justa (AFFH) que brinda a los participantes del programa un enfoque para incorporar de manera más eficaz y eficiente en el proceso de planificación el deber de promover afirmativamente las políticas de la Ley de Vivienda Justa. El propósito de esta regla era refinar el análisis previo de enfoque de impedimentos reemplazándolo con una herramienta de evaluación de vivienda justa que informaría mejor el proceso de planificación de los participantes del programa de HUD y los ayudaría a cumplir con la obligación legal. De acuerdo con la regla AFFH, no se deberá realizar ninguna Evaluación de Vivienda Justa (AFH) antes de la publicación de la Herramienta de Evaluación aplicable al participante del programa. Además, HUD debe proporcionar un mínimo de nueve (9) meses después de la publicación de la Herramienta de evaluación al establecer la fecha límite para la presentación de la AFH.

El Viernes, 5 de Enero de 2018, HUD publicó el documento de aviso Federal 2018-00106, titulado: *Promoción afirmativa de la vivienda justa: extensión del plazo para la presentación de la evaluación de la vivienda justa para los participantes del Plan Consolidado*. Este aviso informa que HUD está extendiendo el plazo para la presentación de una Evaluación de Vivienda Justa (AFH) por parte de los participantes del Programa del Plan Consolidado del gobierno local a su próxima fecha de presentación de AFH que cae después del 31 de Octubre de 2020 y, en muchos casos, después de 2025. Según la orientación, el Condado de Cobb continuará cumpliendo con la obligación de promover afirmativamente la vivienda justa mediante la realización de un Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa.

B. Metodología de la Investigación y Participación Ciudadana

Por lo tanto, el propósito del Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa del Condado de Cobb 2020 es investigar, analizar e identificar posibles Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa y sugerir acciones que el Condado puede considerar al trabajar para eliminar, superar o mitigar los impedimentos identificados.

El Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa del Condado de Cobb de 2020 ofrece un examen exhaustivo de una variedad de fuentes relacionadas con la vivienda, como el cambio demográfico, las influencias económicas y el estado del mercado de la vivienda, pero también información relacionada con la promoción afirmativa de la vivienda justa, el estado del sistema de entrega de vivienda justa y las transacciones de vivienda que afectan a las personas en todo el Condado de Cobb. Esta información se recopiló y evaluó mediante cuatro enfoques generales:

1. *Investigación Primaria*: recopilación y análisis de datos brutos que no existían previamente.

2. *Investigación Secundaria*: revisión de datos y estudios existentes.

3. *Análisis Cuantitativo*: la evaluación de datos objetivos, medibles y numéricos.

4. *Análisis Cualitativo*: la evaluación y valoración de datos subjetivos, como creencias, sentimientos, actitudes, opiniones y experiencias de las personas.

Algunos de los datos básicos secundarios y cuantitativos que proporcionan una imagen del mercado de la vivienda del Condado se extrajeron del censo de 2010 y las estimaciones intercensales. Estos datos incluyeron población, ingresos personales, estimaciones de pobreza, unidades de vivienda por tenencia, cargas de costos y condiciones de vivienda. Otros datos se obtuvieron de registros proporcionados por la Oficina de Análisis Económico, la Oficina de Estadísticas Laborales y una variedad de otras fuentes. La narrativa a continuación ofrece una breve descripción de otras fuentes de datos clave empleadas para la IA Cobb 2020.

Participación Ciudadana

• **Encuestas a las partes interesadas junto con este Análisis**: se diseñó una encuesta para recopilar información de las partes interesadas de la comunidad. Estas encuestas se distribuyeron en formato impreso y también se alojaron en línea a través de SurveyMonkey.com para proporcionar un medio alternativo de respuesta.

La Encuesta de Vivienda Justa fue diseñada para recopilar información de un amplio espectro de la comunidad y recibió respuestas de residentes y no residentes del Condado de Cobb. La encuesta constaba de 24 preguntas distintas, lo que permitía una combinación de respuestas abiertas y de opción múltiple. En total, hubo 449 respuestas a esta encuesta, aunque no todos los encuestados respondieron a todas las preguntas. Como resultado, cuando se cita un porcentaje de encuestados en este Análisis, se refiere solo al porcentaje de encuestados a la pregunta que se está discutiendo y puede no ser un porcentaje de todos los encuestados.

Las encuestas se recibieron desde el 3, de Febrero de 2020 hasta el 1, de Abril de 2020. El administrador de encuestas ingresó manualmente las encuestas en papel recibidas en SurveyMonkey para su tabulación y análisis. Para evitar el "relleno de boletas", el software SurveyMonkey prohíbe el envío de múltiples encuestas desde una única dirección IP. El enlace a la encuesta en línea se distribuyó a través de varias listas de distribución de correo electrónico.

• **Entrevistas a las Partes Interesadas:** se identificaron, contactaron y entrevistaron grupos clave de partes interesadas de la comunidad como parte de este Análisis. Estos interesados incluyeron representantes de organizaciones sin fines de lucro (especialmente desarrolladores de viviendas sin fines de lucro), funcionarios municipales, personal del Condado, defensores de la vivienda justa, miembros de la Junta de Comisionados y proveedores de servicios para personas sin hogar. Ocasionalmente, se entrevistó a otros actores que no pertenecían a ninguno de estos grupos según lo dictaminado por el curso de investigación realizado para este Análisis.

• **Reuniones públicas**: se llevaron a cabo ocho reuniones públicas para proporcionar un foro para que los residentes del Condado de Cobb y otras partes interesadas contribuyan a este Análisis. Estas reuniones se llevaron a cabo en una variedad de lugares para brindar opciones para que los residentes asistan. Estas reuniones se anunciaron a través de folletos distribuidos por el Condado de Cobb utilizando sus diversas listas de distribución de correo. Se pidió a las bibliotecas locales y a las organizaciones sin fines de lucro que recibieron los carteles que los imprimieran y publicaran o distribuyeran según fuera apropiado. El formato de estas reuniones varió desde mesas redondas en grupos pequeños hasta foros moderados. Se tomaron notas de los comentarios del público en todas las reuniones.

C. Impedimentos y Recomendaciones Previos

El Análisis de los Impedimentos para la Vivienda Justa (AI) 2015 del Condado contenía una discusión y pasos de acción para los impedimentos que se enumeran a continuación. Desde el desarrollo de la IA anterior, el Condado ha seguido reuniéndose anualmente con los municipios, los proveedores de servicios y las organizaciones sin fines de lucro locales para abordar estos impedimentos con estrategias y acciones concretas.

Impedimento # 1- Falta de Educación en Vivienda Justa

Aunque la educación y el alcance en el Condado son limitados, el Condado ha sido elogiado por su éxito en el mantenimiento de la educación con nuevas iniciativas que incluyen el establecimiento de una línea directa de vivienda justa y anuncios de autobuses. Por muy útiles que sean estos esfuerzos, numerosos indicadores apuntan a la necesidad de hacer aún más. La oposición pública a la vivienda asequible para alquiler y venta sugiere que los residentes pueden no comprender completamente los beneficios disponibles con la vivienda asequible. La educación y el conocimiento de las leyes de vivienda justa es imperativo para aliviar la discriminación en la vivienda. Más de la mitad de los encuestados dijeron que no sabían dónde presentar una queja de vivienda justa. La encuesta también apoya la idea de que también se necesita una mayor educación para los propietarios y propietarios. De los que respondieron la encuesta que creían que habían sido discriminados, el 73.3% dijo que la discriminación había sido perpetrada por un propietario o propietario. A medida que el Condado continúa expandiéndose con una población cada vez más diversa, la educación sobre vivienda justa debe ser continua y presentada en un contexto que sea relativo a las preocupaciones actuales de la comunidad.

Impedimento # 2: Disparidades en los Préstamos Hipotecarios

Mientras los datos de la HMDA no indican variaciones sustanciales en los resultados de los préstamos o las razones de la denegación relacionadas con el género del solicitante, el acceso a los préstamos hipotecarios varía según la raza y el origen étnico. Los Afro Americanos, Latinos y otras razas minoritarias tienen menos probabilidades de solicitar préstamos para la compra de vivienda que los Blancos. De aquellos que completan solicitudes, a los Afro Americanos y Latinos se les niegan los préstamos con el doble de frecuencia que a los Blancos; Mientras tanto, es menos probable que las instituciones crediticias informen las razones de estas denegaciones que las denegaciones a los solicitantes Blancos. Además, las tasas de originación de préstamos tienden a ser más bajas y las tasas de denegación más altas en áreas con concentraciones más altas de población minoritaria. La presencia de disparidades por sí sola no es evidencia suficiente para probar una discriminación absoluta (puede haber factores legítimos como puntaje de crédito, historial laboral y garantía que resulten en estos patrones de denegación de préstamos) pero tienen el efecto de limitar la elección de vivienda de -ser prestatarios.

Impedimento # 3 - Disposiciones de Zonificación

Restricción de usos Residenciales de Distritos Residenciales el código de zonificación del Condado de Cobb y las ordenanzas de zonificación de los municipios individuales del Condado generalmente apoyan la elección de vivienda para personas con discapacidades que pueden desear arreglos de vivienda en grupo, aunque el tamaño de las casas grupales permitidas en distritos de zonificación residencial se mantiene en seis o menos residentes. El Condado permite este tipo de viviendas para grupos en pequeña escala en casi todos los distritos de zonificación residencial. Sin embargo, las instalaciones que albergan a personas que abusan del alcohol y las drogas en recuperación con el propósito de su reintegración a la sociedad se clasifican de manera diferente a otros hogares grupales y generalmente están restringidas por el Condado y sus municipios a distritos de zonificación no residenciales. En algunos casos, estas instalaciones se

limitan solo a los distritos de industria pesada, teóricamente junto con el almacenamiento de productos químicos y las operaciones de fabricación pesada. Si las únicas opciones de vivienda disponibles para este grupo de personas están en distritos no residenciales, los residentes se verán privados de las interacciones sociales habituales que normalmente tienen lugar en las zonas residenciales. Estas regulaciones de zonificación representan un impedimento significativo para la elección de vivienda justa para algunos residentes del Condado de Cobb.

Impedimento # 4: Falta de Accesibilidad al Transporte Público
A pesar del extenso sistema de transporte público, los residentes en lugares menos céntricos a lo largo del Cobb Parkway Corridor y el East-West Connector tienen acceso limitado al transporte público. El tránsito en áreas remotas del Condado se limita a programas relacionados con viajes de servicios humanos y servicios operados por privados. Sin embargo, los servicios relacionados con el programa brindan viajes para personas mayores, discapacitadas y pasajeros de bajos ingresos. De los encuestados que informaron sobre las necesidades de transporte público, la mayor necesidad informada fue que la disponibilidad del servicio de transporte público no coincide con los horarios de trabajo. Esta falta de disponibilidad fue informada por el 37.96% de los encuestados.

La evidencia ha demostrado un vínculo importante entre el transporte público, el empleo y las oportunidades de vivienda asequible en todo el país. Como el transporte público es un medio ineficaz para que Page proporcione acceso al empleo. La disponibilidad y accesibilidad del transporte público es fundamental en los esfuerzos por expandir las viviendas asequibles a los grupos necesitados y a las Clases Protegidas. Según las conversaciones con organizaciones sin fines de lucro, los líderes comunitarios y las observaciones de los resultados de la encuesta y los datos de transporte, los datos han revelado que existen limitaciones de transporte en West Cobb (Powder Springs y Austell) y North Cobb (Acworth), que tiene acceso limitado a y rutas de buses expresos. Además, los datos revelaron limitaciones en el acceso al transporte público para los viajeros que viajan de este a oeste en el Condado de Cobb, debido a la falta de acceso limitado a las paradas y conexiones de tránsito. Dado que la falta de accesibilidad al transporte público restringe los desplazamientos dentro y alrededor del Condado y tiene el potencial de influir negativamente en la elección de vivienda. Aproximadamente el 42% de los encuestados expresaron que el transporte público no se conectaba con los principales empleadores.

Impedimento #5 - Altos Costos de Vivienda
La asequibilidad es un aspecto importante en lo que respecta a la elección de vivienda justa y a que las personas puedan obtener una vivienda segura y decente. También es un factor importante para los residentes que intentan seleccionar una vivienda que satisfaga sus necesidades familiares actuales. Los propietarios o inquilinos que pagan más del 30% de sus ingresos en costos relacionados con la vivienda corren el riesgo de sufrir cargas de costos. Los datos cuantitativos obtenidos de la Oficina del Censo y HUD, respaldados por los comentarios proporcionados por los residentes del Condado, las partes interesadas clave y la Encuesta Comunitaria, demuestran que un número significativo de hogares en el Condado de Cobb tienen ingresos insuficientes para pagar una vivienda adecuada. Actualmente, menos de la mitad de la población del Condado está pagando menos del 30% ideal de sus ingresos por costos de vivienda. Las opciones de vivienda están fundamentalmente limitadas por los ingresos familiares y el poder adquisitivo, en el que las personas de ingresos bajos y moderados del Condado tienen opciones de vivienda significativamente restringidas.

D. Nuevos Impedimentos para la Elección y las Recomendaciones de Vivienda Justa

Impedimento 1: Falta de Vivienda Asequible
Hay una falta de viviendas asequibles en el Condado de Cobb debido al crecimiento de la población del Condado y la afluencia de construcciones de viviendas de mayor precio. Esto ha creado una gran demanda de una oferta limitada de viviendas asequibles y un aumento correspondiente en el costo de alquiler y venta de viviendas.

Objetivo: Aumentar la oferta de viviendas asequibles mediante nuevas construcciones y rehabilitación de varios tipos de viviendas que sean asequibles para los hogares de menores ingresos.

Estrategias: Para abordar la necesidad y lograr el objetivo de viviendas más asequibles, se deben realizar las siguientes actividades y estrategias:

- Continuar promoviendo la necesidad de viviendas asequibles apoyando y alentando a desarrolladores privados y organizaciones sin fines de lucro a desarrollar, construir y/o rehabilitar viviendas asequibles.

- Fomentar y promover el desarrollo, la construcción y/o rehabilitación de viviendas de ingresos mixtos en todo el Condado.

- Apoyar financieramente la rehabilitación de viviendas existentes propiedad de personas mayores y familias de bajos ingresos para conservar las viviendas asequibles existentes en el Condado.

- Proporcionar incentivos financieros y de desarrollo a desarrolladores privados y organizaciones sin fines de lucro para que construyan y/o rehabiliten viviendas asequibles.

Impedimento 2: Falta de Vivienda Accesible
Hay una falta de viviendas accesibles en el Condado de Cobb ya que la oferta de viviendas accesibles no ha seguido el ritmo de la demanda provocada por el aumento del porcentaje de personas mayores en el Condado y el deseo de las personas discapacitadas que quieren vivir de forma independiente. Las entrevistas indicaron que todas las viviendas accesibles están ocupadas y que la población discapacitada del Condado está creciendo.

Objetivo: Aumentar la oferta de viviendas accesibles mediante nuevas construcciones y rehabilitación de viviendas accesibles para personas con discapacidad.

Estrategias: Para abordar la necesidad y lograr el objetivo de una vivienda más accesible, se deben emprender las siguientes actividades y estrategias:

- Continuar promoviendo la necesidad de viviendas accesibles apoyando y alentando a desarrolladores privados y organizaciones sin fines de lucro a desarrollar, construir y/o rehabilitar viviendas que sean accesibles para personas discapacitadas.

- Ayudar financieramente en mejoras a viviendas unifamiliares ocupadas por propietarios para que sean accesibles para los ancianos y/o discapacitados para que puedan continuar permaneciendo en sus hogares.

- Fomentar y promover el desarrollo de viviendas accesibles en edificios multifamiliares como porcentaje del número total de viviendas.

- Alentar y apoyar financieramente a los propietarios para que realicen adaptaciones razonables en las unidades de su edificio para que las personas discapacitadas puedan seguir viviendo en sus apartamentos.

- Hacer cumplir la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) y la Ley de Vivienda Justa (FHA) con respecto a hacer que los nuevos desarrollos de viviendas multifamiliares sean accesibles y visitables para personas con discapacidades físicas.

Impedimento 3: Barreras que Limitan la Elección de Vivienda
Existen barreras físicas, económicas y sociales (incluidas viviendas antiguas inaccesibles, requisitos de crédito que impiden que todos los residentes obtengan hipotecas y concentraciones de pobreza y minorías raciales o étnicas) en el Condado de Cobb que limitan las opciones de vivienda y las oportunidades de vivienda para hogares de bajos ingresos, minorías y los miembros discapacitados de la población del Condado.

Objetivo: Eliminar las barreras físicas, económicas y sociales en el Condado y aumentar las opciones y oportunidades de vivienda para los hogares de bajos ingresos y los miembros de las clases protegidas en todo el Condado.

Estrategias: Para lograr la meta de más opciones de vivienda, se deben emprender las siguientes actividades y estrategias:

- Desconcentrar los focos de pobreza racial y étnica proporcionando opciones de viviendas asequibles para personas y familias que desean residir fuera de las áreas afectadas.

- Apoyar y promover el desarrollo de viviendas asequibles en áreas de oportunidad donde puedan residir las minorías y las personas y familias de bajos ingresos.

- Promover y apoyar el desarrollo de viviendas asequibles para las minorías y los hogares de bajos ingresos que están siendo “forzados” a abandonar sus hogares y pueden no tener recursos de vivienda para reubicarse.

- Apoyar y promover principios sólidos de planificación y hacer revisiones a las ordenanzas de urbanismo y zonificación para eliminar la “zonificación de exclusión”, que restringe el desarrollo de viviendas asequibles.

Impedimento 4: Falta de Conciencia sobre la Vivienda Justa
Existe una necesidad continua de educar y promover los derechos de las personas, las familias y los miembros de las clases protegidas con respecto a la Ley de Vivienda Justa (FHA), la conciencia de las prácticas discriminatorias y la lucha contra el "NIMBYism". Un total de 63.3% de los encuestados en el Condado creían que la falta de educación sobre la vivienda justa contribuía a problemas no reportados.

Objetivo: Mejorar el conocimiento y la conciencia de la Ley de Vivienda Justa (FHA), las leyes y los reglamentos relacionados con la vivienda y la discriminación, para que los residentes del Condado de Cobb puedan promover la Vivienda Justa Afirmativamente (AFFH) y eliminar la actitud negativa de "No En Mi Patio Trasero" "(NIMBYism).

Estrategias: Para abordar la necesidad y lograr el objetivo de promover una vivienda abierta y justa, se deben emprender las siguientes actividades y estrategias:

- Continuar educando y concienciando a los residentes sobre sus derechos bajo la Ley de Vivienda Justa (FHA) y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA).

- Continuar monitoreando los datos de la Ley de Divulgación de Hipotecas para Viviendas (HMDA) para garantizar que no se estén llevando a cabo prácticas discriminatorias en los préstamos hipotecarios para viviendas.

- Publicar y distribuir información y solicitudes de vivienda tanto en Inglés como en Español para abordar el aumento de residentes con dominio limitado del Inglés en el Condado de Cobb.

- Educar a los residentes y funcionarios locales para eliminar los conceptos erróneos del vecindario y combatir el "NIMBYism".

II. CARACTERISTICAS DE LA COMUNIDAD

A. Perfil Histórico

El Condado de Cobb es el tercer condado más grande del estado de Georgia por población, con un estimado de 756,865 residentes. Con una extensión de 340 millas cuadradas, el Condado de Cobb es uno de los Condados más grandes y de más rápido crecimiento en Georgia. El Condado de Cobb limita con el Condado de Cherokee al norte, el Condado de Paulding al oeste, el Condado de Bartow al noroeste, el Condado de Fulton al sureste y el Condado de Douglas al suroeste. El Condado de Cobb alberga la Base de la Reserva Aérea Dobbins, Lockheed Martin, Six Flags over Georgia, los Bravos de Atlanta y cuatro compañías Fortune 500.

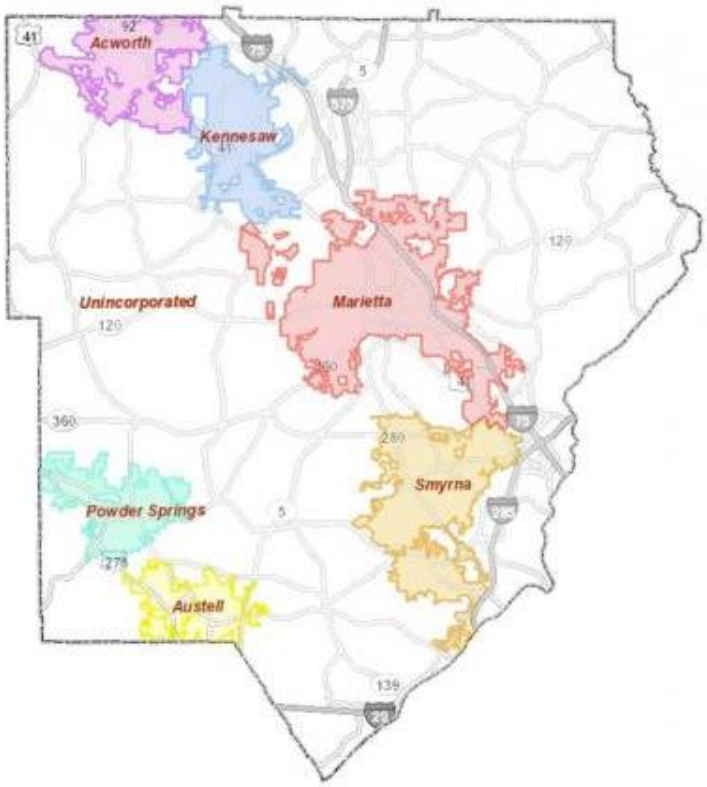
En 1832, la legislatura estatal aprobó una ley que creaba el Condado de Cobb, que lleva el nombre del Ex Senador, Representante y Juez del Tribunal Superior de los Estados Unidos, Thomas Willis Cobb, de Greensboro. Se cree que la sede del Condado, Marietta, recibió su nombre de su esposa Marie. La tierra fue originalmente el hogar de asentamientos de Nativos Americanos, incluido Sweet Water Town en Sweetwater Creek (suroeste de Marietta), Big Shanty (más tarde Kennesaw) en Noonday Creek (norte de Marietta) y Buffalo Fish (sureste de Marietta). Ubicado en la región superior del Piamonte, el Condado de Cobb tenía pocas plantaciones grandes, desarrollándose en cambio alrededor de pequeñas granjas de subsistencia.

Las ciudades y los asentamientos crecieron después de que el Ejército de los EE. UU. Trasladara a los Cherokees a tierras occidentales en 1838. Marietta se estableció en 1833, se convirtió en la sede del Condado en 1834 y recibió su estatuto oficial en 1852. Durante los dos primeros años no existió ningún juzgado y se realizado en las cabañas de los colonos, luego en 1834 la legislación financió un palacio de

justicia en la recién formada Marietta. Otras ciudades establecidas en la década de 1830 fueron Springville (más tarde Powder Springs, 1838) y Roswell (1839). Luego, Roswell se anexó al Condado de Fulton en 1932. Acworth se convirtió en una comunidad a principios de la década de 1840 y recibió su estatuto de ciudad en 1860. Big Shanty, que recibió su nombre del barrio de chabolas para trabajadores de la construcción de ferrocarriles, recibió su estatuto de Ciudad como Kennesaw en 1887 Smyrna Camp Ground, que más tarde acortó su nombre a Smyrna, se incorporó en 1872. Austell se estableció a fines del siglo XIX y se fundó en 1885.

Durante la Guerra Civil, las fuerzas de la Unión ocuparon Marietta y los pueblos vecinos. Varias batallas se libraron en Cobb durante Junio y Julio de 1864, incluida la Batalla de la Montaña Kennesaw. Después de la guerra, los residentes de Cobb vieron la construcción del ferrocarril, el establecimiento de pequeñas industrias y un aumento gradual del comercio. La abundancia de ferrocarriles y el desarrollo industrial temprano ayudaron a establecer el Condado de Cobb y sus ciudades incorporadas. Durante ese tiempo, el Condado de Cobb no incorporado experimentó poco crecimiento, siendo Marietta la única área con una población significativa. Las granjas comenzaron a disminuir durante la década de 1940. Durante el advenimiento de la Segunda Guerra Mundial, Cobb experimentó un inicio de crecimiento. El aeródromo del ejército de Marietta se construyó en 1943, lo que trajo consigo la apertura de la planta de bombarderos de Bell Aircraft Corporation y casi 30,000 puestos de trabajo. Mientras Bell cerró la planta al final de la guerra, la posterior Guerra de Corea llevó a Lockheed, una empresa de fabricación de aviones, a reabrir la planta en 1951. Casi al mismo tiempo, el Aeródromo del Ejército de Marietta se convirtió en la Base de Reserva de la Fuerza Aérea Dobbins, con la Estación Aérea Naval Atlanta se agregó al campus poco tiempo después. La combinación de los tres ayudó a impulsar el motor económico del condado y preparó el escenario para el rápido crecimiento que estaba por venir.

Debido a los trabajos disponibles en las décadas de 1950 y 1960, combinados con la falta de una red de transporte sólida, existía la necesidad de viviendas en las proximidades del empleo. Las áreas sur y central de Cobb, que sirvieron como el núcleo comercial/industrial del Condado, comenzaron a experimentar un rápido crecimiento residencial en un patrón de desarrollo de vecindario de transición con viviendas asequibles, calles bien conectadas y bloques a escala peatonal. En ese momento, todavía existía una separación considerable entre el Condado de Cobb y la Ciudad de Atlanta. La finalización de la Interestatal 75 en la década de 1970 redujo significativamente los tiempos de viaje, alterando los patrones de crecimiento y desarrollo. Cobb se integró más en el área Metropolitana de Atlanta y comenzó una segunda fase de intenso crecimiento. A lo largo de los años 1970s, 1980s y 1990s, el este de Cobb y más tarde el norte de Cobb experimentó cambios de carácter a través del advenimiento de subdivisiones de calle sin salida orientadas a los automóviles, de mayor densidad y desarrollos comerciales de franjas a lo largo de las



carreteras arteriales transversales. El crecimiento pronto hizo que el Condado enfrentara el desafío de preservar su rico pasado, mientras se acomodaba a la demanda de nuevos desarrollos. El primer paso importante que dio el Condado de Cobb para proteger su pasado fue la aprobación de una ordenanza de preservación histórica en todo el Condado en 1984, que estableció la Comisión de Preservación Histórica del Condado de Cobb.

A medida que escaseaba la disponibilidad de tierras en el este y norte de Cobb, el crecimiento residencial del Condado continuó progresando aparentemente en sentido contrario a las agujas del reloj hacia el oeste de Cobb en las décadas de 1990 y 2000. Durante este tiempo, se estaban construyendo subdivisiones residenciales de lotes grandes en áreas relativamente rurales y los centros de actividad comercial, aprendiendo de las deficiencias de los corredores comerciales de la franja, se caracterizaban por nodos comerciales compactos y bien definidos en intersecciones estratégicas de carreteras arteriales. Las presiones de desarrollo en el oeste de Cobb continúan ejerciendo presión sobre los servicios y la infraestructura en el área.

A medida que la progresión del desarrollo "en sentido contrario a las agujas del reloj" del Condado de Cobb se ha completado, las iniciativas de reurbanización han comenzado a renovar la región sur del Condado, junto con la revitalización en las Ciudades de Marietta y Smyrna. Como estos lugares fueron los primeros en experimentar el rápido crecimiento, ahora son los primeros en experimentar la remodelación y revitalización de centros comerciales de bajo rendimiento y vecindarios desestabilizados.

El Condado de Cobb ha prosperado en las últimas décadas. Su belleza natural, su ubicación en la región metropolitana de Atlanta, el entorno financiero y económico, la educación y, lo que es más importante, su gente, han hecho del Condado de Cobb un lugar atractivo para vivir, trabajar y divertirse. Estos grandes activos han contribuido a un crecimiento sostenido durante las últimas décadas y seguirán atrayendo visitantes, residentes y empresas en los próximos años. El rápido crecimiento del Condado lo ha transformado de una pequeña comunidad rural a una parte integral de una de las regiones metropolitanas de más rápido crecimiento en los Estados Unidos. A medida que Cobb continúa su transformación, será necesario poner más énfasis en la remodelación y revitalización del vecindario debido a las limitaciones en la disponibilidad de terrenos. Para que el Condado expanda su base impositiva y brinde un alto nivel de servicio a sus residentes, propietarios y empresas, el Condado de Cobb debe trabajar para equilibrar el crecimiento a través de la remodelación de calidad y el desarrollo de nuevas áreas verdes, todo mientras se preservan vecindarios estables.

B. Perfil Demográfico

Los datos demográficos se analizaron y se obtuvieron de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense (ACS) del censo de EE. UU. 2010-2017. La fuente principal de datos demográficos utilizados en este estudio proviene de la Oficina del Censo de EE. UU. Las Encuestas de la Comunidad Estadounidense (ACS) proporcionan los datos demográficos más recientes, así como el uso de información importante para mostrar las tendencias en los cambios de población y hogares a lo largo de los años.

Población

Según las estimaciones de la ACS, el Condado de Cobb en Georgia ha experimentado un aumento del 8.5% en la población con un aumento de la población de 688,078 a 755,754 en 2017. La composición de la población consiste en 363,936 hombres y 388,847 mujeres.

Edad y Sexo a Lo Largo de Los Años

Según las estimaciones de 5 años de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense de 2017, la edad promedio de los residentes del Condado de Cobb es de 36.7 años. La mayor concentración de residentes se encuentra en el rango de edad de 25 a 44 años, con 216,115 que componen esta población. La población de adultos mayores de 65 años o más ha experimentado un aumento del 32.7%. Con esta observación, el Condado deberá tener en cuenta el creciente número de personas mayores al desarrollar planes de vivienda comunitaria. En general, el grupo demográfico más grande tiene entre 18 y 64 años con 451,619. En términos de sexo, históricamente las mujeres han superado levemente a los hombres dentro del Condado. Esa tendencia ha continuado durante el período que se examina, ya que las mujeres superaron a los hombres entre un 51.6% y un 48.4% a partir del censo de 2017, un ligero aumento del 51.4% al 48.6% en 2010.

EDAD	CARACTERISTICAS DE POBLACION POR EDAD Y SEXO					
	2010			2017		
	Ambos	Hombres	Mujeres	Ambos Sexos	Hombres	Mujeres
	688,078	**334,369**	**353,709**	**755,754**	**365,295**	**390,459**
Menor de 18 años	176,487	89,812	86,675	181,097	91,302	89,795
18 a 24 años	62,867	32,141	30,726	68,254	34,630	33,624
25 a 44 años	209,610	101,521	108,089	217,337	105,242	112,095
45 a 64 años	179,142	85,103	94,039	199,729	95,139	104,590
65 años o mas	59,972	25,792	34,180	89,337	38,982	50,355
Mediana edad (años)	35.4	34.2	36.4	36.7	35.5	37.8

Tabla 1. Características de la población por edad y sexo, Fuente: estimaciones de la ACS de la Oficina del Censo de EE. UU., ww.census.gov

Hogares

Según la Encuesta de Estimaciones de 1 Año de la ACS de 2017, actualmente hay 277,609 hogares en el Condado de Cobb. Actualmente, el tamaño del hogar para un tamaño total del hogar es 2.69 y el tamaño de la familia es 3.24, este número difiere ligeramente del tamaño de la familia para una pareja casada que es 3.26. Los hogares de parejas no casadas están compuestos por .30% de parejas del mismo sexo y 4.0% de parejas opuestas.

TIPO DE VIVIENDA			
2010		2017	
En familia de pareja casada	61.50%	En familia de pareja casada	60.30%
En otros hogares	37.80%	En otros hogares	38.40%
ESTADO CIVIL			
Nunca casado	32.70%	Nunca casado	33.90%
Ahora casado, excepto separados	51.20%	Ahora casado, except separados	50.10%
Divorciados o separados	12.10%	Divorciados o separados	11.90%

Viudo	4.00%	Viudo	4.20%
Tamaño promedio del hogar	**2.67**	**Tamaño promedio del hogar**	**2.69**
Tamaño medio de la familia	**3.24**	**Tamaño medio de la familia**	**3.24**

Tabla 2. Fuente: Estimaciones de la ACS de la Oficina del Censo de EE. UU., www.census.gov

HOGARES Y FAMILIAS					
	Total	**Hogar familiar de pareja casada**	**Jefe de hogar masculino, sin esposa presente, hogar familiar**	**Jefe de hogar femenino, sin esposo presente, hogar familiar**	**Hogar no familiar**
Total hogares	277,609	139,532	10,417	39,240	88,420
Tamaño promedio del hogar	2.69	3.26	3.71	3.38	1.35
FAMILIAS					
Total familias	189,189	139,532	10,417	39,240	n/a
Tamaño medio de la familia	3.24	3.24	3.33	3.21	n/a
HOGARES DE PAREJAS NO CASADAS					
Mismo sexo	0.30%	n/a	n/a	n/a	n/a
Sexo opuesto	4.00%	n/a	n/a	n/a	n/a

Tabla 3. Fuente: Estimaciones de la ACS de la Oficina del Censo de EE. UU., www.census.gov

Raza y Etnia

La composición racial del Condado consistió en 59.60% de Blancos; 27.80% Negros o Afro Americanos; 0.10% Indio Americano y/o Nativo de Alaska; 5.2% Asiáticos; 0.0% Isleño del Pacífico; 4.10% de otras razas; y 3.20% de dos o más razas; 13.10% eran Hispanos o Latinos de cualquier raza.

RAZA Y ETNICIDAD		
	Numero	**Porcentaje**
Población Total	***755,754***	***100%***
Blanco	450,424	59.60%
Negro o Afro-Americano	209,769	27.80%
Indio Americano y Nativo de Alaska	1,128	0.10%
Asiático	39,499	5.20%
Asiático Indio		1.90%
Chino	7,902	1.00%

Filipino	2,705	0.40%
Japonés	887	0.10%
Coreano	5,545	0.70%
Vietnamita	5,076	0.70%
Otro Asiático	2,977	0.40%
Nativo de Hawái y otras Islas del Pacífico	62	0.00%
Alguna otra raza	30,619	4.10%
Dos o mas razas	24,253	3.20%
Blanco y Negro o Afro-Americano	8,835	1.20%
Blanco e Indio Americano y Nativo de Alaska	2,095	0.30%
Blanco y Asiático	5,336	0.70%
Negro o Afro Americano e Indio Americano y Nativo de Alaska	1,669	0.20%
HISPANO O LATINO Y RAZAS		
Hispano o Latino	98,915	13.10%
Mexicano	53,129	7.00%
Puertorriqueño	7,711	1.00%
Cubano	2,585	0.30%
Otro Hispano o Latino	35,490	4.70%

Tabla 4. Fuente: Estimaciones de la ACS de la Oficina del Censo de EE. UU., Www.census.gov

Origen y Ascendencia

Según la Oficina del Censo de EE. UU., Estimaciones de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2013-2017, había aproximadamente 126,475 personas nacidas en el extranjero en el Condado de Cobb. La mayoría de la población nacida en el extranjero se originó en América Latina con un 49%, mientras que otra porción notable proviene de Asia con un 28.30%.

POBLACIÓN NACIDA EXTRANJERA		
Nacido Estranjero	**Nacido en el extranjero; Ciudadano naturalizado**	**Nacido en el extranjero; No es ciudadano Estadounidense**
126,475	57,053	69,422

Tabla 5. Fuente: Estimaciones de la ACS de la Oficina del Censo de EE. UU., www.census.gov

REGIÓN DE NACIMIENTO DE NACIDOS EXTRANJEROS	
Población nacida en el extranjero excluida la población nacida en el mar	126,475
Europa	8.40%
Asia	28.30%
África	12.80%
Oceanía	0.10%

America Latina	49.00%
América del Norte	1.40%

Tabla 6. Fuente: Estimaciones de la ACS de la Oficina del Censo de EE. UU., Www.census.gov

La siguiente tabla presenta la ascendencia de los residentes del Condado de Cobb en 2017. Las ascendencias más comunes identificadas además de la Estadounidense fueron, Inglesa (10.3%), Alemana (8.3%) e Irlandesa (7.8%).

Tipo de Ascendencia	Numero	%
Población Total	**755,754**	100%
Americano	40,605	5.4%
Arabe	4,259	0.6%
Británico	7,520	1.0%
Checo	1,190	0.2%
Danés	1,619	0.2%
Holandés	6,520	0.9%
Inglés	77,567	10.3%
Europeo	10,052	1.3%
Francés (excepto Vasco)	12,650	1.7%
Franco Canadiense	1,854	0.2%
Alemán	62,438	8.3%
Griego	2,277	0.3%
Húngaro	1,625	0.2%
Irlandesa	59,251	7.8%
Italiano	28,953	3.8%
Lituano	458	0.1%
Noruego	3,912	0.5%
Polaco	14,271	1.9%
Portugués	791	0.1%
Ruso	4,686	0.6%
Escocés-Irlandés	10,149	1.3%
Escocés	16,626	2.2%
Eslovaco	1,955	0.3%
África Subsahariana	28,228	3.7%
Sueco	4,324	0.6%
Suizo	1,578	0.2%
Ucranio	467	0.1%
Galés	4,309	0.6%

Tabla 7. Fuente: Estimaciones de la ACS de la Oficina del Censo de EE. UU., www.census.gov

Dominio limitado del Inglés

La Sección 601 del Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 es la ley federal que protege a las personas de la discriminación por motivos de raza, color u origen nacional en programas o actividades que reciben asistencia financiera federal. Un tipo de discriminación por origen nacional es la discriminación

basada en la incapacidad de una persona para hablar, leer, escribir o comprender el Inglés. En determinadas situaciones, no garantizar que las personas LEP puedan participar o beneficiarse de manera efectiva de los programas con asistencia federal puede violar la Ley de Derechos Civiles.

De acuerdo con los datos de origen nacional, el español es, con mucho, el idioma más hablado entre las personas LEP en el Condado de Cobb. La población LEP del Condado de Cobb ha aumentado rápidamente desde 1990, casi alcanzando niveles regionales. Aunque el Inglés se habla profusamente, aproximadamente el 20% de la población habla otros idiomas, lo que sugiere la necesidad de alojamiento de los residentes que no hablan Inglés.

IDIOMA HABLADO EN CASA	2018
Población de 5 años y más	***710,095***
solo Inglés	80.10%
Idioma distinto al inglés	19.90%
Habla Inglés menos que "muy bien"	6.50%
Español	10.80%
Habla Inglés menos que "muy bien"	4.30%
Otras lenguas Indo-Europeas	4.70%
Habla Inglés menos que "muy bien"	1.20%
Idiomas Asiáticos e Isleños del Pacífico	2.60%
Habla Inglés menos que "muy bien"	0.90%
Otros idiomas	1.70%
Habla Inglés menos que "muy bien"	0.20%

Tabla 8. Fuente: Estimaciones ACS 2018 de la Oficina del Censo de EE. UU., www.census.gov

Según la Encuesta sobre la comunidad Estadounidense de 2014-2018, el 19.9% de los residentes hablan un idioma que no es el Inglés en casa. De esos residentes, el 6.5% informa que hablan Inglés menos que "muy bien". En casa se hablan los siguientes idiomas:

- Inglés 80.1%
- Español o Español Criollo 10.8%
- Otras lenguas Indo-Europeas 4.7%
- Idiomas de Asia y las Islas del Pacífico 2.6%
- Otros idiomas 1.7%

Las dos poblaciones más grandes de habla no Inglesa en el Condado son el Español y otros hablantes de Indo-Europeo.

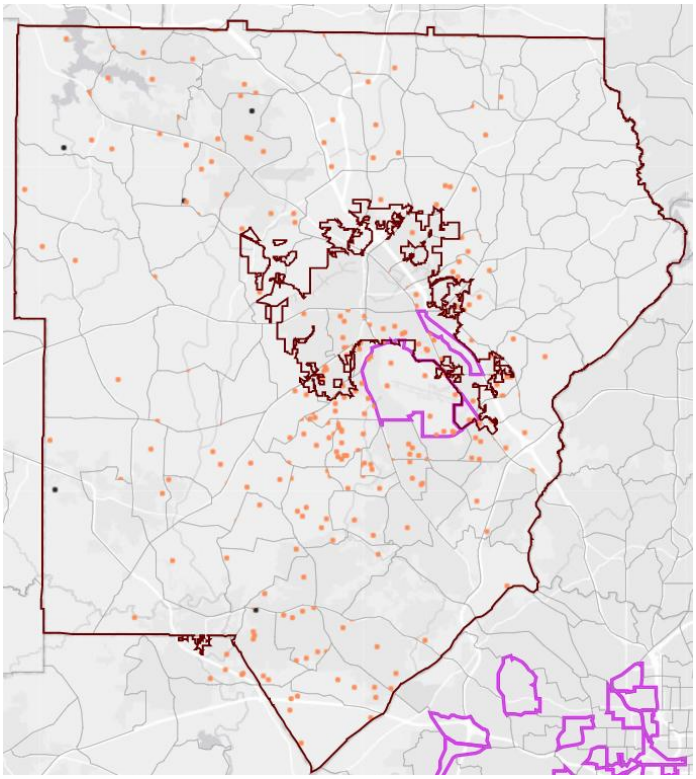
C. Perfil de Ingresos

El perfil de ingresos y pobreza presenta una descripción general de los ingresos del hogar analizando elementos de datos que incluyen el tamaño del hogar, la población de bajos ingresos y el porcentaje de hogares familiares medios en la pobreza. Como se indica en la tabla a continuación, el ingreso familiar promedio para el Condado de Cobb aumentó de $69,713 en 2012 a $72,004 en 2017, mientras que el ingreso familiar promedio también aumentó de $85,484 en 2012 a $86,091 en 2017.

INGRESOS DEL HOGAR

	2017		2012	
	Número de Hogares	Porcentaje	Número de Hogares	Porcentaje
Hogares Totales	***274,361***	***100%***	***259,715***	***100%***
Menos de $10,000	12,611	4.60%	11,427	4.4%
$10,000 a $14,999	7,548	2.80%	8,311	3.2%
$15,000 a $24,999	18,416	6.70%	20,258	7.8%
$25,000 a $34,999	23,227	8.50%	21,816	8.4%
$35,000 a $49,999	34,125	12.40%	31,166	12.0%
$50,000 a $74,999	47,530	17.30%	44,411	17.1%
$75,000 a $99,999	35,955	13.10%	34,802	13.4%
$100,000 a $149,999	47,583	17.30%	43,892	16.9%
$150,000 a $199,999	23,313	8.50%	21,556	8.3%
$200,000 o mas	24,053	8.80%	22,076	8.5%
Ingreso Familiar Promedio	***$72,004***		***$69,713***	

Tabla 9. Fuente: Estimaciones de la ACS de la Oficina del Censo de EE. UU., www.census.gov



Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) establece límites de ingresos que determinan la elegibilidad para los programas de vivienda asistida, incluida la Vivienda Pública. Para que un proyecto o programa califique para los fondos CDBG, el 51% de los beneficiarios del programa deben tener ingresos bajos a moderados, según lo define el HUD.

Numero de Habitantes	Extremadamente Bajo 30%	Ingresos Muy	Ingresos 80%
1	$16,750		550
2	$19,150		000
3	$21,550		400
4	$23,900		750
5	$25,850		350
6	$27,750		050
7	$29,650		050
8	$31,550		150

LÍMITES DE INGRESO MÁXIMO D 0.
Fuente: Departamento de Vivienda)
www.huduser.gov

Tabla 11: Resumen de datos de ingresos bajos de HUD, https://www.hudexchange.info/programs/acs-low-mod-summary-data/acs-low-mod-summary-data-block-groups-places/

La siguiente tabla refleja los límites de ingresos actuales de HUD para hogares de una a ocho personas que ganan al 80% o menos del ingreso medio del área (AMI) para el Condado de Cobb, Georgia. El Programa CDBG proporciona subvenciones anuales sobre la base de una fórmula a las Comunidades con derechos para apoyar a las comunidades viables proporcionando una vivienda digna, un entorno de vida adecuado y oportunidades para ampliar las oportunidades económicas, principalmente para las personas de ingresos bajos y moderados.

El 14, de Febrero de 2019, HUD CPD-10-02 Aviso que actualizó los datos resumidos de ingresos bajos y moderados del Departamento (LMISD) según las estimaciones de 5 años de la Encuesta de la Comunidad Estadounidense 2011-2015 (ACS 2015). Estos datos reemplazarán al LMISD anterior basado en las estimaciones de 5 años de la Encuesta de la Comunidad Estadounidense 2006-2010 (2010 ACS) con el fin de demostrar el cumplimiento del Objetivo Nacional CDBG de brindar beneficios a personas de ingresos bajos y moderados por área. ("Beneficio de área" o LMA). La siguiente tabla destaca los grupos de bloques actuales de ingresos bajos y moderados que tienen una población de más del 51% de ingresos bajos y moderados. El Condado de Cobb tiene una población general de ingresos bajos y moderados del 37.50%.

Tabla 11: Resumen de datos de ingresos bajos de HUD, https://www.hudexchange.info/programs/acs-low-mod-summary-data/acs-low-mod-summary-data-block-groups-places/

Tract	Blckgrp	Lowmod	Lowmod Total Population	Lowmod_pct
30902	4	430	840	51.19%
30103	1	1155	2250	51.33%
30905	2	430	835	51.50%
31509	2	1015	1960	51.79%
30413	1	965	1860	51.88%
31404	1	520	1000	52.00%
30310	1	780	1495	52.17%
31406	1	535	1025	52.20%
31310	1	885	1685	52.52%
30344	3	250	475	52.63%
31409	1	1480	2805	52.76%
31408	3	610	1155	52.81%
31116	3	90	170	52.94%
31404	3	680	1280	53.13%
31211	3	280	525	53.33%
30229	2	1345	2515	53.48%
31405	1	905	1690	53.55%
31409	2	1175	2175	54.02%
31507	1	1220	2250	54.22%
31005	2	1390	2540	54.72%
30506	1	1290	2355	54.78%
31114	3	860	1560	55.13%
30413	3	1145	2075	55.18%
30405	1	1445	2610	55.36%
31106	4	1630	2925	55.73%
30344	1	1340	2400	55.83%
30215	3	885	1560	56.73%
31503	3	1955	3445	56.75%
31312	1	765	1345	56.88%
30106	3	1845	3235	57.03%
31101	3	705	1235	57.09%
31404	4	265	460	57.61%
31311	1	2185	3785	57.73%
31309	1	890	1510	58.94%

Tract	Blckgrp	Lowmod	Lowmod Total Population	Lowmod_pct
30405	4	340	575	59.13%
30905	4	565	930	60.75%
31505	1	1480	2435	60.78%
31108	1	360	590	61.02%
31114	1	2135	3470	61.53%
31308	3	1485	2395	62.00%
30601	1	2000	3225	62.02%
30800	3	695	1115	62.33%
31506	2	1185	1885	62.86%
30905	3	2225	3510	63.39%
30104	2	1725	2695	64.01%
31110	1	1615	2520	64.09%
31311	2	1750	2730	64.10%
30904	1	985	1530	64.38%
31004	1	1790	2770	64.62%
31108	3	1800	2725	66.06%
31308	2	1455	2190	66.44%
30228	2	805	1210	66.53%
30504	4	305	455	67.03%
30700	1	925	1380	67.03%
30345	1	1810	2695	67.16%
30505	3	1020	1515	67.33%
30106	1	1600	2365	67.65%
31506	3	425	625	68.00%
30405	3	1245	1830	68.03%
30505	4	1385	2035	68.06%
31406	2	1865	2725	68.44%
31405	5	750	1095	68.49%
30904	2	1185	1725	68.70%
30227	1	1380	2000	69.00%
30412	3	280	400	70.00%
31101	2	890	1270	70.08%
31108	4	1025	1450	70.69%
31114	4	375	530	70.75%

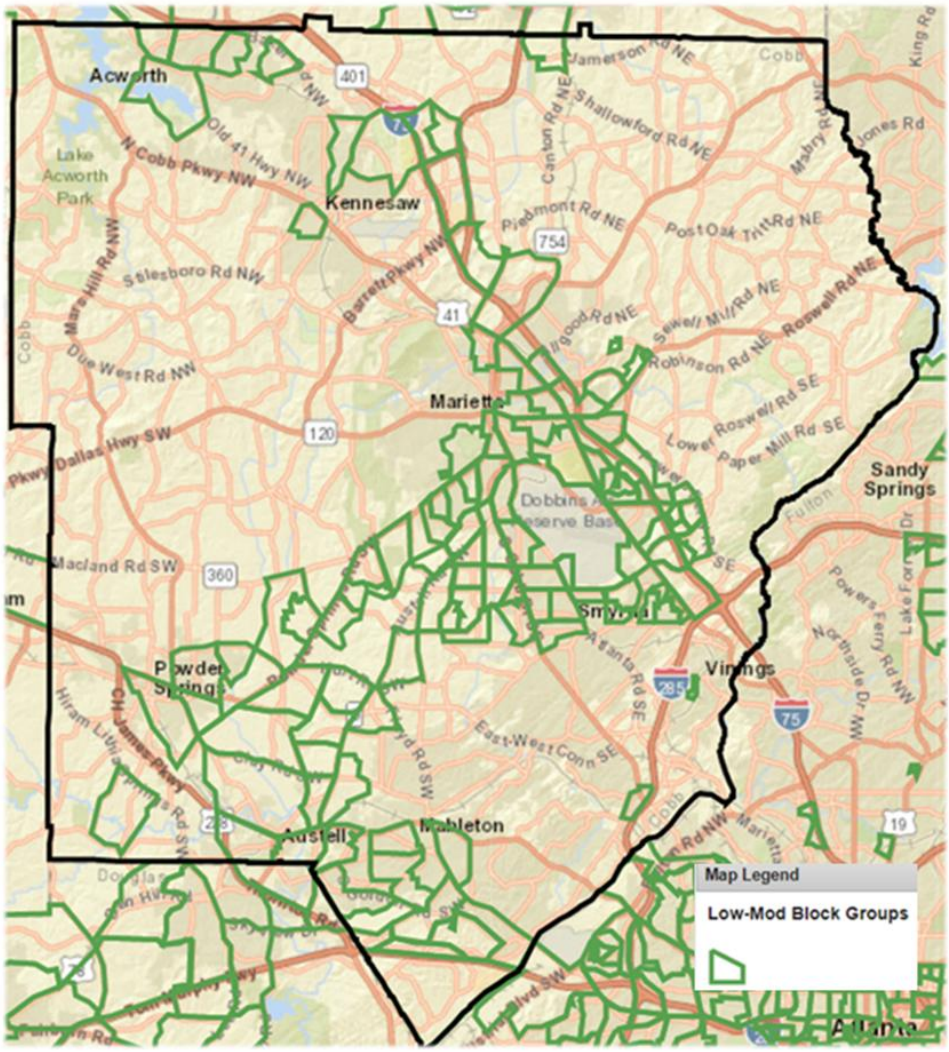
Tract	Blckgrp	Lowmod	Lowmod Total Population	Lowmod_pct
30104	1	675	950	71.05%
30411	1	725	1015	71.43%
30414	1	1460	2040	71.57%
31311	3	2090	2885	72.44%
31310	3	1800	2440	73.77%
30602	2	85	115	73.91%
31002	3	1450	1960	73.98%
31503	4	1600	2160	74.07%
30228	4	1020	1375	74.18%
30344	2	545	730	74.66%
31406	3	2565	3415	75.11%
30904	3	1270	1680	75.60%
30504	3	1340	1770	75.71%
30412	1	305	400	76.25%
30902	1	985	1285	76.65%
31309	3	2260	2940	76.87%
30414	2	700	910	76.92%
30700	3	615	795	77.36%
30411	2	790	1010	78.22%
30228	1	1855	2370	78.27%
31408	1	660	840	78.57%
30411	3	1230	1565	78.59%
30505	2	1420	1800	78.89%
31002	4	1605	2025	79.26%
31004	3	1915	2415	79.30%
30412	2	2635	3315	79.49%
31115	1	1785	2240	79.69%
31004	4	1015	1270	79.92%
30700	4	515	640	80.47%
30800	1	975	1185	82.28%
30902	2	1895	2285	82.93%
30904	4	1345	1615	83.28%
30413	2	1770	2110	83.89%
31101	1	1825	2150	84.88%
31004	2	930	1090	85.32%

Table 11: HUD Low Mod Income Summary Data, https://www.hudexchange.info/programs/acs-low-mod-summary-data/acs-low-mod-summary-data-block-groups-places/

Como se muestra en el siguiente Mapa de grupo de Bloques de ingresos Bajos y Moderados, las secciones censales de ingresos bajos y moderados generalmente se encuentran en la sección central y suroeste del Condado. Existe cierta superposición de mayor concentración de minorías en las secciones censales de ingresos bajos y moderados en la sección centro-sur del Condado. Cabe señalar que los límites de las Secciones Censales y los Grupos de Bloques no corresponden a los límites del Condado.

GRUPOS DE BLOQUES DE INGRESOS BAJOS Y MODERADOS DEL CONDADO DE COBB

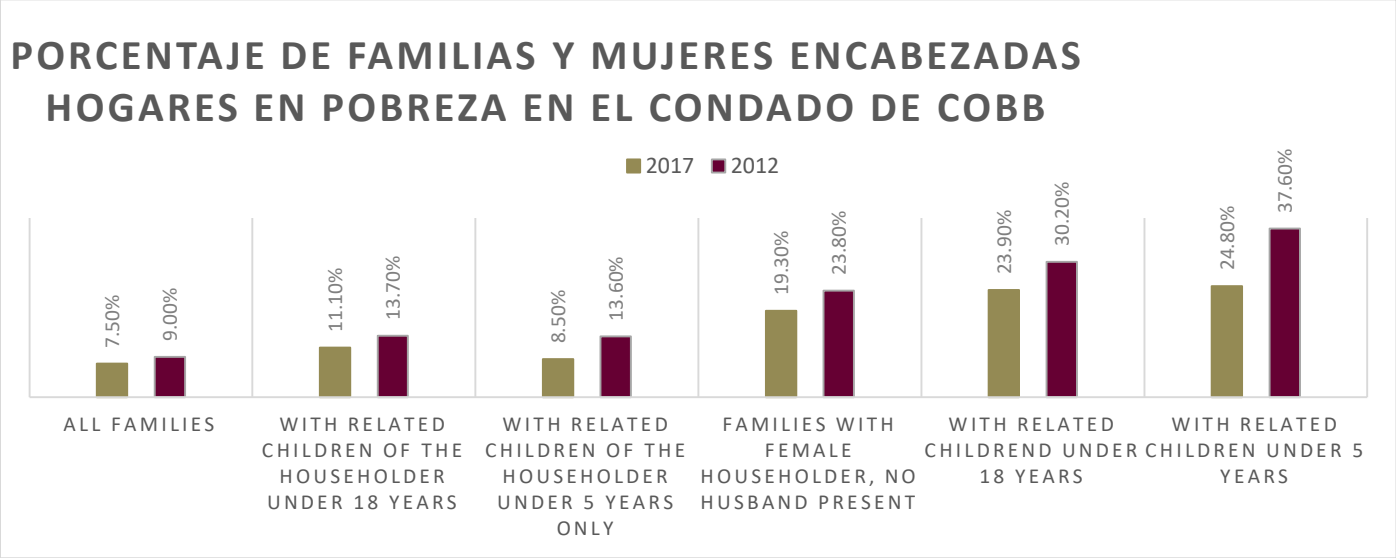
Figura 2. Fuente: HUD CPD Maps, https://egis.hud.gov/cpdmaps/



Porcentaje de Pobreza en el Condado de Cobb

El porcentaje de familias que viven en la pobreza experimentó una disminución del 9.0% en 2012 al 7.5% en 2017, según datos del Censo de EE. UU. Y la ACS. Mujer jefa de hogar, sin esposo presente, familias con hijos relacionados menores de 18 años cuyo ingreso estaba por debajo del nivel de pobreza fue del 30.2% en 2012 y del 23.9% en 2017, según datos del Censo de EE. UU. Y la ACS. Hubo un aumento en todas las personas cuyo nivel de ingresos estaba por debajo del nivel de pobreza del 9% en 2012 al 10.9% en 2017. Las personas menores de 18 años cuyos ingresos estaban por debajo del nivel

de pobreza fue del 10.2% en 2012 y del 9.6% en 2017, según a los datos del Censo de EE. UU. y ACS. Las estadísticas de pobreza del Condado para familias con niños se destacan en el cuadro a continuación.



3. Fuente: Estimaciones ACS de la Oficina del Censo de EE. UU., www.data.census.gov

D. Perfil de Empleo

Los datos sobre la fuerza laboral, definida como el número total de personas que trabajan o buscan trabajo y empleo, se recopilan del censo decenal y las estimaciones de la Encuesta de la Comunidad Estadounidense se presentan a continuación.

El Condado de Cobb tiene los residentes más educados del estado de Georgia, con un 29% de los residentes con una licenciatura y un 15% con un título de posgrado o profesional. El Condado de Cobb es el hogar de la Universidad Estatal de Kennesaw, la tercera universidad pública estatal más grande con una matrícula de más de 35,000 estudiantes, Life University y Chattahoochee Technical College con programas de desarrollo de la fuerza laboral disponibles a bajo o ningún costo.

TASAS DE DESEMPLEO EN EL CONDADO DE COBB

Año	2016	2017	2018	2019
Tasa de Desempleo	4.6%	4.1%	3.4%	3.0%

Tabla 12 Fuente: Bureau of Labor Statistics, Local Area Unemployment Statistics, https://data.bls.gov/pdq/SurveyOutputServlet

Trabajos Realizados por Residentes

En 2018, el 70.2% de la población civil empleada del Condado de Cobb de residentes de 16 años o más formaba parte de la fuerza laboral; según la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2018. Los siguientes cuadros ilustran las categorías de trabajadores y sus ocupaciones.

La mayor parte de los trabajadores del Condado de Cobb se encuentran en ocupaciones administrativas, comerciales, científicas y artísticas. Casi el quince por ciento de todos los trabajadores están en "ocupaciones de servicios", mientras que casi una cuarta parte están en "ocupaciones de ventas y oficinas".

Los trabajadores tenían un tiempo medio de viaje al trabajo de aproximadamente 32 minutos. Según la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2018, se estima que el 22.2% de los hogares en el Condado de Cobb reciben ingresos del Seguro Social. El ingreso medio del Seguro Social para 2018 fue de $21,356.

CARACTERISTICAS DE LA OCUPACION		
Ocupaciones de los Residentes del Condado de Cobb	**Número Estimado de Residentes**	**% Empleado por Ocupación**
Población civil ocupada de 16 años y más	389,803	
Gestión, negocios, ciencia y artes	179,537	46.1%
Ventas y oficina	87,870	22.5%
Servicio	58,270	14.9%
Producción, transporte y movimiento de materiales.	36,205	9.3%
Recursos naturales, construcción y mantenimiento	27,921	7.2%

Tabla 13. Fuente: Encuesta sobre la comunidad estadounidense de 2018, www.census.gov

La gran mayoría de los trabajadores (83,4%) en el Condado de Cobb se clasificaron como trabajadores con sueldos y salarios privados, a partir de 2018.

Características de la Clase Trabajadora		
Clase Trabajadora en el Condado de Cobb	**Numero Estimado de Residentes**	**% Empleado por Clase de Trabajador**
Población civil ocupada de 16 años y más	389,803	
Trabajadores asalariados privados	325,288	83.4%
Trabajadores del gobierno	39,619	10.2%
Trabajadores autónomos en empresas propias no constituidas	24,556	6.3%
Trabajadores familiares no remunerados	340	0.1%

Tabla 14. Fuente: Encuesta sobre la comunidad estadounidense de 2018, www.census.gov

Empleadores Principales

A partir de Diciembre de 2019, Comercio Minorista (10.8%), Atención Sanitaria y Asistencia Social (10.55%), Soporte Administrativo y Gestión de Residuos (9.9%), Alojamiento y Servicios de Alimentación (9.6%),
Servicios Profesionales, Científicos y Técnicos (9.4%) comprenden los cinco mercados laborales más grandes del Condado de Cobb.

DISTRIBUCIÓN DEL EMPLEO EN LA INDUSTRIA		
Sector Industrial	**Número de Empleados**	**Número de Establecimientos**
Comercio al Por Menor	40,499	2,092
Asistencia Sanitaria y Social	39,646	2,123
Gestión Administrativa y de Apoyo y Residuos	37,006	1,478
Servicios de Alojamiento y Alimentación	35,930	1,626
Servicios Profesionales, Científicos y Técnicos	35,304	3,619
Construcción	29,466	1,693
Servicios Educativos	24,587	513
Comercio Mayorista	23,271	1,668
Fabricación	18,604	637
Finanzas y Seguros	15,862	1,304

Tabla 15. Fuente: Departamento de Trabajo de Georgia, Estadísticas de la fuerza laboral e investigación económica, Programa del censo trimestral de empleo y salarios, https://dol.georgia.gov/view-workforce-information

A continuación se muestra una lista de los empleadores más grandes dentro del Condado de Cobb, al 31 de Diciembre de 2019.

EMPLEADORES PRINCIPALES EN EL CONDADO DE COBB	
Home Depot, Inc.	Zep, Inc.
Lockheed Martin	Seefried Industrial Properties
Kennesaw State University	Dematic Corp.
Wellstar Kennestone Hospital	Wellstar Cobb Hospital
GE Power	Cobb County Police Dept.

Tabla 16. Fuente: Georgia Labor Market Explorer, https://explorer.gdol.ga.gov/

E. Perfil de Vivienda

La Vivienda Justa también se preocupa por la disponibilidad de una variedad de tipos y precios de vivienda. Esta sección proporciona una descripción general del mercado de la vivienda y de la dinámica que afecta la disponibilidad de vivienda mediante el análisis de las características del stock de vivienda, las condiciones de la vivienda, las ventas del mercado de vivienda, los datos de ejecuciones hipotecarias, la asequibilidad del propietario/inquilino y los problemas de vivienda.

Características de la Vivienda

El tipo de vivienda predominante en el Condado de Cobb sigue siendo viviendas unifamiliares independientes que representaron el 66.9% del parque de viviendas del Condado en 2018. El parque de viviendas del Condado estaba compuesto por 286,561 unidades de vivienda en 2010. Desde entonces, un total de 16,083 unidades de vivienda fueron agregadas al inventario de viviendas que consta de 302,644 unidades de vivienda en total en 2018.

Del total de unidades de vivienda en el Condado en 2018, 283,094 (93.5%) eran unidades de vivienda unifamiliares independientes y 26,128 (8.7%) eran unidades de vivienda unifamiliares adjuntas. Hubo un total de 24.301 (8%) de 2-9 unidades, 21.705 (7.2) de 10-19 unidades y 22.865 (7.6%) de 20 o más unidades. En 2018, el Condado también tenía 4,430 (1.5%) estructuras de casas móviles en su inventario sin barcos, vehículos recreativos y furgonetas.

Estado de Ocupación de Vivienda	2010	Porcentaje (%)	2018	Porcentaje (%)
Unidades de Vivienda Totales	***286,561***	***100%***	***302,644***	***100%***
Unidades Habitacionales Ocupadas	256,175	89.4%	283,094	93.5%
Unidades de Vivienda Vacantes	30,386	10.6%	19,550	6.5%
Tasa de Vacantes de Propietarios	4.2	(x)	1.2	(x)
Tasa de Vacantes de Alquiler	12.4	(x)	5.1	(x)
Tipo de Unidad:				
1 -Unidad Independiente	189,967	66.3%	201,141	66.9%
1 -Unidad Adjunta	20,080	7%	26,128	8.7%
2 Unidades	2,534	.9%	2,010	0.7%
3 o 4 Unidades	8,035	2.8%	6,130	2%
5 a 9 Unidades	15,653	5.5%	16,161	5.4%
10 a 19 Unidades	26,849	9.4%	21,705	7.2%
20 o más Unidades	20,138	7%	22,865	7.6%
Casas Prefabricadas o Móviles	3,305	1.2%	4,430	1.5%
Barco, RV, Furgoneta, etc.	0	0.0%	0	0%
Dueño / Inquilino				
Unidades Habitacionales Ocupadas	***256,175***	***(x)***	***283,094***	***(x)***
Ocupado -por el Propietario	173,758	67.8%	182,749	64.6%
Ocupado -por Inquilinos	82,417	32.2%	100,345	35.4%

Tabla 17. Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., Estimaciones quinquenales de la ACS de 2018, www.census.gov

Suministro de Vivienda

Según la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) de 2018, el Condado de Cobb tiene 283,094 unidades de vivienda ocupadas. De estas unidades, el 64.6 por ciento están ocupadas por sus propietarios y el 35.4 por ciento están ocupadas por inquilinos.

Las tasas de vacantes son un indicador de las necesidades de vivienda. Mientras que las vacantes ayudan a moderar los costos de la vivienda, el exceso de vacantes deprime los alquileres y el valor de las viviendas. Por lo general, una tasa de vacantes "óptima" es del 1.5% al 2.0% en el mercado de venta y del 5.0% al 6.0% para el mercado de alquiler. Según las estimaciones de la ACS de 2018, la tasa de disponibilidad entre los propietarios de viviendas es del 1.2 por ciento; entre los inquilinos, el 5.1 por ciento. Estos porcentajes indican un alto nivel de utilización de las unidades de vivienda disponibles en el Condado.

Condición de la Vivienda - Edad

Como cualquier otro activo, la vivienda se deteriora gradualmente con el tiempo. Si no se mantiene con regularidad, la vivienda puede deteriorarse hasta quedar en mal estado, deprimir los valores de las propiedades vecinas, desalentar la reinversión y finalmente, afectar la calidad de vida en todo un

vecindario. Por tanto, mantener una vivienda de calidad es un objetivo importante de la comunidad. Esta sección analiza y discute la edad y condición de la vivienda del Condado.

Gran parte del parque de viviendas en el Condado ha envejecido, como lo demuestra el 25 por ciento del parque de viviendas que se construyó entre 1980 y 1989 y tiene al menos 30-40 años. Dentro de la industria de la vivienda, por regla general, las viviendas con más de 30 años comienzan a requerir grandes inversiones para mantener la calidad. Las mejoras necesarias incluyen revestimiento, pintura y techado, entre otras. Después de 50 años, las casas generalmente necesitan nuevas tuberías, sistemas eléctricos, sistemas mecánicos, remoción de pintura a base de plomo y otras reparaciones importantes. La mayoría (21.7%) de las unidades de vivienda se construyeron entre 1990 y 1999. La siguiente tabla detalla el año en que se construyeron las estructuras de vivienda en el Condado a partir de 2018.

EDAD DE EXISTENCIAS DE VIVIENDA: AÑO UNIDAD CONSTRUIDA POR TENENCIA

	2018	Porcentaje(%)
Total de Viviendas	***286,561***	***100%***
Construidas 2005 o despues	17,237	6%
Construidas 2000 o despues	38,685	13.5%
Construidas 1990 o despues	62,211	21.7%
Construidas 1980 o despues	78,221	27.3%
Construidas 1970 o despues	49,518	17.3%
Construidas 1960 o despues	21,579	7.5%
Construidas 1950 o despues	12,368	4.3%
Construidas 1940 o despues	3,781	1.3%
Construidas 1939 o despues	2,961	1%

Tabla 18 Fuente: U.S. Census Bureau, 2018 ACS 5-Year Estimates, www.census.gov

Costos de Vivienda

Vivienda Ocupada por el Propietario

Según la Oficina del Censo de EE. UU., El valor medio de una vivienda en 2010 fue de 206.700 dólares. En 2010, el mayor porcentaje de viviendas estaba valorado entre $200.000 y $299.999 (26.1%). Comparativamente, en 2018, la mayoría de las casas en Cobb estaban valoradas entre $300,000 y $499,999 (30.2%). En 2018, el valor medio de una casa en el Condado de Cobb fue de $278,700.

VALORES DE VIVIENDA

	2018	Porcentaje (%)
Unidades Ocupadas Por el Propietario	***182,749***	***100%***
Menos de $50,000	3,891	2.1%
$50,000 to $99,999	4,061	2.2%
$100,000 to $149,999	16,763	9.2%
$150,000 to $199,999	28,035	15.3%
$200,000 to $299,999	48,393	26.5%
$300,000 to $499,999	55,184	30.2%
$500,000 to $999,999	22,539	12.3%

$1,000,000 o mas	3,883	2.1%
Mediana (dólares)	**278,700**	**(X)**

Tabla 19 Fuente: U.S. Census Bureau, 2018 ACS 5-Year Estimates, www.census.gov

La mediana de los costos mensuales seleccionados del propietario (MASQ) para los hogares con una hipoteca en el Condado fue de $1,622 en 2018. La mediana de la MASC para 2010 fue de $1,641. Los costos mensuales del propietario disminuyeron levemente en un 1.16% de 2010 a 2018. En 2018 hubo un total de 132,084 hogares con hipoteca. Más de 40,032 (30.3%) de los hogares pagaban entre $1,000 y $1,400 en costos mensuales de vivienda. De las unidades sin hipoteca, 17,735 (34.3%) pagaban entre $400 y $599 en costos de vivienda mensuales. Como se observa en la siguiente tabla, solo el 21.4% de los hogares tienen costos de vivienda superiores al 30% de sus ingresos.

ESTADO DE LA HIPOTECA

	Estimación	Porcentaje
Unidades Ocupadas por el Propietario	***182,749***	***100%***
Unidades de Vivienda con Hipoteca	132,025	72.2%
Unidades de Vivienda sin Hipoteca	50,724	27.8%
COSTOS DE PROPIETARIO MENSUALES SELECCIONADOS (SMOC)		
Unidades de Vivienda con Hipoteca	***132,025***	***100.00%***
Menos de $500	884	0.7%
$500 a $999	17,305	13.1%
$1,000 a $1,499	40,032	30.3%
$1,500 a $1,999	28,336	21.5%
$2,000 a $2,499	21,757	16.5%
$2,500 a $2,999	12,426	9.4%
$3,000 o mas	11,285	8.5%
Mediana (dólares)	1,622	(X)
Unidades de Vivienda sin Hipoteca	***50,724***	***100%***
Menos de $250	4,281	8.4%
$250 a $399	15,389	30.3%
$400 a $599	17,375	34.3%
$600 a $799	8,038	15.8%
$800 a $999	2,944	5.8%
$1,000 o mas	2,697	5.3%
Mediana (dólares)	462	(X)
COSTOS MENSUALES SELECCIONADOS PARA EL PROPIETARIO COMO PORCENTAJE DEL INGRESO DEL HOGAR (SMOCAPI)		
Unidades de vivienda con hipoteca (excluidas las unidades donde no se puede calcular SMOCAPI)	***131,509***	**(X)**
Menos de 20.0 por ciento	71,747	54.6%
20.0 a 24.9 por ciento	18,885	14.4%
25.0 a 29.9 por ciento	12,773	9.7%
30.0 a 34.9 por ciento	7,461	5.7%

35.0 por ciento o mas	20,643	15.7%
No calculado	516	(X)
Unidades de vivienda con hipoteca (excluidas las unidades donde no se puede calcular SMOCAPI)	***50,266***	(X)
Menos de 10.0 por ciento	33,365	66.4%
10.0 a 14.9 por ciento	7,740	15.4%
15.0 a 19.9 por ciento	2,820	5.6%
20.0 a 24.9 por ciento	2,080	4.1%
25.0 a 29.9 por ciento	889	1.8%
30.0 a 34.9 por ciento	1,031	2.1%
35.0 percent o mas	2,341	4.7%
No calculado	458	(X)

Tabla 20 Fuente: U.S. Census Bureau, 2018 ACS 5-Year Estimates, www.census.gov

Vivienda para Inquilinos

La oferta de alquileres ha aumentado entre 2010 y 2018 en casi 20.000 unidades. Había 79,310 unidades ocupadas que pagaron alquiler en 2010 y 98,590 unidades ocupadas que pagaron alquiler en 2018. La mediana el alquiler mensual en 2010 fue de $934 y aumentó a $1,236 por mes en 2018. La siguiente tabla estima las tarifas de alquiler dentro del Condado de acuerdo con los datos de ACS 2006-2010 y 2014-2018.

ALQUILER BRUTO		
Unidades Ocupadas que Pagan Alquiler	***98,590***	***100%***
Menos de $500	1,469	1.50%
$500 a $999	22,238	22.60%
$1,000 a $1,499	50,092	50.80%
$1,500 a $1,999	19,029	19.30%
$2,000 a $2,499	3,678	3.70%
$2,500 a $2,999	1,230	1.20%
$3,000 o mas	854	0.90%
Mediana (dólares)	1,236	
No Paga Alquiler	1,755	

Tabla 21 Fuente: U.S. Census Bureau, 2018 ACS 5-Year Estimates, www.census.gov

RENTA BRUTA COMO PORCENTAJE DEL INGRESO DEL HOGAR (GRAPI)		
Unidades ocupadas que pagan alquiler (excluidas las unidades donde no se puede calcular el GRAPI)	***96,768***	***100%***
Menos de 15.0 por ciento	12,182	12.60%
15.0 to 19.9 por ciento	14,297	14.80%
20.0 to 24.9 por ciento	12,978	13.40%
25.0 to 29.9 por ciento	12,146	12.60%
30.0 to 34.9 por ciento	10,719	11.10%
35.0 por ciento o mas	34,446	35.60%

En la siguiente tabla se muestran los límites de Alquiler de Mercado Justo y de Alquiler de HOME de HUD para el HUD MSA de Salisbury, MD 2018.

Límite de Número de Dormitorios	Límite de Alquiler Alto 80% de las Unidades	Límite de Alquiler Bajo 20% de Unidades
0	$921	$723
1	$988	$775
2	$1,167	$931
3	$1,364	$1,075
4	$1,501	$1,200
5	$1,638	$1,323
6	$1,775	$1,447

Tabla 23 Fuente: HUD Fair Market Rent, https://www.hudexchange.info/programs/home/home-rent-limits/

Los Alquileres de Mercado Justo (FMR) se utilizan principalmente para determinar los montos estándar de pago para viviendas asistidas por HUD. El Límite Alto de Renta de CASA para un área es el menor de la Renta de Mercado Justo (FMR) de la Sección 8 para el área o una renta igual al 30% del ingreso anual de una familia cuyos ingresos equivalen al 65% del ingreso medio del área, como determinado por HUD. El Límite de Alquiler de Vivienda Baja para un área es el 30% del ingreso anual de una familia cuyos ingresos equivalen al 50% del ingreso medio del área, según lo determinado por HUD, limitado por el Límite de Alquiler de Vivienda Alta. La División de Análisis Económico y de Mercado de HUD calcula las rentas de HOME cada año utilizando los FMR y los límites de ingresos de la Sección 8.

El alquiler medio del área se estima en $1,236, según las estimaciones de ACS de 2018, que es más alto que el límite de alquiler de 2 habitaciones. Los alquileres promedio comercialmente tienden a exceder el alquiler medio del área y los límites de alquiler justo del mercado. El mercado de alquiler en el Condado de Cobb es competitivo y las unidades de vivienda de alquiler asistido no tienen un impacto desproporcionado en las fuerzas del mercado que dictan los alquileres en el Condado.

El Informe anual de 2019 “Fuera de alcance” de la Coalición Nacional de Vivienda para Bajos Ingresos calcula la cantidad de dinero que un hogar debe ganar para poder pagar una unidad de alquiler en función de la cantidad de dormitorios en una unidad de alquiler en el Mercado de Renta Justa (FMR), consistente con el estándar de asequibilidad de HUD de pagar no más del 30% de los ingresos por costos de vivienda. Los datos se presentan en la tabla de Asequibilidad del Inquilino para el Área Estadística Metropolitana de Atlanta-Sandy Springs-Marietta (MSA).

Como se señaló en el Informe Fuera de Alcance de 2019, el NLIHC estima que el ingreso promedio para un inquilino en Atlanta-Sandy Springs-Marietta MSA es de $47,442.00. La Renta Justa de Mercado (FMR) del Área para un apartamento de dos habitaciones es de $1,106 y para poder pagar este nivel de renta y servicios públicos, sin pagar más del 30% de los ingresos por vivienda. Para poder pagar una unidad de vivienda de dos dormitorios sin gastar más del 30 por ciento de sus ingresos en alquiler, se necesitaría trabajar un mínimo de 117 horas por semana o mantener al menos 2.4 empleos de tiempo completo en el Condado de Cobb.

Source: National Low Income Housing Coalition, 2019 Out of Reach, https://reports.nlihc.org/oor/georgia

Number of Households	Georgia	Cobb County
TOTAL	3,663,104	274,361
RENTER	1,356,332	97,845
PERCENT RENTERS	37%	36%

Housing Wage	Georgia	Cobb County
ZERO-BEDROOM	$15.18	$18.12
ONE-BEDROOM	$15.80	$18.58
TWO-BEDROOM	$18.42	$21.27
THREE-BEDROOM	$24.19	$27.44
FOUR-BEDROOM	$29.28	$33.69

Fair Market Rent	Georgia	Cobb County
ZERO-BEDROOM	$789	$942
ONE-BEDROOM	$822	$966
TWO-BEDROOM	$958	$1,106
THREE-BEDROOM	$1,258	$1,427
FOUR-BEDROOM	$1,523	$1,752

Annual Income Needed to Afford	Georgia	Cobb County
ZERO-BEDROOM	$31,578	$37,680
ONE-BEDROOM	$32,861	$38,640
TWO-BEDROOM	$38,319	$44,240
THREE-BEDROOM	$50,313	$57,080
FOUR-BEDROOM	$60,906	$70,080

Work Hours/Week at Minimum Wage	Georgia	Cobb County
ZERO-BEDROOM	84	100
ONE-BEDROOM	87	102
TWO-BEDROOM	102	117
THREE-BEDROOM	133	151
FOUR-BEDROOM	162	186

Renter Wage	Georgia	Cobb County
ESTIMATED MEAN RENTER WAGE	$17.05	$18.68
RENT AFFORDABLE AT MEAN RENTER WAGE	$886	$971

Income Levels	Georgia	Cobb County
30% OF AREA MEDIAN INCOME (AMI)	$20,915	$23,910
ESTIMATED RENTER MEDIAN HOUSEHOLD INCOME	$36,256	$47,442

Problemas de Vivienda en el Hogar

La condición física de las unidades de vivienda puede agravar los problemas de asequibilidad de la vivienda para los residentes de bajos ingresos. Un examen de los problemas de vivienda puede revelar datos relacionados con el hacinamiento, las instalaciones de plomería o cocina incompletas y las cargas de los costos. Se considera que un hogar con uno o más de estos problemas tiene todos los cuales pueden considerarse como un problema de vivienda. Según la Oficina del Censo, una unidad de vivienda se clasifica como carente de instalaciones de plomería completas cuando no está presente alguno de los siguientes: agua corriente fría y caliente, inodoro con descarga y bañera o ducha. Una instalación de cocina incompleta, según la clasificación de la Oficina del Censo, es cuando alguno de los siguientes elementos no está presente: un fregadero de cocina; una estufa de cocina con quemador o un horno de microondas; y un refrigerador. El término de hacinamiento ocurre cuando una unidad de vivienda tiene más de una persona por habitación pero menos de 1.5, con un hacinamiento severo que ocurre con 1.5 personas por habitación o más. Como se refleja a continuación, Cobb tiene menos del 1 por ciento de hogares que carecen de instalaciones de plomería y cocina.

CARACTERÍSTICAS SELECCIONADAS DE LA VIVIENDA		
Unidades de Vivienda Ocupadas	***283,094***	***100%***
Falta de Instalaciones Sanitarias Completas	656	0.20%
Sin Instalaciones de Cocina Completas	1,692	0.60%
No Hay Servicio Telefónico Disponible	2,440	0.90%

Tabla 24. Fuente: Estimaciones de la ACS de 2018, data.census.gov

Según los datos más recientes de la Estrategia Integral de Asequibilidad de Vivienda (CHAS) 2012-2016 proporcionados por HUD, casi la mitad de todos los hogares (65,600) experimentan problemas de vivienda y poco más del 14 por ciento de esos hogares experimentan problemas graves de vivienda. Una revisión de los datos proporciona una visión general de las necesidades de vivienda, incluido el número y tipo de hogar y aquellos que experimentan problemas de vivienda, incluidas condiciones deficientes, hacinamiento y cargas de costos, tanto para inquilinos como para propietarios.

Estrategia Integral de Asequibilidad de La Vivienda

Resumen de Problemas de Vivienda 1	Propietario	Inquilino	Total
El hogar tiene al menos 1 de 4 problemas de vivienda	34,095	45,350	79,445
El hogar no tiene ninguno de los 4 problemas de vivienda	138,195	50,850	189,045
Carga de costos no disponible, sin otros problemas	1,425	2,055	3,480
Total	**173,720**	**98255**	**271975**
Resumen de Problemas Severos de Vivienda 2	**Propietario**	**Inquilino**	**Total**
El hogar tiene al menos 1 de 4 problemas de vivienda	15,270	24,395	39,665
El hogar no tiene ninguno de los 4 problemas de vivienda	157,020	71,810	228,830
Carga de costos no disponible, sin otros problemas	1,425	2,055	3,480

Total	**173,720**	**98,255**	**271,975**
Descripción General de Carga del Costo de Vivienda 3	**Propietario**	**Inquilino**	**Total**
Carga de Costos <=30%	139,485	53,345	192,830
Carga de Costos >30% a <=50%	18,925	22,160	41,085
Carga de Costos >50%	13,870	20,645	34,515
Carga de Costos no disponible	1,445	2,105	3,550
Total	**173,720**	**98,255**	**271,975**

Tabla 25. Fuente: Datos de la estrategia integral de asequibilidad de viviendas (CHAS) de HUD, https://www.huduser.gov/portal/datasets/cp.html#2006-2016

Los problemas de vivienda adicionales que se registraron en las consultas y los comentarios de los ciudadanos incluyeron viviendas accesibles para discapacitados, disponibilidad de viviendas para personas mayores, disponibilidad de viviendas grupales o viviendas comunitarias, problemas de densidad de viviendas y cumplimiento del código de vivienda. Los hogares de ingresos más bajos y los hogares arrendatarios tienen más probabilidades de verse afectados por estos problemas de vivienda.

Necesidades Especiales de Vivienda

Según el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., Se considera que las "poblaciones especiales" son las personas de edad avanzada (mayores de 65 años) y las personas con discapacidades. El Condado de Cobb identifica a los residentes como personas mayores a los 60 años. Un desglose adicional del perfil de "Necesidades Especiales de Vivienda" incluiría a aquellos con discapacidades mentales y físicas y preocupaciones por abuso de sustancias.

Se estima que la población total de personas discapacitadas en el Condado de Cobb es de 65,803 personas, lo que representa el 8.89% de la población total del Condado. Los dos tipos de discapacidad más importantes son las cognitivas y las ambulatorias.
La siguiente tabla incluye las estimaciones de la ACS de 2018 para la cantidad de personas discapacitadas en el Condado de Cobb. Los hogares arrendatarios con limitaciones de movilidad y auto cuidado son afectados desproporcionadamente por problemas de vivienda.

COBB COUNTY DISABILITY CHARACTERISTICS

	Estimate	With a disability	Percent with a disability
Total civilian noninstitutionalized population	***751,353***	***65,803***	***8.80%***
SEX			
Male	363,504	30,563	8.40%
Female	387,849	35,240	9.10%
RACE AND HISPANIC OR LATINO ORIGIN			
White alone	434,848	41,204	9.50%
Black or African American alone	205,721	17,842	8.70%
American Indian and Alaska Native alone	N	N	N
Asian alone	42,809	2,131	5.00%
Native Hawaiian and Other Pacific Islander alone	N	N	N
Some other race alone	39,956	2,299	5.80%
Two or more races	24,700	1,691	6.80%
White alone, not Hispanic or Latino	384,753	37,932	9.90%
Hispanic or Latino (of any race)	99,434	6,241	6.30%
AGE			
Under 5 years	46,770	441	0.90%
5 to 17 years	131,241	6,478	4.90%
18 to 34 years	176,189	9,990	5.70%
35 to 64 years	305,652	23,925	7.80%
65 to 74 years	58,187	10,799	18.60%
75 years and over	33,314	14,170	42.50%
DISABILITY TYPE BY DETAILED AGE			
With a hearing difficulty	**(X)**	**14,902**	**2.00%**
Population under 18 years	178,011	1,232	0.70%
Population under 5 years	46,770	350	0.70%
Population 5 to 17 years	131,241	882	0.70%
Population 18 to 64 years	481,841	3,905	0.80%
Population 18 to 34 years	176,189	701	0.40%
Population 35 to 64 years	305,652	3,204	1.00%
Population 65 years and over	91,501	9,765	10.70%
Population 65 to 74 years	58,187	3,335	5.70%
Population 75 years and over	33,314	6,430	19.30%
With a vision difficulty	**(X)**	**13,889**	**1.80%**
Population under 18 years	178,011	441	0.20%
Population under 5 years	46,770	91	0.20%
Population 5 to 17 years	131,241	350	0.30%
Population 18 to 64 years	481,841	8,137	1.70%
Population 18 to 34 years	176,189	2,033	1.20%
Population 35 to 64 years	305,652	6,104	2.00%
Population 65 years and over	91,501	5,311	5.80%
Population 65 to 74 years	58,187	1,699	2.90%
Population 75 years and over	33,314	3,612	10.80%
With a cognitive difficulty	**(X)**	**25,823**	**3.70%**
Population under 18 years	131,241	4,949	3.80%
Population 18 to 64 years	481,841	14,884	3.10%
Population 18 to 34 years	176,189	6,043	3.40%
Population 35 to 64 years	305,652	8,841	2.90%
Population 65 years and over	91,501	5,990	6.50%
Population 65 to 74 years	58,187	1,446	2.50%
Population 75 years and over	33,314	4,544	13.60%
With an ambulatory difficulty	**(X)**	**34,233**	**4.90%**
Population under 18 years	131,241	543	0.40%
Population 18 to 64 years	481,841	16,412	3.40%
Population 18 to 34 years	176,189	2,530	1.40%
Population 35 to 64 years	305,652	13,882	4.50%
Population 65 years and over	91,501	17,278	18.90%
Population 65 to 74 years	58,187	7,374	12.70%
Population 75 years and over	33,314	9,904	29.70%
With a self-care difficulty	**(X)**	**12,035**	**1.70%**
Population under 18 years	131,241	1,059	0.80%
Population 18 to 64 years	481,841	5,384	1.10%
Population 18 to 34 years	176,189	2,185	1.20%
Population 35 to 64 years	305,652	3,199	1.00%
Population 65 years and over	91,501	5,592	6.10%
Population 65 to 74 years	58,187	1,794	3.10%
Population 75 years and over	33,314	3,798	11.40%
With an independent living difficulty	**(X)**	**24,185**	**4.20%**
Population 18 to 64 years	481,841	11,924	2.50%
Population 18 to 34 years	176,189	3,821	2.20%
Population 35 to 64 years	305,652	8,103	2.70%
Population 65 years and over	91,501	12,261	13.40%
Population 65 to 74 years	58,187	3,441	5.90%
Population 75 years and over	33,314	8,820	26.50%

Source: US Census, American Community Survey 2018 ACS 1-year estimates, www.data.census.gov

Tabla 26

F. Revisión del Plan Administrativo de la Autoridad de Vivienda Pública (PHA)

La Autoridad de Vivienda de Marietta administra el desarrollo, rehabilitación o financiamiento de programas de vivienda asequible. La misión principal de la Autoridad de Vivienda es brindar oportunidades de vivienda asequible, decente, segura y sanitaria a familias de ingresos bajos y moderados, incluidas las personas mayores y discapacitadas, al tiempo que apoya programas para fomentar la autosuficiencia económica. La Autoridad de Vivienda de Marietta brinda oportunidades de vivienda de calidad a los clientes, al mismo tiempo que fomenta su independencia económica, a través de la administración responsable de fondos públicos y privados.

La Autoridad de Vivienda de Marietta está "*Haciendo que la Vivienda Funcione*" al ofrecer programas de vivienda que elevan a la comunidad y sientan las bases que permiten a las familias hacerse cargo de su futuro. Estamos especialmente emocionados de poner la información a disposición de nuestros inquilinos y propietarios actuales y potenciales a través de este sitio web. La Autoridad de Vivienda de Marietta administra el programa de Vales de Elección de Vivienda de HUD en el Condado de Cobb.

El programa subsidiado de asistencia de alquiler de Vales de Elección de Vivienda permite a Cobb brindar opciones de vivienda asequible para hogares de muy bajos ingresos. Una familia a la que se le emite un vale de vivienda es responsable de encontrar una unidad de vivienda adecuada de la elección de la familia donde el propietario acepta alquilar según el programa. Se requiere que las unidades de alquiler cumplan con los estándares mínimos de vivienda de HUD, según lo determine la agencia de vivienda pública [PHA]. En muchos casos, la PHA paga directamente al propietario en nombre de la familia participante. Luego, la familia pagará la diferencia entre el alquiler real cobrado por el propietario y el monto subsidiado por el programa cada mes. Bajo ciertas circunstancias, si lo autoriza la PHA, un La familia puede usar su cupón para comprar una vivienda modesta. Dado que la demanda de asistencia para la vivienda a menudo excede los recursos limitados disponibles de las autoridades locales de vivienda, son comunes los largos períodos de lista de espera. Las listas de espera oscilan en promedio de 20 a 39 meses.

A partir de 2019, había 6,749 familias inscritas en el programa de asistencia de vivienda financiado a través del Programa de Vales de Elección de Vivienda de HUD con solo un total de 2,727 unidades subsidiadas disponibles. Según el Cuadro de hogares subsidiados de HUD de 2019, el ingreso familiar promedio por año fue de $15,612. El cuadro a continuación refleja la demografía de la población.

Informe de Inventario Elección de Vivienda del Condado de Cobb

DESCRIPCIÓN	DATOS
Unidades subsidiadas disponibles	2,727
Número de personas: total	6749
% Ocupado	98%
% Discapacitado	18%
% Minoría	91%
% Negro	87%
% Hispano	3%
% en la zona censal de pobreza	68%
Promedio de Gasto HUD por mes ($$)	825
Promedio de Gasto familiar por mes ($$)	412
Ingresos familiares por año	$15,612
Promedio de meses en lista de espera	21

Tabla 27. Fuente: Imagen de HUD de hogares subsidiados para 2019, https://www.huduser.gov/PORTAL/datasets/assthsg.html

Otras opciones de vivienda subvencionadas dentro del Condado incluyen desarrollos multifamiliares de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos. Según la base de datos del Crédito Tributario para Viviendas de Bajos Ingresos [LIHTC] de HUD, el Condado tiene 1,548 unidades de bajos ingresos ubicadas en todo el Condado. La siguiente es una lista de propiedades de LIHTC.

Vivienda de Crédito Tributario por Bajos Ingresos del Condado de Cobb

Personas con Discapacidad y Ancianos

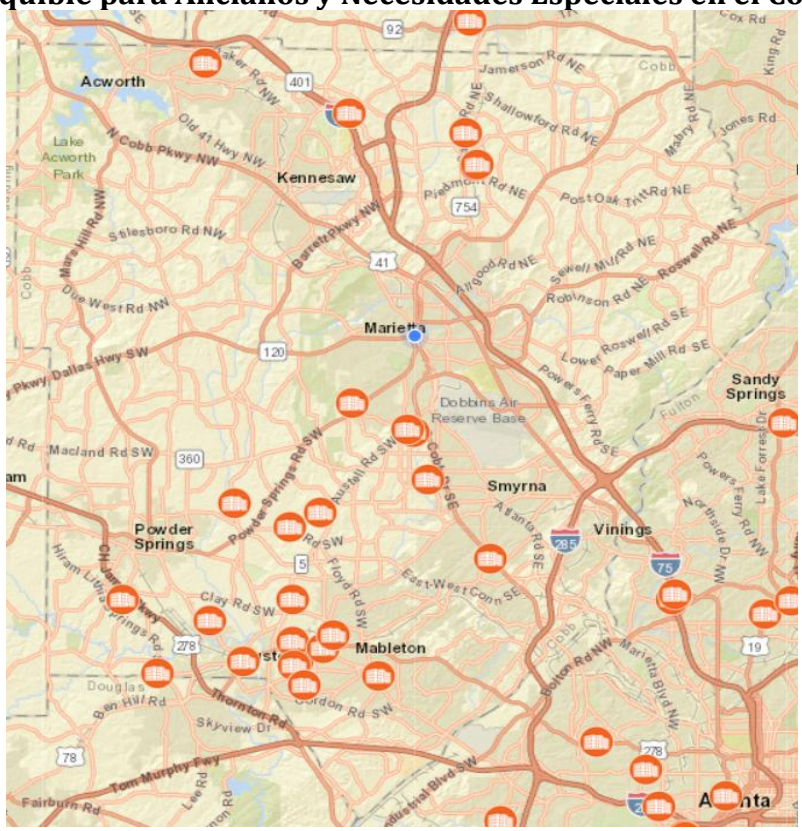
HUD ID Number:	Project Name:	Project Address:	Project City:	Project State:	Project ZIP Code:	Total Number of Units:	Total Low-Income Units:	HOME Program Funds	Annual LIHTC Allocation Amount:
GAA19919002	FARRINGTON	2751 HAMMONDTON RD SE	MARIETTA	GA	30060-5342	257	0	No	
GAA19950125	GREGORY LANE APTS PHASE I	466 GREGORY LN	ACWORTH	GA	30102	72	72	No	
GAA19950130	GREGORY LANE APARTMENTS, PHASE II	465 GREGORY LN	ACWORTH	GA	30102-7530	40	38	No	
GAA19950340	ROSEWOOD PARK APARTMENT	2199 MESA VALLEY WAY	AUSTELL	GA	30106-8135	150	150	No	
GAA20030257	THE PEAKS AT BELLS FERRY	100 PEAKS RDG	ACWORTH	GA	30102-1953	248	148	No	$499,278
GAA20030300	WALTON RESERVE APARTMENTS	7075 WALTON RESERVE LN	AUSTELL	GA	30168-2504	249	249	No	$635,961
GAA19960120	HARMONY MEADOWS APARTMENTS	1910 S COBB DR SE	MARIETTA	GA	30060-4951	186	184	No	
GAA19970032	CRESTWOOD PARK	925 GRESHAM AVE NE	MARIETTA	GA	30060	60	60	No	$356,695
GAA19980157	WINGATE FALLS	4801 BAKER GROVE RD NW	ACWORTH	GA	30101-6323	192	0	No	
GAA20020130	CONCORD CROSSING	2935 OLD CONCORD RD SE	SMYRNA	GA	30082-2310	190	0	No	
GAA20000055	ORCHARD LANE APARTMENTS	6862 MABLETON PKWY SE	MABLETON	GA	30126-6400	135	0	No	
GAA20010155	CHEROKEE SUMMIT	5920 BELLS FERRY RD	ACWORTH	GA	30102-1411	272	0	No	
GAA20030065	HIGHLAND COURT SR RESIDENCE	4150 GEORGE BUSBEE PKWY NW	KENNESAW	GA	30144	122	94	No	$61,238
GAA20030802	COBBLESTONE LANDING	3050 COBB PKWY NW	KENNESAW	GA	30152-6542	172	0	No	$188,920
GAA20050315	WALTON RIDENOUR APARTMENTS	1425 RIDENOUR BLVD NW	KENNESAW	GA	30152-4567	260	234	No	$652,937
GAA20050115	ALTA RIDENOUR SR APARTMENTS	1350 RIDENOUR BLVD NW	KENNESAW	GA	30152	252		No	$595,505
GAA20050130	ASHTON ARBORS APARTMENTS	2780 BANKSTONE DR SW	MARIETTA	GA	30064-4368	150	0	No	$369,815
GAA20050155	CASWYCK TRAIL APARTMENTS	2665 FAVOR RD SW	MARIETTA	GA	30060-5237	403	0	No	
GAA20039030	HIGHLAND COURT	4150 GEORGE BUSBEE PKWY NW	KENNESAW	GA	30144-0800	122	0	No	$61,238
GAA20040150	THE HERITAGE AT WALTON RESERVE	1675 WALTON RESERVE BLVD	AUSTELL	GA	30168-2537	105	0	No	$508,531
GAA20050215	LAKESIDE VISTA APARTMENTS	2100 ELLISON LAKES DR NW	KENNESAW	GA	30152-6732	62	0	No	$597,445
GAA20050240	ORCHARD MILL APTS	1800 MULKEY RD	AUSTELL	GA	30106	238	232	No	$670,214
GAA20080057	HIGHLAND RIDGE	1899 MULKEY RD	AUSTELL	GA	30106-1120	108	0	No	$210,530
GAA20059029	LEGACY AT WALTON CROSSING FKA ORCHARD MILL	1800 MULKEY RD	AUSTELL	GA	30106-1119	232	0	No	
GAA20060325	COBBLESTONE APARTMENTS	347 PAT MELL ROAD	MARIETTA	GA	30060	244	0	No	
GAA20060420	WALTON VILLAGE APARTMENTS	160 ROBERTA DRIVE	MARIETTA	GA	30008	208	0	No	
GAA20070122	PARKLAND MANOR APARTMENTS	3755 MEDICAL PARK DR	AUSTELL	GA	30106-6826	150	0	No	
GAA20070155	LEGACY AT WALTON VILLAGE PHASE I	1400 ROBERTA DR SW	MARIETTA	GA	30008	126	87	Yes	$750,000
GAA20079031	LEGACY AT WALTON VILLAGE	1400 ROBERTA DR SW	MARIETTA	GA	30008-3896	126	0	No	$777,742
GAA20120115	LEGACY AT WALTON TERRACE	4598 CARRUTH ST	ACWORTH	GA	30101-5105	108	0	Yes	$890,213
GAA20090110	RETREAT AT DORSEY MANOR	118 HAYNES ST NE	MARIETTA	GA	30060-1957	72	0	Yes	
GAA20110055	GALLERIA MANOR OF SMYRNA	2731 WOODLAND TER SE	SMYRNA	GA	30080-2607	88	0	No	
GAA20110075	LEGACY AT WALTON VILLAGE PHASE II	1400 ROBERTA DR SW	MARIETTA	GA	30008	78	0	No	$950
GAA20110145	TOWER AT DORSEY MANOR	212 LEMON ST NE	MARIETTA	GA	30060-1645	81	0	Yes	$26,995
GAA20116015	LEGACY AT WALTON VILLAGE PHASE 2	1570 ROBERTA DR SW	MARIETTA	GA	30008-3804	78	0	No	$950
GAA20160102	ABBINGTON TRAIL	3500 TRILLIUM DIRVE	POWDER SPRINGS	GA	30127	60	0	No	$715,542
GAA20160109	LEGACY AT WALTON PARK FKA SCHOOL STRT DEV	MIRANDA SANDERS 4862 SCHOOL ST	ACWORTH	GA	30101-4964	100	0	No	$777,000
TOTAL						**5,796**	**1,548**		**$ 9,347,699**

Tabla 28 Fuente:Base de datos de créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos de HUD. http://lihtc.huduser.org

Los residentes de edad avanzada tienen más probabilidades de tener necesidades relacionadas con adaptaciones para discapacidades. Como clase protegida, las personas con discapacidades tienen derecho a una elección de vivienda justa, pero las necesidades de vivienda de esta población pueden diferir significativamente de las necesidades de otros grupos. Es probable que las personas con problemas de movilidad necesiten viviendas con características que mejoren la accesibilidad y faciliten la maniobrabilidad dentro de la unidad (es decir, unidades del primer piso, ascensores, rampas, bañeras a nivel del piso, etc.) Las personas con deficiencias visuales y auditivas pueden necesitar alojamiento para animales de servicio, tipos alternativos de alarmas de incendio y humo, servicios telefónicos alternativos, comunicaciones en braille, etc.

Basado en el Localizador de recursos de HUD para viviendas asequibles para personas mayores y personas con necesidades especiales, el Condado tiene más de 20 unidades de vivienda multifamiliar que tienen unidades dedicadas para personas mayores y con necesidades especiales. Esta base de datos de inventario está diseñada para ayudar a los posibles solicitantes a ubicar unidades en propiedades multifamiliares aseguradas y subsidiadas por HUD que brinden servicios a personas de la tercera edad y/o personas con discapacidades. Estas unidades tienden a ofrecer asistencia para el alquiler y programas de crédito para vivienda financiados a través de programas financiados con fondos federales. A continuación se muestra una lista de unidades para residentes ancianos y discapacitados en el Condado de Cobb.

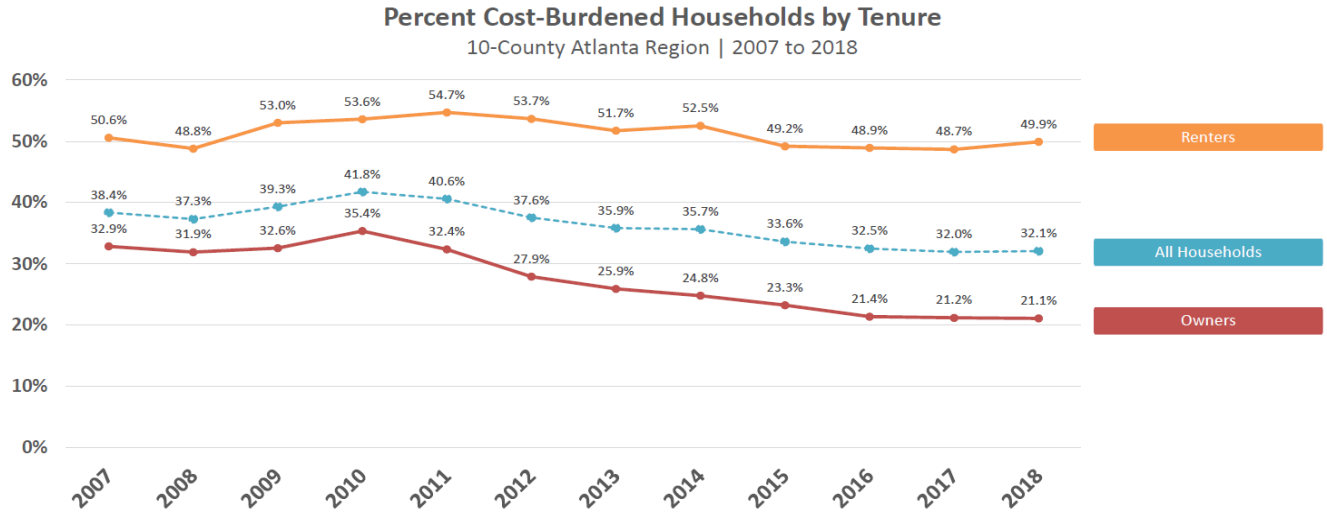
Vivienda Asequible para Ancianos y Necesidades Especiales en el Condado de Cobb



Fuente: Localizador de recursos de HUD, https://resources.hud.gov/#

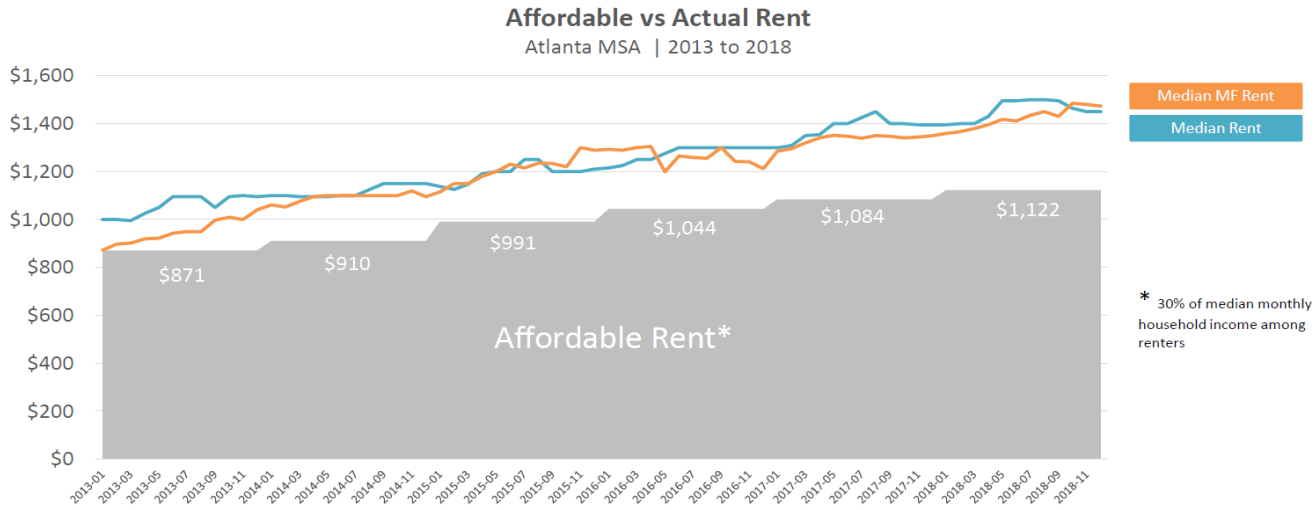
Crisis de Vivienda Regional

Según la Instantánea regional de la Comisión Regional de Atlanta: Asequibilidad de la Vivienda Regional 2020, el número de hogares arrendatarios en la Región Metropolitana de Atlanta están pagando constantemente más del 30% de sus ingresos en costos de vivienda, lo que ha aumentado en los últimos 10 años, mientras que el número de Los hogares con propietarios cargados de costos han disminuido. Además, el Informe indica que la abrumadora mayoría de los hogares de bajos ingresos en la región están cargados de costos y el mayor aumento son los hogares cargados de costos con ingresos anuales entre $ 35,000 y $ 50,000.



Fuente: Comisión Regional de Atlanta, Instantánea regional: Asequibilidad de vivienda regional de 2020, https://33n.atlantaregional.com/regional-snapshot/regional-snapshot-2020-regional-housing-affordability

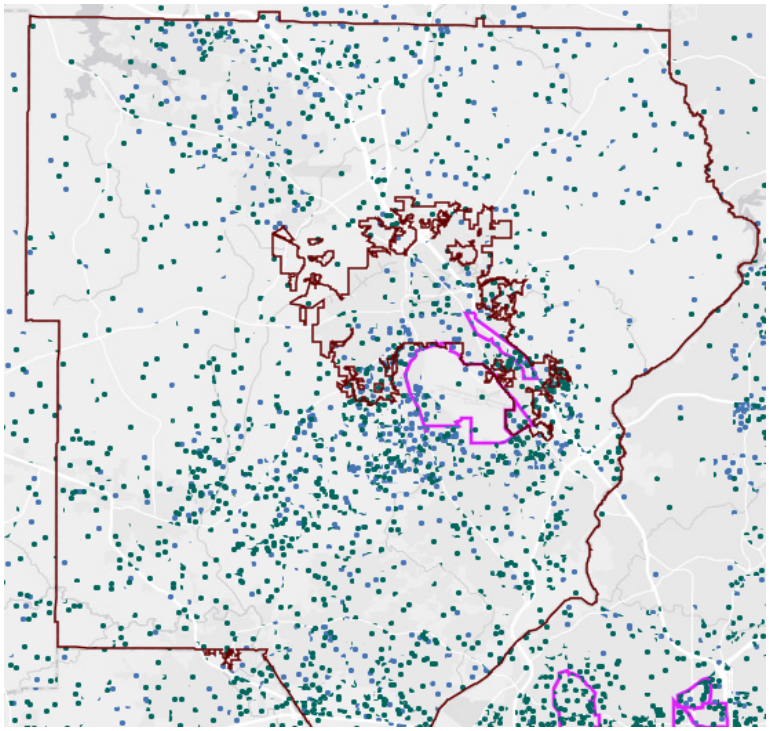
El alquiler en la región está aumentando más rápidamente que los ingresos familiares entre los inquilinos, lo que lleva a una brecha creciente en los alquileres que se pagan y lo que se consideraría asequible. El aumento más rápido en el alquiler ha sido para las unidades multifamiliares.



Fuente: Comisión Regional de Atlanta, Instantánea regional: Asequibilidad de vivienda regional de 2020, https://33n.atlantaregional.com/regional-snapshot/regional-snapshot-2020-regional-housing-affordability

G. Segregación e Integración

La historia de la segregación de la vivienda está marcada por formas implícitas y explícitas de discriminación social y espacial, incluidas las líneas rojas, la segregación y las disparidades en los préstamos. El resultado de estas prácticas en todo el país fue la promulgación de la Ley de Equidad de Vivienda en 1968, que fue diseñada para abordar la desigualdad en los préstamos hipotecarios y la propiedad de vivienda y frenar las prácticas discriminatorias explícitas de los propietarios que evitaban alquilar a minorías. Desde la promulgación de la FHA, se ha avanzado, pero los patrones de segregación y discriminación en la vivienda siguen siendo impedimentos importantes para la movilidad social y económica de aquellos identificados como clases protegidas. Este capítulo explora los patrones de segregación e integración en el Condado de Cobb utilizando datos federales y locales para comprender la segregación y su impacto en los residentes de Cobb.



Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, 2020. Disponible en: https://hudgishud.opendata.arcgis.com/datasets/56de4edea8264fe5a344da9811ef5d6e_0

Áreas de Pobreza Concentradas Racial y Étnicamente (R/ECAP)

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) define las áreas de pobreza concentradas racial y étnicamente (R/ECAP) con un umbral de concentración racial / étnica y una prueba de pobreza de un tramo censal. Un área de R/ECAP es un sector censal que tiene una

población no Blanca del 50 por ciento o más y donde el 40 por ciento o más de las personas viven en o por debajo del umbral de pobreza. Para reflejar las diferencias regionales y de vecindario en todo el Condado, un área también se considera un R/ ECAP si la tasa de pobreza excede el 40 por ciento o es tres o más veces la tasa de pobreza promedio del distrito censal para el área, lo que sea menor.

Ubicación de R/ECAPS

En 2019 había tres áreas R/ECAP en el Condado de Cobb, que ha aumentado desde 2010 cuando no había áreas R/ ECAP. Un aumento en las áreas de R/ ECAP representa áreas de pobreza más concentradas y menos oportunidades para las comunidades de color que viven por debajo del umbral de pobreza. La ubicación de las áreas R/ ECAP en Cobb se muestra en la figura.

Demografía de R/ECAP

Según los datos publicados por HUD en 2019, 10,456 personas vivían en áreas R/ECAP en el Condado de Cobb. Como se muestra en la tabla a continuación, las áreas R/ECAP comprenden principalmente personas Hispanas que representan el 47.57 por ciento de la población. Las siguientes poblaciones más grandes en las áreas de R/ECAP incluyen residentes Negros no Hispanos que comprenden el 32.14 por ciento y residentes Blancos no Hispanos que comprenden el 17.15 por ciento. Todos los demás grupos raciales comprenden cada uno menos del 1 por ciento de los residentes en las áreas R/ECAP.

Fuente: Herramienta de mapeo AFFH de HUD, https://egis.hud.gov/affht/

Demografía de R/ECAP, Condado de Cobb						
	Sector Censal 31001		Sector Censal 31113		Sector Censal 30411	
R/ECAP Raza / Origen Etnico	Estimado	Porcentaje	Estimado	Porcentaje	Estimado	Porcentaje
Población total	***5,215***	***X***	***1027***	***X***	***4214***	***X***
Blanco, No Hispano	1,336	0.78%	149	14.51%	309	8.09%
Negro, No Hispano	1,013	59.18%	484	47.13%	1,,864	44.51%
Hispano	2,725	52.25%	349	33.98%	1900	44.26%
Asiático o de las Islas del Pacífico, No Hispano	26	1.67%	19	1.85%	43	3.01%
Nativo Americano, No Hispano	13	0.87%	6	0.58%	6	0.16%
Otro, No Hispano	17	0.82%	5	0.49%	14	1.00%

Tabla 29 Fuente: HUD AFFH Mapping Tool, https://egis.hud.gov/affht/

La mayoría de la población en las áreas R/ECAP del Condado de Cobb nace en los Estados Unidos, con pocos residentes cuyo origen nacional está fuera de los Estados Unidos. De la población total de R/ECAP, 1,540 personas o el 29 por ciento tienen un origen fuera de los EE. UU. Las personas originarias de México, sin embargo, tenían la proporción más alta de personas cuyo origen estaba fuera de los EE. UU. Con 1,284 personas.

País de Origen para Personas en Areas R/ECAP, Condado de Cobb			
	Pais de Origin	Estimado	Porcentaje
Total Población Nacida en el Extranjero		***5,215***	***X***

Origen Nacional más Poblado # 1	**México**	284	**24.62%**
Origen Nacional, # 2 más Poblado ,	**India**	0	**0%**
Origen Nacional, # 3 más Poblado	**Otros Centroamérica**	196	**3.76%**
Origen Nacional, # 4 más Poblado	**África Occidental**	0	**0%**
Origen Nacional, # 5 más poblado	**Otro Caribe**	60	**1.15%**

Tabla 30.

Fuente: Herramienta de mapeo AFFH de HUD, https://egis.hud.gov/affht/

III. ACCESO A OPORTUNIDADES

El acceso a las oportunidades mide la pobreza, las condiciones locales, el acceso a trabajos, la educación, las condiciones de vidas saludables y seguras, los servicios públicos y las comodidades, que son factores críticos a considerar al medir la elección de vivienda justa. Esta sección proporciona una descripción general de las fuentes de datos federales y locales y los comentarios de las partes interesadas y la comunidad para examinar el acceso a las oportunidades para las clases protegidas de Cobb. Esta sección discutirá el acceso a la educación, transporte asequible, oportunidades de empleo, salud ambiental, calidad de la vivienda, exposición a pintura a base de plomo y acceso de banda ancha. La medición de estos factores de oportunidad brinda información sobre la calidad de vida de las comunidades e informa las necesidades de vivienda justa para las clases protegidas.

Descripción General de los Factores de Oportunidad Definidos por HUD

HUD desarrolló indicadores de oportunidades para identificar comunidades con acceso desigual a oportunidades e identificar clases protegidas que experimentan impactos dispares de la elección injusta de vivienda. El índice de oportunidades incluye puntajes para: pobreza, educación, empleo, transporte y salud ambiental. Las siguientes secciones proporcionan definiciones de cada indicador de oportunidad según se define en la Documentación de datos AFFH-T de HUD y describen los hallazgos locales. Los valores para cada rango van de 0 a 100, donde 0 representa un puntaje bajo y menos acceso a oportunidades y 100 representa un puntaje alto y más acceso a oportunidades.

Índice de Pobreza Baja

El Índice de Pobreza Baja mide la pobreza en una comunidad, un puntaje más alto representa una comunidad más próspera con niveles más bajos de pobreza. Este indicador mide las tasas de pobreza familiar y la recepción de asistencia pública, como el bienestar en efectivo. La siguiente tabla muestra los puntajes del Índice de Pobreza por raza y etnia. En esta tabla, vemos que, en general, la comunidad Hispana y la comunidad Negra no Hispana son las menos prósperas y experimentan la mayor pobreza, mientras que las comunidades Blancas no Hispanas y Asiáticas o de las Islas del Pacífico son las más prósperas y experimentan la menor pobreza en el Condado, así como en la región de Atlanta MSA.

Índice de Pobreza Baja		
	Condado de Cobb, GA	**Region de (Atlanta-Sandy Springs-Roswell, GA)**

Población Total	%	%
Blanco, No Hispano	73.45	59.85
Negro, No Hispano	50.75	37.89
Hispano	44.88	39.43
Asiático o de las Islas del Pacífico , No Hispano	70.88	58.62
Nativo Americano, No Hispano	61.64	48.35
Población por debajo del nivel Federal de Pobreza		
Blanco, No- Hispano	63.54	49.05
Negro, No- Hispano	40.29	28.04
Hispano	34.71	30.85
Asiático o de las Islas del Pacífico, No Hispano	68.89	49.35
Nativo Americano, No Hispano	46.87	38.77

Tabla 31. Fuente: Herramienta de mapeo AFFH de HUD, https://egis.hud.gov/affht/

Documentación de datos de la herramienta de mapeo y datos de vivienda justa (AFFH-T), https://egis.hud.gov/affht/

Índice de Competencia Escolar

El índice de Competencia Escolar mide la calidad de los sistemas escolares en una comunidad. Cuanto más alto sea el puntaje, más alto el sistema escolar cumplió con la definición de competencia de HUD. Este indicador utiliza datos a nivel escolar sobre el desempeño de los estudiantes de cuarto grado en los exámenes estatales para describir qué vecindarios tienen escuelas primarias de alto desempeño cercanas y cuáles están cerca de escuelas primarias de bajo desempeño.

La tabla muestra los puntajes del índice de competencia escolar según la raza y el origen étnico. En esta tabla, vemos que las comunidades Asiáticas o de las Islas del Pacífico no Hispanas y Blancas no Hispanas y Nativas Americanas tienen el mayor acceso a escuelas de calidad incluso cuando están en la pobreza, mientras que las comunidades Hispanas y Negras no Hispanas tienen el menor acceso a escuelas de calidad en el Condado. Las mismas características existen para la región de Atlanta MSA en la que las comunidades Hispanas y Negras no Hispanas tienen el menor compromiso. Comparativamente, en las regiones de Atlanta MSA, los Afro Americanos no Hispanos, los Hispanos y los Nativos Americanos tienen la menor participación en el mercado laboral.

Índice de Competencia Escolar por Raza/Etnia

	Condado de Cobb, GA	Región de (Atlanta-Sandy Springs-Roswell, GA)
Población Total	**%**	**%**
Blanco, No Hispano	77,03	69, 77
Negro, No Hispano	52.59	40.02
Hispano	51.32	54.38
Asiático o de las Islas del Pacífico , No Hispano	74.91	68.79
Nativo Americano, No Hispano	65.50	57.20
Población por debajo del nivel federal de pobreza		
Blanco, No Hispano	68.74	61.59
Negro, No Hispano	45.62	36.05
Hispano	47.36	48.57
Asiático o de las Islas del Pacífico, No Hispano	77.68	59.78
Nativo Americano, No Hispano	71.15	47.66

Tabla 32. Fuente: Herramienta de mapeo AFFH de HUD, https://egis.hud.gov/affht/

Índice de Participación del Mercado Laboral

El índice de participación en el mercado laboral mide el nivel de empleo de una comunidad, la participación en la fuerza laboral y el logro educativo en una comunidad; cuanto más alto es el puntaje, mayor es la oportunidad de participación en el mercado laboral. La siguiente tabla muestra los puntajes del Índice de Participación en el Mercado Laboral por raza y etnia. En la siguiente tabla, las comunidades Asiáticas o de las Islas del Pacífico no Hispanas y Blancas no Hispanas e Hispanas tienen la mayor participación en el mercado laboral incluso cuando están en la pobreza, mientras que las comunidades Nativas Americanas No Hispanas y Negras No Hispanas tienen la menor participación en el mercado laboral. Comparativamente, en las regiones de Atlanta MSA, Afro Americanos no Hispanos, Hispanos y Nativos Americanos tienen la menor participación en el mercado laboral.

Índice del Mercado Laboral		
	Condado de Cobb, GA	Región de (Atlanta-Sandy Springs-Roswell, GA)
Población Total	*%*	*%*
Blanco, No Hispano	77.85	61.92
Negro, No Hispano	62.16	42.07
Hispano	57.82	52.79
Asiático o de las Islas del Pacífico , No Hispano	79.82	67.06
Nativo Americano, No Hispano	70.57	52.19
Población por debajo del nivel federal de pobreza		
Blanco, No Hispano	70.42	50.74
Negro, No Hispano	56.33	34.68
Hispano	53.03	47.54
Asiático o de las Islas del Pacífico, No Hispano	80.73	60.41

Nativo Americano, No Hispano	47.52	44.07

Tabla 33. Fuente: Herramienta de mapeo AFFH de HUD, https://egis.hud.gov/affht/

Indice de Tránsito

El índice de Tránsito mide la utilización del transporte público en una comunidad.

El acceso al transporte público describe la accesibilidad de los servicios mediante el transporte público. Cuanto más alto sea el puntaje, es más probable que los residentes de esa comunidad utilicen el transporte público. Este indicador estima los viajes de tránsito realizados por familias que: son una familia mono-parental de 3 personas con ingresos del 50 por ciento del ingreso medio de los inquilinos de la región (es decir, el área Estadística Basada en el Núcleo (CBSA).

Índice de Tránsito		
	Condado de Cobb, GA	**Región de (Atlanta-Sandy Springs-Roswell, GA)**
Población Total	*%*	*%*
Blanco, No Hispano	58.92	48.79
Negro, No Hispano	62.04	56.34
Hispano	63.29	60.15
Asiático o de las Islas del Pacífico , No Hispano	64.94	61.48
Nativo Americano, No Hispano	61.47	51.37
Población por debajo del nivel federal de pobreza		
Blanco, No Hispano	61.16	47.67
Negro, No Hispano	65.34	61.47
Hispano	67.53	63.28
Asiático o de las Islas del Pacífico, No Hispano	65.41	66.10
Nativo Americano, No Hispano	49.70	53.35

Tabla 34. Fuente: Herramienta de mapeo AFFH de HUD, https://egis.hud.gov/affht/

La Tabla 32 muestra las puntuaciones del Índice de Tránsito por raza y etnia. Según estos parámetros, el uso del transporte público es consistente en todas las comunidades raciales y étnicas, con la comunidad no Hispana de las Islas del Pacífico Asiático por debajo de la pobreza con la puntuación más alta, mientras que las comunidades no Hispanos, Negras e Hispanos de las Islas del Pacífico Asiático a nivel regional tienen la puntuación más alta.

Índice de Bajo Costo de Transporte

Índice de Bajo Costo de Transporte

El Índice de bajo costo de transporte estima los costos de transporte para las familias que: son una familia mono parental de 3 personas con ingresos del 50% del ingreso medio para los inquilinos de la región (es decir, MSA). La siguiente tabla muestra las puntuaciones del Índice de bajo costo de transporte según la raza y el origen étnico. En esta tabla, vemos que las comunidades Blancas y Nativas Americanas no Hispanas tienen los costos de tránsito más bajos, esta tendencia es similar a la región MSA de bajos costos de tránsito.

	Condado de Cobb, GA	Región de (Atlanta-Sandy Springs-Roswell, GA)
Población Total		
Blanco, No Hispano	45.61	44.83
Negro, No Hispano	55.09	52.30
Hispano	55.87	56.16
Asiático o de las Islas del Pacífico , No Hispano	52.01	53.17
Nativo Americano, No Hispano	51.88	48.65
Población por debajo del nivel Federal de Pobreza		
Blanco, No Hispano	53.18	47.66
Negro, No Hispano	59.31	57.21
Hispano	60.81	59.98
Asiático o de las Islas del Pacífico, No Hispano	51.99	59.62
Nativo Americano, No Hispano	42.94	52.24

Tabla 35.
Fuente: Herramienta de mapeo AFFH de HUD, https://egis.hud.gov/affht/

Índice de Proximidad de Trabajos

Índice de Proximidad de Trabajos

El índice de proximidad de trabajos mide la distancia entre los lugares de trabajo y una comunidad. Se da mayor peso a los centros de empleo más grandes. La competencia por un lugar de trabajo medida por la oferta de mano de obra tiene una ponderación inversa. La Tabla 33 muestra los puntajes del Índice de Proximidad de Empleos por raza y etnia. En esta tabla, vemos que la comunidad Asiática o de las Islas del Pacífico vive más cerca de donde trabaja, seguida por las comunidades Hispanos y Blancas no Hispanas tanto en el Condado de Cobb como en la región de Atlanta MSA.

	Condado de Cobb, GA	Región de (Atlanta-Sandy Springs-Roswell, GA)
Población Total	%	%
Blanco, No Hispano	48.23	41.85
Negro, No Hispano	53.32	43.44
Hispano	54.35	54.48
Asiático o de las Islas del Pacífico , No Hispano	57.97	57.55
Nativo Americano, No Hispano	53.28	42.84
Población por debajo del nivel Federal de Pobreza		
Blanco, No Hispano	53.88	42.01
Negro, No Hispano	56.88	49.47
Hispano	56.42	58.58
Asiático o de las Islas del Pacífico, No Hispano	60.14	63.00

Tabla 36. Fuente: HUD AFFH Mapping Tool, https://egis.hud.gov/affht/

Índice de Salud Ambiental

El índice de salud ambiental mide la calidad ambiental de una comunidad. Cuanto más alta sea la puntuación, menor será la exposición de una comunidad a las toxinas ambientales dañinas. El índice mide el potencial de exposición a toxinas dañinas dentro de una comunidad, según lo determinado por el Inventario de Emisiones Tóxicas de la Agencia de Protección Ambiental por volumen y toxicidad.

Índice de Salud Ambiental	Condado de Cobb, GA	Region de (Atlanta-Sandy Springs-Roswell, GA)
Población Total	**%**	**%**
Blanco, No Hispano	15.70	20.45
Negro, No Hispano	13.92	14.17
Hispano	13.99	15.89
Asiático o de las Islas del Pacífico , No Hispano	13.77	16.32
Nativo Americano, No Hispano	14.41	18.24
Población por debajo del nivel Federal de Pobreza		
Blanco, No Hispano	14.47	20.41
Negro, No Hispano	13.25	12.65
Hispano	13.37	14.74
Asiático o de las Islas del Pacífico, No Hispano	13.78	13.90
Nativo Americano, No Hispano	18.08	16.17

Tabla 37. Fuente: Herramienta de mapeo AFFH de HUD, https://egis.hud.gov/affht/

La Tabla 34 muestra los puntajes del Índice de Salud Ambiental para las comunidades de Cobb, a través de raza, etnia y pobreza. En esta tabla, vemos que la comunidad Hispana tiene la mayor exposición a las toxinas ambientales. Para las comunidades por debajo del nivel federal de pobreza, la comunidad Nativa Americana, no Hispana por debajo del umbral de pobreza tiene la menor exposición a toxinas ambientales,

mientras que la comunidad no Hispana de las Islas del Pacífico Asiático por debajo del umbral de pobreza tiene el mayor riesgo de exposición a toxinas ambientales. .

Al observar los índices en general, la población Blanca no Hispana tiende a vivir en comunidades más prósperas, tiene acceso a escuelas de mayor calidad y tiene la mayor participación en el mercado laboral. La comunidad Nativa Americana, no Hispana y la comunidad Negra no Hispana son las menos prósperas, tienen el menor acceso a escuelas de calidad y el menor compromiso con el mercado laboral. La población de las Islas del Pacífico Asiático tiene el puntaje más alto de acceso al tránsito, tiene los costos de transporte más bajos, vive más cerca de sus trabajos, pero tiene mayor riesgo de exposición a toxinas ambientales. Las comunidades Hispanas tienden a vivir cerca de donde trabajan y tienen bajos costos de tránsito y transporte y tienen un alto riesgo de exposición a toxinas ambientales.

Comprender la desproporcionalidad del acceso a las oportunidades dentro de las comunidades Blancas no Hispana en comparación con las comunidades minoritarias ayudará a informar la ubicación de las viviendas que son accesibles para las comunidades minoritarias, para garantizar que también se les dé acceso a viviendas dentro de vecindarios con mayores oportunidades.

IV. FACTORES DE OPORTUNIDAD LOCAL

Además de los índices de acceso a oportunidades proporcionados por HUD. Los datos proporcionados por la Estrategia integral de asequibilidad de viviendas (CHAS) de ACS y HUD brindan información sobre las condiciones de las comunidades y la vivienda. El siguiente análisis examina el empleo, la educación, el acceso a Internet de alta velocidad, el transporte, la justicia ambiental y la vivienda desproporcionada.

Desempleo
El ingreso familiar es un factor determinante de dónde las personas pueden permitirse vivir y la calidad de las condiciones de vivienda que pueden permitirse tener. Los trabajos de calidad brindan acceso a ingresos familiares suficientes y mejoran la elección de vivienda. Las tablas siguientes muestran la situación laboral a lo largo del tiempo y por género y raza/etnia. La situación laboral se evalúa para la población mayor de 16 años. Se considera que participan en la población activa las personas del grupo de edad de 16 a 64 años que buscan empleo o trabajan actualmente. Una persona que no está buscando trabajo activamente no se considera participante en la fuerza laboral y, por lo tanto, no forma parte del cálculo del desempleo.

La tasa de desempleo del Condado de Cobb disminuyó del 11.3 por ciento en 2010 al 3.7 por ciento en 2018. Sin embargo, la participación en la **fuerza laboral también disminuyó del 72.2 por ciento en 2010 al 70.8 por ciento en 2018.**

La población empleada aumentó en menos del un por ciento durante ese tiempo.

Estado Laboral, Condado de Cobb, 2010 y 2018		
	2010	2018
Población de 16 años y más	532,341	601,280
En mano de obra	72.20%	70.80%
Empleado	63.90%	60.80%
Desempleados	11.30%	3.70%

Tabla 38. Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., Encuesta sobre la comunidad estadounidense de 2018, www.census.gov

La tasa de desempleo entre los géneros es igual al 3.3 por ciento, pero los datos muestran disparidades significativas entre los grupos raciales y étnicos. Las comunidades Negras o Afro Americanas y Blancas experimentan tasas de desempleo significativamente más altas que otras comunidades raciales y étnicas.

Tasa de Desempleo 2018	
Masculino	3.30%
Hembra	3.30%
Blanco	3.50%
Negro o Afro Americano	4.80%
Indio Americano y Nativo de Alaska	N
Asiático	1.70%
Nativo de Hawái y otras Islas del Pacífico	N
Alguna otra raza	N
Dos o mas razas	N
Origen Hispano o Latino (de cualquier raza)	2.40%

Tabla 39. Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., Encuesta sobre la comunidad estadounidense de 2018, www.census.gov

Ocupación por Industria

Además de los patrones de empleo, una mirada más cercana a dónde trabajan los residentes ayuda a evaluar el acceso general a las oportunidades económicas. Los Servicios Educativos, Científicos Profesionales y de Gestión, y los Servicios Administrativos y de Gestión de Residuos comprenden el 37 por ciento de la población empleada mayor de 16 años, la mayor proporción de puestos de trabajo en el Condado. A esto le sigue el Comercio Minorista con un 10.9 por ciento y las Artes, entretenimiento y recreación, y servicios de alojamiento y alimentación con un 10.3 por ciento.

Ocupaciones Por Industria, Condado de Cobb		
	Condado de Cobb	2018
Agricultura, silvicultura, pesca y caza y minería	464	0.10%
Construcción	27,949	6.80%
Fabricación	32,695	8.00%
Comercio mayorista	9,972	2.40%

Comercio al por menor	44,547	10.90%
Transporte y almacenamiento y servicios públicos	23,884	5.80%
Información	13,513	3.30%
Finanzas y seguros, y bienes raíces y alquiler y arrendamiento	34,108	8.30%
Servicios profesionales, científicos y de gestión, administrativos y de gestión de residuos	74,024	18.10%
Servicios educativos, asistencia sanitaria y social	74,905	18.30%
Artes, entretenimiento y recreación, y servicios de alojamiento y comida.	43,229	10.60%
Otros servicios, excepto administración pública	14,926	3.70%
Administración Pública	14,534	3.60%

Tabla 40. Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., Encuesta sobre la comunidad estadounidense de 2018, www.census.gov

Salario Mínimo

El salario mínimo actual en el Condado de Cobb es de $7.25 por hora. Según la Calculadora de Salario Digno del MIT, el salario mínimo del Condado de Cobb es $6.41 por debajo del salario digno de $6.88 para un adulto sin hijos y $17.55 por debajo del salario digno para dos adultos que trabajan con un hijo, dentro de la región metropolitana de Atlanta. Un salario digno es una tarifa por hora que un individuo en un hogar debe ganar para mantenerse a sí mismo y a su familia.

Según el MIT, el salario digno que se muestra es la tarifa por hora que una persona en un hogar debe ganar para mantenerse a sí misma y a su familia. Se asume que el único proveedor trabaja a tiempo completo (2080 horas al año).

	1 ADULT				2 ADULTS (BOTH WORKING)			
	0 Children	1 Child	2 Children	3 Children	0 Children	1 Child	2 Children	3 Children
Living Wage	$13.66	$25.61	$29.56	$35.79	$10.28	$14.13	$16.08	$18.59
Poverty Wage	$6.00	$8.13	$10.25	$12.38	$4.06	$5.13	$6.19	$7.25
Minimum Wage	$7.25	$7.25	$7.25	$7.25	$7.25	$7.25	$7.25	$7.25

Estas grandes brechas entre los salarios mínimos y dignos, los hogares con adultos que ganan el salario mínimo necesitarían asistencia adicional para asegurar una vivienda en el Condado de Cobb.

Cálculo del salario digno para el condado de Cobb, Georgia https://livingwage.mit.edu/counties/13067

Logro Educativo

El nivel educativo es un factor clave en los salarios futuros y las oportunidades económicas. El 18.6 por ciento de la población de Cobb tiene una educación secundaria, el 25.7 por ciento tiene alguna universidad, pero no tiene un título, y el 31 por ciento tiene una licenciatura, que es mucho mejor que la del estado.

Logros Educativos, Condado de Cobb, 2018				
	Condado de Cobb, GA		Estado de GA	
	Estimado	Porcentaje	Estimado	Porcentaje
Población de 25 años y más	511,231	X	6,978,172	X
Menos que diploma de escuela secundaria	34,252	6.70%	865,293	12.40%
Graduado de secundaria (incluye equivalencia)	95,089	18.60%	1,939,932	27.80%
Algún título universitario o asociado	131,386	25.70%	1,946,910	27.90%
Licenciatura	158,482	31.00%	1,360,744	19.50%
Título de posgrado o profesional	92,022	18.00%	858,315	12.30%
Graduado de secundaria o superior	476,979	93.30%	6,112,879	87.60%
Hombre, graduado de secundaria o superior	443,113	92.90%	6,029,141	86.40%
Mujer, graduada de secundaria o superior	478,512	93.60%	6,189,639	88.70%
Título universitario de primer ciclo o superior	251,014	49.10%	2,226,037	31.90%
Hombre, licenciatura o superior	251,014	49.10%	2,149,277	30.80%
Mujer, licenciatura o superior	250,503	49.00%	2,288,840	32.80%

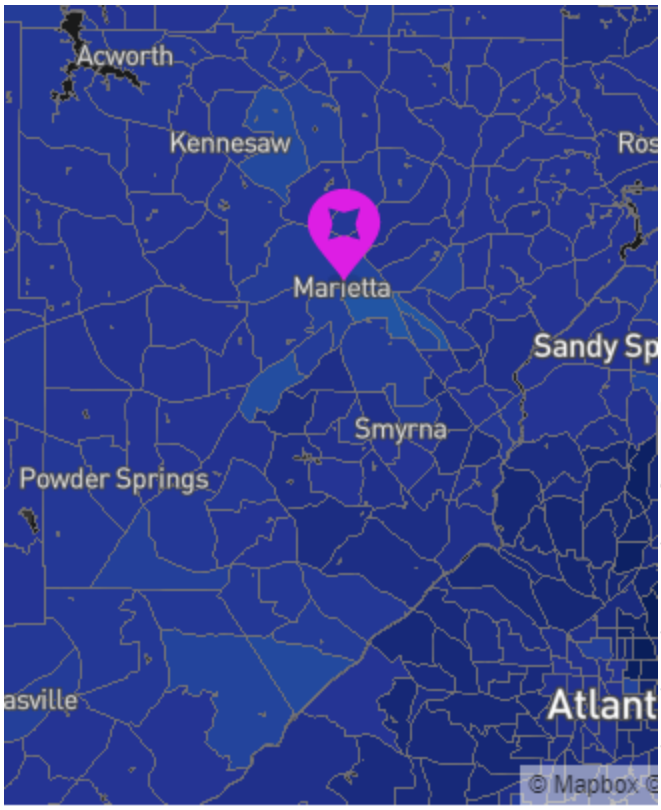
Tabla 41. Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., Encuesta sobre la comunidad estadounidense de 2018, www.census.gov

Acceso a Internet de Alta Velocidad

En todo Estados Unidos, existe una brecha digital significativa; una brecha entre quienes tienen fácil acceso a Internet y computadoras y quiénes no. La brecha se perpetúa por limitaciones tanto geográficas como financieras, donde las personas no pueden pagar una tarifa de servicio mensual por el servicio de Internet de alta velocidad (una conexión a Internet lo suficientemente rápida como para transmitir un video). A nivel nacional, menos de la mitad de los hogares que viven con $ 20,000 o menos están conectados. Esta falta de acceso a Internet en las comunidades respalda un déficit de oportunidades, educación y otras perspectivas.

La siguiente figura muestra el número de proveedores de Internet alta velocidad fija. Mientras la figura muestra el número de proveedores disponibles, no refleja el uso de Internet en el hogar. Desde una perspectiva de vivienda justa, garantizar que la Internet alta velocidad residencial esté disponible para los proyectos de vivienda tanto dentro como en las afueras de la ciudad apoyará la viabilidad de la comunidad y mejorará la calidad de vida de los residentes.

Vick, Karl. Marzo de 2017. La brecha digital: una cuarta parte del país no tiene banda ancha. Hora. Disponible en: https://time.com/4718032/the-digital-divide/



Number of Fixed Residential Broadband Providers

0 1 2 3 4 6 12 or more

Provider	Tech
ViaSat, Inc.	Satellite
Hughes Network Systems, LLC	Satellite
AT&T Inc.	ADSL
AT&T Inc.	ADSL
VSAT Systems, LLC	Satellite

Fuente: Implementación de banda ancha fija de la Comisión Federal de Comunicaciones (FCC), 2020, https://broadbandmap.fcc.gov/

Justicia y Salud Ambiental

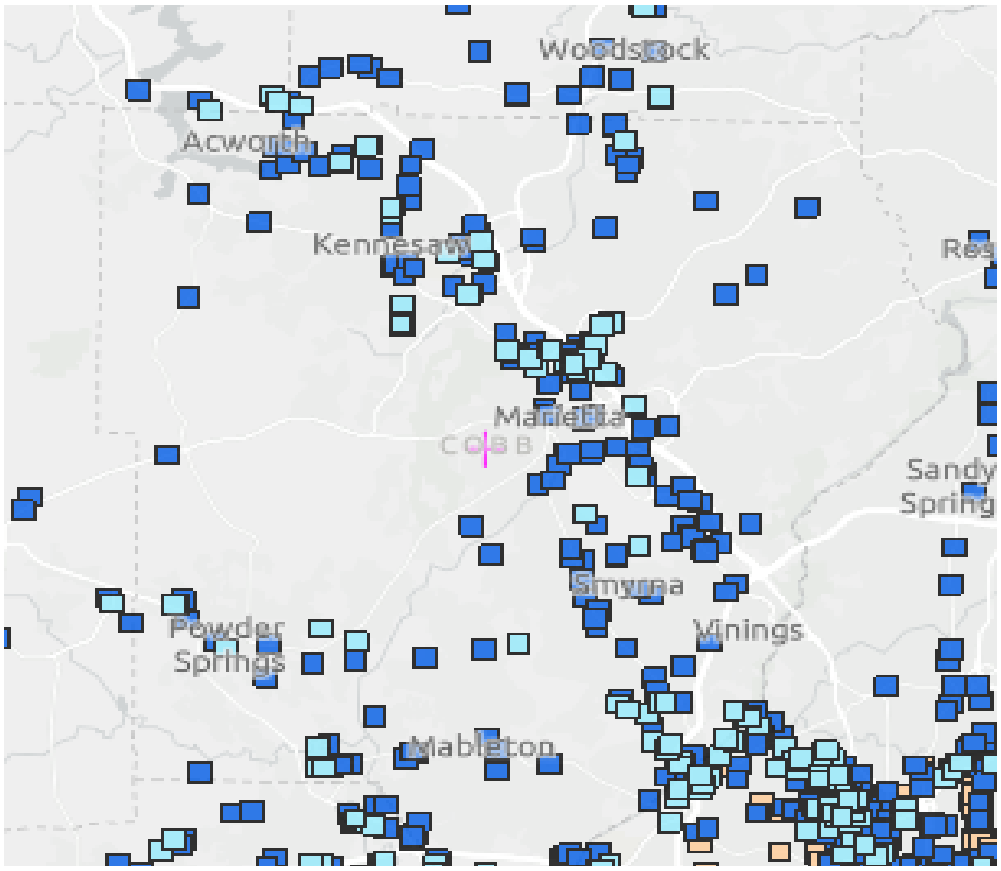
Históricamente, los sitios ambientalmente peligrosos se han colocado de manera desproporcionada en comunidades de color, lo que lleva a la exposición a materiales peligrosos y a un mayor riesgo de problemas de salud. La ubicación de estos sitios ambientales peligrosos se corresponde con la segregación y zonificación de viviendas, colocando usos de alta intensidad cerca de áreas divididas en zonas multifamiliares o comunidades marcadas en rojo. Tanto la justicia ambiental como la defensa de la vivienda justa buscan abordar la segregación racial, las disparidades en el acceso al poder político, la fragmentación municipal, el trazado de límites en torno a los recursos, la desinversión y los silos administrativos.

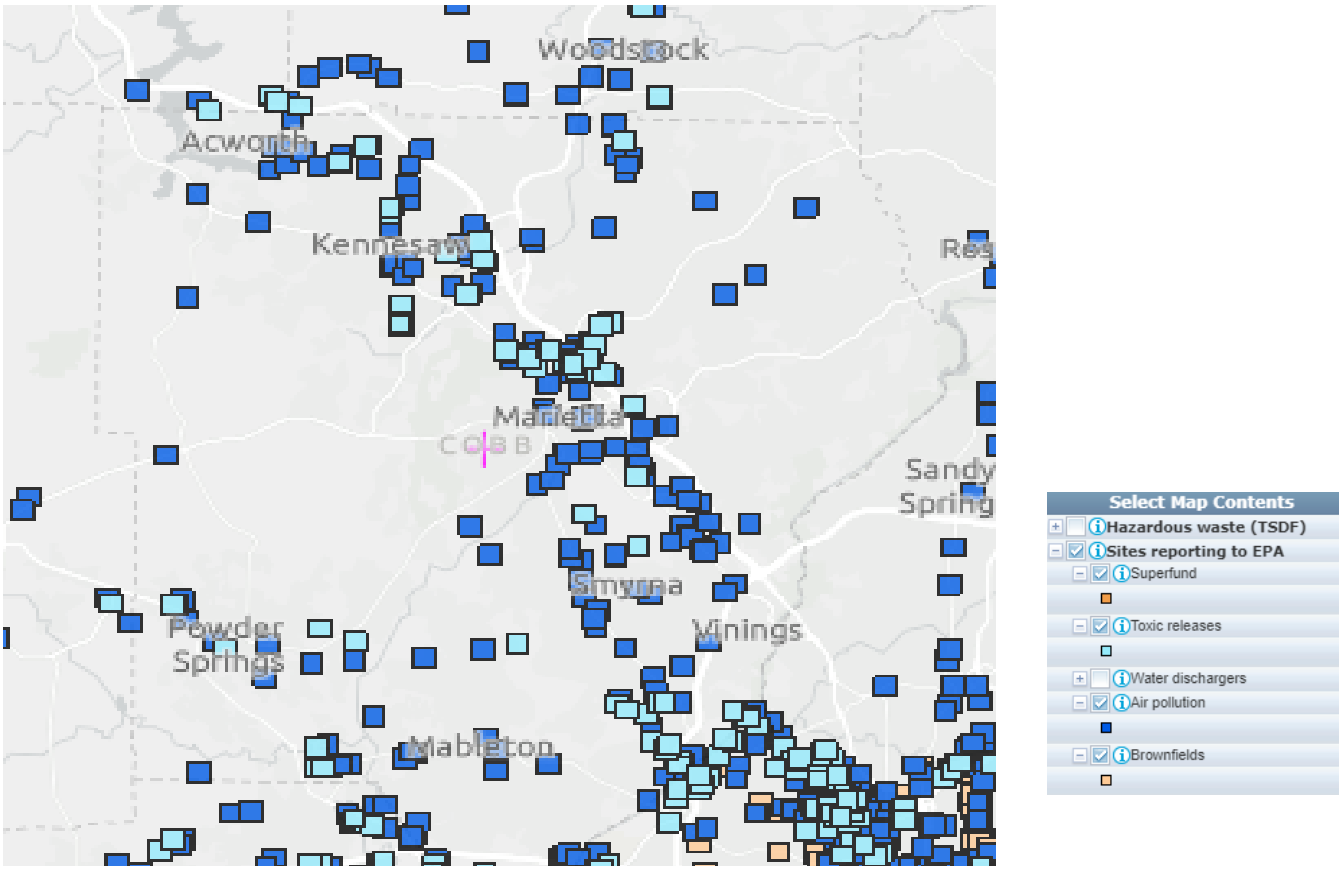
La figura de la siguiente página muestra la ubicación de los sitios que informan a la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (EPA). Estos sitios incluyen sitios de superfondo - sitios de desechos peligrosos no controlados, sitios de emisión de tóxicos - emisiones de sustancias químicas tóxicas y actividades de manejo de desechos, sitios de contaminación del aire - fuentes estacionarias de contaminación del aire y zonas industriales abandonadas - tierras previamente desarrolladas que son conocidas o potencialmente contaminadas. La exposición prolongada a estos sitios puede causar una variedad de efectos nocivos en la salud humana y el medio ambiente.

Haberle, Megan. 2017. Vivienda Justa y Justicia Ambiental: Nuevas Estrategias y Desafíos. Journal of Affordable Housing, Volumen 26, Número 2.

El Condado de Cobb tiene una alta concentración de sitios que informan a la EPA en todo el Condado. Las concentraciones de contaminación del aire y sitios de liberación de tóxicos son particularmente altas en la región noreste y sur del Condado. Estos sitios coinciden con concentraciones de comunidades de color, especialmente poblaciones Negras, no Hispanas, así como concentraciones de viviendas públicas y viviendas de la Sección 8 basadas en proyectos que se describen en secciones posteriores de esta evaluación.

Sitios que Reportan a la EPA en el Condado de Cobb


Woodstock
Acworth
Kennesaw
Marietta
Sandy
Spring
Smyrna
Vinings
Powder
Springs
Mableton



Fuente: Herramienta de evaluación y mapeo de justicia ambiental de la Agencia de Protección Ambiental, https://ejscreen.epa.gov/mapper/

Con base en estos datos, se necesitan avances significativos en torno a la ubicación de las viviendas con asistencia pública y la aplicación de las regulaciones de justicia ambiental para brindar a las comunidades entornos seguros en los que vivir.

IV. ANÁLISIS DE IMPEDIMENTOS DE POLÍTICA PÚBLICA

Elemento de Uso de Terreno del Plan General

Desde 1968, la Ley de Vivienda Justa ha prohibido prácticas discriminatorias explícitas e implícitas a través de políticas de uso de la tierra, códigos de construcción, servicios públicos y otras prácticas públicas y privadas, como permisos de uso condicional o especial y dirección de corredores de bienes raíces, que limitan el acceso a elección de vivienda para miembros de clases protegidas. Aunque los ejemplos y los efectos de tales prácticas varían de una jurisdicción a otra, en general, las políticas públicas y privadas deben apuntar a promover los objetivos de vivienda justa y abordar de manera proactiva las prácticas y tendencias potencialmente discriminatorias.

Las ordenanzas de zonificación y las regulaciones de uso de la tierra están diseñadas para regular el desarrollo y uso de la propiedad; en algunos casos, la promoción o preservación de otros factores, como el carácter de la comunidad, el sitio y la ubicación de los servicios, la tipología de la vivienda y el proceso de planificación general, pueden disuadir la elección de vivienda justa al limitar la elección de vivienda y el

acceso a clases protegidas. Las siguientes secciones examinan áreas críticas de políticas públicas y privadas y su impacto potencial en la elección de vivienda justa en el Condado de Cobb.

Las políticas de uso de la tierra son fundamentales para garantizar las oportunidades de vivienda. Cualquier política de uso de la tierra que no promueva una variedad de oportunidades de vivienda puede impedir la elección de vivienda. El elemento de uso de la tierra del plan general es una política de uso de la tierra a largo plazo que determina el tipo, la cantidad, la ubicación y la densidad de los usos de la tierra dentro del Condado, excepto aquellas partes del Condado que se encuentran dentro de los límites de una ciudad incorporada, de una manera prescrito por la Ley de Planificación del Estado. El elemento de uso de la tierra es el modelo para el crecimiento y desarrollo del área.

El elemento de uso de la tierra proporciona una amplia gama de designaciones de uso de la tierra que incluyen usos residenciales como se muestra en la figura siguiente. Las intensidades y densidades de construcción permitidas dentro del rango de designaciones de uso de la tierra brindan una amplia gama de oportunidades de vivienda en todo el Condado adecuadas para albergar a hogares de todos los ingresos. Además del Plan Integral del Condado, cada una de las ciudades incorporadas dentro del Condado ha adoptado Planes Generales con elementos de uso de la tierra específicos para el carácter único de cada comunidad y haciendo posible la creación de una variedad de oportunidades de vivienda.

Durante las últimas décadas, el Condado de Cobb se ha transformado de una comunidad dormitorio a un centro de empleo regional. Se espera que esta evolución continúe a medida que más puestos de trabajo se ubiquen dentro de los centros de empleo Regionales de Cobb, como las áreas de Cumberland y Town Center, aprovechando las oportunidades creadas a través de la construcción de SunTrust Park y The Battery Atlanta.

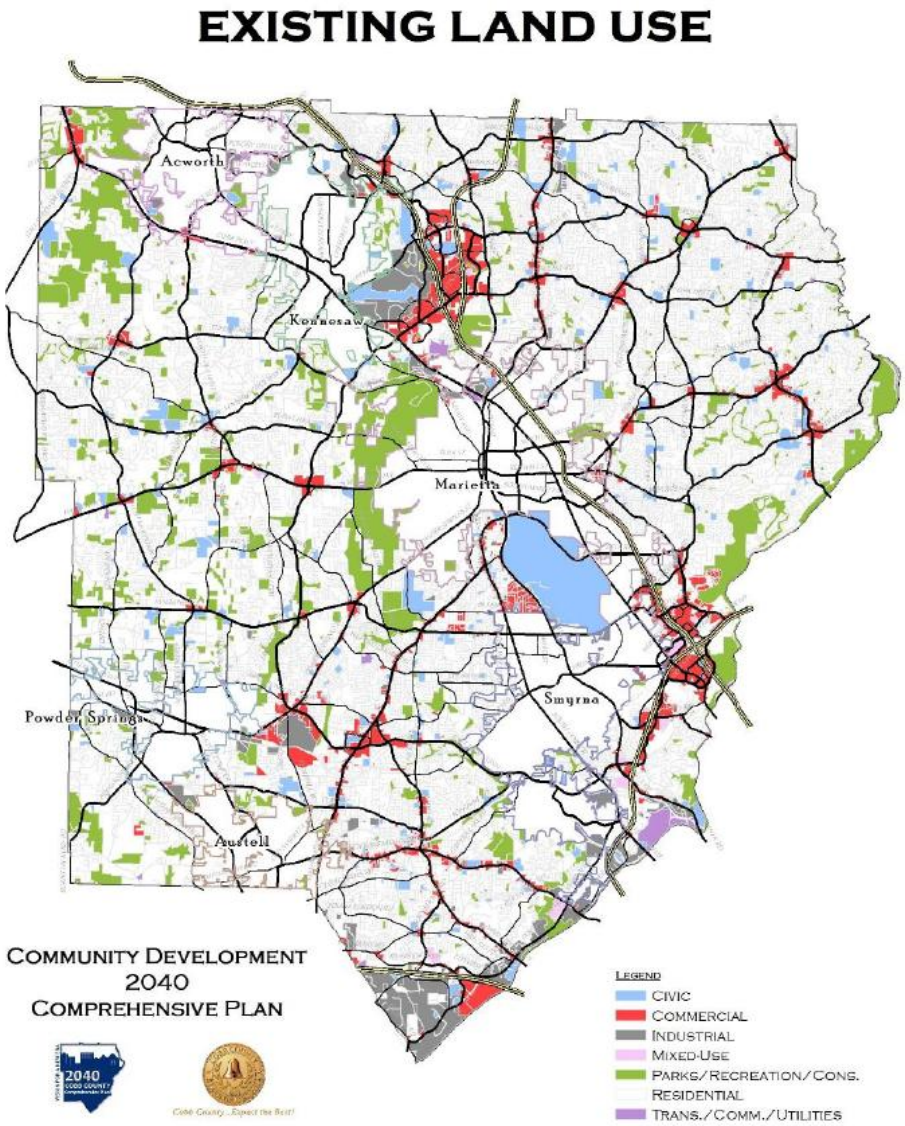
Los patrones de uso de la tierra del Condado de Cobb están dominados por áreas residenciales establecidas en el este, áreas residenciales en desarrollo en el oeste y potencial de reurbanización en el centro y sur. Los usos comerciales se concentran en las principales vías y en los principales centros, como Town Center y Cumberland. Los usos industriales se han acumulado a lo largo de las carreteras interestatales; la mayor concentración de usos industriales se encuentra en el extremo sur del Condado adyacente a la I-20. Cobb permite un uso mixto y un desarrollo más denso en ciertos nodos, principalmente dentro de los centros regionales de Cumberland y Town Center.

El Condado de Cobb fomenta el redesarrollo de propiedades comerciales infrautilizadas durante los próximos 25 años. Esto ayudará a conservar los recursos de la tierra y ayudará a estabilizar y preservar otras áreas menos intensas del Condado. La revitalización y el redesarrollo de áreas residenciales de bajo rendimiento resultarán en un efecto de halo con nuevas inversiones a lo largo del envejecimiento del Condado pasillos comerciales. Estos tipos de inversiones están influenciados por factores como la demografía local, el costo y la disponibilidad de la tierra y el clima comercial de la jurisdicción.

HUD, Historia de la vivienda justa. Disponible en: https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/aboutfheo/history

Knapp, Gerrit y col. "La zonificación como barrera para el desarrollo de viviendas multifamiliares". Asociación Americana de Planificación. 2007. Disponible en: https://www.huduser.gov/Publications/pdf/zoning_MultifmlyDev.pdf

USO DE LA TIERRA EXISTENTE



Designaciones de Uso del Terreno del Plan Integral Para Vivienda

Según el Plan Integral del Condado, las estructuras residenciales deben diseñarse y construirse para garantizar la compatibilidad de intensidad y densidad con las viviendas unifamiliares independientes adyacentes. Las intensidades y densidades de construcción permitidas dentro del rango de designaciones de uso de la tierra brindan una amplia gama de oportunidades de vivienda en todo el Condado adecuadas para albergar a hogares de todos los ingresos. Además del Plan Integral del Condado, cada una de las ciudades incorporadas dentro del Condado ha adoptado Planes Integrales con elementos de uso de la tierra específicos para el carácter único de cada comunidad y haciendo posible la creación de una variedad de oportunidades de vivienda.

Designacion del Uso del Terreno	Descripción	Notas
R-80	Residencial unifamiliar, tamaño de lote de 80,000 pies cuadrados	El distrito R-80 está establecido para proporcionar ubicaciones para usos residenciales unifamiliares o usos institucionales y recreativos compatibles residencialmente.
RR	Rural Residential	El distrito RR está establecido para proporcionar ubicaciones para grandes áreas utilizables para necesidades limitadas de espacios residenciales, agrícolas, parques y espacios abiertos.
R-40	Residencial unifamiliar, tamaño de lote de 40,000 pies cuadrados	El distrito R-40 está establecido para proporcionar ubicaciones para usos residenciales unifamiliares o usos institucionales y recreativos compatibles con la vivienda.
R-30	Residencial unifamiliar, tamaño de lote de 30,000 pies cuadrados	El distrito R-30 está establecido para proporcionar ubicaciones para usos residenciales unifamiliares o usos institucionales y recreativos compatibles con la vivienda.
R-20	Residencial unifamiliar, tamaño de lote de 20,000 pies cuadrados	El distrito R-20 está establecido para proporcionar ubicaciones para usos residenciales unifamiliares o usos institucionales y recreativos compatibles con la vivienda.
R-15	Residencial unifamiliar, tamaño de lote de 15,000 pies cuadrados	El distrito R-15 está establecido para proporcionar ubicaciones para usos residenciales unifamiliares o usos institucionales y recreativos compatibles con la vivienda.
R-12	Residencial unifamiliar, tamaño de lote de 12,000 pies cuadrados	El distrito R-12 está establecido para proporcionar ubicaciones para usos residenciales unifamiliares separados o usos institucionales y recreativos compatibles con la vivienda.
RD	Dúplex residencial	El distrito RD se establece para proporcionar ubicaciones para el desarrollo de unidades de vivienda residenciales asequibles unifamiliares independientes o adjuntas ocupadas por el propietario, incluidos los dúplex.

Tabla 42. Zonificación del condado de Cobb, www.cobbcounty.org

Designacion del Uso del Terreno	Descripción	Notas
RA	RA-4 El distrito residencial Unifamiliar adjunto / separado	RA-4 Se establece para proporcionar ubicaciones para el desarrollo de unidades residenciales unifamiliares separadas o adjuntas, incluida la combinación de dúplex, triplex y cuádruplex.

RA-5	Residencial unifamiliar adjunto / separado	A-5 El distrito A-5 se establece para proporcionar ubicaciones para el desarrollo de unidades de vivienda residenciales unifamiliares independientes o adjuntas asequibles, incluida la combinación de dúplex, triplex y cuádruplex.
SC	Distrito residencial de condominio suburbano)	El distrito de SC se establece para proporcionar ubicaciones para el desarrollo de unidades de vivienda en condominio residencial de bajo mantenimiento, incluida la combinación de casas unifamiliares, dúplex, triplex y cuádruplex.
RA-6	Unifamiliar adosado / unifamiliar residencial)	RA-6 El distrito se establece para proporcionar ubicaciones para el desarrollo de unidades de vivienda residenciales unifamiliares independientes o adjuntas, incluida la combinación de dúplex, triplex y cuádruplex.
RM-8	Multifamiliar residencial	RM-8 El distrito está establecido para proporcionar ubicaciones para usos residenciales multifamiliares o usos institucionales y recreativos compatibles residencialmente que se encuentran dentro de las propiedades delineadas para centros de actividad residencial y regional de densidad media y alta.
FST	Cuota simple casa adosada residencial)	El distrito FST está establecido para proporcionar ubicaciones para unidades de vivienda residenciales adjuntas asequibles (seis, ocho o diez unidades por acre) o usos institucionales y recreativos compatibles residencialmente que se encuentran dentro o en el borde de las propiedades delineadas para cualquier residencial de densidad media o alta.
RM-12	Multifamiliar residencial	RM-12 El distrito está establecido para proporcionar ubicaciones para usos residenciales multifamiliares o usos institucionales y recreativos compatibles residencialmente que se encuentran dentro de las propiedades delineadas para centros de actividad residencial y regional de alta densidad.
RM-16	Multifamiliar residencial	RM-16 El distrito está establecido para proporcionar ubicaciones para usos residenciales multifamiliares o usos institucionales y recreativos compatibles residencialmente que se encuentran dentro del centro de actividad regional.
MHP/S	Parque de casas móviles / subdivisión	MHP/S El distrito se establece para proporcionar la subdivisión de la propiedad en lotes de propiedad individual en los que se puede ubicar un remolque o una casa móvil.

Tabla 43. Zonificación del Condado de Cobb, www.cobbcounty.org

Ordenanza de Zonificación y Códigos de Construcción

La Ordenanza No. 134-1 del Condado establece las Regulaciones de Zonificación y Planificación del Uso de la Tierra para el Condado no incorporado. La Ordenanza establece designaciones de uso de la tierra, procedimientos de enmienda del plan general, clasificaciones de zonificación, distritos de zonificación (incluidos los usos permitidos, estándares de desarrollo y otras consideraciones reglamentarias) y disposiciones generales. La Ordenanza contiene definiciones clave de términos que tienen el potencial de afectar la elección de vivienda justa. Una evaluación de estas definiciones se incluye en el Estudio de Impedimento de Vivienda Justa que se resume en la siguiente tabla:

Estudio de Impedimento de Vivienda Justa

Tipo de Impedimento "Practica o Regulador"	Conformidad Sí o No Cumplimiento	Evaluación Descripción	Práctica de Jurisdicción	Comentarios
Regulador	Si	Definicion de "Familia"	Familia significa dos o más personas relacionadas por sangre, adopción legal o matrimonio, que ocupan una vivienda.	La definición del Condado cumple con la ley estatal y no discrimina en función de las características individuales de la persona o personas que viven en la unidad de vivienda.
Práctica	Si	Soltero Unidad de limpieza - Hogar grupal- (en relación con el definición de "Familia")	Vivienda compartida por cuatro o menos personas, excluido el personal residente, que viven juntos como una sola unidad de limpieza y en un entorno familiar a largo plazo en el que los miembros del personal brindan atención, educación y participación en actividades comunitarias para los residentes con el objetivo principal de permitir que los residentes vivan de la manera más independiente posible para alcanzar su máximo potencial bajo la dirección y	La definición de Condado cumple con la ley estatal y no discrimina en función de las características individuales de la persona o personas que viven en la unidad de vivienda.

			guía de un cuidador gerente designado, que debe ser residente del hogar grupal.	

Tabla 44. Zonificación del Condado de Cobb, www.cobbcounty.org

Tipo de Impedimento "Practica o Regulador"	Conformidad Sí o No Cumplimiento	Evaluación Descripción	Práctica de Jurisdicción	Comentarios
Normativa	Sí	Definición de "discapacidad"	Persona discapacitada significa una persona que, debido a una enfermedad, lesión, edad, mal funcionamiento congénito u otra incapacidad o discapacidad, tiene una pérdida significativa o un impedimento de movilidad.	El Condado utiliza la definición de "discapacidad" Códigos establecido en el estado
Práctica	Sí	Personal Características de residentes ¿Considerado?	El Condado no regula ni considera las características personales de los residentes.	El Condado proporciona igualdad de acceso a la vivienda para necesidades especiales residentes como personas sin hogar, ancianos y discapacitados.
Práctica	Sí	Servicios permitidos en las instalaciones de apoyo	El Condado no prohíbe los servicios de apoyo en el lugar relacionados con la vivienda.	El Condado anima servicios que necesita residentes.
Regulador	Sí	Restringir el número de personas no relacionadas residiendo juntos si están discapacitados?	Las definiciones de establecimientos de salud del Condado proporcionan una variedad de situaciones de vida para personas discapacitadas.	El Condado cumple con la ley estatal.

Regulador	Sí	Zonificación Justa Alojamiento	El Plan Integral del Condado promueve la Vivienda Justa; Zonificación La ordenanza no entra en conflicto con esa política.	El Plan General del Condado requiere el cumplimiento de todas las leyes y políticas. Entre las primeras disposiciones se encuentra la adaptación razonable del Condado.
Regulador	Sí	Vivienda para Personas Mayores Restricciones y Ley Federal	El Condado permite viviendas multifamiliares para personas mayores de acuerdo con los estándares de zonificación.	Vivienda para personas mayores significa unidades de vivienda multifamiliares, cada una de que está ocupado por un residente que debe tener al menos 55 años de edad.
Regulador	Sí	Permitir Modificaciones de la ADA en suministrado por el municipio o gestionado ¿Alojamiento?	El Condado cumple con la ley estatal. El Condado fomenta el acceso a la ADA Modificaciones.	El Condado cumple con la ley estatal. El Condado fomenta el acceso a la ADA Modificaciones

Tabla 45. Zonificación del Condado de Cobb, www.cobbcounty.org

Con base en el estudio de impedimentos de vivienda justa realizado del Elemento de Vivienda del Plan Integral, Elemento de Uso de la Tierra y Ordenanza de Zonificación, se identifica un impedimento para la elección de vivienda justa en relación con la ubicación y los estándares para viviendas de transición y de apoyo.

La ley estatal de vivienda requiere que las ciudades faciliten y alienten la provisión de vivienda para una amplia gama de segmentos económicos de la comunidad y grupos con necesidades especiales. Las políticas del gobierno local que limitan o excluyen la vivienda para personas con discapacidades, personas de bajos ingresos, personas sin hogar, familias con niños u otros grupos pueden violar la Ley de Vivienda Justa. Los municipios deben tener en cuenta estos factores al regular el uso del suelo y los estándares de desarrollo en sus zonas residenciales. El Elemento de Vivienda del Plan incluye un análisis de limitaciones que examina las limitaciones potenciales para el desarrollo de viviendas asequibles. Los elementos clave del análisis incluyen dónde se permiten ciertos usos dentro de la comunidad y los estándares de desarrollo.

Unifamiliar
Las residencias unifamiliares están permitidas por derecho o permitidas en 10 zonas. Esto incluye tanto viviendas unifamiliares convencionales como viviendas prefabricadas.

Multifamiliar
Los desarrollos residenciales multifamiliares están permitidos por derecho en tres zonas.

Condominio
Los condominios están permitidos por derecho en una zona.

Vivienda Prefabricada
La ley Estatal requiere que el Condado permita viviendas prefabricadas y casas móviles en lotes para viviendas unifamiliares siempre que la casa prefabricada cumpla con los criterios de ubicación y diseño establecidos en la Ordenanza de Zonificación.

Parques de Casas Móviles
La ley estatal requiere que las jurisdicciones acomoden un parque de casas móviles dentro de su comunidad; sin embargo, una ciudad, condado o ciudad y condado pueden requerir un permiso de uso condicional. Un parque de casas móviles se refiere a un desarrollo de casas móviles construido de acuerdo con los requisitos del Código de Salud y Seguridad, y destinado a ser utilizado y vendido como un condominio de casas móviles, un parque cooperativo o un desarrollo de unidades planificadas de casas móviles. De conformidad con la Ley Estatal, el Condado permite condicionalmente parques de casas móviles en dos zonas.

El Plan Integral del Condado parece estar en conformidad con las regulaciones federales que rigen la vivienda justa. El Condado utiliza disposiciones en sus Acuerdos de Anexión que requieren que los Propietarios / Desarrolladores paguen evaluaciones de desarrollo al Condado por lote para reinversiones en vecindarios existentes y contribuciones a la asequibilidad de la vivienda. Las evaluaciones de desarrollo son utilizadas por el Condado a su sola discreción para embellecimiento, restauración y mejoras de revitalización de vecindarios existentes y para la promoción de abordar las necesidades de vivienda

asequible/fuerza laboral del Condado y la implementación de un programa de vivienda para la fuerza laboral. Al revisar la Ordenanza de Zonificación del Condado, se recomienda que sea necesario agregar información, definiciones y disposiciones sobre Vivienda Justa.

Se recomienda que el Condado incluya lenguaje en la Ordenanza de Zonificación que establezca el compromiso del Condado de promover afirmativamente la vivienda justa a través de sus regulaciones de uso de la tierra y políticas públicas, como la zonificación, para promover la elección de vivienda justa para todos los residentes del Condado. La declaración debe incluir una mención de la Ley de Vivienda Justa de 1968, la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, así como la identificación de las clases protegidas federales.

La Ordenanza de Zonificación del Condado no parece contener ningún lenguaje discriminatorio específico; sin embargo, se deben revisar las definiciones y se debe considerar la posibilidad de revisar la definición de familia, además de incluir definiciones adicionales.

El Condado debe considerar incluir las siguientes definiciones: "Ley de Equidad de Vivienda", "Ley de Estadounidenses con Discapacidades", "Discapacidad" y "Adaptación Razonable". La Ordenanza de Zonificación define "Familia" como "Hasta un máximo de dos o más personas que no estén tan relacionadas". Las definiciones que tienen un límite de dos adultos no emparentados pueden considerarse discriminatorias ya que la limitación puede tener un impacto adverso en las minorías o las personas con discapacidades.

Los Tribunales Federales han dictaminado que de cuatro a seis personas con discapacidad que vivan juntas en una residencia unifamiliar deben ser consideradas una "familia" y, por lo tanto, se les debe permitir vivir juntas como una familia en cualquier distrito de zonificación que permita usos residenciales.

El Condado debe considerar la adopción de una política de acomodaciones razonables por escrito que permita cambios en las reglas y procedimientos para brindar a las personas con discapacidades la misma oportunidad de vivienda, como lo requiere la Ley de Vivienda Justa. Una política de adaptaciones razonables permitiría al Condado flexibilidad en la aplicación de la zonificación y el uso de la tierra, además de brindar orientación a los desarrolladores de viviendas para solicitar adaptaciones razonables.

Construyendo Códigos

El Condado de Cobb usa los siguientes códigos de construcción:

- Código Internacional de Construcción, Edición 2018, con Enmiendas de Georgia (2020)
- Código Residencial Internacional, Edición 2018, con Enmiendas de Georgia (2020)
- Código Internacional de Incendios, Edición 2018, con Enmiendas de Georgia
- Código Internacional de Plomería, Edición 2018, con Enmiendas de Georgia (2020)
- Código Mecánico Internacional, Edición 2018, con Enmiendas de Georgia (2020)
- Código Internacional de Gas Combustible, Edición 2018, con Enmiendas de Georgia (2020)

• Código Eléctrico Nacional, Edición de 2017 (Sin Enmiendas de Georgia)

• Código Internacional de Conservación de Energía, Edición de 2015, con Suplementos y Enmiendas de Georgia (2020)

El Código Internacional de Construcción (nueva construcción) y el Código Internacional de Construcción Existente (renovación / rehabilitación) son códigos modelo y cumplen con las leyes y regulaciones federales que rigen la vivienda justa y la accesibilidad.

Las inspecciones de edificios son administradas por el Departamento de Permisos e Inspecciones de Desarrollo Comunitario del Condado. Los códigos de construcción se hacen cumplir a través del plan revisión e inspecciones.

Normas de Accesibilidad

HUD anima a sus beneficiarios a incorporar principios de "visitabilidad" en sus diseños. La vivienda que es “visitable” incluye el nivel más básico de accesibilidad que permite a las personas con discapacidades visitar la casa de un amigo, familiar o vecino. Las casas “visitables” tienen al menos un medio de entrada/salida accesible para cada unidad, y todas las puertas interiores y de baño tienen una abertura libre de al menos 32 pulgadas. Como mínimo, los beneficiarios de HUD deben cumplir con todas las leyes federales que rigen accesibilidad para personas con discapacidad. El Condado de Cobb parece estar en total cumplimiento con los estándares de visitabilidad de HUD.

Las leyes federales que rigen los requisitos de accesibilidad incluyen la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación, la Ley de Estadounidenses con Discapacidades y la Ley de Vivienda Justa.

La Sección 504 de la Ley de Rehabilitación (24 CFR Parte 8), conocida como “Sección 504” prohíbe la discriminación contra las personas con discapacidades en cualquier programa que reciba fondos federales. Específicamente, la Sección 504 se refiere al diseño y la construcción de viviendas para garantizar que una parte de todas las viviendas desarrolladas con fondos federales sea accesible para las personas con impedimentos de movilidad, visuales y auditivos.

La Ley de Estadounidenses con Discapacidades (42 U.S.C.12131; 47 U.S.C.155, 201, 218 y 225) (ADA) prohíbe la discriminación contra las personas con discapacidades en todos los programas y actividades patrocinados por los gobiernos estatales y locales. Específicamente, ADA otorga a HUD jurisdicción sobre la discriminación en la vivienda contra personas con discapacidades.

La Ley de Equidad de Vivienda prohíbe la discriminación en la venta o alquiler de viviendas. También requiere que los propietarios realicen modificaciones razonables en las viviendas y áreas de uso común para acomodar a las personas que tienen una discapacidad. Para todos los edificios residenciales nuevos de cuatro o más unidades construidos después del 13 de Marzo de 1991: las áreas públicas y comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidades; las puertas y pasillos deben ser lo suficientemente anchos para sillas de ruedas; todas las unidades de vivienda deben tener rutas accesibles hacia y a través de la unidad; debe haber interruptores de luz, enchufes, termostatos accesibles; las paredes del baño deben reforzarse para permitir la instalación de barras de apoyo; y las cocinas y los baños deben ser accesibles para que puedan ser utilizados por personas en sillas de ruedas.

Ley de Divulgación de Hipotecas para Viviendas (HMDA)

La propiedad de vivienda proporciona un camino hacia la creación de riqueza y la obtención de estabilidad de vivienda a largo plazo. Al mismo tiempo, los hogares de bajos ingresos y las clases protegidas continúan sin acceso a oportunidades de préstamos justos o se quedan atrás en los beneficios económicos asociados con la propiedad de vivienda debido a los efectos persistentes de las prácticas y políticas históricas de préstamos que excluyeron sistemáticamente a los miembros de las clases protegidas para oportunidades de la propiedad de vivienda. La siguiente sección analiza los patrones actuales de préstamos dentro del Condado de Cobb y el área metropolitana más grande para evaluar el acceso general a los préstamos hipotecarios para las clases protegidas para identificar las posibles barreras a la vivienda justa.

El sector privado ha generado tradicionalmente los impedimentos más fáciles de reconocer para la elección de una vivienda justa en lo que respecta a la discriminación en la venta, alquiler o publicidad de viviendas; la prestación de servicios de corretaje; o en la disponibilidad de financiamiento para compras inmobiliarias. La Ley de Vivienda Justa y las leyes locales prohíben prácticas como no dar los mismos términos, privilegios o información; cobrar tarifas diferentes; dirigir a los posibles compradores o inquilinos hacia un área o vecindario determinados; o el uso de publicidad que desaliente a posibles compradores o inquilinos por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar y origen nacional.

Para cumplir con los requisitos de la ley de vivienda justa, todas las personas deben tener la capacidad de vivir donde quieran y puedan pagar, incluido el acceso equitativo a oportunidades de propiedad de vivienda. Los posibles compradores de vivienda necesitan acceso a crédito hipotecario, y los programas que ofrecen la propiedad de vivienda deben estar disponibles sin discriminación. La tarea en este análisis de la Ley de Divulgación de Hipotecas para Viviendas (HMDA) es determinar el grado en que los prestamistas de préstamos hipotecarios satisfacen las necesidades de vivienda de los residentes del Condado de Cobb.

La Ley de Reforma, Recuperación y Ejecución de Instituciones Financieras de 1989 (FIRREA) requiere que cualquier institución comercial que otorgue cinco (5) o más préstamos hipotecarios para viviendas, informe toda la actividad de préstamos hipotecarios al Banco de la Reserva Federal en virtud de la Ley de Divulgación de Hipotecas para Viviendas (HMDA).). Los datos anuales de la HMDA se pueden encontrar en línea en **www.ffiec.gov/hmda/.** Los datos de HMDA más recientes son los de 2019, que son los datos que se utilizaron para este análisis. Las siguientes tablas proporcionan un análisis de los datos de HMDA en el área Estadística Metropolitana de Atlanta-Sandy Spring-Roswell (MSA). La MSA incluye las siguientes áreas: Condado de Barrow, GA; Condado de Bartow, GA; Condado de Carroll, GA; Condado de Cherokee, GA; El Condado de Clayton, GA; Condado de Cobb, GA; Condado de Coweta, GA; Condado de Dawson, GA; Condado de DeKalb, GA; Condado de Douglas, GA; El Condado de Fayette, GA; Condado de Forsyth, GA; Condado de Fulton, GA; Condado de Gwinnett, GA; Condado de Heard, GA; Condado de Henry, GA; Condado de Jasper, GA; Condado de Newton, GA; Condado de Paulding, GA; El Condado de Pickens, GA; Condado de Pike, GA; Condado de Rockdale, GA; Condado de Spalding, GA; y el Condado de Walton, GA.

Los patrones de préstamos hipotecarios se establecen utilizando los últimos datos disponibles de la Ley de Divulgación de Hipotecas para Viviendas (HMDA) para el Área Estadística Metropolitana de Atlanta

(MSA) 2007 a 2019, con énfasis en la información disponible desde 2019. La MSA es la unidad geográfica más pequeña disponible en el conjunto de datos de la HMDA de 2019, que también proporciona una comprensión más amplia de las tendencias de préstamos regionales que ocurren en el área Metropolitana de Atlanta. La siguiente sección analiza los patrones actuales de préstamos dentro del Condado de Cobb y el área metropolitana más grande para evaluar el acceso general a los préstamos hipotecarios para las clases protegidas para identificar las posibles barreras a la vivienda justa.

Origen, Tipo y Propósito del Préstamo

Las originaciones de hipotecas en Cobb varían de un año a otro. De 2017 a 2019, hubo un promedio de 7,689 originaciones por año con un total de 23,068 en el lapso de los tres años. Aunque no hay tendencias claras en los datos proporcionados en la tabla a continuación, las crecientes preocupaciones con la producción de viviendas mediocres y el endurecimiento de los estándares de préstamos y crédito, como lo expresaron los desarrolladores locales a través de grupos focales y conversaciones, en los últimos años han llevado a cierta incertidumbre en el mercado en la región. No obstante, los agentes hipotecarios esperan que los préstamos se recuperen a medida que entren en vigor los recortes en las tasas de interés federales.

Todas Las Hipotecas Originadas, Condado de Cobb, 2017-2019

Año	Todas Las Hipotecas Originadas	% De Cambio Respecto Al Año Anterior
2017	5474	X
2018	8946	+63.42
2019	8648	-3.33
TOTAL	**23,068**	

Tabla 46. Fuente: Datos de la Ley de divulgación de hipotecas para viviendas, https://www.ffiec.gov/hmda/default.htm

Durante 2017-2019, el 50 por ciento de toda la actividad crediticia en el Condado de Cobb se realizó en forma de préstamos convencionales, que son préstamos privados que no están respaldados por una entidad gubernamental. A nivel nacional, los préstamos convencionales comprenden el 75 por ciento de toda la actividad crediticia. Un porcentaje menor de préstamos convencionales en el Condado de Cobb puede indicar brechas de mercado en el mercado de préstamos privados locales y posiblemente indicar una falta de ahorros e ingresos para los residentes del Condado de Cobb. Esto está respaldado además por tasas más altas de préstamos de la FHA, 23.6 por ciento, que son hipotecas emitidas por prestamistas aprobados por la Administración Federal de Vivienda (FHA) y asegurados por la FHA. Estos préstamos tienen requisitos de pago inicial más bajos y otros criterios de suscripción que los hacen más accesibles para los prestatarios con activos limitados o puntajes crediticios más bajos. Según los datos de la HMDA, los préstamos FHA a nivel nacional representaron el 23 por ciento de toda la actividad de préstamos hipotecarios.

Préstamos Adquiridos por Tipo de Préstamo y Monto, Condado de Cobb, 2017-2019

Tipo de Préstamo	# de Registros	$ Cantidad	Porcentaje del total

FHA	5,395	$781,217,212	23.6%
Convencional	476,324	$1,685,277,934	50.8%
Refinanciación	784,513	$829,781,748	25.0%
Préstamos para Mejoras en el Hogar	370,705	$18,795,606	0.6%
TOTALES	**1,636,937**	**$3,315,072,500**	**100%**

Tabla 47. Fuente: Datos de la Ley de divulgación de hipotecas para viviendas, https://www.ffiec.gov/hmda/default.htm

Un mercado que depende más de los préstamos convencionales es un indicador de un mercado inmobiliario y de préstamos saludable, ya que los prestatarios y prestamistas optan por préstamos más convencionales. Sin embargo, un cambio de las hipotecas respaldadas por el gobierno también puede indicar una reducción de las opciones para los prestatarios de clases protegidas que históricamente se han dejado fuera del mercado hipotecario privado y la propiedad de vivienda. En el caso del Condado de Cobb, los datos indican que existe un mercado bastante equilibrado que responde a la necesidad financiera de todos los prestatarios de la zona. Además de los préstamos para la compra de viviendas, los productos de retiro de efectivo o de refinanciamiento fueron componentes clave del mercado crediticio local. Aproximadamente el 25 por ciento de la actividad crediticia se destinó a refinanciamiento o retiro de efectivo, mientras que los préstamos para mejoras en el hogar fueron alrededor del 6 por ciento.

Préstamos convencionales,"Consumer Financial Protection Burau. Disponible en: https://www.consumerfinance.gov/owning-a-home/loan-options/conventional-loans/

Deje que la FHA lo ayude ", Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. Disponible en: https://www.hud.gov/buying/loans

Según los datos de la HMDA de 2019, que se basan en la autoevaluación, la mayoría de los préstamos se otorgaron a Blancos no Hispanos en Atlanta MSA. Los prestatarios Blancos representaron el 57 por ciento de todos los préstamos. Los datos de 2019 respaldan el anterior Análisis de impedimentos del Condado de Cobb, que identificó que muchas comunidades de color enfrentan desafíos para ingresar al mercado de préstamos hipotecarios en la jurisdicción. Como se describe en la tabla a continuación, los prestatarios y co-prestatarios Negros o Afro Americanos representaron solo el 22 por ciento de la actividad de préstamos para viviendas de Atlanta MSA.

Tales discrepancias resaltan una disparidad en el acceso al capital para las comunidades de color en el área Metropolitana de Atlanta, lo que limita el acceso a la propiedad de vivienda y, a su vez, la riqueza y la estabilidad a largo plazo. Vale la pena señalar que los hogares asiáticos representan alrededor del 7 por ciento de la actividad crediticia en el área. Además, dado que la variable derivada proporcionada por HMDA combina características de prestatario y co-prestatario, alrededor del 1 por ciento de los préstamos informados como "Conjuntos", donde el prestatario y el co-prestatario representaban una combinación de razas Blancas y no Blancas que no se podían clasificar en una de las otras categorías de razas.

Disposición de las Solicitudes de Préstamo, por Raza del Solicitante, 2019
Atlanta - Atenas-Condado de Clarke - Sandy Springs, GA-AL

Raza (No Hispano or Latino)	# de Préstamo Originado	Porcentaje de Préstamos	Cantidad Total
Indio Americano o Nativo de Alaska	**445**	**0.24%**	**$98,325,000**
Asiático	**12,963**	**7.06%**	**$3,478,735,000**

Negro o Afro Americano	**40,671**	**22.16%**	**$8,415,145,000**
Nativo de Hawai u otra Isla del Pacífico	**297**	**0.16%**	**$59,935,000**
Blanco	**105,748**	**57.62%**	**$26,087,290,000**
2 o más razas minoritarias	**395**	**0.22%**	**$80,555,000**
Sexo no disponible	**2,461**	**1.34%**	**$695,705,000**
Solo texto de Forma Libre	**23**	**0.01%**	**$3,375,000**
Raza no disponible	**20,515**	**11.18%**	**$10,406,855,000**
TOTALES	**183,518**		**$49,325,920,000**

Tabla 48 Fuente: Datos de la Ley de divulgación de hipotecas para viviendas, https://www.ffiec.gov/hmda/default.htm

Aunque no en los niveles de prestatarios Negros o Afro Americanos, los prestatarios Hispanos o Latinos también estuvieron sub-representados en la actividad de préstamos hipotecarios del área en 2019. Como se destaca en la tabla a continuación, los prestatarios Hispanos o Latinos representaron solo alrededor del 5 por ciento de toda la actividad crediticia de la zona. Además, el monto total del préstamo para los prestatarios Hispanos o Latinos fue significativamente menor que el monto total del préstamo para los prestatarios Latinos o no Hispanos.

Disposición de las Solicitudes de Préstamo, por Raza del Solicitante, 2019
Atlanta - Atenas-Condado de Clarke - Sandy Springs, GA-AL

Etnicidad	# de Préstamo Originado	Porcentaje de Préstamos	Cantidad Total
Hispano o Latino	$10,762	5.41%	$2,214,450,000
No Hispano o Latino	$149,603	75.24%	$35,990,435,000
Articulación	$2,532	1.27%	$662,640,000
Solo texto de Forma Libre	$62	0.03%	$11,100,000
Etnia no Disponible	$35,879	18.04%	$14,187,825,000
TOTALES	**$198,838**		**$53,066,450,000**

Tabla 49 Fuente: Datos de la Ley de divulgación de hipotecas para viviendas, https://www.ffiec.gov/hmda/default.htm

Además de los desafíos basados en la raza y el origen étnico en el mercado crediticio local, también existe una brecha de género en la actividad crediticia. Como lo demuestra la siguiente tabla, las prestatarias representaron aproximadamente el 24 por ciento de toda la actividad crediticia en 2019. Los prestatarios masculinos representaron el 36.2 por ciento de toda la actividad crediticia durante el mismo período de tiempo. Vale la pena señalar que el conjunto de datos de HMDA también proporciona datos sobre solicitudes conjuntas con co solicitantes masculinos y femeninos, que representaron aproximadamente el 28 por ciento de la actividad crediticia en el área.

Disposición de las Solicitudes de Préstamo, Sexo del Solicitante, 2019
Atlanta - Atenas-Condado de Clarke - Sandy Springs, GA-AL

Sexo	# de Préstamo Originado	Porcentaje de Préstamos	Cantidad Total
Hombre	72,118	36.27%	$17,395,520,000
Mujer	49,527	24.91%	$10,016,145,000

Articulación	56,090	28.21%	$15,099,440,000
Sexo no disponible	21,103	10.61%	$10,555,345,000
TOTALES	**198,838**		**$53,066,450,000**

Tabla 50 Fuente: Datos de la Ley de divulgación de hipotecas para viviendas, https://www.ffiec.gov/hmda/default.htm

Denegación de Préstamos

Además del número general de solicitudes, una mirada más cercana a las tasas de denegación por tipo de préstamo, propósito del préstamo y datos demográficos del prestatario ayuda a revelar posibles disparidades en el mercado de préstamos hipotecarios. Como se destaca en la tabla siguiente, los préstamos convencionales representan el mayor porcentaje de denegaciones en todos los préstamos y tienen las tasas más altas de denegaciones dentro de cada uno de los tipos de préstamos. Con el 57.3 por ciento de todas las denegaciones, las refinanciaciones tuvieron la mayor proporción de denegaciones. Dentro del tipo de préstamo individual, aproximadamente el 24 por ciento de los préstamos convencionales fueron denegados, mientras que la FHA respaldada por el gobierno tiene tasas de denegación de aproximadamente el 8 por ciento.

Denegaciones de Solicitudes de Préstamo, Tipo de Préstamo, 2019
Atlanta - Atenas-Condado de Clarke - Sandy Springs, GA-AL

Tipo de Préstamo	# de Aplicaciones Denegadas	$ Cantidad	% de Todas las Denegaciones
FHA	361	$91,365,000	8.11%
Convencional	1,115	$271,285,000	24.09%
Refinanciaciones	2,960	$646,130,000	57.38%
Préstamos para Mejoras en el Hogar	1,591	$117,225,000	10.41%
TOTALES	**6,027**	**$1,126,005,000**	

En todo Atlanta MSA, los prestatarios no Blancos tienen un porcentaje más alto de tasas de denegación dentro de cada raza o etnia para toda la actividad crediticia en el área. Esto incluye préstamos para la compra de vivienda, mejoras para el hogar, refinanciamiento y otros fines. Por ejemplo, los solicitantes Negros o Afro Americanos tenían el doble de probabilidades de ser rechazados en comparación con las solicitudes Blancas con un 32 por ciento de rechazos para el grupo. Los prestatarios Asiáticos tuvieron las tasas de denegación más bajas con 5.5. Por último, los prestatarios Hispanos o Latinos tuvieron tasas de denegación del 6.1 por ciento para 2019.

Total de Negaciones por Raza y Origen Étnico Derivado, 2019
Atlanta - Atenas-Condado de Clarke - Sandy Springs, GA-AL

Raza / Etnia	# de Solicitudes Denegadas	% de todas las Denegaciones

Indio Americano o Nativo de Alaska	301	0.45%
Asiático	3,470	5.16%
Negro o Afro Americano	20,221	30.06%
Nativo de Hawai u otra Isla del Pacífico	249	0.37%
Blanco	25,442	37.83%
2 o más razas minoritarias	286	0.43%
Articulación	634	0.94%
Solo texto de Forma Libre	61	0.09%
Razas no disponible	12,462	18.53%
Hispano o Latino	4,136	6.1%
TOTALES	**67,262**	

Tabla 52 Fuente: Datos de la Ley de divulgación de hipotecas para viviendas, https://www.ffiec.gov/hmda/default.htm

Razones de Denegación de Préstamos para la Compra de Viviendas

Además de las tasas generales de denegación basadas en el tipo de préstamo, el propósito del préstamo y las características del prestatario, una evaluación de las razones principales proporcionadas para la denegación de solicitudes ayuda a comprender las barreras potenciales que impiden a los prestatarios acceder a oportunidades de propiedad de vivienda. La siguiente sección examina las razones de la denegación a través de la lente de la raza y el origen étnico para revelar las barreras potenciales a la elección de vivienda justa en el mercado de compra de vivienda para clases protegidas.

Las razones de la denegación de préstamos fueron consistentes entre los grupos demográficos con una relación deuda-ingresos, historial crediticio e información no verificable entre las principales razones en 2019. Para algunos prestatarios, la relación deuda-ingresos fue la principal razón dada por instituciones para la denegación de una solicitud. Vale la pena señalar que, aunque los prestatarios Hispanos o Latinos constituían solo una fracción de la actividad crediticia. Las razones de denegación dadas para el grupo reflejaron tendencias similares observadas en otros grupos demográficos, siendo la deuda-ingresos y el historial crediticio las principales razones para la denegación de préstamos.

Discusión de Resultados

Como han mostrado los datos de este capítulo, las discrepancias en el mercado de préstamos hipotecarios no han mejorado significativamente para las comunidades de color en Atlanta MSA desde el último Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa en 2015. Según los datos de la HMDA, la actividad crediticia reciente no refleja la composición racial o étnica del área. Los prestatarios Negros o Afro Americanos e Hispanos están sub representados y los prestatarios Blancos sobrerrepresentados en el mercado local. Además, las tasas de negación por raza o etnia están impactando de manera desproporcionada a las comunidades de color, independientemente de sus ingresos. Las prestatarias mujeres, Negras o Afro Americanas, en particular, están experimentando obstáculos para obtener un préstamo hipotecario en la zona.

Los datos de la HMDA de 2019 también revelan que los problemas relacionados con la relación deuda-ingresos y el historial crediticio son las principales razones de la denegación de préstamos en el área.

Otros factores, como garantías adecuadas, pagos iniciales y seguro hipotecario, están desempeñando un papel drásticamente menos significativo en la denegación de préstamos. Aunque estas razones de denegación están afectando a todos los prestatarios, en algunos casos, como en el caso de la relación deuda-ingresos, los prestatarios Asiáticos y Nativos de Hawái u otras Islas del Pacífico experimentan los efectos de forma más pronunciada. Cuando los prestatarios de comunidades de color pueden obtener un préstamo, los montos promedio de sus préstamos suelen ser más bajos que los de los prestatarios Blancos. Tales diferencias resaltan la lucha en curso de las comunidades de color para asegurar el capital adecuado para acceder al mercado de compra de viviendas en el área y, en última instancia, construir una riqueza familiar duradera.

De cara al futuro, el Condado de Cobb continuará monitoreando estos patrones de préstamos para adaptar los programas locales para satisfacer las necesidades de todos los residentes y fomentar una mayor seguridad financiera y oportunidades de propiedad de vivienda en la jurisdicción.

VI. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD ACTUAL DE VIVIENDA JUSTA

Resumen

El Condado de Cobb está comprometido a promover los esfuerzos de vivienda justa mediante la promoción de oportunidades de vivienda justa e igualitaria para sus residentes. Se compromete a destacar la Ley de Vivienda Justa, Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 al continuar abordando la discriminación en nuestra comunidad y apoyando programas que educarán al público sobre el derecho a la igualdad de oportunidades de vivienda.

Es política del Condado brindar servicios sin distinción de raza, color, ascendencia, religión, origen nacional, edad, sexo, estado civil, estado familiar, fuente de ingresos, orientación sexual o discapacidad. Este compromiso se extiende a todos los programas de vivienda financiados por subvenciones proporcionados por el Condado.

Promoción de la Vivienda Justa

La Ley de Vivienda Justa tiene dos objetivos: terminar con la discriminación en la vivienda y promover comunidades diversas e inclusivas. El segundo objetivo se conoce como Promoción afirmativa de la Vivienda Justa (AFFH) y encarna nuestros valores estadounidenses firmemente arraigados de acceso justo e igualdad de oportunidades.

La disposición de Promoción Afirmativa de Vivienda Justa era parte de la Ley de Vivienda Justa cuando fue aprobada por el Congreso en 1968. Mediante esa disposición, el Congreso ordenó al HUD que se asegurara de que ni la agencia en sí, ni las ciudades, condados, estados y agencias de vivienda pública fondos, discriminan en sus programas. Además, el Congreso pretendía que los programas de HUD se utilizaran para ampliar las opciones de vivienda y ayudar a que todos los vecindarios fueran lugares de oportunidades, brindando a sus residentes acceso a los activos y recursos comunitarios que necesitan para prosperar.

¿Qué es la Discriminación en la Vivienda?

La discriminación en la vivienda es un trato injusto o perjudicial para las personas, en el área de la vivienda y los bienes raíces, según la clase protegida de la persona. En el contexto de una sociedad cada vez más diversa, el potencial de discriminación en la elección de vivienda sigue siendo un problema que debe ser observado con atención. En un esfuerzo por combatir la discriminación, se han promulgado leyes federales y estatales para proporcionar un marco para garantizar una elección de vivienda justa.

Quejas de Equidad de Vivienda

La Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades [FHEO] administra las leyes federales y establece políticas nacionales que garantizan que todos los estadounidenses tengan el mismo acceso a la vivienda de su elección. Las personas que creen que son víctimas de discriminación en la vivienda pueden optar por presentar una queja de vivienda justa a través de la respectiva FHEO Regional. Normalmente, cuando se presenta una queja ante la agencia, se abre un caso y se revisa una investigación de las acusaciones de discriminación en la vivienda.

Si la queja no se media con éxito, la FHEO determina si existe una causa razonable para creer que ha ocurrido una práctica de vivienda discriminatoria. Cuando se encuentra una causa razonable, las partes de la queja son notificadas por HUD mediante la emisión de una "Determinación", así como un "Cargo de Discriminación", y se programa una audiencia ante un juez de derecho administrativo de HUD. Cualquiera de las partes [demandante o demandado] puede hacer que el procedimiento administrativo programado por HUD sea terminado eligiendo en su lugar que el asunto sea litigado en un tribunal Federal.

Quejas Presentadas Ante HUD

La Región IV de la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHEO) recibe quejas de los hogares con respecto a presuntas violaciones de la Ley de Vivienda Justa en ciudades y condados de Alabama, Florida, Georgia, Kentucky, Mississippi, Carolina del Norte, Carolina del Sur y Tennessee. La misión de la FHEO es proteger a las personas de la discriminación en el empleo, la vivienda y el alojamiento público, y la violencia por odio. Para lograr esta misión, la FHEO mantiene bases de datos e investiga las quejas de discriminación en la vivienda, así como las quejas en las áreas de empleo, vivienda, instalaciones públicas y violencia de odio. La siguiente tabla identifica el número de quejas presentadas por año en el Estado de Georgia en el que ocurrió la presunta discriminación y la base de la queja.

V. TENDENCIAS Y QUEJAS DE VIVIENDA JUSTA

Comprender las tendencias y las quejas de vivienda justa es fundamental para evaluar el acceso a la vivienda libre de discriminación. Este capítulo revisa el proceso de ejecución de la vivienda justa y las quejas de vivienda justa presentadas a nivel local y federal para evaluar las tendencias, los problemas emergentes y las barreras potenciales para el acceso, la ejecución y la educación de la vivienda justa en el contexto del Condado de Cobb.

El Condado de Cobb está comprometido a promover los esfuerzos de vivienda justa mediante la promoción de oportunidades de vivienda justa e igualitaria para sus residentes. Se compromete a destacar

la Ley de Vivienda Justa, Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 al continuar abordando la discriminación en nuestra comunidad y apoyando programas que educarán al público sobre el derecho a la igualdad de oportunidades de vivienda.

Es política del Condado brindar servicios sin distinción de raza, color, ascendencia, religión, origen nacional, edad, sexo, estado civil, estado familiar, fuente de ingresos, orientación sexual o discapacidad. Este compromiso se extiende a todos los programas de vivienda financiados por subvenciones proporcionados por el Condado.

¿Qué es la Discriminación en la Vivienda?

La discriminación en la vivienda es un trato injusto o perjudicial para las personas, en el área de la vivienda y los bienes raíces, según la clase protegida de la persona. En el contexto de una sociedad cada vez más diversa, el potencial de discriminación en la elección de vivienda sigue siendo un problema que debe ser observado con atención. En un esfuerzo por combatir la discriminación, se han promulgado leyes federales y estatales para proporcionar un marco para garantizar una elección de vivienda justa.

Quejas Presentadas Ante HUD

La Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades [FHEO] administra las leyes federales y establece políticas nacionales que garantizan que todos los estadounidenses tengan el mismo acceso a la vivienda de su elección. Las personas que creen que son víctimas de discriminación en la vivienda pueden optar por presentar una queja de vivienda justa a través de la respectiva FHEO Regional. Normalmente, cuando se presenta una queja ante la agencia, se abre un caso y se revisa una investigación de las acusaciones de discriminación en la vivienda.

Si la queja no se media con éxito, la FHEO determina si existe una causa razonable para creer que ha ocurrido una práctica de vivienda discriminatoria. Cuando se encuentra una causa razonable, las partes de la queja son notificadas por HUD mediante la emisión de una "Determinación", así como un "Cargo de discriminación", y se programa una audiencia ante un juez de derecho administrativo de HUD. Cualquiera de las partes [demandante o demandado] puede hacer que el procedimiento administrativo programado por HUD sea terminado eligiendo en su lugar que el asunto sea litigado en un tribunal Federal.

La Región IV de la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHEO) recibe quejas de los hogares con respecto a presuntas violaciones de la Ley de Vivienda Justa en ciudades y condados de Alabama, Florida, Georgia, Kentucky, Mississippi, Carolina del Norte, Carolina del Sur y Tennessee. La misión de FHEO es proteger a las personas de la discriminación en el empleo, la vivienda y el alojamiento público, y la violencia por odio. Para lograr esta misión, la FHEO mantiene bases de datos e investiga las quejas de discriminación en la vivienda, así como las quejas en las áreas de empleo, vivienda, instalaciones públicas y violencia de odio.

Las quejas presentadas ante HUD se clasifican por motivos de raza, nacionalidad, discapacidad, estado familiar, religión, sexo y represalias. FHEO investiga quejas que pueden ser de uno o ambos de los siguientes tipos:

- Discriminación en virtud de la Ley de Equidad de Vivienda (incluida la vivienda que es de propiedad y operación privada)

• Discriminación y otras violaciones de los derechos civiles en los programas de vivienda y desarrollo comunitario, incluidos los financiados por HUD.

Las quejas que involucran discriminación bajo la Ley de Vivienda Justa se pueden aplicar en los casos en que se infrinja la discriminación al alquilar o comprar una casa, obtener una hipoteca, buscar asistencia para la vivienda o participar en otras actividades relacionadas con la vivienda. La presentación de estas quejas puede ser contra propietarios, administradores de propiedades, desarrolladores, agentes inmobiliarios, prestamistas hipotecarios, asociaciones de propietarios, proveedores de seguros y otros que afecten las oportunidades de vivienda.
Las quejas que involucran discriminación en programas de vivienda y desarrollo comunitario pueden basarse en la violación de derechos debido a discriminación y otras violaciones de derechos civiles en los programas de HUD. Por ejemplo, la imposibilidad de garantizar un acceso significativo por parte de

AÑO	DISCAPACIDAD	RAZA	ESTADO FAMILIAL	COLOR	REPRESALIAS	ORIGIN NATIONAL	SEXO	RELIGION	TOTAL DEL AÑ

personas con dominio Limitado del Inglés. Las leyes aplicables incluyen:

• Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (raza, color, origen nacional)
• Sección 109 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974
• Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (discapacidad)
• Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990
• Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968
• Ley de Discriminación por Edad de 1975
• Título IX de la Ley de Enmiendas a la Educación de 1972

Se pueden presentar quejas contra cualquier destinatario o sub-receptor de asistencia financiera de HUD, incluidos los estados, gobiernos locales y entidades privadas que operan viviendas y desarrollo comunitario y otros tipos de servicios, programas o actividades.

Desde el 1 de Enero de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, el período para el cual los datos estaban disponibles para esta evaluación, el Condado de Cobb registró 86 quejas presentadas ante la FHEO. Como se mencionó anteriormente, los casos a FHEO se pueden presentar por una o varias razones. Como se destaca en la tabla siguiente, la mayoría de esos casos (101) se presentaron por motivos de discapacidad (38 casos), seguidos de la raza (33 casos). La mayor cantidad de casos ocurrió en 2017 y 2019. Muchos factores pueden contribuir a tal cambio, como mejores condiciones de vivienda, sin embargo, el leve aumento en los casos presentados en 2016 indica que la reciente volatilidad de los problemas de vivienda en la jurisdicción puede requerir que
continúe monitoreo y educación pública con respecto a los derechos de vivienda justa y el proceso de quejas.

Total de Casos Presentados Ante HUD FHEO 2015-2019

2015	3	5	2	0	0	1	2	0	**13**
2016	7	6	1	0	0	0	2	0	**16**
2017	11	7	5	0	0	4	1	1	**29**
2018	7	5	2	0	1	1	1	0	**17**
2019	10	10	1	0	1	2	2	0	**26**
TOTALES DE TIPO DE QUEJA	**38**	**33**	**11**	**0**	**2**	**8**	**8**	**1**	**101**

Tabla 53 Fuente: Casos archivados por HUD FHEO, 2020
Nota: Los casos pueden tener múltiples bases, como tal, el total presentado es mayor que los 101 casos reales presentados.

Tendencias de Quejas

Durante los últimos cinco años, desde 2015 hasta 2019, se presentaron un total de 101 casos de vivienda justa ante HUD. Las quejas por tipo se presentaron con mayor frecuencia sobre la base de la discapacidad, seguidas de la raza y el estado familiar. Según el Informe de Tendencias de Vivienda Justa de la Alianza Nacional de Vivienda Justa 2019, el número de quejas presentadas en todo el país en 2018 fue de 31,202, que fue el número más alto de quejas reportadas por discriminación en la vivienda desde que la NFHA comenzó a recopilar estos datos en 1995. Aumento del ocho por ciento sobre las quejas reportadas en 2017. Además, hubo un aumento sorprendente en los delitos de odio y el número de víctimas denunciadas de delitos de odio. Hubo un aumento del 15.3 por ciento en el número de delitos de odio relacionados con la vivienda.

Según el Informe, también hubo un aumento significativo en el número de denuncias de acoso, lo que refleja el declive social de la civilidad y la justicia y que aquellos llenos de prejuicios y odio se sienten envalentonados para actuar con impunidad. Hubo 897 quejas de acoso en 2018, un aumento significativo de 747 en 2017 y 640 en 2016. El acoso contra personas en clases protegidas se produjo en forma de coerción, intimidación y amenazas, tanto en la provisión de vivienda como en un entorno de vivienda. Se ha prestado una atención sin precedentes a la cuestión del acoso sexual en situaciones relacionadas con la vivienda, no porque el acoso sexual en las situaciones de vivienda esté en aumento, sino porque existe una mayor conciencia de la naturaleza y el alcance del acoso en todos los ámbitos y porque hay menos estigma ahora en reconocer que uno ha sido víctima de acoso sexual.

NFHA, https://nationalfairhousing.org/2019-fair-housing-trends-report/
NFHA, https://nationalfairhousing.org/2019-fair-housing-trends-report/

En general, los datos de quejas nacionales de 2018 muestran que las organizaciones privadas de vivienda justa continúan abordando la mayoría de las quejas por discriminación en la vivienda reportadas en todo el país. Las tendencias de quejas locales revelan que, si bien las quejas han aumentado. Los hogares que son en su mayoría encabezados por mujeres, de bajos ingresos y en su mayoría Afro Americanos siguen siendo más propensos a presentar una queja de vivienda justa. Las entrevistas con las partes interesadas y la encuesta realizada para esta evaluación destacaron tal coherencia y la necesidad constante de abordar las causas fundamentales de los problemas de vivienda justa.

Mientras los esfuerzos de divulgación y educación para informar al público sobre las protecciones de vivienda justa han dado como resultado un progreso significativo para el Condado de Cobb, será necesario hacer más en los próximos cinco años para garantizar que las tendencias recientes de vivienda justa se frenen o eliminen y que se proporcione a todos los residentes elección y acceso equitativos de vivienda.

Crímenes de Odio

Los delitos de odio son actos violentos contra personas, propiedades u organizaciones motivados por prejuicios contra la raza, el género, la identidad de género, la religión, la discapacidad, la etnia u orientación sexual. En un intento por determinar el alcance y la naturaleza de los delitos de odio, el Programa Uniforme de Denuncia de Delitos de la Oficina Federal de Investigaciones (FBI) recopila estadísticas sobre estos incidentes. Sin embargo, no fue hasta principios de la última década que el gobierno federal comenzó a recopilar datos sobre cuántos y qué tipo de crímenes de odio se están cometiendo y por quién.

Las violaciones de vivienda justa debido a crímenes de odio ocurren cuando las personas no consideran mudarse a ciertos vecindarios o se han escapado de sus hogares por temor a sufrir acoso o daño físico. La Ley Federal de Vivienda Justa establece que es ilegal amenazar, acosar, intimidar o actuar violentamente hacia una persona que ha ejercido su derecho a la libre elección de vivienda. Las personas que infringen la ley han cometido un delito grave y pueden enfrentarse a penas de prisión, multas elevadas o ambas, especialmente por actos violentos, amenazas graves de daño o lesiones a las víctimas. Además, se pueden violar leyes estatales y locales similares, lo que conlleva más castigos para los responsables. Algunos ejemplos de comportamiento ilegal incluyen amenazas hechas en persona, por escrito o por teléfono; vandalismo de la casa o propiedad; lanzamiento de piedras; incendios sospechosos, quemas cruzadas o bombardeos; o intentos fallidos en cualquiera de estos.

La denuncia de delitos de odio es voluntaria por parte de las jurisdicciones locales y no todas las jurisdicciones están representadas en los informes. Sin embargo, según el Departamento de Policía del Condado de Cobb, el Condado de Cobb inició la recopilación de datos sobre crímenes de odio en Septiembre de 2010. Otro obstáculo para obtener un recuento preciso de los crímenes de odio es la renuencia de muchas víctimas a denunciar tales ataques.

Las estadísticas de delitos de odio compiladas para el Condado de Cobb demuestran que se cometieron un total de 54 delitos de odio entre 2016 y 2018. Comunicaciones de acoso / amenaza, allanamiento de morada, agresión simple, amenaza terrorista y conducta desordenada son los delitos de odio más comunes en el área.

ESTADÍSTICAS DEL CRIMEN DE ODIO DEL CONDADO DE COBB, GEORGIA

		Número de Incidentes por Motivación de Parcialidad						Número de Incidentes por Trimes			
Año	Agencia	Raza/ Etnia / Ascendencia	Religion	Orientación Sexual	Discapacidad	Sexo	Género Identidad	1er Trimestre	2do Trimestre	3er Trimestre	4t Trim
2016	Departamento de Policía del Condado de Cobb	19	2	4	0	0	0	6	7	12	
2017	Departamento de Policía del Condado de Cobb	9	2	1	0	0	0	1	5	3	

2018	Departamento de Policía del Condado de Cobb	14	2	1	0	0	0	4	7	2	

Tabla 54 Fuente: Oficina Federal de Investigaciones del Departamento de Justicia de EE. UU.

VI. REVISIÓN DE LAS ACCIONES ANTERIORES Y ACTUALES ADOPTADAS PARA UNA VIVIENDA J AFIRMATIVAMENTE

Promover afirmativamente la vivienda justa requiere superar patrones históricos de segregación, promover la elecc vivienda justa y fomentar una comunidad inclusiva. Identificar las barreras de Cobb a la vivienda justa requi desarrollo de estrategias integrales y acciones oportunas para superar los impedimentos existentes.

El Análisis de Impedimentos evalúa las acciones anteriores tomadas y las condiciones actuales que pueden restringiendo la elección de vivienda para las personas protegidas por las leyes Estatales y federales de vivienda justa

Con esta evaluación en mente, esta sección presenta los impedimentos previamente identificados para la elecci vivienda justa y un resumen de las acciones tomadas para abordar esos desafíos. El análisis y sus resultados ayud delinear las condiciones y tendencias subyacentes que aún son relevantes en el Condado de Cobb.

A partir del Martes 8 de Septiembre de 2020, la Regla Final de HUD "Preservar la Elección de la Comunidad y el Vecindario" derogará oficialmente la regla de vivienda de 2015 de HUD conocida como "Promoción Afirmativa de la Elección de Vivienda Justa" o AFFH y el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa (AI) de 1994, donde aparecen en la regulación. La nueva regla de vivienda de HUD tiene como objetivo reducir la carga de papeleo de los beneficiarios locales y empoderar a las comunidades beneficiarias, dándoles la máxima flexibilidad para diseñar e implementar políticas sólidas que reflejen las necesidades locales al eliminar los requisitos de supervisión e informes excesivamente onerosos, intrusivos e inconsistentes.

La nueva regla de HUD aún requerirá que los concesionarios se comprometan a "usar fondos para tomar medidas activas para promover la vivienda justa", sin embargo, las certificaciones AFFH del concesionario se considerarán suficientes siempre que el concesionario haya tomado alguna medida durante el período de tiempo relevante relacionado con la promoción de la vivienda justa.

Impedimentos Previos a la Elección de Vivienda Justa

Los impedimentos identificados anteriormente para la elección de vivienda justa en la IA de Cobb de 2015 se enumeran a continuación. Los impedimentos identificados no se enumeran en ningún orden ni prioridad. El análisis y el estado de estos impedimentos se basan en los datos disponibles en el momento y la retroalimentación proporcionada por los miembros de la comunidad y las partes interesadas. En otras secciones de este documento se aborda un análisis de las tendencias pasadas y existentes.

Como se presentó en el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa de 2015, las barreras identificadas en 2015 proporcionaron al Condado un camino a seguir para promover las protecciones de vivienda justa en la jurisdicción. Evaluar el estado de estas acciones ayuda a informar las tendencias actuales que pueden continuar limitando la elección de vivienda justa en el Condado de Cobb. Las siguientes son descripciones detalladas de los impedimentos que se presentan en la evaluación del Análisis de Impedimentos de 2015:

IMPEDIMENTO	DESCRIPCIÓN	ACCIONES REALIZADAS
Impedimento # 1- Falta de Educación en Vivienda Justa	Para abordar la necesidad de una mayor educación pública en relación con la vivienda justa, se recomienda que el Condado de Cobb amplíe sus iniciativas actuales para llegar a más personas.	Los fondos del Programa CDBG se asignaron a iniciativas de Vivienda Justa y la implementación de talleres de Vivienda Justa. La información sobre Vivienda Justa está impresa en Inglés y Español Los materiales del taller se presentan en Inglés y Español
Impedimento n. ° 2: Disparidades en los Préstamos Hipotecarios	Combine las pruebas de vivienda justa con un plan para la educación de los prestamistas hipotecarios para garantizar que los prestamistas conozcan sus responsabilidades en virtud de la Ley de Vivienda Justa.	Mayor Educación sobre Vivienda Justa en todo el Condado.

Impedimento # 3 - Disposiciones de Zonificación que restringen los Usos Residenciales de los Distritos Residenciales	El Condado de Cobb estudia más a fondo los efectos de su código de zonificación y las ordenanzas de zonificación de sus municipios sobre la ubicación de las casas de transición.	Revisión del condado de las regulaciones de zonificación en lo que respecta a la Vivienda Justa, los permisos de uso de la tierra y la solicitud de permiso de uso de la tierra.
Impedimento n. ° 4: Falta de Accesibilidad al Transporte Público	Se recomienda que el Departamento de Transporte del Condado de Cobb continúe siendo proactivo para abordar los problemas de transporte en todo el Condado mediante la realización de estudios de corredores y estudios de planificación de transporte integral (CTP) para acceder a las necesidades de transporte público del Condado.	El Condado estableció Iniciativas de Centros Habitables con la Comisión Regional de Atlanta (ARC), el Plan de Mejora para Peatones y Bicicletas del Condado de Cobb. Estrategia de Implementación de South Cobb, Análisis de Vulnerabilidad de la Tierra del Noroeste
Impedimento n. ° 5: Altos costos de Vivienda	El Condado y sus socios del sector público y privado deben continuar desarrollando estrategias a largo plazo para servir como una visión permanente de vivienda asequible y establecer metas medibles para la producción y preservación de viviendas.	El Condado estableció un Estudio de Vivienda Asequible e incluyó aspectos de la vivienda asequible en el Plan Integral 2020

Tabla 55. Fuente: Análisis de impedimentos de 2015 del condado de Cobb, www.cobbcounty.org/cdbg

VII. IMPEDIMENTOS PARA LA ELECCIÓN DE VIVIENDA JUSTA

Los siguientes son los impedimentos identificados con base en la evaluación realizada a lo largo del proceso de Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa de 2020. Los nuevos impedimentos identificados para el acceso y la elección de vivienda justa representan problemas continuos en el Condado de Cobb. De los impedimentos identificados anteriormente, la falta de transporte público, la falta de viviendas asequibles y la falta de educación sobre Vivienda Justa todavía están presentes en el Condado y se seguirán abordando. A continuación se muestra una lista de impedimentos:

Impedimento 1: Falta de Vivienda Asequible

Hay una falta de viviendas asequibles en el Condado de Cobb debido al crecimiento de la población del Condado y la afluencia de construcciones de viviendas de mayor precio. Esto ha creado una gran demanda de una oferta limitada de viviendas asequibles y un aumento correspondiente en el costo de alquiler y venta de viviendas.

Objetivo: Aumentar la oferta de viviendas asequibles mediante nuevas construcciones y rehabilitación de varios tipos de viviendas que sean asequibles para los hogares de menores ingresos.

Estrategias: Para abordar la necesidad y lograr el objetivo de viviendas más asequibles, se deben realizar las siguientes actividades y estrategias:

- Continuar promoviendo la necesidad de viviendas asequibles apoyando y alentando a desarrolladores privados y organizaciones sin fines de lucro a desarrollar, construir y/o rehabilitar viviendas asequibles.

- Fomentar y promover el desarrollo, la construcción y/o rehabilitación de viviendas de ingresos mixtos en todo el Condado.

- Apoyar financieramente la rehabilitación de viviendas existentes propiedad de personas mayores y familias de bajos ingresos para conservar las viviendas asequibles existentes en el Condado.

- Proporcionar incentivos financieros y de desarrollo a desarrolladores privados y organizaciones sin fines de lucro para que construyan y / o rehabiliten viviendas asequibles.

Impedimento 2: Falta de Vivienda Accesible
Hay una falta de viviendas accesibles en el Condado de Cobb ya que la oferta de viviendas accesibles no ha seguido el ritmo de la demanda causada por el aumento en el porcentaje de personas mayores en el Condado y el deseo de las personas discapacitadas que quieren vivir de forma independiente. Las entrevistas indicaron que todas las viviendas accesibles están ocupadas y que la población discapacitada del Condado está creciendo.

Objetivo: Aumentar la oferta de viviendas accesibles mediante nuevas construcciones y rehabilitación de viviendas accesibles para personas con discapacidad.

Estrategias: Para abordar la necesidad y lograr el objetivo de una vivienda más accesible, se deben emprender las siguientes actividades y estrategias:

- Continuar promoviendo la necesidad de viviendas accesibles apoyando y alentando a desarrolladores privados y organizaciones sin fines de lucro a desarrollar, construir y/o rehabilitar viviendas que sean accesibles para personas discapacitadas.

- Ayudar financieramente en mejoras a viviendas unifamiliares ocupadas por propietarios para que sean accesibles para los ancianos y/o discapacitados para que puedan continuar permaneciendo en sus hogares.

- Fomentar y promover el desarrollo de viviendas accesibles en edificios multifamiliares como porcentaje del número total de viviendas.

- Alentar y apoyar financieramente a los propietarios para que realicen adaptaciones razonables en las unidades de su edificio para que las personas discapacitadas puedan seguir viviendo en sus apartamentos.

- Hacer cumplir la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) y la Ley de Vivienda Justa (FHA) con respecto a hacer que los nuevos desarrollos de viviendas multifamiliares sean accesibles y visitables para personas con discapacidades físicas.

Impedimento 3: Barreras que Limitan la Elección de Vivienda
Existen barreras físicas, económicas y sociales (incluidas viviendas antiguas inaccesibles, requisitos de crédito que impiden que todos los residentes obtengan hipotecas y concentraciones de pobreza y minorías raciales o étnicas) en el Condado de Cobb que limitan las opciones de vivienda y las oportunidades de vivienda para hogares de bajos ingresos. , minorías y los miembros discapacitados de la población del Condado.

Objetivo: Eliminar las barreras físicas, económicas y sociales en el Condado y aumentar las opciones y oportunidades de vivienda para los hogares de bajos ingresos y los miembros de las clases protegidas en todo el Condado.

Estrategias: Para lograr la meta de más opciones de vivienda, se deben emprender las siguientes actividades y estrategias:

- Desconcentrar los focos de pobreza racial y étnica proporcionando opciones de viviendas asequibles para personas y familias que desean residir fuera de las áreas afectadas.

- Apoyar y promover el desarrollo de viviendas asequibles en áreas de oportunidad donde puedan residir las minorías y las personas y familias de bajos ingresos.

- Promover y apoyar el desarrollo de viviendas asequibles para las minorías y los hogares de bajos ingresos que están siendo “forzados” a abandonar sus hogares y pueden no tener recursos de vivienda para reubicarse.

- Apoyar y promover principios de planificación sólidos y hacer revisiones a las ordenanzas de urbanismo y zonificación para eliminar la "zonificación de exclusión", que restringe el desarrollo de viviendas asequibles.

Impedimento 4: Falta de Conciencia Sobre la Vivienda Justa
Existe una necesidad continua de educar y promover los derechos de las personas, las familias y los miembros de las clases protegidas con respecto a la Ley de Vivienda Justa (FHA), la conciencia de las prácticas discriminatorias y la lucha contra el "NIMBYism". Un total de 63.3% de los encuestados en el Condado creían que la falta de educación sobre la vivienda justa contribuía a problemas no reportados.

Objetivo: Mejorar el conocimiento y la conciencia de la Ley de Vivienda Justa (FHA), las leyes y los reglamentos relacionados con la vivienda y la discriminación, para que los residentes del Condado de

Cobb puedan Promover la Vivienda Justa Afirmativamente (AFFH) y eliminar la actitud negativa de "No en mi patio trasero" NIMBYism).

Estrategias: Para abordar la necesidad y lograr el objetivo de promover una vivienda abierta y justa, se deben emprender las siguientes actividades y estrategias:

- Continuar educando y concienciando a los residentes sobre sus derechos bajo la Ley de Vivienda Justa (FHA) y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA).

- Continuar monitoreando los datos de la Ley de Divulgación de Hipotecas para Viviendas (HMDA) para garantizar que no se estén llevando a cabo prácticas discriminatorias en los préstamos hipotecarios para viviendas.

- Publicar y distribuir información y solicitudes de vivienda tanto en inglés como en español para abordar el aumento de residentes con dominio limitado del inglés en el Condado de Cobb.

- Educar a los residentes y funcionarios locales para eliminar los conceptos erróneos del vecindario y combatir el "NIMBYism".

VIII. CONCLUSIÓN

A través de este Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa, se han identificado varias barreras que restringen las opciones de vivienda disponibles para los residentes del Condado de Cobb. Estas barreras pueden impedir que los residentes realicen su derecho a un trato justo y equitativo según la ley. Es imperativo que los residentes conozcan sus derechos y que quienes brinden vivienda o servicios relacionados conozcan sus responsabilidades. El Condado trabajará diligentemente para lograr una elección de vivienda justa para sus residentes utilizando las recomendaciones proporcionadas aquí para abordar los impedimentos identificados. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que estos impedimentos son en gran parte sistémicos y requerirán un esfuerzo tanto de los actores del sector público como del sector privado para corregirlos. El Condado tiene un papel importante que desempeñar, pero no puede por sí solo lograr el cambio necesario para eliminar estos impedimentos a la elección de vivienda justa.

Las recomendaciones propuestas en este documento abordan los impedimentos relacionados con la necesidad de educación sobre vivienda justa, la antigüedad de las viviendas disponibles, la distribución desigual de recursos, las disparidades en las prácticas crediticias y la ubicación de viviendas asequibles. La implementación de las recomendaciones puede ayudar al Condado a lograr la realidad de una región abierta e inclusiva que realmente acepta la elección de vivienda justa para todos sus residentes.

IX. APENDICES

Los siguientes elementos están en el apéndice:

A. Avisos y Publicaciones para la Participación Comunitaria
B. Resumen de Comentarios Públicos
C. A.I. Resultados & Encuesta
D. Datos de Quejas de Vivienda Justa de HUD