



Memorándum Resumido sobre Entrevistas de Interés Público

The Parcel

Para: Town of Mammoth Lakes

De: Lisa Wise Consulting, Inc. (LWC)

Fecha: 31 de mayo, 2019

Introducción

Como parte del plan Conceptual para Uso del Terreno conocido como “The Parcel”, los pasados martes y miércoles, 7 y 8 de mayo, 2019, dos representantes de Lisa Wise Consulting, Inc. (LWC) llevaron a cabo entrevistas presenciales a 45 personas.

Estas entrevistas fueron el primer paso del esfuerzo de difusión realizado para recabar la opinión de la comunidad para informar sobre el desarrollo de un plan conceptual para el uso del terreno conocido como “The Parcel”.

La estrategia de difusión pública (descrita en el Plan de Difusión Pública) incluye, pero no se limita a:

- Entrevistas de interés público
- Comprometer la participación de Mammoth Lakes (Golpear la Mesa)
- Talleres a ser realizados por el Town Council (Ayuntamiento del Pueblo) y la Planning and Economic Development Commission (Comisión de Planificación y Desarrollo Económico).
- Reuniones intensivas de planificación (Charrette)

Metodología

Jen Daugherty, Socio Principal, y Spencer Johnson, Socio, llevaron a cabo 14 entrevistas a individuos y grupos, que variaban entre uno y seis participantes. Para guiar la realización de las entrevistas, se usaron las preguntas de la encuesta, incluían nueve preguntas abiertas. Las preguntas permitieron a quienes respondieron impulsar el proceso de la entrevista y dar a conocer su opinión sobre las oportunidades, desafíos, y visión futura de la utilización del terreno conocido como “The Parcel”. Las preguntas de la encuesta se adjuntan como Anexo A.

La confidencialidad genera confianza, protege a quienes responden la encuesta de algún riesgo real o percibido, y garantiza la obtención de respuestas más fieles. Por lo anterior, a quienes respondieron se les informó que los resultados de la entrevista serían informados en forma agregada, de manera tal que ningún comentario aislado o conjunto de ellos pudiera ser atribuido a alguien en particular. Participaron individuos representantes de las siguientes actividades:

- Arquitecto
- Dueño/grupo de negocio
- Empresa constructora/constructor
- Agencia/distrito gubernamental
- Organización sin fines de lucro para la vivienda
- Empleador principal
- Administrador de propiedades

- Agente de bienes raíces
- Residente

Resumen de Resultados

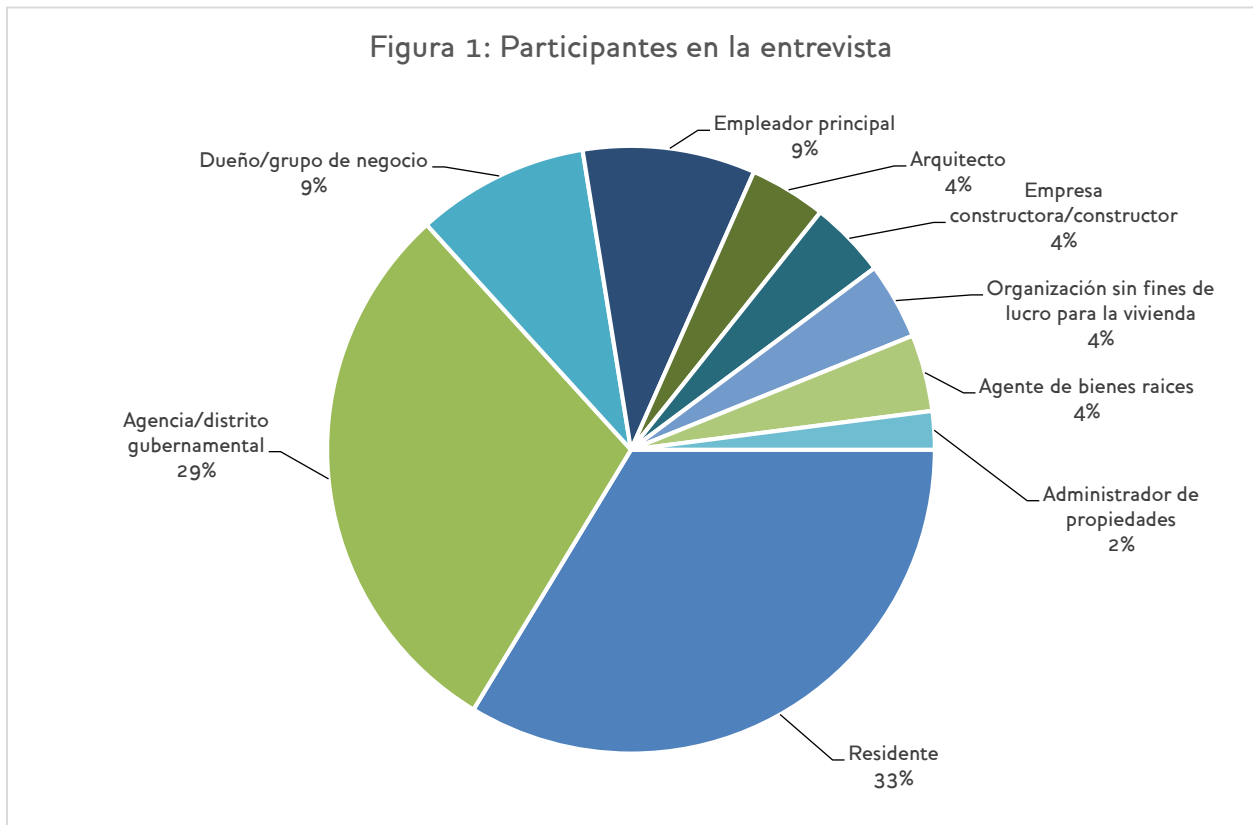
En general, los participantes del formato de grupo pequeño estuvieron preparados, se expresaron bien y fueron respetuosos. La mayor parte de ellos dijeron tener conocimiento sobre el terreno conocido como “The Parcel”, además de las oportunidades y desafíos potenciales de desarrollo. Entre las oportunidades y objetivos expresados se incluyeron proveer una cantidad importante de viviendas de precio asequible, la creación de espacios para parque, proveer instalaciones para niños, preservar atractivos naturales, y desarrollar una comunidad bien conectada y bien integrada. Entre los retos a enfrentar, se incluyeron la potencial oposición de la comunidad y vecinos, así como las dificultades para obtener subsidios y financiamiento. Algunos de quienes respondieron, también expresaron dudas respecto a si la urbanización del terreno conocido como “The Parcel” se realizará o no.

Otra información obtenida incluyó recomendaciones para mejorar las estrategias de difusión de la comunidad; así como realizar eventos de difusión en diferentes oportunidades y ubicaciones, para garantizar una mayor participación. A quienes respondieron, también se les dio la oportunidad de entregar cualquier otra observación adicional, sobre las cuales se presenta un resumen al final del memorándum.

Los siguientes gráficos resumen las respuestas a cada pregunta.

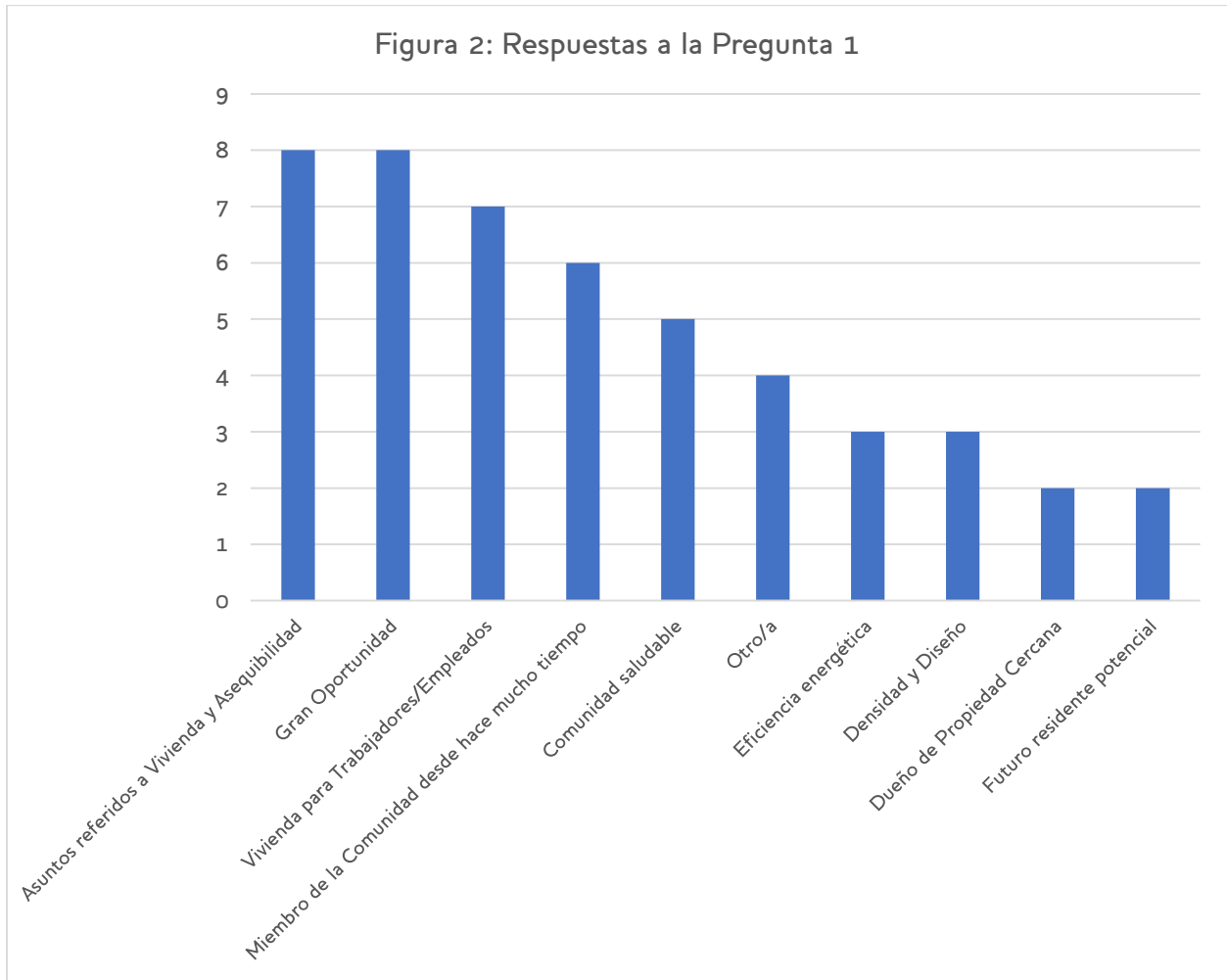
Participantes en la entrevista

A cada uno de quienes participaron en la entrevista, se les pidió que identificaran su relación principal con el proyecto. La Figura 1 muestra el porcentaje de participantes en la entrevista según dicho criterio.



Pregunta 1: ¿Cuál es su interés en el terreno conocido como “The Parcel”?

La Figura 2 muestra las respuestas a la primera parte de la pregunta 1: *Aparte de sólo nuestra invitación, ¿qué lo motivó a estar aquí hoy? ¿Son usted o algún pariente o amigo potenciales futuros residentes de lugar?, o ¿es un empresario en busca de vivienda para su personal?, o sencillamente ¿está usted interesado en una comunidad de Mammoth Lakes saludable? A medida que avancemos hacia otras preguntas, por favor, vaya pensando sobre con qué puede usted contribuir para hacer que esta iniciativa sea un éxito.*

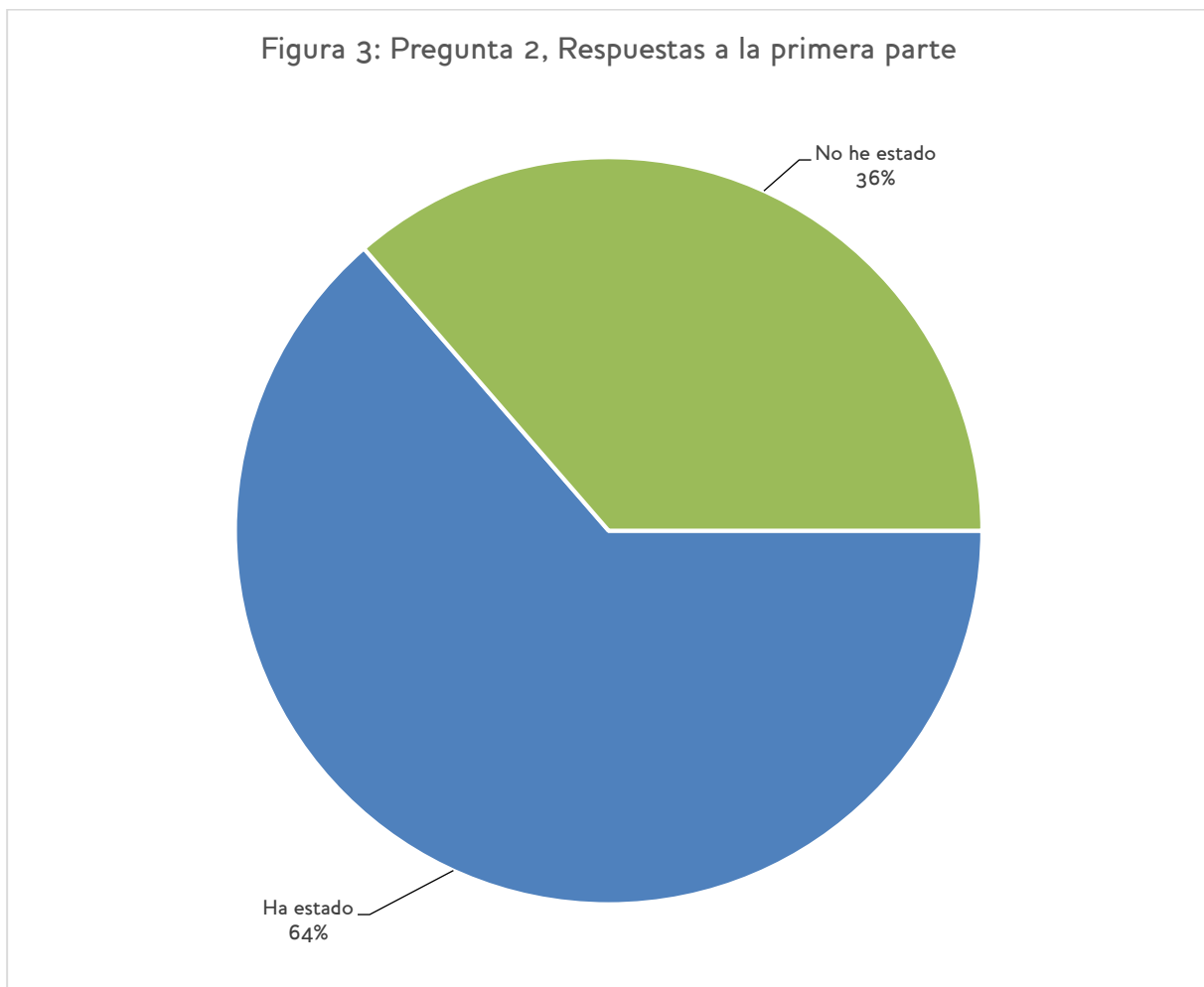


Pregunta 2: Si usted ha estado en el terreno conocido como “The Parcel”, ¿Cómo llegó al lugar?, ¿qué hizo allí?, y ¿cuáles fueron sus impresiones?

La segunda pregunta preguntó: Si usted ha estado en el terreno conocido “The Parcel”, ¿Cómo llegó al lugar?, ¿qué hizo allí?, y ¿cuáles fueron sus impresiones?

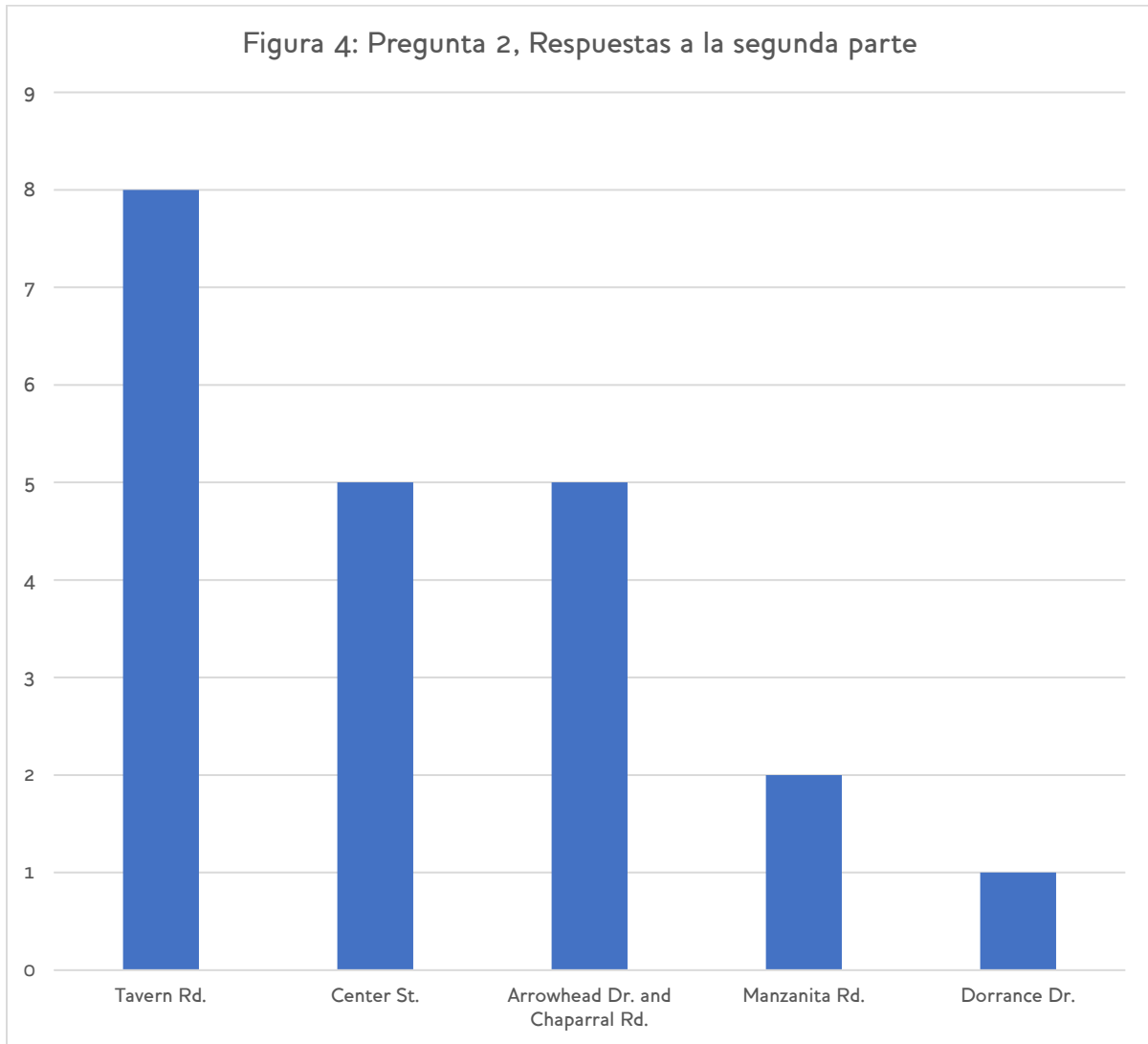
Pregunta 2.1: ¿Ha estado en el terreno conocido como “The Parcel”?

Figure 3 muestra las respuestas a la primera parte de la pregunta: ¿Ha estado en el terreno conocido como “The Parcel”? (nota: se obtuvo estas respuestas al preguntar “¿si usted ha estado el en terreno conocido como The Parcel...”)?



Pregunta 2.2: ¿Por dónde entró al terreno conocido como “The Parcel”?

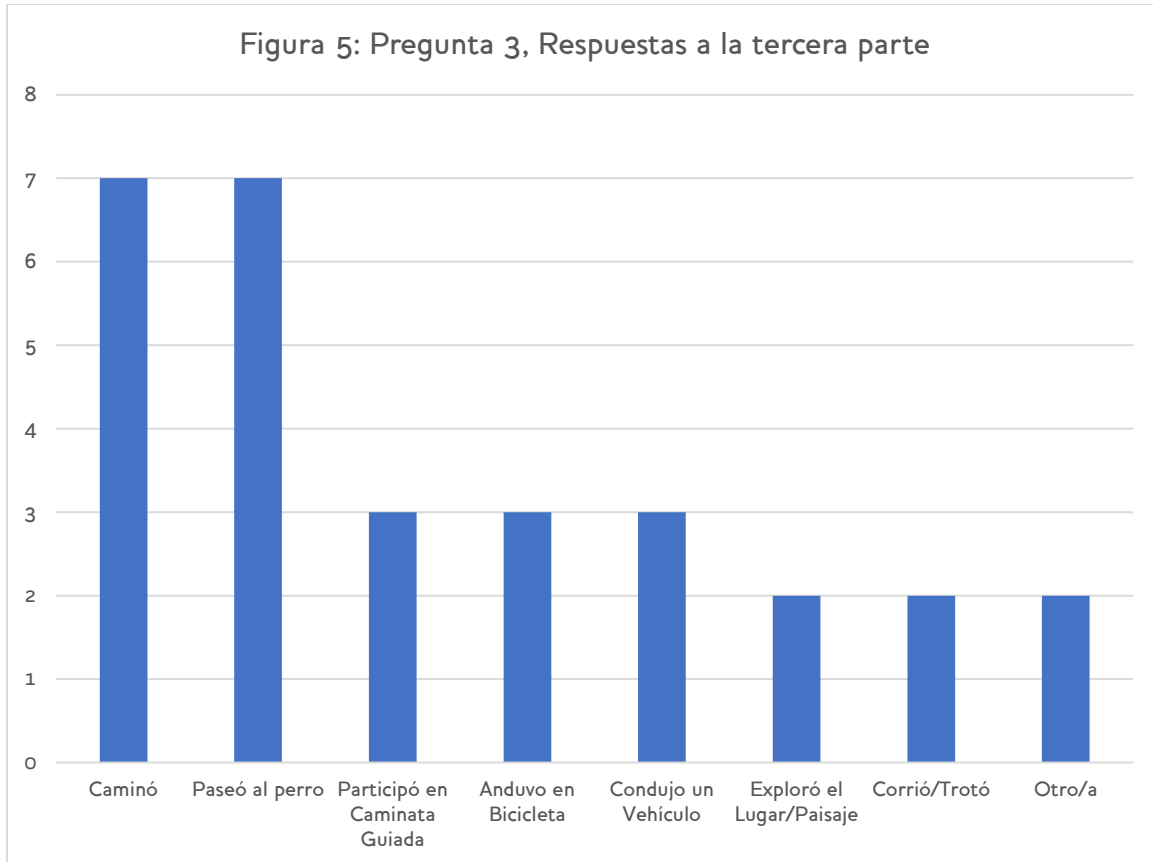
Figura 4 muestra las respuestas a la segunda parte de la pregunta: si usted ha estado en el terreno conocido como The Parcel, ¿cómo llegó allí (p. ej. ¿por dónde entró usted al lugar)?



Nota: Aquellos que indicaron que entraron al sitio en Arrowhead Drive, accedieron al terreno conocido como “The Parcel” a través de la parte este de la propiedad de los apartamentos Sherwin View (viviendas de Mammoth Mountain Ski Area), al poniente de los condominios Wildflower.

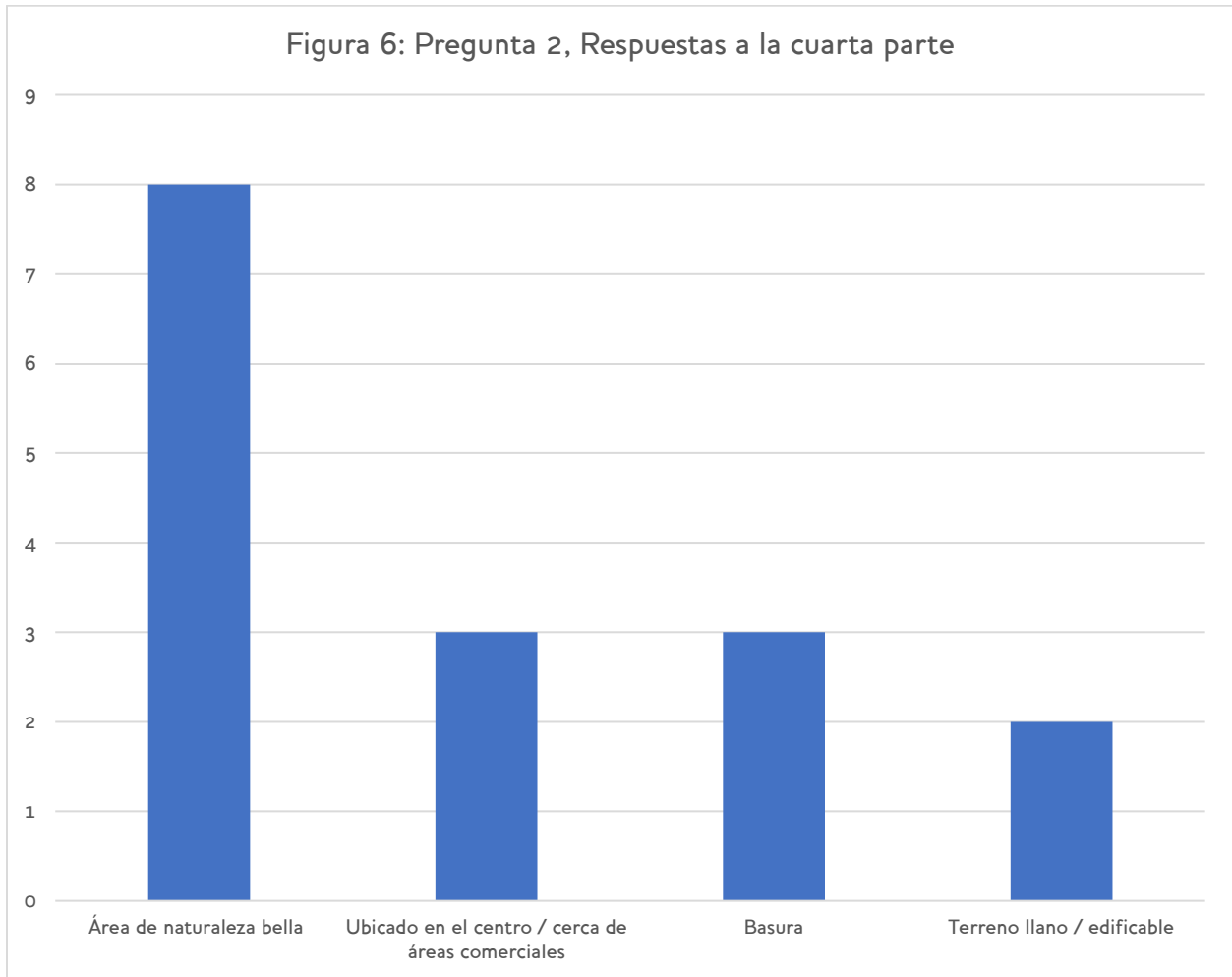
Pregunta 2.3: ¿Qué medio de transporte utilizó y qué hizo en el lugar?

Figura 5 muestra las respuestas a la tercera parte de la pregunta: Si usted ha estado en el terreno conocido como “The Parcel”, ¿cómo llegó al lugar (p. ej. ¿qué medio de transporte usó?) y qué hizo allí?



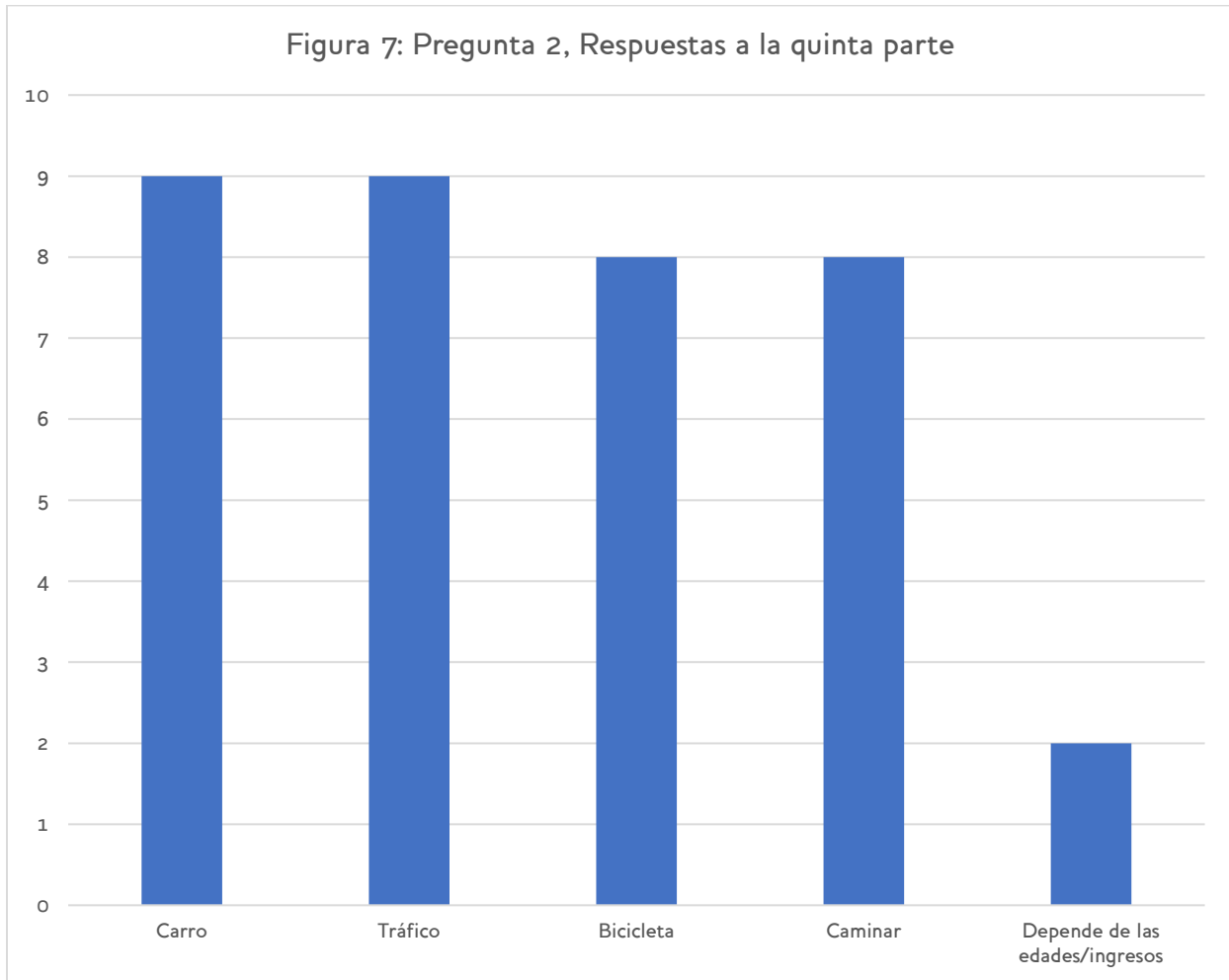
Pregunta 2.4: ¿Cuáles fueron sus impresiones sobre el terreno conocido como “The Parcel”?

Figura 6 muestra las respuestas a la cuarta parte de la pregunta: Si usted ha estado en el terreno conocido como “The Parcel”, ¿cuáles fueron sus impresiones sobre el lugar?



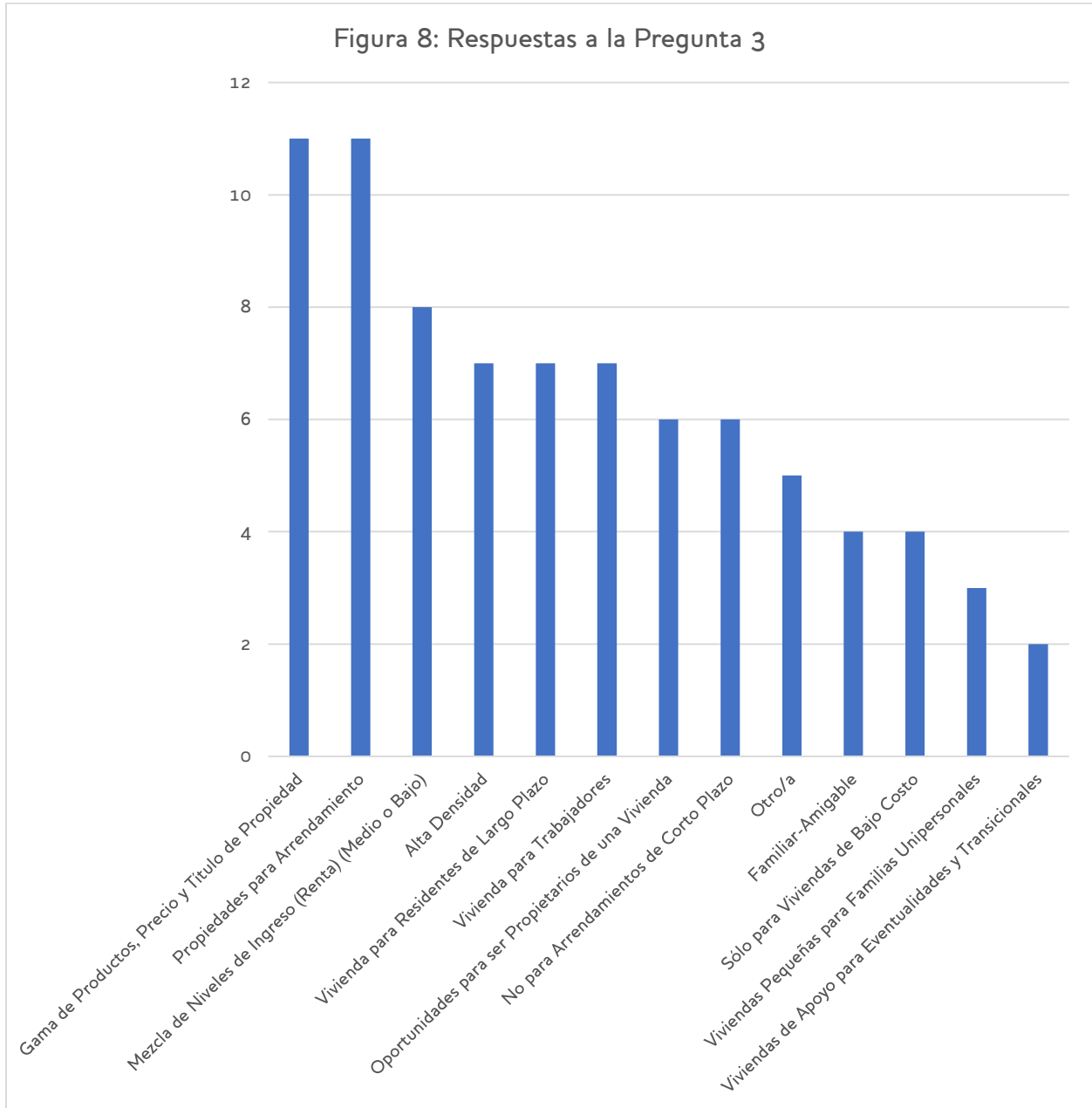
Pregunta 2.5: ¿Cómo piensa usted que llegarán a y saldrán del lugar los futuros residentes del terreno conocido como “The Parcel”?

Figura 7 muestra las respuestas a la quinta parte de la pregunta: ¿Cómo piensa usted que llegarán a y saldrán del lugar los futuros residentes y visitantes del terreno conocido como “The Parcel”, una vez que haya sido construido?



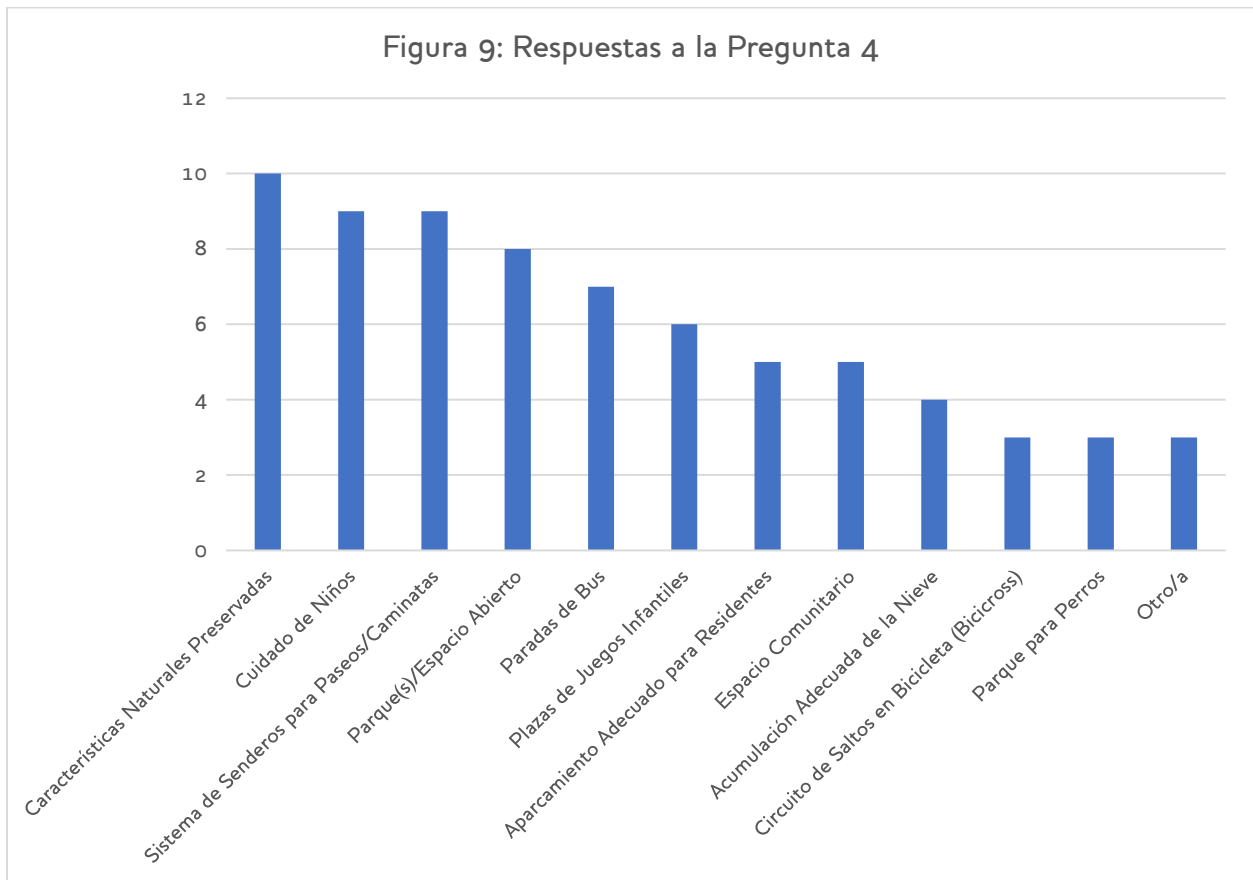
Pregunta 3: ¿Qué significa para usted que una vivienda sea asequible?

Figura 8 muestra las respuestas a la tercera pregunta: *El terreno conocido como “The Parcel” será destinado a la construcción de viviendas de bajo costo – ¿qué significa eso para usted?*



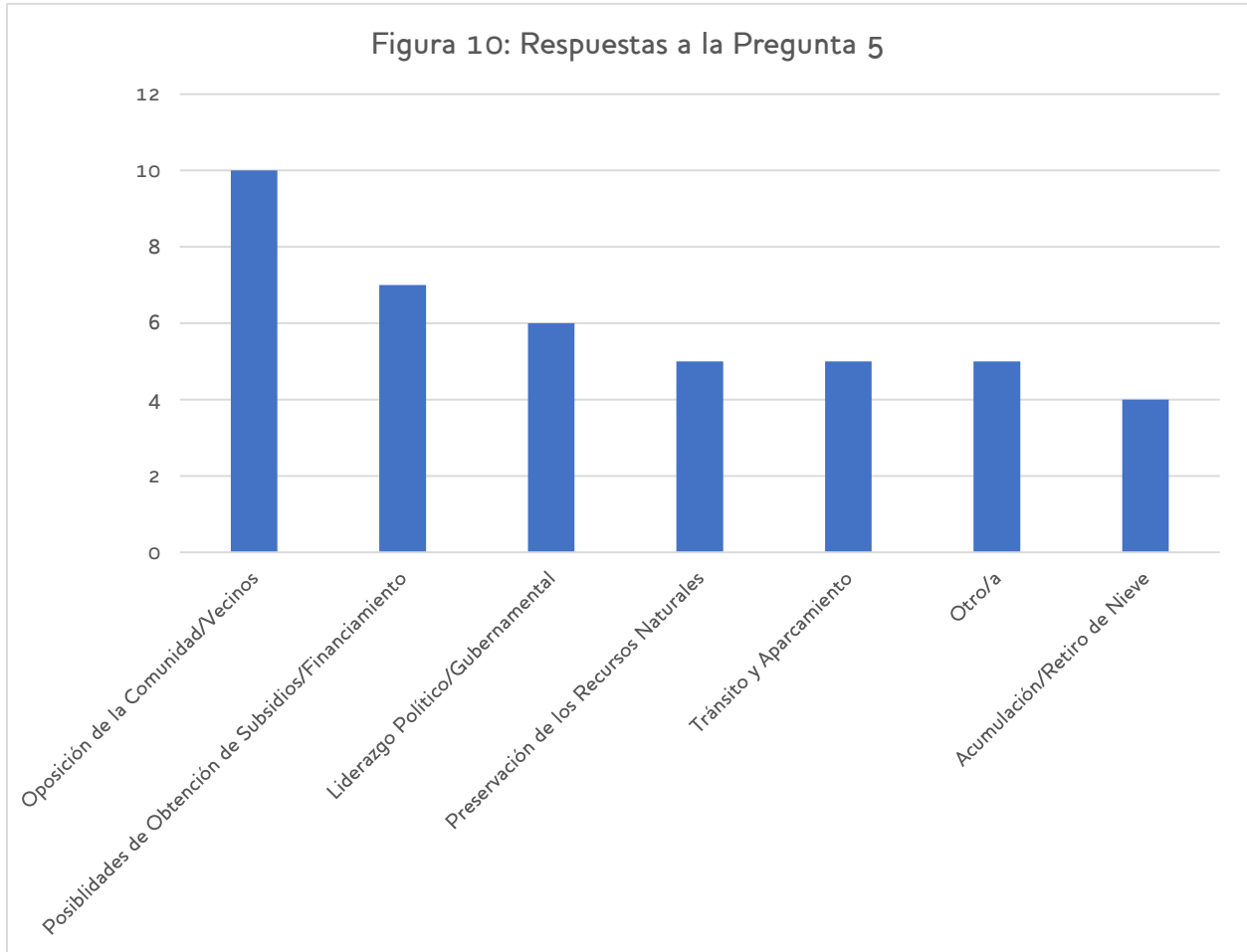
Pregunta 4: ¿Qué otros usos se deberían proporcionar en el terreno?

Figura 9 muestra las respuestas a la cuarta pregunta: Además de viviendas de bajo costo, ¿qué otras alternativas de uso se deberían proporcionar en el lugar? – incluye oportunidades, comodidades, recreación, usos comunitarios para el barrio; así como alternativas para que el terreno conocido como “The Parcel” se pueda conectar con el resto de la comunidad de Mammoth Lakes.



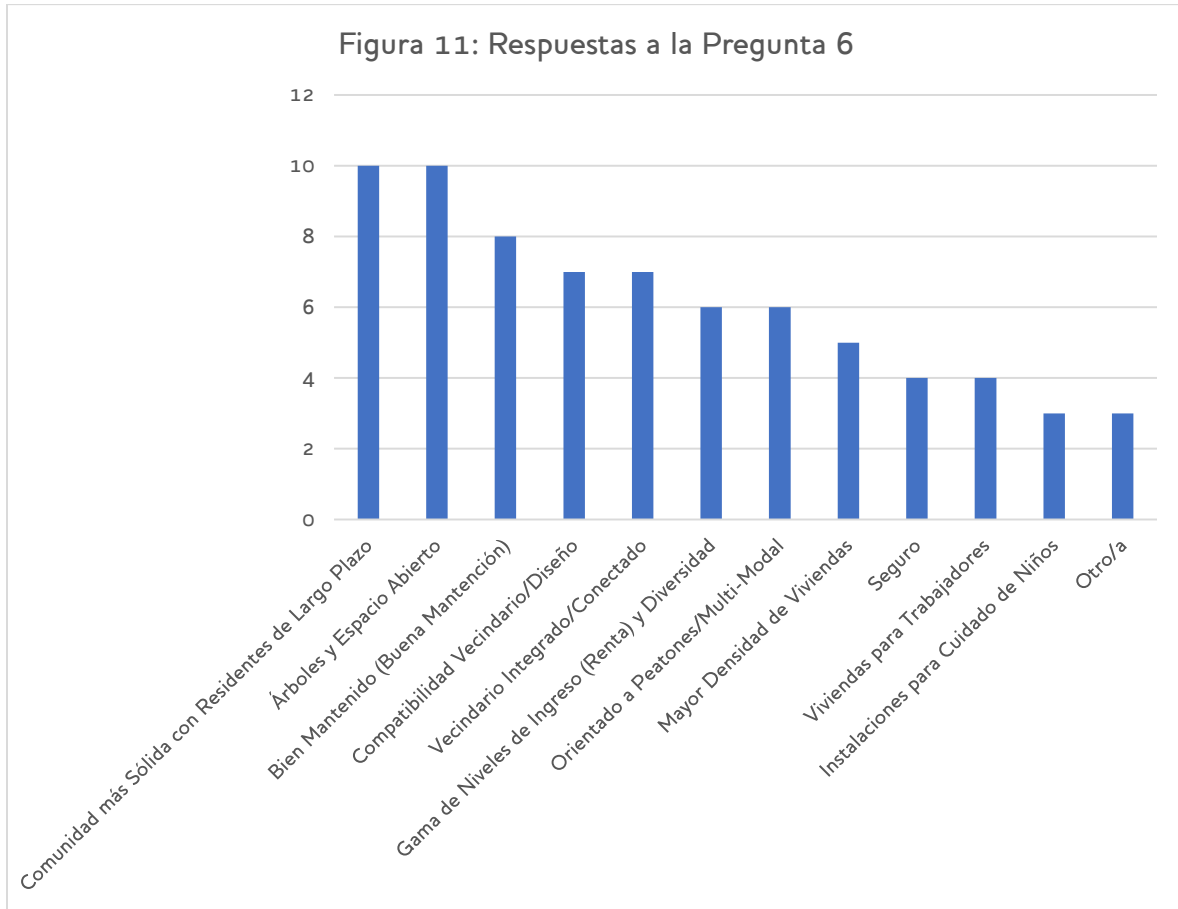
Pregunta 5: ¿Cuáles son los obstáculos para construir viviendas en el terreno conocido como “The Parcel”?

Figura 10 muestra las respuestas a la quinta pregunta: *¿Cuáles piensa usted que son algunas de las trabas/obstáculos que como comunidad enfrentaremos para construir en el terreno conocido como “The Parcel”? ¿Qué preocupaciones específicas tiene usted al respecto?*



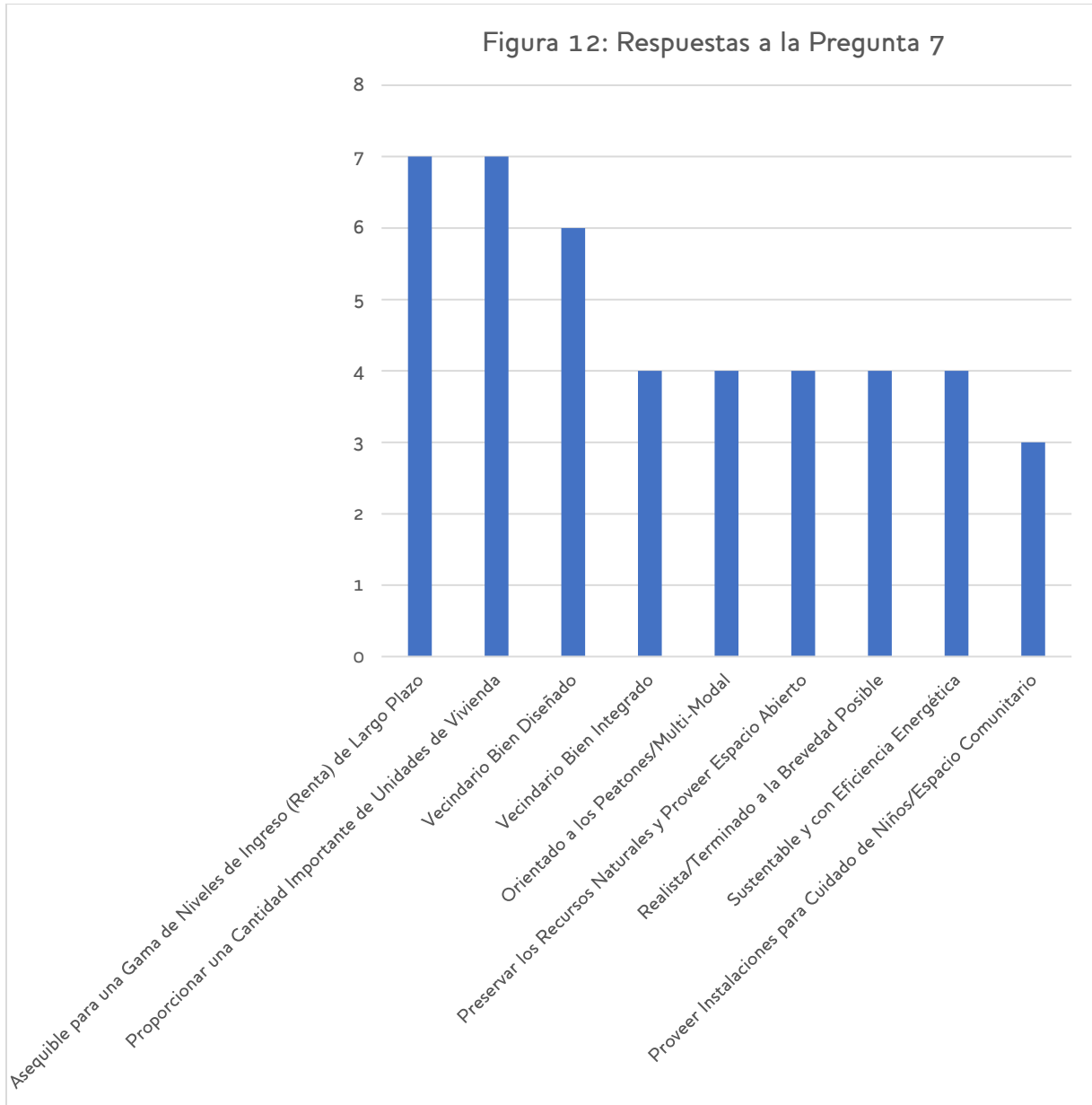
Pregunta 6: ¿Cuál es su visión de largo plazo para el terreno conocido como “The Parcel”?

Figura 11 muestra las respuestas a la sexta pregunta: *Por favor, imagínese cómo piensa usted que se vería el terreno conocido como The Parcel en veinte años más – ¿qué visión se le viene a la mente?*



Pregunta 7: ¿Cuáles son los tres objetivos que a su parecer se deberían establecer para el terreno conocido como “The Parcel”?

Figura 12 muestra las respuestas a la séptima pregunta: *¿Puede usted describir tres objetivos generales que la comunidad debería establecer para el terreno conocido como “The Parcel”?*



Pregunta 8: ¿Cuáles son algunas de las ideas que usted tiene para comprometer a la comunidad con esta iniciativa?

Las respuestas a la pregunta ocho se resumen más abajo.

Pregunta 8.1: ¿Qué otras preguntas considera usted que deberíamos hacer a la comunidad?

- ¿Está usted interesado en ser propietario de una vivienda en el lugar?
- ¿Cuál es su situación actual en cuanto a necesidades de vivienda?
- ¿Qué cosas cambiaría usted en otras comunidades de viviendas de bajo costo (p. ej. Aspen Village)?
- ¿Cuáles son sus temores en cuanto a la construcción de viviendas de bajo costo en el terreno conocido como “The Parcel”?
- ¿Qué ingreso promedio anual (AMI, por su sigla en inglés) sería apropiado para poder acceder a las viviendas del terreno conocido como “The Parcel”?
- ¿Ha tenido usted dificultades para encontrar vivienda en Mammoth Lakes?
- ¿Qué concesiones está dispuesto a aceptar para garantizar que se lleve a cabo la construcción en el terreno conocido como “The Parcel”?

Pregunta 8.2: ¿Cómo podemos conseguir que más residentes potenciales de las viviendas que se construyan en el terreno conocido como “The Parcel” se involucren en el proceso de planificación?

- Considerar actividades de difusión durante el 4 de julio, partidos de fútbol (soccer), y clases de inglés como segunda lengua (ESL, por su sigla en inglés).
- Considerar actividades de difusión en la biblioteca, escuelas, iglesias, así como complejos de viviendas de bajo costo (p. ej. Aspen Village).
- Incentivar a las personas para asistir a las actividades de difusión – ofrecer comida, cuidado de niños, productos, mercancías, etc.
- Considerar actividades de difusión en el mismo lugar (p. ej. paseos de caminata, picnics, etc.).
- Considerar realizar eventos en Mammoth Brewing Company o en un Bar (Public House).
- Coordinar actividades de difusión con Mammoth Mountain Ski Area (p. ej. capacitación/orientación de los trabajadores).
- Asistir y presentar actividades de difusión en los almuerzos de la Asociación de Contratistas y Voces de Mammoth.
- Obtener información de arrendatarios que estén interesados en adquirir una vivienda propia.
- Hablar con agencias de arrendamiento (p. ej. Blizzard, Century 21, etc.) y consultar páginas de arrendamiento en Facebook.

- Considerar actividades de difusión puerta a puerta en vecindarios adyacentes.
- Motivar a los empleadores para que permitan a sus empleados asistir a eventos de difusión que se realicen durante horas de trabajo/pagadas.
- Incluir códigos QR en los materiales impresos.
- Disponer la entrega de folletos/afiches en toda la ciudad - supermercados (Vons, Latin Market, etc.), cafés, Oficina de Correos; así como en Mammoth Mountain Ski Area.
- Identificar y utilizar líderes comunitarios que pueden abogar por el proyecto al ser sus animadoras o campeones.
- Garantizar que los materiales de difusión llamen la atención y generen entusiasmo (p. ej. un titular como “¿Le gustaría conseguir un arriendo barato?”).
- Transmitir información a la comunidad latina en forma consistente y continua.
- Proporcionar copias impresas en papel de encuestas bilingües que estén en línea en Mammoth Lakes Housing, Inc.
- Considerar realizar una reunión en conjunto con la visita del Consulado Mexicano a la zona.
- Transmitir información en la Canal 51, la radio o a través de videos en línea.
- Considerar el equipo de bicicleta de montaña en las oportunidades de difusión.

Pregunta 9: ¿Hay algo más que quisiera agregar?

Las respuestas a la pregunta nueve se resumen más abajo.

- Asegurar la difusión de información y publicidad proactiva y constante. La transparencia es vital.
- Considerar oportunidades para combatir las ideas erróneas sobre la vivienda asequible.
- La necesidad de perseguir a pesar de cualquier recesión económica (p. ej., liderazgo político y compromiso para la vivienda y mantención de restricciones en los títulos de propiedad).
- Si hay cualquier riesgo de que las restricciones en los títulos de propiedad se pudieran perder en el futuro, todas las unidades deberían ser para arriendo.
- Garantizar que la construcción sea realista y realizable. Incluir un razonable estado de avance por fases de la construcción.
- No perder el foco en instalar muchos servicios aquí – concentrarse en viviendas.
- No incluir ningún tipo de uso comercial en el lugar.
- El terreno conocido como “The Parcel” es usado por peatones y ciclistas para acortar camino por diferentes motivos (p. ej. trabajo, escuela, etc.).

- Considerar oportunidades de construcción futura de áreas comerciales en los alrededores (p. ej. futura orientación de negocios, potencia adquisición por parte del pueblo de propiedades ubicadas en Center St. y Laurel Mountain Rd.).
- Considerar casos de estudio relevantes (p. ej. Breckenridge, Truckee, Boulder, etc.).
- La ciudad debe mantener la propiedad del terreno conocido como “The Parcel” y no esperar obtener un lucro.
- Garantizar que personal de seguridad de incendio/vida pueda residir en Mammoth Lakes. Es importante para la seguridad de la comunidad.
- Muchas personas se desplazan a trabajar desde Bishop y Crowley Lake. Pero es importante que las personas que trabajan en Mammoth Lakes también vivan en Mammoth Lakes; pues ello reduce nuestra huella de carbón.
- Ser innovador, creativo y previsor.
- Considerar la construcción de viviendas modulares.
- Considerar la realización de un estudio económico sobre niveles de sueldos y asequibilidad económica.
- Hablar con los principales empleadores sobre la cantidad real de empleados que necesitan vivienda en Mammoth Lakes.
- No financiar la construcción por medio de alguna medida impositiva adicional (los actuales residentes no pueden soportar una mayor carga impositiva).
- Redistribuir financiamiento del reglamento Measure A, el cual se proviene del turismo, para que se utilice para objetivos de vivienda y tránsito.
- Existe la necesidad de proporcionar vivienda a personas que se encuentran en situación de calle.
- Considerar oportunidades de vida sin alcohol.
- La descongestión del tránsito es importante.
- ¿Tendría sentido establecer caminos de acceso en un solo sentido?
- Asegurar que el diseño del área de humedal no impida el calendario de construcción de viviendas (p. ej. requerimientos de mitigación).
- Incentivar el aumento de la densidad.
- Integrar infraestructura de fibra óptica.
- Las instalaciones de aparcamiento también deberían incluir áreas de bodega para los residentes.
- Considerar estrategias para incluir lazos históricos con el sitio (p. ej. cabañas del Servicio Forestal).

- Considerar quién operaría una instalación de cuidado de niños en el sitio.
- Los propietarios de segunda vivienda a menudo se oponen más al desarrollo de nuevos proyectos de construcción que los residentes de largo plazo.

Conclusión

La ciudad y el equipo consultor considerarán la información obtenida a partir de estas encuestas; así como información adicional (p. ej. aquella proporcionada a través de Engage Mammoth Lakes), para preparar los objetivos de desarrollo de la construcción que guiarán el taller conjunto de Consejo y la Comisión de Planificación y Desarrollo Económico, programada para el 26 de junio, 2019

Anexo A

The Parcel

Cuestionario de Entrevista de Interés Público

Nombres(s) del entrevistado):

Actividad principal del entrevistado:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Arquitecto | <input type="checkbox"/> Empleado principal |
| <input type="checkbox"/> Dueño/grupo de negocio | <input type="checkbox"/> Administrador de propiedades |
| <input type="checkbox"/> Empresa constructora/constructor | <input type="checkbox"/> Agente de bienes raíces |
| <input type="checkbox"/> Agencia/distrito del gobierno | <input type="checkbox"/> Residente |
| <input type="checkbox"/> Organización para la vivienda | <input type="checkbox"/> Otra _____ |

Fecha y hora:

Propósito: Proporcionar al equipo consultor y al pueblo de Mammoth Lakes una mayor comprensión sobre consideraciones de alta prioridad para el proceso de planificación para el uso del terreno conocido como “The Parcel”, desde diferentes perspectivas locales.

Participación voluntaria y confidencialidad: La participación en esta entrevista es estrictamente voluntaria. Los resultados serán informados en forma agregada, agrupados por actividad principal. Los nombres de los participantes no serán informados.

1. Aparte de sólo nuestra invitación, ¿qué lo motivó a estar aquí hoy? ¿Es usted pariente o amigo de un futuro residente potencial?, ¿un empresario buscando vivienda para su personal?, o simplemente ¿está usted interesado en una comunidad de Mammoth Lakes saludable? A medida que vayamos avanzando hacia otras preguntas, por favor, vaya pensando respecto de qué manera cree usted que puede contribuir para que esta iniciativa tenga éxito.

2. Si usted ha estado en el terreno conocido como “The Parcel”, ¿Cómo llegó al lugar?, ¿qué hizo allí?, y ¿cuáles fueron sus impresiones?
 - a. Si usted caminó hasta el lugar, ¿por dónde entró/salió del sitio?

 - b. Si condujo un vehículo, ¿dónde aparcó?

- c. Si utilizó transporte público, ¿qué parada usó?
 - d. ¿Cómo cree usted que los residentes y visitantes llegarán a y saldrán del terreno conocido como “The Parcel” después de que haya sido construido?
3. El terreno conocido como “The Parcel” será destinado para la construcción de viviendas de bajo costo (asequibles) – ¿Qué significa eso para usted?
4. Además de viviendas de bajo costo, ¿qué otras alternativas de uso se deberían proporcionar en el lugar? – incluye oportunidades, comodidades, recreación, usos comunitarios para el barrio; así como alternativas para que el terreno conocido como “The Parcel” se pueda conectar con el resto de la comunidad de Mammoth Lakes.
5. ¿Cuáles piensa usted son algunas de las trabas/obstáculos que como comunidad enfrentaremos para construir en el terreno conocido como “The Parcel”? ¿Qué preocupaciones específicas tiene usted al respecto?
6. Por favor, imagínese cómo piensa usted que se vería el terreno conocido como “The Parcel” en veinte años más – ¿qué visión se le viene a la mente?
7. ¿Puede usted describir tres objetivos generales que la comunidad debería establecer para el terreno conocido como “The Parcel”?
8. ¿Qué otras preguntas considera usted que deberíamos hacer a la comunidad?
- a. ¿Cómo podemos conseguir que más residentes potenciales de las viviendas que se construirán en el terreno conocido como “The Parcel” se involucren en el proceso de planificación?

9. ¿Hay algo más que usted quisiera agregar?