



Grupo de Trabajo de la Alcaldesa  
para Preservar Vecindarios  
Dinámicos y Diversos

---

# Borrador del Informe

22 de abril de 2015

Saludos,

En julio del 2014, el ex alcalde Julián Castro estableció el Grupo de Trabajo de la Alcaldía para la Preservación de Vecindarios Dinámicos y Diversos, un grupo que tiene la tarea de planificar la mejor manera de manejar los cambios a nuestro núcleo urbano de una manera que establezca vecindarios vibrantes, diversos e incluyentes. El grupo de trabajo, compuesto por defensores de la comunidad, académicos, socios de viviendas sin fines de lucro, urbanizadores y funcionarios electos, se ha reunido regularmente durante los últimos meses para tratar temas complejos relacionados con el cambio en los vecindarios.

He tenido el privilegio de presidir este grupo de trabajo y estoy satisfecha con el alto nivel de interés y consideración demostrado por cada miembro del grupo de trabajo. Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a los miembros del grupo de trabajo por su compromiso y su voluntad de dedicar su tiempo a trabajar en esta tarea polifacética. También me gustaría dar las gracias al personal de la Ciudad y a los presentadores del Distrito de Evaluación de Bexar que proveyeron la importante información que ayudó a facilitar contexto y aclaraciones.

El Grupo de Trabajo de la Alcaldía para la Preservación de Vecindarios Dinámicos y Diversos ha desarrollado un conjunto de recomendaciones a corto y largo plazo que se centran en proveer herramientas y políticas para seguir de cerca el cambio en los vecindarios, mitigar los impactos negativos del desarrollo sobre nuestros residentes más vulnerables y fomentar la diversidad en los vecindarios. En nuestras discusiones, identificamos cuestiones que creemos necesitan tiempo y consideración adicionales, las cuales incluyen examinar el envejecimiento del inventario de nuestras viviendas, las diferencias en los ingresos y las barreras para poseer viviendas. Para abordar estas cuestiones recomendamos crear la Comisión de Viviendas de San Antonio, que se encargará de supervisar la implementación de las políticas y recomendaciones adoptadas por nuestro Concejo, así como continuar trabajando para asegurar medidas preventivas en nuestro enfoque para establecer y mantener vecindarios prósperos en todo San Antonio.

Echando una mirada retrospectiva a las discusiones en nuestras reuniones de la fuerza de trabajo, creo que es importante destacar que muchos de los desafíos que enfrentamos, relacionados con los cambios en los vecindarios, están interconectados. La vivienda, el desarrollo de la fuerza laboral, la educación financiera y la educación en general impactan la estabilidad de la familia y del vecindario.

Gracias de nuevo al grupo de trabajo por su labor durante los últimos meses.

Atentamente,

Ivy R. Taylor  
ALCALDESA

## Tabla de Contenido

Introducción.....	4
Resumen Ejecutivo.....	4
Objetivos para Preservar Vecindarios Dinámicos y Diversos .....	5
Resumen de Objetivos y Estrategias.....	5
Informe de la Fuerza de Trabajo.....	7
Miembros de la Fuerza de Trabajo .....	7
Misión de la Fuerza de Trabajo.....	7
Fechas de las Reuniones del Grupo de Trabajo.....	7
Aportes de la Ciudadanía .....	8
Resumen de la Discusión del Grupo de Trabajo .....	9
Indicadores Clave .....	10
Recomendaciones a Corto Plazo.....	10
Crear una Comisión de Vivienda de San Antonio para Aumentar la Preservación y Producción de Vivienda Asequibles y para la Fuerza de Laboral e Implementar las Recomendaciones del Grupo de Trabajo.....	10
Modificar el Proceso de Notificación de Cambio de Zonificación para Incluir Notificación para Inquilinos de Viviendas y Comercios .....	11
Designar el Programa de Asesoramiento de Viviendas Urbanas y el Consejo de Vivienda Justa del Gran San Antonio como Recursos Primarios para Residentes Vulnerables para Minimizar el Desplazamiento y Mitigar los Efectos del Cambio de Vecindario .....	12
Desarrollar una Política de Asistencia de Reubicación para Circunstancias en las que el Desplazamiento no Pueda Ser Evitado .....	13
Planificar y Celebrar una Cumbre de Vivienda Anual .....	14
Recomendaciones a Largo Plazo.....	15
Realizar una Evaluación Sistemática de Políticas, Programas y Juntas/Comisiones de la Ciudad para Determinar el Impacto sobre el Desplazamiento, Pérdida de Vivienda Asequible y Cambio de Vecindarios.....	15
Explorar e Implementar Políticas de Vivienda Inclusiva Asequible y para la Fuerza Laboral para el Desarrollo Residencial .....	16
Identificar Fuentes Continuas de Fondos a Ser Utilizados por el Fideicomiso de Vivienda de San Antonio y los Proveedores de Viviendas sin Fines de Lucro para la Rehabilitación, Preservación y Creación de Viviendas Asequibles y para la Fuerza Laboral .....	18
Modificar el Código Unificado de Desarrollo para Apoyar la Rehabilitación y Creación de Tipos de Vivienda Alternativos .....	19

Explorar el Desarrollo de un Fideicomiso de Terrenos Comunitarios para Construir, Adquirir, Rehabilitar y Revender Viviendas .....	20
Explorar un Fideicomiso de Terrenos Comunitarios y Otras Herramientas para la Protección de Comunidades y Residentes de Viviendas Móviles/Prefabricadas .....	21
Explorar la Creación de una Zona de Empoderamiento de Vecindarios y Otras Herramientas para Proporcionar Alivio Focalizado de Impuestos de Propiedad para Residentes de Larga Duración, Preservar y Crear Viviendas Asequibles y para la Fuerza Laboral, Aumentar las Oportunidades Económicas y Mejorar los Servicios a los Residentes .....	22
Apéndice .....	23
A. Visión General de la Agencia de Vivienda Justa y Servicios de Asesoría de Vivienda .....	23
B. Mapa de Segregación Residencial por Ingreso .....	23
C. Minutas de las Reuniones .....	23
D. Comentarios y Preguntas de las Reuniones Comunitarias .....	23

## Introducción

El 15 de Mayo de 2014, el Consejo Municipal de San Antonio, con una votación de 6 a 4, rezonificó una propiedad ubicada en la ribera del Río San Antonio. El dueño de la propiedad solicitó la rezonificación para albergar un proyecto planificado para uso mixto. El sitio, Mission Trails Mobile Home Park, había sido el hogar de individuos, en algunas instancias, por generaciones. El desarrollo del sitio resultó en la reubicación de 296 individuos, incluyendo 150 niños. Para finales de febrero de 2015, todos los residentes de Mission Trails se habían marchado. El desarrollador proporcionó voluntariamente asistencia de reubicación a los residentes afectados. El Departamento de Servicios Humanos (DHS en inglés) de la Ciudad proporcionó asesoría de reubicación para asistir a los residentes en la identificación de opciones de reubicación para sus nuevas residencias. El DHS también proporcionó asistencia de utilidades y/o asistencia de alquiler para 7 familias residentes que requerían tales servicios. No obstante, algunos residentes creen que la asistencia proporcionada no fue adecuada y muchos sintieron que debieron existir opciones para que pudieran quedarse. Como resultado de las preocupaciones manifestadas por los residentes de Mission Trails y debido a los cambios en los vecindarios de nuestra Ciudad, el ex Alcalde Julian Castro creó el *Grupo de Trabajo del Alcalde para Preservar Vecindarios Dinámicos y Diversos*.

El Grupo de Trabajo, que está presidido por la Alcaldesa Ivy R. Taylor, fue organizado para planificar las mejores formas de manejar el cambio en nuestro centro urbano de manera que mantenga y cree vecindarios vibrantes, diversos e inclusivos.

Aunque damos la bienvenida al crecimiento de los vecindarios céntricos de nuestra ciudad, queremos asegurarnos de que el crecimiento sea inclusivo y que todos los ciudadanos de San Antonio se beneficien de ese desarrollo. Desde 2010, más de 4.300 nuevas unidades de vivienda han sido desarrolladas en el centro urbano. Nuevos negocios vinieron después, y ahora existen vecindarios enteros donde anteriormente fachadas comerciales vacantes dominaban el panorama. Sin embargo, es en nuestros vecindarios actuales donde la cultura y las comunidades de San Antonio florecen. Al mismo tiempo, algunos vecindarios están sufriendo un deterioro severo debido a que su envejecido inventario de viviendas adolece de inversión y mantenimiento. La labor del Grupo de Trabajo persiguió encontrar ese balance entre el estímulo a la inversión y preservar lo que hace que nuestros vecindarios sean auténticos y singulares.

## Resumen Ejecutivo

Al Grupo de Trabajo se le encargaron dos objetivos amplios — estímulo de nuevas inversiones y preservación de las comunidades existentes. Este informe documenta el trabajo preliminar que continuarán con la creación de la Comisión de Vivienda de San Antonio. Las recomendaciones del Grupo de Trabajo se dividen en dos objetivos dirigidos a abordar la preservación de nuestros vecindarios: primero, fortalecer nuestro tejido urbano y, segundo, comenzar la creación de comunidades de ingresos mixtos. Adicionalmente, ofrecemos un tercero — la

atención enfocada en nuestros ciudadanos más vulnerables: nuestros ancianos, nuestras personas con discapacidad y nuestros pobres. Para lograr estos objetivos recomendamos la formación de la Comisión de Vivienda de San Antonio que facilitará la implementación de las recomendaciones incluidas en las páginas siguientes.

### **Objetivos para Preservar Vecindarios Dinámicos y Diversos**

1. Fortalecer el tejido de nuestros vecindarios existentes para que los propietarios residenciales actuales puedan permanecer en sus hogares ante la reinversión económica y la revitalización de vecindarios;
2. Crear vecindarios vibrantes, diversos e inclusivos donde los nuevos residentes y negocios prosperen junto a los residentes actuales y los negocios establecidos; y
3. Proveer la protección de nuestros residentes más vulnerables ante los impactos adversos del cambio de los vecindarios.

### **Resumen de Objetivos y Estrategias**

Las siguientes estrategias fundacionales apoyan los tres objetivos para la preservación de vecindarios dinámicos y diversos:

- Crear una Comisión de Vivienda de San Antonio para Aumentar las Viviendas Asequibles y para la Fuerza Laboral e Implementar las Recomendaciones del Grupo de Trabajo
- Producir un Informe Anual del Departamento de Planificación bajo la guía de la Comisión de Vivienda de San Antonio
- Planificar y Celebrar una Cumbre de Vivienda Anual
- Realizar una Evaluación Sistemática de las Políticas, Programas y Juntas/ Comisiones para Determinar su Impacto sobre el Desplazamiento, la Pérdida de Viviendas Asequibles y el Cambio de los Vecindarios

#### **Objetivo 1: Fortalecer el tejido de nuestros vecindarios existentes para que los propietarios residenciales actuales puedan permanecer en sus hogares ante la reinversión económica y la revitalización de vecindarios**

La preocupación número uno de los ciudadanos de San Antonio en las reuniones comunitarias realizadas durante la preparación de este informe fue la prevención del desplazamiento. Esa preocupación es consistente con la directriz del Grupo de Trabajo de “recomendar una política para [asegurar] el progreso de los residentes y negocios *actuales*” ante la inversión de *nuevos* residentes y negocios. En ciudades a lo largo de Estados Unidos, al revitalizarse los vecindarios céntricos los residentes actuales con frecuencia se ven en la incapacidad de cubrir el costo de vivir en vecindarios que ayudaron a crear. Varios procesos en desarrollo podrían ultimadamente producir desplazamiento, incluyendo el deterioro del inventario de viviendas, el aumento del valor de las propiedades y la especulación en bienes raíces. Las recomendaciones a continuación tienen la intención de mitigar el impacto en vecindarios existentes con cinco estrategias que tienen el objetivo de habilitar a los propietarios actuales para que puedan

permanecer en las comunidades que crearon y cuidaron, si así lo deciden. Estas políticas tienen la intención de minimizar el desplazamiento.

Se recomiendan cinco estrategias:

- Identificar y/o crear una fuente de fondos exclusiva para financiar préstamos de interés bajo y subsidios para asistir a los propietarios actuales de viviendas en el mantenimiento y rehabilitación
- Desarrollar un Plan Amplio y Cronograma para la Emisión de un Bono de Vivienda
- Estudiar un alivio focalizado de impuesto de propiedad para propietarios de larga duración
- Modificar el proceso de notificación de cambio de zonificación
- Explorar la Creación de Zonas de Empoderamiento de Vecindarios

**Objetivo 2: Crear vecindarios vibrantes, diversos e inclusivos donde los nuevos residentes y negocios prosperen junto a los residentes actuales y los negocios establecidos.**

Entendemos que la definición de “vecindarios vibrantes, diversos e inclusivos” significa (en parte) vecindarios de ingresos mixtos; aun así, San Antonio sigue siendo unas de las ciudades con mayor segregación económica en los Estados Unidos. Al construir nuevas viviendas, debemos mantener ese objetivo en mente. Al mismo tiempo, el Plan de Evaluación Amplia de Necesidades de Vivienda y Estrategia de Vivienda preparado bajo contrato con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD en inglés) identificó una demanda no cubierta de 142.674 unidades de vivienda asequibles para grupos familiares con ingresos inferiores al 80% del ingreso familiar promedio de San Antonio. Se espera que la demanda de viviendas asequibles y para la fuerza laboral aumente a 153.672 unidades de vivienda para 2016. En nuestro esfuerzo por crear más vecindarios con ingresos mixtos, debemos crear también más unidades de vivienda asequible y para la fuerza laboral.

Se recomiendan cuatro estrategias:

- Explorar e Implementar una Política de Vivienda Inclusiva para el Desarrollo Residencial
- Desarrollar un Plan Amplio y un Cronograma para la Emisión de un Bono de Vivienda
- Desarrollar un Fideicomiso de Terrenos Comunitarios o una Organización Similar a la vez que se reconstituye el Fideicomiso de Vivienda
- Desarrollar una Política para la Creación y Rehabilitación de Tipos de Vivienda Alternativos

**Objetivo 3: Proveer la protección de nuestros residentes más vulnerables ante los impactos adversos del cambio de los vecindarios.**

El caso de rezonificación de Mission Trails fue el impulso para la creación de este Grupo de Trabajo, y este informe. Es evidente el real y emotivo caso de Mission Trails llevo a nuestra Ciudad a una discusión que ultimadamente nos llevará a estar mejor preparados para manejar el desplazamiento y las poblaciones vulnerables. Es a través de su historia que hemos ampliado

las consecuencias positivas, así como la prevención de las negativas, y el impacto del re-desarrollo de vecindarios. Por este motivo hemos incluido un tercer grupo de estrategias dirigidas especialmente a nuestras poblaciones más vulnerables, y para rendir tributo a este momento en nuestro pasado reciente con la intención de abordar el futuro con mayor cuidado ante la historia y circunstancias de las personas reales.

Se recomiendan cuatro estrategias:

- Designar programas de respaldo a inquilinos como recursos primarios para residentes
- Modificar el proceso de notificación de cambio de notificación
- Desarrollar una política de asistencia de reubicación
- Explorar un Fideicomiso de Terrenos Comunitarios y Otras Herramientas para la Protección de Comunidades y Residentes de Viviendas Móviles/ Prefabricadas

## **Informe de la Fuerza de Trabajo**

### **Miembros de la Fuerza de Trabajo**

Alcaldesa y Presidenta Ivy R. Taylor  
Concejala Rebecca Viagran  
Concejala Shirley Gonzales  
María Antoinetta Berriozábal  
David Adelman  
Richard Milk  
Christine Drennon, PhD

Concejal Roberto C. Treviño  
Concejal Rey Saldaña  
Rod Radle  
Susan R. Sheeran  
Nettie Hinton  
Jackie Gorman

### **Misión de la Fuerza de Trabajo**

Identificar políticas y programas que estimulen la inversión en vecindarios urbanos céntricos pero que minimicen o eviten el desplazamiento de personas o el impacto negativo relacionado con la historia, cultura y calidad de vida de vecindarios singulares.

- Revisar las políticas actuales
- Revisar las mejores prácticas de otras comunidades
- Identificar recomendaciones a corto y largo plazo
- Buscar aportes/discutir el alcance de los problemas con la comunidad
- Incluir puntos de vista diversos

### **Fechas de las Reuniones del Grupo de Trabajo**

El Grupo de Trabajo se ha reunido en las siguientes fechas y horas. Las agendas y minutas de las reuniones han sido incorporadas al Apéndice y pueden encontrarse en el sitio web de la Ciudad en <http://www.sanantonio.gov/Planning/DynamicDiverseNeighborhoods.aspx>.

- 16 de octubre del 2014 – 5:00 p.m.
- 23 de octubre del 2014 – 2:00 p.m.

- 30 de octubre del 2014 – 2:00 p.m. – Se publicó el programa, pero la reunión se canceló
- 13 de noviembre del 2014 – 2:00 p.m.
- 17 de noviembre del 2014 – 3:00 p.m.
- 24 de noviembre del 2014 – 3:00 p.m.
- 11 de diciembre del 2014 – 2:00 p.m.
- 8 de enero del 2015 – 5:00 p.m.
- 16 de enero del 2015 – 2:00 p.m.
- 29 de enero del 2015 – 3:30 p.m.
- 3 de febrero del 2015 – 3:30 p.m.
- 12 de febrero de 2015 – 3:30 p.m.
- 9 de abril de 2015 – 1:30 p.m.
- 14 de abril de 2015 – 3:30 p.m.
- 21 de abril de 2015 – 9:30 a.m.

### **Aportes de la Ciudadanía**

Todas las reuniones del grupo fueron públicas. La asistencia de los ciudadanos creció con el desarrollo de las reuniones. Las reuniones del grupo de trabajo fueron cubiertas ampliamente por la televisión, prensa escrita y medios digitales. Esta cobertura ofreció a la amplia ciudadanía la oportunidad de estar al tanto de las discusiones del grupo de trabajo y compartir su punto de vista a través de los medios de comunicación o contactando a la Alcaldía o a un miembro del grupo de trabajo.

Se realizó una serie de reuniones municipales y de puertas abiertas se realizaron en las siguientes fechas y ubicaciones:

- Miércoles, 18 de marzo de 2015, 6:00pm en Tafolla Middle School
- Jueves, 19 de marzo de 2015, 6:00pm en Ella Austin Community Center
- Jueves, 26 de marzo de 2015, 6:00pm en Central Library
- Miércoles, 1 de abril de 2015, 6:30pm en South San Antonio High School

Las reuniones dieron a los ciudadanos interesados la oportunidad de revisar y ofrecer su aporte acerca de las recomendaciones de la Fuerza de Trabajo. Los materiales de las reuniones fueron traducidos al español y se proporcionó traducción simultánea inglés/español en 3 de las 4 reuniones. Más de 300 personas asistieron a una o más de las reuniones comunitarias y más de 50 se dirigieron al Grupo de Trabajo con preguntas y comentarios. El Grupo de Trabajo se reunió el jueves 9 de abril de 2015 para revisar el aporte público obtenido en las reuniones.

Los comentarios de los ciudadanos cubrieron una variedad de temas, pero se centraron en temas claves:

- Frustración, confusión, miedo y una sensación de que los vecindarios vulnerables de bajos ingresos / de clase trabajadora están en peligro de desaparecer
- Temor de que se les están arrebatando las viviendas, los vecindarios y la cultura y nadie está oyendo sus voces

- Preocupación de que las políticas y programas existentes de la Ciudad favorecen el re-desarrollo por encima de la preservación
- La necesidad de políticas y programas que ayuden a los residentes actuales a permanecer en sus hogares
- La necesidad de identificar fuentes continuas de financiamiento tanto para la preservación como la creación de viviendas asequibles y para la fuerza laboral
- La necesidad de reconocer y proteger a las poblaciones más vulnerables de la Ciudad, incluyendo ciudadanos ancianos, los trabajadores pobres incluyendo trabajadores de la industria de servicios, y residentes de parques de viviendas móviles
- La importancia de un diálogo continuo con miembros de la comunidad

### **Resumen de la Discusión del Grupo de Trabajo**

El Grupo de Trabajo discutió un rango de temas en áreas relacionadas con la carga del Grupo de Trabajo, muchos de los cuales merecen seguir discutiéndose por la comisión propuesta (vea la recomendación de la comisión en la página 8.) Estos temas están resumidos abajo.

- Preservación del carácter del barrio, cultura e historia en el medio de un cambio físico y demográfico.
- Desplazamiento de dueños de pequeños negocios
- Aumento del impuesto de propiedad para residentes de larga duración y “pioneros urbanos”
- Aspectos emocionales del desplazamiento y cambio de vecindario
- Estrategias y financiación para preservar y mejorar viviendas envejecidas
- Capacidad de los programas actuales para la producción y preservación de viviendas a precios razonables
- Impacto del cambio del vecindario en la calidad e inscripciones en escuelas públicas

Los siguientes puntos fueron identificados como críticos para consideración futura por parte de la Comisión de Vivienda de San Antonio. Estos puntos ameritan investigación y discusión adicional y podrían dar lugar a recomendaciones adicionales no incluidas en este informe.

- Políticas para proteger a los miembros de la familia que heredan casas de una significativa presión fiscal a la propiedad
- Impacto de las mejoras de capital en los valores de las propiedades de los alrededores
- Definición e identificación de varios tipos de residentes vulnerables (además de los inquilinos)
- Apoyo para cambios de política a nivel estatal que llevarían adelante las recomendaciones del grupo de trabajo, tales como zonas de inclusión, prohibición de discriminación de inquilinos a partir de su fuente de ingresos, disposiciones para una distribución de “participación justa” de viviendas asequibles, y permitir que fondos del estado complementen fondos de asistencia de reubicación disponibles del gobierno federal.
- Programas de alivio de impuestos de propiedad “Rompe-Circuito” (Circuit Breaker) para proteger a poblaciones vulnerables, tales como ciudadanos de edad avanzada,

trabajadores pobres, residentes de zonas de viviendas móviles, y residentes de largo plazo y “pioneros urbanos” de una “sobrecarga” de aumentos de impuestos de propiedad.

### **Indicadores Clave**

Los siguientes indicadores claves han sido identificados por el grupo de trabajo como ideales para que San Antonio aspire a ellos. La Comisión de Vivienda de San Antonio propuesta debe establecer las medidas de base y establecer los objetivos para estos indicadores.

- El número de inquilinos de viviendas desplazados sin la adecuada notificación y compensación, por año
- El ranking del Área Metropolitana en el Índice de Segregación Residencial por Ingreso (RISI) del Pew Research Center
- Fondos recaudados y aprovechados para cumplir los Objetivos del Grupo de Trabajo
- El porcentaje de grupos familiares que pagan 30% o más de su ingreso bruto en vivienda, estimado por el Estimado de 5 Años del Estudio de Comunidades Americanas del Departamento de Censos de Estados Unidos
- El porcentaje de unidades ocupadas con deficiencias físicas severas tal como las define el HUD (Departamento de Desarrollo Urbano y de Viviendas)

### **Recomendaciones a Corto Plazo**

#### **Crear una Comisión de Vivienda de San Antonio para Aumentar la Preservación y Producción de Vivienda Asequibles y para la Fuerza de Laboral e Implementar las Recomendaciones del Grupo de Trabajo**

La Comisión propuesta sería un cuerpo de coordinación encargado de hacer recomendaciones al Consejo Municipal sobre la preservación y producción de viviendas asequibles y para la fuerza de trabajo, así como sobre políticas para minimizar y mitigar los efectos del cambio de los vecindarios. La Comisión podría encargarse inicialmente de la implementación del Grupo de Trabajo del Alcalde sobre la Preservación de Vecindarios Dinámicos y Diversos. A continuación de delinea una descripción más detallada de las responsabilidades permanentes de la Comisión:

- Recomendar políticas y estrategias para minimizar el desplazamiento, comenzando con las recomendaciones del Grupo de Trabajo
- Recomendar políticas y estrategias para mitigar los impactos negativos del desplazamiento
- Recomendar políticas y estrategias para incrementar la oferta de viviendas asequibles en zonas geográficas específicas a través de la conservación y la producción
- Supervisar la elaboración del Informe Anual sobre el Cambio de Barrio
- Supervisar la planificación y ejecución de la Cumbre Anual de Vivienda
- Supervisar las metas a largo plazo identificadas en este informe
- Recomendar políticas y estrategias para incrementar el número de barrios de ingresos mixtos en San Antonio

- Proteger a los ciudadanos más vulnerables de la ciudad ante el impacto físico, cultural y emocional del cambio de vecindario

La Comisión será designada por el Alcalde y estaría compuesta por ciudadanos dedicados y bien informados que representan las siguientes categorías: Desarrollador/Proveedor de servicios sin fines de lucro; Desarrollos Privados/Bienes Raíces; Proveedor de vivienda sin fines de lucro; Experto(s) en Leyes y Políticas de Vivienda; Grupos del Vecindario; Representantes de la Comunidad; y otros como identificado por el Consejo Municipal. El apoyo del personal sería proporcionado por el Departamento de Planificación y Desarrollo de la Comunidad (DPCD en inglés) y otros departamentos, según sea necesario. Es recomendado que el DPCD cree un nuevo puesto de Oficial de Política de Vivienda para organizar, implementar y analizar las políticas complejas, programas y servicios relacionados con las actividades de desarrollo de la comunidad y las iniciativas de vivienda asequible a largo plazo, y de proporcionar apoyo a esta nueva Comisión. La Comisión deberá ofrecer actualizaciones regulares al Consejo Municipal, y demostrar la implementación exitosa de las recomendaciones del Grupo de Trabajo dentro de un cronograma específico que será determinado en el establecimiento de la Comisión.

*PERIODO:* 1 a 3 meses

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- Una Comisión exclusiva, compuesta por expertos en representación ciudadana de al menos seis de las categorías indicadas anteriormente, creada dentro del plazo indicado.

### **Modificar el Proceso de Notificación de Cambio de Zonificación para Incluir Notificación para Inquilinos de Viviendas y Comercios**

El aumento de la transparencia del proceso de cambio de zonificación fue identificado por el Grupo de Trabajo como una manera de mejorar el conocimiento público y la participación en el cambio de uso de propiedades. Actualmente, las notificaciones a las asociaciones de vecindarios, así como los equipos de planificación, formas de respuesta y señales colocadas en la propiedad objetivo son utilizadas por la Ciudad además de las regulaciones de notificación ordenadas por el estado. El Grupo de Trabajo recomienda las siguientes modificaciones a la política actual de la Ciudad sobre las notificaciones de cambio de zonificación propuestas:

- Aumentar el tamaño de las señales colocadas en la propiedad y agregar información general relativa a la solicitud, por ejemplo “De Comercial a Residencial”
- Exigir al propietario/aplicante que proporcione una lista de inquilinos de la propiedad objetivo y sus direcciones como parte de la aplicación para que el personal pueda hacerles una notificación de cortesía sobre el cambio propuesto y las audiencias públicas
- Desarrollar un procedimiento para notificación de rezonificación para informar a los ciudadanos afectados, incluyendo residentes alquilados y negocios en *lease* a menos de 200 pies de la propiedad propuesta para rezonificación

*PERIODO:* 6 meses a 1 año

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- Señales mejoradas de rezonificación y notificación para todos los residentes y establecimientos dentro de la propiedad objetivo y a menos de 200 pies de la propiedad objetivo para proporcionar información más útil acerca del impacto potencial sobre la comunidad de la rezonificación propuesta

**Designar el Programa de Asesoramiento de Viviendas Urbanas y el Consejo de Vivienda Justa del Gran San Antonio como Recursos Primarios para Residentes Vulnerables para Minimizar el Desplazamiento y Mitigar los Efectos del Cambio de Vecindario**

La ciudad de San Antonio, Departamento de Servicios Humanos (DHS en inglés) Programa de Consejería de Vivienda / Vivienda Justa y el Consejo de Vivienda Justa de San Antonio proporciona educación de Vivienda Justa en la comunidad para reducir la discriminación contra las personas pertenecientes a las clases específicas protegidos bajo la Ley Federal de Vivienda Justa y ordenanzas de la Ciudad. Estos programas también buscan resolver las disputas entre arrendatario/arrendador trabajando entre el inquilino y el propietario siempre que sea posible, prestar asistencia en la presentar demandas por discriminación con HUD, y proporcionan información de referencia a otros servicios relevantes. Información adicional sobre estas agencias, incluyendo los servicios proporcionados, está incluida en el Apéndice A.

El programa DHS de Vivienda Justa / Consejería de Vivienda también sirve como intermediario para resolver las disputas relacionadas con contratos de arrendamiento entre propietarios e inquilinos, ofrece asesoría para prevenir la ejecución hipotecaria, educación financiera, educación sobre préstamos abusivos y educación de conversión con garantía hipotecaria. Cuando se necesite representación legal o promoción adicional, el DHS refiere a los clientes a las organizaciones asociadas como la Texas Rio Grande Legal Aid. En los casos de desplazamiento, los Consejeros de Viviendas del DHS ayudan a las familias a identificar las viviendas disponibles a través de la gestión de casos y cierta ayuda financiera limitada. Adicionalmente, el DHS proporciona servicios integrales a los residentes, incluyendo utilidades de emergencia y ayuda para el alquiler, educación y formación, cuidado infantil subsidiado, y asesoramiento financiero uno-a-uno gratis.

La mayoría de los clientes de la Consejería de Vivienda contactan con el programa a través de la línea de información de United Way 2-1-1 y la línea de información de la Ciudad 3-1-1. Otros son referidos por los proveedores de servicios sin fines de lucro y las oficinas del ayuntamiento. El programa lleva a cabo durante todo el año presentaciones de información sobre vivienda justa y prevención de ejecuciones hipotecarias y asiste regularmente a ferias de la comunidad para dar a conocer los servicios disponibles.

El DHS proporcionará vivienda justa y asesoría de vivienda a residentes alquilados que se anticipen que serán desplazados, de forma que cada residente afectado entienda las opciones que tiene a su disposición para la reubicación en otra vivienda. El Grupo de Trabajo recomienda que el DHS haga un re-branding del programa de Asesoría de Vivienda y realice promoción adicional para aumentar el conocimiento de la comunidad sobre los servicios disponibles a lo largo de la ciudad a través de las oficinas de distrito del consejo municipal, la línea de información COSA 311 y la línea de información United Way 211. Adicionalmente, se recomienda que el DHS evalúe la demanda y capacidad de servicios durante los próximos meses y, de ser necesario, haga recomendaciones a través del proceso de presupuesto para mejora de programas o consolidación para atender alta demanda o carencias en servicios.

*PERIODO:* 1 a 6 meses

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- La colaboración entre las agencias pertinentes para garantizar que los inquilinos desplazados sean conscientes de los servicios disponibles
- Porcentaje de hogares de inquilinos desplazados por el aviso de recepción de propiedad de re-desarrollo de los servicios disponibles

### **Desarrollar una Política de Asistencia de Reubicación para Circunstancias en las que el Desplazamiento no Pueda Ser Evitado**

La mayoría de las estrategias propuestas tienen la intención de prevenir el desplazamiento y reubicación de nuestros residentes; sin embargo, en circunstancias extremas, los residentes serán desplazados por el desarrollo económico y la revitalización del vecindario. Bajo la ley federal actual, la Ley de Asistencia para la Reubicación Uniforme de 1970 establece un estándar mínimo para los programas y proyectos financiados por el gobierno federal que requieren adquisición de bienes inmuebles (bienes raíces) o desplazan a las personas de sus hogares, negocios o granjas. La Protección y asistencia de la Ley Uniforme proporciona tres tipos diferentes de beneficios para incluir servicios de asesoramiento, mover pagos de gastos y asistencia en reemplazo de vivienda.

En la investigación de las mejores prácticas para desplazamientos no financiados por el gobierno federal, el personal de la Ciudad miró programas dentro del Estado de Texas y nacionalmente, para incluir Austin, Dallas, Boston, Chicago, Los Ángeles, Estado de Maryland y Seattle. Cabe señalar que la ley del Estado de Texas prohíbe a las agencias estatales de proporcionar cualquier derecho de asistencia de reubicación adicionales autorizados en la Ley de Reubicación Uniforme (Sección Capítulo de Estado 21.046 bajo Asistencia para la Reubicación).

En casos de desplazamiento, ya sea el desarrollador entrante o el dueño de la propiedad son responsables por el pago de la asistencia de reubicación de los inquilinos con estipendios adicionales disponibles para las personas mayores y / o discapacitadas. En todos los casos, se

exigió a los residentes desplazados un mínimo de 90 días de aviso de desalojo. Además de la ayuda financiera, los individuos desplazados recibieron asistencia técnica y asesoría de reubicación en la identificación de una nueva residencia o beneficios disponibles. También se identificó que las ciudades cumplieron las políticas y emitieron multas y sanciones asociadas con el programa.

El Grupo de Trabajo recomienda que los desarrolladores o propietarios proporcionen asistencia de reubicación para los inquilinos desplazados por los proyectos que reciben incentivos Ciudad (es decir, SAWS y Exenciones de Tarifas de la Ciudad, reducciones de impuestos y reembolsos, Aumento del Financiamiento de Impuestos, Fondos de Incentivos de Zonas Urbanas Céntricas, etc.). La Comisión debe trabajar con las partes interesadas incluyendo desarrolladores privados, representantes del sector público, miembros de la comunidad afectados y la comunidad en general para determinar la cantidad apropiada de asistencia financiera.

*PERIODO:* 1 a 6 meses

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- Porcentaje de grupos familiares en alquileres, y otros grupos familiares vulnerables, que reciban asistencia de reubicación al ser desplazados por proyectos que reciban incentivos de la Ciudad

### **Planificar y Celebrar una Cumbre de Vivienda Anual**

El Grupo de Trabajo recomienda realizar una Cumbre de Vivienda anual. El objetivo de la cumbre anual es establecer una política de vivienda unificada para apoyar la planificación de vivienda actual y los esfuerzos de desarrollo comunitarios para crear vecindarios seguros, estables y de ingresos mixtos a lo largo de la Ciudad. La Cumbre de Vivienda enfatizará:

- Vivienda asequible y para la fuerza laboral
- Vivienda a precio de mercado
- Políticas para minimizar el desplazamiento y mitigar los efectos del cambio de vecindario
- Un informe anual producido por el Departamento de Planificación bajo la guía de la Comisión de Vivienda de San Antonio

La Cumbre de Vivienda inicial será liderada por la Alcaldesa de la Ciudad de San Antonio y se realizará el 15 de mayo de 2015 en el Centro de Convenciones de San Antonio. La agenda incluirá una visión general de las prácticas y programas actuales del gobierno local, un panel de mejores prácticas nacionales y un almuerzo con un ponente principal y sesiones de trabajo en la tarde.

En la sesión de apertura, la Alcaldesa expondrá su objetivo de crear una política amplia de viviendas que apoye el desarrollo y expansión de vecindarios estables y de ingresos mixtos. El

panel de mejores prácticas examinará temas que van desde estrategias de financiamiento de viviendas hasta iniciativas basadas en el mercado para proporcionar servicios completos a residentes de bajos ingresos. Las sesiones de trabajo de la tarde tendrán como objetivo el desarrollo de soluciones prácticas para los retos locales actuales tales como lograr el máximo aprovechamiento de las inversiones del sector público, estrategias para mejorar el conocimiento financiero y la estabilidad económica familiar. Mechele Dickerson, 'Arthur L. Moller Chair in Bankruptcy Law and Practice' en la Escuela de Leyes de la Universidad de Texas, es la ponente invitada para la cumbre de 2015.

*PERIODO:* Inmediatamente (Cumbre a ser celebrada en mayo de 2015)

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- Lograr la asistencia de representantes de todos los departamentos de la Ciudad, todas las organizaciones sin fines de lucro relacionadas con la vivienda, desarrolladores de viviendas privados, instituciones educativas, organizaciones activistas, Bexar County, HUD, organizaciones no gubernamentales de servicios humanos, estudiantes y la San Antonio Apartment Association
- Recibir e integrar los aportes de las partes interesadas y de la ciudadanía sobre temas relacionados con vivienda, incluyendo viviendas asequibles y para la fuerza laboral, revitalización urbana, vivienda y preservación cultural, desarrollo económico, sostenibilidad y educación

## **Recomendaciones a Largo Plazo**

### **Realizar una Evaluación Sistemática de Políticas, Programas y Juntas/Comisiones de la Ciudad para Determinar el Impacto sobre el Desplazamiento, Pérdida de Vivienda Asequible y Cambio de Vecindarios**

El Grupo de Trabajo recomienda que sea realizada una revisión de las políticas, programas y juntas/comisiones de la Ciudad para identificar el impacto sobre desplazamiento, pérdida de viviendas asequibles y cambio de los vecindarios, y buscar oportunidades para revisar tales políticas con el fin de fortalecer y estabilizar vecindarios y promover comunidades más diversas y de ingresos mixtos a lo largo de la ciudad.

Las Políticas, Programas y Comisiones a ser revisadas incluyen, pero no se limitan a:

- Código Unificado de Desarrollo
- Código de Mantenimiento Mínimo de Propiedades de San Antonio
- Incentivos de Desarrollo de la Ciudad, incluyendo ICRIP y CCHIP
- Comisión de Planificación
- Comisión de Zonificación
- Junta de Adaptación
- Departamento de Servicios de Desarrollo, División de Cumplimiento del Código
- Junta de Estándares de Construcción
- Comisión de Revisión Histórica y de Diseño

*PERIODO:* 1 a 2 años

*MEDIDAS DE ÉXITO:* TBD

### **Explorar e Implementar Políticas de Vivienda Inclusiva Asequible y para la Fuerza Laboral para el Desarrollo Residencial**

El Grupo de Trabajo reconoce que deberá llevarse a cabo un diálogo significativo entre todas las partes interesadas (desarrolladores, instituciones financieras, funcionarios locales y estatales elegidos, vecindarios locales y residentes) para asegurar que las siguientes recomendaciones tengan el impacto deseado para estimular la realización de nuevos desarrollos así como aumentar las opciones de vivienda asequible y para la fuerza laboral dentro de nuestra ciudad. La necesidad de viviendas aumenta cada año en nuestra ciudad, mientras que los recursos asignados disminuyen. La exploración de alternativas audaces permitirá a la Ciudad ofrecer soluciones viables a nuestras crecientes necesidades de vivienda.

La vivienda inclusiva es la práctica de exigir unidades de vivienda asequible como una parte de un desarrollo residencial a un precio de mercado. Aunque se exige la disposición obligatoria de unidades asequibles en muchas ciudades de Estados Unidos, tales exigencias están prohibidos en Texas. Se recomiendan dos opciones con el fin de implementar políticas de vivienda incluyentes:

1. Participación obligatoria en desarrollos incentivados de la Ciudad como medio para asegurar que los incentivos con apoyo de la ciudad resulten en actividades de desarrollo equitativas dentro de los límites de la ciudad, y
2. Participación obligatoria en todos los desarrollo de vivienda. (La segunda opción requeriría una modificación por parte de la Legislatura Estatal. El Grupo de Trabajo recomienda que la Comisión explore una agenda legislativa que incluya esta modificación).

Cada alternativa tendrá opciones para que los desarrolladores paguen una tarifa de desarrollo de viviendas asequibles en lugar de construir unidades asequibles en el sitio.

La Comisión deberá explorar incentivos apoyados por la ciudad para el desarrollo residencial (incluyendo la Política de Incentivos de Viviendas Céntricas (CCHIP en inglés), Aumento del Financiamiento de Impuestos (TIF en inglés), la reducción de impuestos de la ciudad, y la adquisición de bienes de propiedad municipal) determinados en parte por el hecho de si la creación de unidades de vivienda aumenta o disminuye la diversidad residencial de ingreso en un grupo de bloque del censo. Los proyectos residenciales incentivados por la Ciudad deberán ofrecer un número mínimo de unidades de vivienda asequibles y para la fuerza laboral a partir de la Categoría Mayoritaria de Ingreso (por ejemplo, Ingreso Bajo, Ingreso Medio, Ingreso Alto, Sin Mayoría) para el grupo de bloque en el que el proyecto estará ubicado. El número reservado variaría dependiendo de la Categoría Mayoritaria de Ingreso. Los desarrolladores

tendrán la opción de pagar una tarifa de desarrollo de vivienda asequible en lugar de construir unidades de vivienda asequibles en el sitio. Los fondos generados por estas tarifas de sustitución serían utilizadas para incentivar la creación de viviendas asequibles y para la fuerza laboral. Las recomendaciones finales requieren investigación de antecedentes entre las partes interesadas y deben ser aprobadas por el Consejo Municipal.

Una segunda estrategia, que requerirá la acción de la legislatura estatal, obligaría a todos los desarrolladores con componente residencial a incluir una porción especificada de unidades de vivienda asequibles y para la fuerza laboral. Los desarrolladores tendrán la opción de pagar una tarifa de desarrollo de vivienda asequible en lugar de construir unidades de vivienda asequibles en el sitio. Esta opción aseguraría un flujo constante de fondos que estarían disponibles para asistir la cobertura de las necesidades de vivienda de nuestra comunidad, ya sea de forma directa o a través de la construcción de unidades de vivienda asequibles o a través de los fondos generados. Como fue indicado, será necesario un diálogo adicional para diseñar una política que funcione para todas las partes involucradas.

*PERIODO:* 6 a 12 meses para Desarrollo Residencial Incentivado por la Ciudad y aproximadamente dos o más años para la implementación total de la Política de Vivienda Inclusiva para todos los Desarrollos Residenciales.

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- Número de unidades de vivienda asequibles y/o para la fuerza laboral creadas por año (ya sea mediante la participación directa de desarrolladores o mediante tarifas de sustitución) para proyectos incentivados por la Ciudad
- Número de unidades de vivienda asequibles y/o para la fuerza laboral creadas por año (ya sea mediante la participación directa de desarrolladores o mediante tarifas de sustitución) luego de la modificación en la legislación estatal de inclusión

**Desarrollar un Plan y Cronograma para la Emisión de un Bono de Vivienda para la Rehabilitación, Preservación y Creación de Viviendas Asequibles y para la Fuerza Laboral**

Dallas, Houston y Austin han aprovechado fondos para desarrollo de viviendas asequibles para cubrir la demanda no satisfecha de viviendas asequibles. De acuerdo a una presentación de 2012 de la Oficina de Desarrollo Económico de Dallas, \$18,8 millones en fondos de bonos del Programa de Bonos de 2006 produjeron un estimado de \$94 millones en inversión privada, o cinco veces la inversión inicial en bonos. Estos fondos crearon 600 unidades de vivienda asequibles en ubicaciones estratégicas. La Ciudad de Austin aprovechó su inversión en bonos de \$55 millones del Programa de Bonos de 2006 y logró \$250 millones en desarrollo de viviendas asequibles, o 3,5 veces la inversión original en bonos.

La emisión de un bono para ser presentado ante los votantes tan pronto como 2017 ha sido identificada como una de varias estrategias para cubrir necesidades de vivienda actuales y

futuras a través de la rehabilitación y preservación del inventario actual de viviendas de alta calidad, así como la creación de nuevas unidades de vivienda. Tras la investigación con otras ciudades que ha utilizado con éxito los bonos para cubrir las necesidades críticas de vivienda de sus residentes, el personal trabajará con la Comisión para diseñar el uso de fondos y proponer un monto para el financiamiento. Esta recomendación sería entonces presentada al Consejo Municipal para su consideración. Si el Consejo determinara que se amerita la emisión de un Bono de Vivienda, se establecería una fecha para la votación.

Varias de las siguientes áreas serían abordadas a través del Bono de Vivienda:

- Adquisición y rehabilitación de viviendas existentes para alquiler y reventa
- Rehabilitación de viviendas ocupadas por sus propietarios
- Viviendas para Ancianos (tanto alquiladas como en propiedad)
- Vivienda para personas con discapacidad (tanto alquiladas como en propiedad)
- Asistencia sobre pago inicial/costo final para compradores primerizos
- Adquisición de terrenos
- Asistencia para la producción de tipos de viviendas alternativos
- Rehabilitación de condiciones de vivienda peligrosas
- Servicios de asesoría de viviendas

*PERIODOS:* 6 meses luego de reunir la información de otras ciudades que han realizado con éxito programas de emisión de bonos de vivienda. Seis meses adicionales para desarrollar el uso deseado y estructura de los bonos, así como la cantidad propuesta para llevarlo a votación del público. Tres meses adicionales para la revisión y consideración de Consejo.

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- Los fondos recaudados por la emisión exitosa de un bono de vivienda serán dedicados a cubrir algunas de las necesidades críticas de vivienda identificadas anteriormente y redundarán en capital al menos 3,5 veces la cantidad de fondos generados con los bonos.

### **Identificar Fuentes Continuas de Fondos a Ser Utilizados por el Fideicomiso de Vivienda de San Antonio y los Proveedores de Viviendas sin Fines de Lucro para la Rehabilitación, Preservación y Creación de Viviendas Asequibles y para la Fuerza Laboral**

A partir de las necesidades de vivienda identificadas, el Grupo de Trabajo recomienda que la Comisión asegure fuentes adicionales de financiamiento para la rehabilitación y preservación del inventario de viviendas existente y la creación de nuevas viviendas asequibles y para la fuerza laboral. Los fondos podrían ser utilizados para:

- Subsidios y/ o préstamos para asistir en la corrección de violaciones al código
- Subsidios y/ o préstamos para rehabilitación de viviendas ocupadas por propietarios
- Subsidios y/ o préstamos para reparaciones de emergencia
- Asistencia para pago de inicial por parte de compradores primerizos de vivienda

- Financiamiento para la construcción de viviendas asequibles y para la fuerza laboral

Adicionalmente a fuentes de financiamiento ya utilizadas por la Ciudad, tales como los fondos del Subsidio Amplio para el Desarrollo Comunitario (CDBG en inglés) y del Programa de Asociación para Inversión en Vivienda (HOME en inglés), otras opciones a explorar incluyen:

- Tarifas de Vinculación/impacto
- Fondos del programa HUD para a creación de viviendas para ancianos y unidades de vivienda para personas con discapacidades
- Dotaciones/ subsidios privados

La Ciudad y la Corporación de Apoyo a Iniciativas Locales (LISC en inglés) se encuentran en la actualidad discutiendo el establecimiento de una oficina LISC en San Antonio. LISC es un intermediario que expandiría el acceso a capital de fundaciones y otras fuentes privadas.

*PERIODO:* 6 meses a 1 año

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- TBD

### **Modificar el Código Unificado de Desarrollo para Apoyar la Rehabilitación y Creación de Tipos de Vivienda Alternativos**

El desarrollo a escala de vecindarios que incluya una variedad de opciones de vivienda es clave para fomentar la diversidad y asequibilidad en una región de rápido crecimiento como San Antonio. Hoy en día, adultos solteros, parejas sin hijos y padres cuyos hijos han partido de casa forman en conjunto la mayor parte de la población. Estos grupos están menos interesados en la vivienda unifamiliar estándar en los suburbios y están impulsando una creciente demanda de viviendas más compactas y eficientes que se encuentren en zonas de tránsito peatonal fácil con un cómodo acceso a diversos servicios. Los vecindarios de circuito interior proporcionan un ambiente ideal para este tipo de desarrollo, con tamaños de terreno y opciones que sean adecuados para tipos de vivienda alternativos (también conocidos como viviendas “missing middle” o “intermedio faltante”); es decir, un amplio rango de tipos de vivienda entre la casa para una sola familia y el edificio multifamiliar de media altura que han estado muy ausentes de los desarrollos desde mediados del siglo 20. Estos incluyen dúplex, desarrollos multifamiliares pequeños, unidades accesorias de vivienda, micro unidades, pequeñas subdivisiones de terrenos, áreas de bungalós y unidades de trabajo vivo.

Un análisis de base del Código de Desarrollo Unificado de la Ciudad fue realizado para determinar si tales tipos de vivienda alternativos se permiten dentro de los límites de la ciudad. Aunque muchos de estos tipos de vivienda son permitidos por el UDC, los estándares de desarrollo actuales hacen que sean inviables en la mayoría de los vecindarios. Como resultado, se recomienda que se hagan cambios al UDC para promover el desarrollo de tipos de vivienda

alternativos, particularmente en vecindarios dentro del Loop 410. Las modificaciones propuestas al UDC se encuentran a continuación. Un análisis más minucioso será realizado por el personal con conjunto con la Comisión, y las partes interesadas tendrán la oportunidad de manifestar su opinión como parte del Proceso de Actualización del UDC.

#### *MODIFICACIONES PROPUESTAS PARA APOYAR TIPOS DE VIVIENDA ALTERNATIVOS*

- Relajar los requisitos mínimos de estacionamiento en zonas peatonales y de tránsito accesible
- Relajar los criterios para las unidades de vivienda para reducir los costos de desarrollo y permitir un uso más amplio
- Permitir dentro de los límites de la ciudad pequeños remolques ADU (también conocidos como “tiny homes” o “viviendas minúsculas”)
- Reducir los requerimientos del código en cuanto a unidades de vivienda y otras estructuras menores de 1000 pies cuadrados
- Reducir las tasas y los costos generales de desarrollo para promover la construcción de tipos de vivienda alternativos en los barrios urbanos existentes.

*PERIODO:* 1 a 6 meses

#### *MEDIDAS DE ÉXITO:*

- Número de unidades de vivienda creadas y rehabilitadas anualmente que se clasifican como tipos de vivienda alternativos

### **Explorar el Desarrollo de un Fideicomiso de Terrenos Comunitarios para Construir, Adquirir, Rehabilitar y Revender Viviendas**

Existe una crisis de viviendas asequibles en todas las ciudades de Estados Unidos. Con frecuencia, las familias y grupos familiares de ingresos moderados (50-80% AMI) residen en viviendas en deterioro. Postergar el mantenimiento de ese inventario de viviendas ha resultado en una pérdida de viviendas asequibles que sobrepasa la tasa de construcciones o rehabilitaciones. El Grupo de Trabajo recomienda el desarrollo y apoyo de un Fideicomiso de Terrenos Comunitarios (CLT en inglés) para cumplir los objetivos de las políticas de vecindarios de ingresos mixtos. Este tipo de Fideicomiso es una organización sin fines de lucro que compra terrenos y desarrolla viviendas asequibles y para la fuerza laboral. El Fideicomiso puede vender unidades de vivienda para mantiene la propiedad del terreno, lo que permite precios de venta más bajos y la oportunidad para que los propietarios aumenten sus bienes con el incremento del valor de la vivienda. El CLT transfiere la propiedad real a los dueños individuales (o propietarios de viviendas de alquiler) a través de *leases* del terreno a largo plazo. Dado que el CLT es propietario del terreno a perpetuidad, también puede ejercer un papel crítico de estabilización en vecindarios que ven aumentar rápidamente el valor de los terrenos y los alquileres.

El CLT es típicamente una organización con base en la comunidad que permite el desarrollo flexible mediante una variedad de usos de los terrenos y una diversidad de tenencia y tipos de construcciones. Los CLT a lo largo del país construyen, adquieren, rehabilitan y revenden viviendas de muchos tipos, incluyendo viviendas unifamiliares, dúplex, condominios, cooperativas, áreas de una sola habitación (SRO en inglés), edificios de apartamentos y parques de viviendas móviles. Establecer un CLT puede ofrecer una opción adicional para grupos familiares de ingresos bajos y moderados, incluyendo ciudadanos de edad avanzada, interesados en la propiedad de una vivienda. Mediante el *lease* del terreno, el CLT también puede apoyar a los propietarios de viviendas en tiempos de dificultades financieras al intervenir para sanear la morosidad de impuestos a la propiedad e hipotecas. Con ello se puede evitar una ejecución hipotecaria potencial y permitir que el dueño de casa que conserve la propiedad de la estructura.

*PERIODO:* 6 meses a 2 años

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- TBD

### **Explorar un Fideicomiso de Terrenos Comunitarios y Otras Herramientas para la Protección de Comunidades y Residentes de Viviendas Móviles/Prefabricadas**

Hay 160 comunidades de viviendas prefabricadas dentro de la Ciudad de San Antonio. Las comunidades de viviendas prefabricadas son con frecuencia la opción de vivienda de menor costo para las familias. Consecuentemente, debe prestarse especial atención a la protección de las comunidades de viviendas existentes y sus residentes. Los esfuerzos deben buscar un balance entre los objetivos del vecindario, los derechos de propiedad de los dueños y las necesidades de los residentes existentes en las comunidades de viviendas prefabricadas. El Grupo de Trabajo recomienda que la Comisión desarrolle una serie de herramientas para abordar específicamente el desplazamiento de comunidades y residentes de viviendas prefabricadas.

Un estudio de las mejores prácticas y la experiencia local muestra que las siguientes herramientas deberían ser consideradas:

- Crear un inventario y evaluar las condiciones de las comunidades de viviendas prefabricadas existentes
- Un Fideicomiso de Terrenos Comunitarios para la compra de terrenos donde se encuentran viviendas prefabricadas
- Asistencia para la compra cooperativa del terreno donde se encuentran las viviendas prefabricadas
- Servicios focalizados de vivienda justa y asesoría de vivienda

*PERIODO:* 6 meses a 2 años

### *MEDIDAS DE ÉXITO:*

- TBD

### **Explorar la Creación de una Zona de Empoderamiento de Vecindarios y Otras Herramientas para Proporcionar Alivio Focalizado de Impuestos de Propiedad para Residentes de Larga Duración, Preservar y Crear Viviendas Asequibles y para la Fuerza Laboral, Aumentar las Oportunidades Económicas y Mejorar los Servicios a los Residentes**

En el mercado especulativo de bienes raíces de viviendas del estado, las viviendas asequibles pierden rápidamente su asequibilidad. Aunque los propietarios de viviendas pueden beneficiarse del aumento en el valor de su bien, el aumento en impuesto de propiedad puede ser una carga excesiva para los contribuyentes de ingreso bajo y medio. Los impuestos de propiedad residencial son regresivos, y requieren que los propietarios de bajos ingresos paguen más de sus ingresos en impuestos que los contribuyentes de ingreso medio y alto.

El Grupo de Trabajo recomienda que la Comisión propuesta explore la creación de herramientas para proporcionar alivio focalizado de impuestos de propiedad para residentes de larga duración, preservar y crear viviendas asequibles y para la fuerza laboral, aumentar las oportunidades económicas y mejorar servicios a los residentes tales como Zonas de Empoderamiento de Vecindarios (NEZs) bajo el Capítulo 378 del Código de Gobierno Local de Texas. Otras ciudades de Texas han establecido estas zonas para crear y rehabilitar viviendas asequibles, incrementar el desarrollo económico, y mejorar los servicios prestados dentro de las zonas designadas. La Comisión propuesta podría explorar criterios de calificación para la designación de NEZ, que puede incluir la proximidad al centro de la ciudad, población atendida, el uso de la tierra, calidad de las estructuras y viviendas existentes, problemas de desarrollo reconocidos, problemas de accesibilidad u otros criterios que se consideren apropiados. NEZs y otras herramientas podrían ser utilizadas para lograr los objetivos:

- Programas “Rompe Circuito” (o “Circuit Breaker”) de alivio de impuestos de propiedad para proteger de la “sobrecarga” de aumento de impuestos a residentes de larga duración, “pioneros urbanos” y poblaciones vulnerables tales como ciudadanos de edad avanzada, trabajadores pobres y residentes de parques de viviendas móviles.
- Deducciones fiscales para la rehabilitación de viviendas asequibles y para la fuerza laboral con el objetivo de minimizar el aumento de impuestos por mejoras
- Deducciones fiscales para el desarrollo de viviendas asequibles y para la fuerza trabajadora
- Exención de tarifas para permisos, revisiones de planes y tasas de aplicación
- Permisos expeditos
- Otras herramientas consideradas apropiadas

*PERIODO:* 6 meses a 2 años

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- TBD

## Apéndice

- A. **Visión General de la Agencia de Vivienda Justa y Servicios de Asesoría de Vivienda**
- B. **Mapa de Segregación Residencial por Ingreso**
- C. **Minutas de las Reuniones**
- D. **Comentarios y Preguntas de las Reuniones Comunitarias**