



La Unidad Operativa de la Alcaldesa  
en Preservar las Comunidades  
Diversas y Dinámicas

---

# Borrador del Informe

12 de febrero del 2015

[Inserte Carta del Alcalde]

DRAFT

## Tabla de Contenidos

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Miembros del Grupo de Trabajo.....  | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| Carga del Grupo de Trabajo .....  | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| Meta.....   | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| Propósito del Grupo de Trabajo.....   | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| Fechas de Reuniones del Grupo de Trabajo .....  | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| Aporte Ciudadano .....  | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| Resumen de Discusión del Grupo de Trabajo.....  | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| Metas Políticas .....   | 5                                   |
| Indicadores Claves .....  | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| Recomendaciones.....  | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| Corto Plazo .....   | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| Crear una Comisión para Hacerle Seguimiento a las Implementaciones de las<br>Recomendaciones del Grupo de Trabajo.....                                    | 5                                   |
| Producir un Reporte anual sobre el Cambio de Barrio.....  | 6                                   |
| Modificar el Proceso de Notificación de Cambio de Zonificación .....  | 7                                   |
| Designar el Programa de Consejería de Vivienda de la Ciudad y el Consejo de Vivienda<br>Justa de San Antonio como Recursos Primarios para Residentes..... | 7                                   |
| Desarrollar una Política de Asistencia de Reubicación.....  | 11                                  |
| Planificar y Celebrar una Cumbre de Vivienda .....  | 12                                  |
| Largo Plazo .....   | 13                                  |
| Explorar una Política de Vivienda Inclusiva para un Desarrollo Residencial Incentivado a<br>Ciudad .....  | 13                                  |
| Adoptar un Programa de Bonos de Vivienda Asequible y Fuerza Laboral en el 2017 .....  | 15                                  |
| Desarrollar una Política para la Creación y Rehabilitación de Tipologías de Viviendas<br>Alternativas.....  | 16                                  |
| Explorar el Desarrollo de una Community Land Trust o una Organización Similar.....  | 17                                  |
| Explorar la Creación de una Zona de Empoderamiento de Barrio .....  | 18                                  |
| Apéndice .....  | 18                                  |

## Miembros del Grupo de Trabajo

Alcalde y Presidente Ivy R. Taylor  
Concejal Roberto C. Treviño  
Concejala Rebecca Viagran  
Concejal Rey Saldaña  
Concejala Shirley Gonzales  
Rod Radle  
María Berriozábal

Susan Sheeran  
David Adelman  
Nettie Hinton  
Richard Milk  
Jackie Gorman  
Christine Drennon, PhD

## Carga del Grupo de Trabajo

### Meta

Identificar las políticas y programas que promuevan la inversión en los barrios céntricos pero minimizar o prevenir el desplazamiento de las personas o los efectos adversos relacionados con la historia, cultura y calidad de vida de los barrios exclusivos.

### Propósito del Grupo de Trabajo

- Revisar las políticas actuales
- Revisar las mejores prácticas de otras comunidades
- Identificar las recomendaciones a corto y largo plazo
- Buscar aportes/discusiones en el ámbito de la comunidad sobre problemas con la comunidad
- Ser incluyentes para perspectivas distintas

## Fechas de Reuniones del Grupo de Trabajo

El Grupo de Trabajo se ha reunido en las siguientes fechas y horas. Los programas y minutos de reuniones han sido incorporados en el Apéndice y pueden ser encontrados en la página 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 mostró 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 del 2015 – 3:30 p.m.

## Contribución Ciudadana

Todas las reuniones del grupo de trabajo estaban abiertas al público. La asistencia ciudadana creció a lo largo de las reuniones. Las reuniones del grupo de trabajo fueron cubiertos extensamente por la televisión, prensa y los medios de comunicación en línea. Esta cobertura proporcionó la ciudadanía mayoritaria la oportunidad de realizar el seguimiento de la discusión del grupo de trabajo y aportar información a través de los medios de comunicación o contactando la oficina del alcalde o un miembro de grupo de trabajo.

Una reunión a puertas abiertas se celebró el (fecha) en (lugar). Esta reunión fue abierta al público y proporcionó los ciudadanos interesados la oportunidad de revisar y dar su contribución sobre las recomendaciones del Grupo de Trabajo. El Grupo de Trabajo se reunió el (fecha) para revisar la contribución de público proporcionada en la *Open House*.

## 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, mucho 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
- Incrementar el impuesto de propiedad para residentes a largo plazo y “pioneros urbanos”
- Aspectos emocionales del desplazamiento y cambio de barrio
- Estrategias y financiación para preservar y mejorar el envejecimiento de viviendas
- Capacidad de los programas actuales para la producción de viviendas a precios razonables y la preservación

Temas identificados para futura consideración:

- Políticas para proteger a los miembros de la familia que heredan casas de una significativa presión fiscal a la propiedad
- Aumentar el potencial de ingresos de los residentes que potencialmente pueden ser desplazados
- Impacto del cambio de barrio en la calidad de la escuela pública e inscripción
- Impacto de las mejoras de capital en los valores de las propiedades a los alrededores

## Metas Políticas

- Mitigar los costos humanos de revitalización, incluyendo el desplazamiento residencial
- Aumentar el número de barrios de ingresos mixtos en toda la ciudad
- Identificar fuentes de financiamiento confiables y dedicados para aumentar la disponibilidad de viviendas asequibles para mitigar los costos de desplazamiento de los hogares

## Indicadores Claves

- El número de hogares de inquilinos desplazados sin una notificación e indemnización adecuada, por año = Cero
- Clasificación de Área Metropolitana en el Índice de Segregación de Ingreso Residencial del Centro de Investigación Pew (RISI), indicando una proporción de residentes viviendo en barrios de ingresos mixtos = Primer Lugar
- Fondos recaudados y apalancados por el Bono del 2017 para el cumplimiento de las metas planteadas en este documento = \$ 400 millones (incluye fondos de renta fija, así como fondos de apalancamiento privado y público)

## Recomendaciones

### Corto Plazo

#### **Crear una Comisión de Seguimiento de Implementación de las Recomendaciones del Grupo de Trabajo**

La Comisión propuesta sería un órgano de coordinación encargado de hacer recomendaciones al Ayuntamiento en la preservación y producción de viviendas asequibles, así como la política de mitigación de desplazamiento. La Comisión inicialmente tendría la tarea de aplicar las recomendaciones del Grupo de Trabajo de la Alcaldía para Preservar Barrios Dinámicos y Diversos. Una descripción más detallada de los cargos continuos de la Comisión se detalla a continuación:

- Monitorear desplazamiento
- 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

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; Bienes Raíces / Desarrollo; Proveedor de vivienda sin fines de lucro; Grupos del Barrio; Representantes de la Comunidad; y otros como identificado por el Ayuntamiento. 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 realizará una reunión de pie una vez al mes y mantendrá las partes interesadas y el público en general informado de problemas y estrategias con la Cumbre de la Vivienda anual y actualizaciones periódicas al Ayuntamiento.

*PERIODO DE TIEMPO:* Cero a 3 meses

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- Una Comisión dedicada, que consista en la representación ciudadana experta en al menos cinco de las categorías mencionadas anteriormente, creadas dentro del plazo indicado.

### **Elaborar un Informe Anual sobre el Cambio de Barrio**

El Cambio de Barrio y el desplazamiento son problemas que están evolucionando rápidamente en la ciudad de San Antonio. Desarrollar estrategias eficaces para mitigar los efectos del desplazamiento requerirá del análisis de los datos de sonido para identificar cuando el desplazamiento esté ocurriendo actualmente y donde el desplazamiento es probable que ocurra en el futuro. También se requerirá el análisis de datos de sonido para medir el impacto de las estrategias de mitigación de desplazamiento que se adoptaron y probar el impacto de estrategias nuevas o revisadas de mitigación de desplazamiento. El DPCD producirá un informe anual sobre el cambio de barrio para hacer que esta información sea disponible a los tomadores de decisiones y al público en general. El DPCD se asociará con UTSA u otro instituto de educación superior para asistencia en desarrollar metodología y recopilar y analizar datos. El informe incluirá lo siguiente:

- Identificar las áreas donde el desplazamiento está ocurriendo actualmente
- Predecir las áreas donde es probable que ocurra desplazamiento
- Actualizar el Índice de Segregación de Ingreso Residencial
- Hacer seguimiento a los indicadores y medidas de desempeño
- Proporcionar recomendaciones para estrategias revisadas basadas en el análisis las mejores prácticas a través de todo el país

La nueva Comisión se encargará de supervisar la producción del Informe Anual por el personal del DPCD. El informe será presentado al Ayuntamiento y puesto a disposición de los interesados y a la ciudadanía en general durante la Cumbre Anual de Vivienda.

### **Modificar el Proceso de Notificación de Cambio de Zonificación**

Mejorar aún más la transparencia del proceso de cambio de zonificación fue identificado por el grupo de trabajo como una forma de aumentar la participación del público. Por lo tanto, el Grupo de Trabajo está recomendando las siguientes modificaciones a la actual política de la Ciudad en propuestas de notificaciones de cambio de zonificación:

- Exigir al propietario/solicitante que proporcione la lista de inquilinos en la propiedad en cuestión, y sus direcciones, como parte de la solicitud para que el personal pueda proporcionarles un aviso de pago de las audiencias públicas
- Incrementar el tamaño de la señalización fijada en la propiedad y agregar información general con respecto a la solicitud, por ejemplo, De Comercial a Residencial

*PERIODO DE TIEMPO:* 6 meses a 1 año

### *MEDIDAS DE ÉXITO:*

- La re zonificación de la señalización será mejorada para mejorar la visibilidad, así como también para proporcionar información más útil para el público

### **Designar el Programa de Consejería de Vivienda de la Ciudad y el Consejo de Vivienda Justa de San Antonio como Recursos Primarios para Residentes**

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.

El programa DHS de Vivienda Justa / Consejería de Vivienda también sirve como intermediario en la resolver las disputas relacionadas con contrato 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 necesita representación legal o promoción adicional, el DHS se 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 un poco de ayuda financiera limitada. Adicionalmente, el DHS proporciona servicios integrales a los residentes, incluyendo la utilidad

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 presentaciones de información sobre vivienda justa y prevención de ejecuciones hipotecarias en todo el año y asiste regularmente a ferias de la comunidad para dar a conocer los servicios disponibles.

El DHS proporcionará alcance a los residentes de los inquilinos que se anticipan para ser desplazados para la remodelación de su residencia, por lo que cada residente afectado entiende las opciones disponibles para ellos para el traslado a una vivienda segura. El DHS volverá a cambiar la marca del programa de Consejería de Vivienda y realizará actividades de extensión adicional para aumentar la conciencia de la comunidad de los servicios disponibles. El DHS también evaluará la demanda de servicios y la capacidad en los próximos varios meses y, si es necesario, hará recomendaciones para mejorar el programa o consolidación para hacer frente a la alta demanda o deficiencias en los servicios.

*PERIODO DE TIEMPO:* Cero 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: 100 por ciento de los hogares

|                                | <b>Consejería de Vivienda Justa / Asesoría de Vivienda de la Ciudad de San Antonio</b>  | <b>Consejo de Vivienda Justa del Gran San Antonio</b>  |
|--------------------------------|---|--|
| <b>Dirección</b>               | 106 S. Saint Mary's St<br>San Antonio, TX 78205   | 4414 Centerview Drive<br>San Antonio, TX 78228   |
| <b>Oficinas Exteriores</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Claude Black Center</u><br/>2805 East Commerce</li> <li>• <u>Neighborhood Place</u><br/>3014 Rivas</li> <li>• <u>Willie Velasquez Center</u><br/>1302 N. Zarzamora</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 Providencia Court,<br/>5G, Brownsville, TX<br/>78526</li> </ul>  |
| <b>Área de Servicio</b>        | Ciudad de San Antonio   | Bexar County y la Región de South Texas (36 Condados)  |
| <b>Servicios Poporcionados</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Educación para los propietarios e inquilinos con respecto a la discriminación de vivienda</li> <li>• Sirve como intermediario en las disputas de arrendamiento entre propietario / inquilino, desalojo ilegal, cierre patronal, cierre de utilidades, y la incautación indebida de bienes, siempre que sea posible</li> <li>• Ayuda a los residentes en la presentación de demandas por discriminación con HUD</li> <li>• Proporciona plantillas de muestra de arrendamiento, formularios de reembolso de depósitos de seguridad, solicitud de las formas de reparación, etc.</li> <li>• Proporciona referencias a otros servicios pertinentes, incluyendo los servicios jurídicos a través de ayuda jurídica gratuita, etc.</li> <li>• Asesoría para prevenir la ejecución hipotecaria</li> <li>• Residentes</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Educación para los propietarios e inquilinos con respecto a la discriminación de vivienda</li> <li>• Sirve como intermediario en las disputas de arrendamiento entre propietario / inquilino, desalojo ilegal, cierre patronal, utilidad de cierre, y la incautación indebida de bienes, siempre que sea posible</li> <li>• Ayuda a los residentes en la presentación de demandas por discriminación con HUD</li> <li>• Proporciona plantillas de muestra de arrendamiento, formularios de reembolso de depósitos de seguridad, solicitud de las formas de reparación, etc.</li> <li>• Proporciona referencias a otros servicios pertinentes, incluyendo</li> </ul> |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Educación financiera y educación de préstamos abusivos</li> <li>• Gestión de casos para ayudar a los residentes desplazados identifican opciones de vivienda</li> </ul>  | <p>los servicios jurídicos a través Texas RioGrande Legal Aid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proporciona asesoría de vivienda limitada</li> </ul>  |
| <b>Limitaciones</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• No se puede garantizar que los residentes desplazados sean relocalizados a otra vivienda permanente, aunque el DHS puede proporcionar la gestión de casos, opciones de asistencia de identificación de reubicación, ayudar a los residentes elegibles a través de Realojamiento Rápido / prevención de quedarse sin casa de la ESG</li> <li>• Sujeto a los requisitos / guías de financiación de programas federales</li> <li>• No son abogados</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hace asesoramiento de prevención de ejecución hipotecaria muy limitado, y la educación financiera, y hace referencias al DHS en su caso</li> <li>• Sujeto a los requisitos / guías de financiación de programas federales</li> <li>• No son abogados</li> </ul> |
| <b>Financiamiento/ Estructura</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Subversión de Vivienda Justa de la CDBG</li> <li>• Subversión de la Consejería de Vivienda</li> <li>• Localizado en el Departamento de Servicios Humanos de la Ciudad de San Antonio</li> <li>• Subsidio global para Servicios a la Comunidad</li> <li>• Presupuesto del Programa: \$250K</li> <li>• 5 Empleados</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programa de Iniciativa para Vivienda Justa HUD (FHIP en inglés)</li> <li>• Organización sin fines de lucro, Sandra Tamez, Directora Ejecutiva</li> <li>• Presupuesto del Programa: ~\$341K (2013)</li> <li>• 6 Empleados</li> </ul>                             |
|   | <b>Consejería de Vivienda Justa / Asesoría de Vivienda de la Ciudad de San Antonio</b>  | <b>Consejo de Vivienda Justa del Gran San Antonio</b>  |
| Cientes servidos                        | 1,684   | 624 (Condado de Bexar)   |
| Mejora de la estabilidad de la vivienda | 834   | *  |
| Asistencia de Vivienda                  | 200   | 346 (Condado de Bexar)   |

|   |     |                       |
|---|-----|-----------------------|
| Justa Recibido  |     |                       |
| Consejería de Vivienda Recibidos  | 731 | *                     |
| Asistido con Mediación de propietarios e inquilinos (Incl. Comprensión de Arrendamientos) | 952 | 72 (36 Condados)      |
| Asesoramiento sobre Préstamos abusivos Recibidos  | 80  | *                     |
| Referencias de Inquilinos a la asistencia jurídica o TRLA                                 | 26  | *                     |
| Referencias a HUD para quejas de discriminación   | 24  | 40 (36 Condados)      |
| Referencias a otros servicios   | 424 | *                     |
| Manejo de casos de reubicación  | 343 | *                     |
| Ayuda para el alquiler Recibido   | 260 | *                     |
| Educación comunitaria / Presentaciones  | 47  | 24 (Condado de Bexar) |

\* Parte de la información detallada no está disponible al momento de la compilación del informe

### **Desarrollar una Política de Asistencia para la Reubicación**

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 de 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 Capitulo de Estado 21.046 bajo Asistencia para la Reubicación).

El análisis del personal encontró que en los casos de desplazamiento, ya sea el desarrollador o dueño de la propiedad entrante eran responsables de pagar la asistencia de dislocación a los

La Unidad Operativa de la Alcaldesa en Preservar las Comunidades Diversas y Dinámicas  
BORRADOR DEL INFORME V.10

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.

Es de la recomendación del personal que los desarrolladores o propietarios proporcionen asistencia de reubicación para los inquilinos desplazados por los proyectos que reciben incentivos Ciudad (es decir, SAWS y Extensiones de la Tarifa de la Ciudad, reducciones de impuestos y reembolsos, Financiamiento del Incremento de Impuestos Financiamiento, Fondos de Incentivos de la Parte Central de la Ciudad, etc.). La política de asistencia para la reubicación incluiría asistencia financiera para los residentes que ganan hasta 80 por ciento del Ingreso Medio del Área renta mediana de miocardio (IAM en inglés) basado en la diferencia entre la alquiler del año pasado y el alquiler en una nueva localidad para un máximo de 12 meses. Estipendios adicionales para las personas mayores o con discapacidad, asistencia técnica y asesoramiento, y suficiente notificación de desalojo también estarían disponibles.

*PERIODO DE TIEMPO:* Cero a 6 meses

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- Número de viviendas de alquiler, u otros hogares vulnerables, desplazados cada año por los proyectos que reciben incentivos de la Ciudad sin una notificación e indemnización adecuada: cero

**Planificar y Celebrar una Cumbre de Vivienda**

El Grupo de Trabajo propone la celebración de una Cumbre de Vivienda en mayo del 2015 que continuará en una anualmente. Si bien habrá un tarifa, el personal explorará las oportunidades de becas para ofrecer inscripción gratuita. Los temas propuestos para la Cumbre de Vivienda del 2015 incluyen viviendas económicas, revitalización urbana mediante la creación de comunidades de ingresos mixtos estables, y la necesidad de viviendas asequibles en áreas "de oportunidad".

A finales de los 90, la Ciudad de San Antonio celebró una cumbre de desarrollo comunitario anual y cumbre de la vivienda para hacer frente a los problemas de política de vivienda y para proporcionar formación y capacitación para profesionales de la vivienda. También creó un proveedor integrado mejor y una red de servicios que incluía entidades públicas, privadas y sin fines de lucro. Las cumbres incluyeron oradores principales para el desayuno y el almuerzo, panel de discusión, sesiones de entrenamiento de HUD, y sesiones de formación financiera. Las cumbres eran típicamente eventos de un solo día, pero las sesiones de formación relacionadas se extendieron durante varios días antes y después de la cumbre. Los patrocinios permitían de registro mínimo y de costo de comidas, que van desde \$25 a \$40 por el evento.

En el pasado, los temas del panel incluían una serie de problemas operacionales y de política, incluyendo la relación entre la escuela y la vivienda, información básica sobre créditos fiscales, y la creación de asociaciones para mejores servicios a residentes. La ciudad de San Antonio fue sede de la cumbre con el patrocinio de SAHA, la oficina local de HUD, empresas de desarrollo con fines de lucro, y empresas de servicios de desarrollo.

*PERIODO DE TIEMPO:* Inmediatamente (La cumbre se celebrará 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, promotores privados de vivienda, instituciones educativas, organizaciones de defensa, el condado de Bexar, HUD, organizaciones sin fines de lucro de servicios humanos, estudiantes, y la Asociación de Apartamentos de San Antonio
- Recibir las partes interesadas y la opinión del público sobre cuestiones relacionadas con la vivienda, incluida la vivienda asequible, la revitalización urbana, preservación de la cultural y de la vivienda, desarrollo económico, sostenibilidad y educación

## Largo Plazo

### **Explorar una Política de Vivienda Inclusiva para el Desarrollo Residencial Incentivado en Ciudad**

#### *OPCIÓN INCENTIVA*

La inclusión de vivienda es la práctica de exigir unidades de vivienda asequible como una parte de un desarrollo residencial a un precio de mercado. Aunque se requiere de disposición obligatoria de unidades asequibles en muchas ciudades de Estados Unidos, tales mandatos están prohibidos en Texas. Una alternativa local es atar incentivos *voluntarios* para la provisión de viviendas asequibles como una forma de asegurar que los incentivos basados en las ciudades resulten en actividades de desarrollo equitativas dentro de los límites de la ciudad.

El personal de la Ciudad podría explorar incentivos basados en la ciudad para el desarrollo residencial (incluyendo la Política de Incentivos de Viviendas Céntricas (CCHIP en inglés), Financiamiento del Incremento de Impuestos (TIF en inglés), la reducción de impuestos de la ciudad, y la adquisición de bienes de propiedad municipal) determinado en parte por si aumenta o disminuye la diversidad de ingreso residencial en un grupo de bloques del censo. Se requerirán proyectos de Incentivo de Ciudad de más de diez (10) unidades residenciales para proporcionar un número mínimo de unidades de vivienda asequible basado en la Categoría de Ingresos de la Mayoría del grupo de bloque en el que se ubicará el proyecto. La fórmula de la tabla a continuación describe el número de unidades necesarias para cada uno de los Ingresos de la mayoría de categorías. Los desarrolladores tendrían la opción de pagar una cuota de desarrollo de viviendas asequibles en lugar de construir unidades asequibles en el lugar. Las recomendaciones finales requieren investigación de antecedentes de los interesados y deben ser aprobados por el Ayuntamiento.

| Categoría de Mayoría de Ingresos | Área de Ejemplo             | Dejado a un Lado | Objetivos de Ingreso | Número de Unidades Asequibles Requeridas en 300 Unidades de Desarrollo |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------|----------------------|--|
| Ingresos Bajos                   | Alamodome; AT&T Center      | 0 – 5%           | 50-80% AMI           | 0 – 15   |
| Ingresos Medios                  | Pearl Brewery               | 5 – 15%          | 50-80% AMI           | 15 – 45  |
| Ingresos Mayores                 | Dominion Country Club       | 10 – 15%         | 50-80% AMI           | 30 – 45  |
| No Mayoría                       | Brooks City-Base; Six Flags | 0 – 10%          | 50-80% AMI           | 0 – 30   |

\* AMI: Ingreso Medio del Área

### *OPCIÓN DE REZONIFICACIÓN*

**Tal política probablemente requerirá cambios en la ley estatal. El personal municipal NO recomienda esta política.** Como alternativa, se requerirá que todos los desarrollos con un componente residencial de más de diez (10) unidades que se concedan una mejoría de zona iniciada por un desarrollador que permita una mayor densidad residencial en la parcela objeto o parcelas, que incluyan una determinada participación en las unidades de vivienda asequible de acuerdo con la siguiente tabla. Los desarrolladores tendrían la opción de pagar una cuota de desarrollo de viviendas asequibles en lugar de construir en el lugar unidades asequibles. El personal de la ciudad desaconseja esta opción.

| Categoría de Mayoría de Ingresos | Dejado a un lado  | Objetivos de Ingreso | Número de Unidades Asequibles Requeridas en 300 Unidades de Desarrollo |
|----------------------------------|---|----------------------|--|
| Ingresos Bajos                   | Hasta 25% de unidades agregadas debido a la rezonificación      | 50-80% AMI           | Varía, dependiendo del cambio en la densidad concedido                 |
| Ingresos Medios                  | De un 15 -40% de unidades agregadas debido a la rezonificación  | 50-80% AMI           | Varía, dependiendo del cambio en la densidad concedido                 |
| Ingresos Mayores                 | De un 25 – 50% de unidades agregadas debido a la rezonificación | 50-80% AMI           | Varía, dependiendo del cambio en la densidad concedido                 |
| No Mayoría                       | De un 10 – 30% de unidades agregadas debido a la rezonificación | 50-80% AMI           | Varía, dependiendo del cambio en la densidad concedido                 |

Ver Mapa de Segregación Residencial por Ingresos (Apéndice A)..

*PERIODO DE TIEMPO:* Seis a 12 meses

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- Número de unidades de viviendas asequibles creadas por año (ya sea a través de la participación directa del desarrollador o a través de cuotas en lugar): 100

### **Adoptar un Programa de Bonos de Vivienda Asequible en 2017**

La Evaluación de Necesidades de Vivienda Integral y el Plan de Vivienda Estratégico preparado bajo contrato por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos, identificó una demanda insatisfecha de 142.674 viviendas asequibles para los hogares con ingresos por debajo del 80% del ingreso medio de los hogares en San Antonio. Se espera que la demanda de viviendas asequibles crezca a 153.672 unidades de vivienda para el año 2016.

Dallas, Houston y Austin han aprovechado todos los fondos de bonos para el desarrollo de viviendas asequibles para hacer frente a la demanda insatisfecha de viviendas asequibles. De acuerdo con una presentación del 2012 por la Oficina de Dallas de Desarrollo Económico, \$18,8 millones en fondos de bonos del Programa de Bonos del 2006 produjo un estimado de \$94 millones en inversión privada, o cinco veces la inversión inicial de bonos. Estos fondos crearon 600 unidades residenciales asequibles en lugares estratégicos. La Ciudad de Austin aprovechó sus \$55 millones de inversión en bonos del Programa de Bonos del 2006 y lo convirtió en \$250 millones en el desarrollo de vivienda asequible, o 3,5 veces la inversión original del bono.

Una propuesta de bonos, que se dio a luz a los votantes en el 2017, ha sido identificada como una de varias estrategias para cumplir con las necesidades de vivienda actuales y futuras a través de preservación de patrimonio de viviendas existentes y la creación de nuevas unidades de vivienda. Tras la aprobación de los votantes, el Bono de Vivienda Asequible del 2017 podría ser utilizado para actividades que incluyen:

- Adquisición y rehabilitación de viviendas existentes para alquiler y reventa
- Rehabilitación de viviendas ocupadas por sus propietarios
- Asistencia sobre Pago inicial/costo final para los compradores primerizos
- Asistencia para la rehabilitación de vivienda para los nuevos compradores de vivienda
- Adquisición de tierras
- Asistencia para la producción de tipos de viviendas alternativas
- Rehabilitación de las condiciones de vivienda peligrosas
- Servicios de asesoría de viviendas

*PERIODO DE TIEMPO:* Seis meses a 1 año (voto anticipado para mayo del 2017)

### *MEDIDAS DE ÉXITO:*

- Fondos recaudados en el 2017 dedicados a satisfacer las metas de vivienda anteriores (incluyendo fondos Bonos, así como los fondos privados y apalancados): \$400 Millones

### **Desarrollar una Política para la Creación y Rehabilitación de Tipologías de Viviendas Alternativas**

El desarrollo de escala de Barrio que se adapte a una variedad de arreglos de vivienda es clave para fomentar la diversidad y accesibilidad en una región de rápido crecimiento como la de San Antonio. Hoy en día, los adultos solteros, parejas sin hijos, y padres sin hijos en casa juntos constituyen 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 vivienda más compactas y eficientes que se encuentren en zonas peatonales con un cómodo acceso a los servicios. Los barrios de circuito interior proporcionan un ambiente ideal para este tipo de desarrollo, con tamaños de lote y arreglos que son adecuados para las tipologías de vivienda alternativas; es decir, una amplia gama de tipos de vivienda entre una casa unifamiliar y un edificio de mediana altura multifamiliar que han estado en gran medida ausentes de desarrollo desde mediados del siglo 20. Estos incluyen dúplex, pequeños desarrollos multifamiliares, residencias, unidades micro, pequeñas porciones de subdivisiones, cortes bungalow, y unidades de trabajo en vivo.

Se realizó un análisis de base del Código Unificado de Desarrollo de la Ciudad para determinar si se permiten tales tipos de viviendas alternativas están permitido dentro de los límites de la ciudad. Aunque muchos de estos tipos de vivienda son permitidos por la UDC, las normas de desarrollo actuales las hacen inviable en la mayoría de los barrios. Como resultado, se recomienda que se hagan cambios a la UDC como parte del proceso de actualización de 2015 para promover el desarrollo de tipologías de viviendas alternativas, particularmente en los barrios dentro del Loop 410. Las enmiendas propuestas de UDC se enumeran a continuación. Un análisis más profundo se llevará a cabo por el personal, y a las partes interesadas se les proporcionará una oportunidad para aportar como parte del proceso de actualización de la UDC.

### *CÓDIGOS DE ENMIENDAS PROPUESTAS PARA APOYAR LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS ALTERNATIVAS*

- Relajar los requisitos mínimos de estacionamiento en zonas peatonales y de tránsito accesible
- Relajar los criterios para las unidades de vivienda para reducir los costes de desarrollo y permitir un uso más amplio
- Permitir unos pequeños remolques ADU (también conocido como "pequeños hogares") dentro de los límites de la ciudad
- Reducir las tasas y los costos generales de desarrollo para promover la construcción de tipos de vivienda alternativos en los barrios urbanos existentes.

*PERIODO DE TIEMPO:* Cero a 6 meses (El proceso de actualización UDC está previsto para el 2015)

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- Número de unidades de vivienda creadas y rehabilitadas anualmente que se clasifican como tipos de alojamiento alternativo: Incrementado en un 20% en las zonas donde el desplazamiento está ocurriendo o se prevé ocurrirá.

**Explorar el Desarrollo de una Community Land Trust o una organización similar**

El personal municipal recomienda el desarrollo y el apoyo de una organización enfocada activamente en la producción de unidades asequibles. Una organización, tal como la Community Land Trust (CLT), puede ayudar a cumplir con los objetivos de política barrio de ingresos mixtos. Un CLT es una organización sin fines de lucro que compra tierras y desarrolla viviendas asequibles (y, a veces, desarrollos comerciales). El CLT puede vender las unidades de vivienda, pero mantiene la propiedad de la tierra, lo que permite menores precios de venta y una oportunidad para que los propietarios de viviendas ganen algo de equidad mientras la vivienda se valoriza. El CLT transmite bienes inmuebles a los propietarios de viviendas individuales (o propietarios de vivienda de alquiler) a través de arrendamientos de tierra de 99 años. Ya que el CLT es dueño de las tierras a perpetuidad, también puede servir un papel estabilizador crítico en barrios que están viendo rápidamente valores crecientes de la tierra y de los alquileres.

La CLT es típicamente una organización de basada en la comunidad que obtiene un tercio de sus miembros del consejo de sus propios arrendatarios, un tercio de los residentes de la comunidad, y un tercio de los funcionarios públicos, proveedores de vivienda, u otras personas que representan el interés público. Esto permite el desarrollo flexible para una variedad de usos de la tierra y la construcción una variedad de tenencias. Los CLTs alrededor de todo el país construyen, adquieren, rehabilitan y revenden viviendas de muchos tipos, incluyendo viviendas unifamiliares, dúplex, condominios, cooperativas, habitaciones para una persona (SRO en inglés), edificios de apartamentos y parques de casas móviles. Establecer un CLT puede proporcionar una opción adicional para los de hogares de ingresos bajos y moderados interesados en comprar una vivienda. A través del arrendamiento del terreno, la CLT también puede apoyar a los propietarios de viviendas en tiempos de dificultades financieras, interviniendo para curar la morosidad en los impuestos a la propiedad y las 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 DE TIEMPO:* Seis meses a 2 años

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- [Llenar]

## Explorar la creación de una Zona de Empoderamiento Barrio

El Grupo de Trabajo recomienda que la Comisión propuesta explore la creación de Zonas de Empoderamiento de Barrios (NEZs en inglés) 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 existentes y de las viviendas, problemas de desarrollo reconocidos, problemas de accesibilidad, u otros criterios como se considere apropiado. Una vez identificados los NEZs, una serie de herramientas podrían ser utilizadas para lograr los objetivos de las NEZ, tales como las siguientes:

- Deducciones fiscales para la rehabilitación o el desarrollo residencial, comercial, industrial o de uso mixto
- Extensiones de cuotas para los permisos, revisiones del plan, y las tasas de solicitud
- Permiso expedido
- Otras herramientas que se estime oportunas

*PERIODO DE TIEMPO:* Seis meses a 2 años

*MEDIDAS DE ÉXITO:*

- [Llenar]

## Apéndice

- A. Mapa de Segregación por Ingreso Residencial
- B. Agendas
- C. Minutos de Reuniones
- D. Presentaciones y Documentos