

Ciudad de San Diego - Plan General

ELEMENTO DE VIVIENDA

2021-2029



RECONOCIMIENTOS

ALCALDE

Kevin Faulconer

CONSEJO MUNICIPAL

District 1 Council President Pro Tem Barbara Bry
District 2 Councilmember Jennifer Campbell
District 3 Councilmember Chris Ward
District 4 Councilmember Monica Montgomery
District 5 Councilmember Mark Kersey
District 6 Councilmember Chris Cate
District 7 Councilmember Scott Sherman
District 8 Councilmember Vivian Moreno
District 9 Council President Georgette Gomez

ABOGADO DE LA CIUDAD

Mara Elliott

COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN

Susan Peerson, Chairperson
William Hofman, Vice-Chairperson
Douglas Austin
Vicki Granowitz
Dennis Otsuji
James Whalen
Matthew Boomhower

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN

Mike Hansen, Director
Tom Tomlinson, Assistant Director
Laura C. Black, AICP, Deputy Director
Brian Schoenfisch, Program Manager
Leslie Keaveney, Senior Planner
Vickie White, Senior Planner
Elizabeth Dickson, Associate Planner
Michael Klein, Information Systems Analyst IV
Nancy Graham, Development Project Manager

COMISIÓN DE VIVIENDA

Rick Gentry, President and Chief Executive Officer
Wendy DeWitt, Vice President of Policy
Jenny van der Heyde, Director of Policy
Marcus Sproll, Special Program Coordinator

OFICINA DEL DIRECTOR DE OPERACIONES

Kris Michell, Chief Operating Officer
Erik Caldwell, Deputy Chief Operating Officer
Keely Halsey, Chief of Homelessness Strategies
Sarah Jarman, Program Coordinator

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS DE DESARROLLO

Elyse Lowe, Director
Gary Geiler, Deputy Director

DEPARTAMENTO DE SOSTENIBILIDAD

Cody Hooven, Director
Ashley Rosia-Tremonti, Program Manager

SANDAG

Seth Litchney, Senior Regional Planner

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNITARIO DE CALIFORNIA

Paul McDougall, Housing Policy Manager
Sohab Mehmood, Housing Policy Analyst

TABLA DE CONTENIDO

| | |
|---|---------------|
| Organización del elemento de vivienda | EV-4 |
| INTRODUCCIÓN | EV-6 |
| Demografía | EV-17 |
| Restricciones | EV-28 |
| Planes, leyes y programas relacionados | EV-32 |
| Inventario de sitios adecuados | EV-38 |
| Logros del 5to ciclo | EV-39 |
| META 1: FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE CALIDAD | EV-40 |
| Objetivo A: Identificar sitios adecuados disponibles para el desarrollo. | EV-42 |
| Objetivo B: Implementar mejoras en el proceso de permisos | EV-46 |
| Objetivo C: Proporcionar programas que incentiven el desarrollo. | EV-48 |
| Objetivo D: Mejorar los sistemas de infraestructura para sustentar el desarrollo de sitios de relleno | EV-52 |
| Objetivo E: Programas de apoyo para albergar poblaciones vulnerables y con necesidades especiales | EV-54 |
| Objetivo F: Establecer y evaluar objetivos anuales de producción de viviendas. | EV-62 |
| META 2: MEJORAR EL STOCK DE VIVIENDAS EXISTENTE | EV-64 |
| Objetivo G: Reparar y mantener el stock de viviendas existente. | EV-66 |
| Objetivo H: Preservar las viviendas existentes para personas de bajos ingresos | EV-69 |
| META 3: PROPORCIONAR NUEVA VIVIENDA ASEQUIBLE | EV-72 |
| Objetivo I: Promover diversidad de viviendas para todos los grupos de ingresos y comunidades. | EV-74 |
| Objetivo J: Administrar programas de asistencia para alquiler y propiedad de vivienda asequible | EV-80 |
| Objetivo K: Apoyar y participar en métodos innovadores para financiar el desarrollo de viviendas. | EV-84 |
| META 4: MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA | EV-92 |
| Objetivo L: Proteger la salud y la seguridad públicas | EV-93 |
| Objetivo M: Crear comunidades dinámicas y equitativas | EV-95 |
| Objetivo N: Prevenir el desplazamiento | EV-97 |
| META 5: EJEMPLIFICAR DESARROLLO Y CRECIMIENTO SOSTENIBLES | EV-100 |
| Objetivo O: Alinear políticas de vivienda con estrategias estatales y locales para reducción de gases de efecto invernadero | EV-102 |
| Objetivo P: Promover prácticas innovadoras de construcción ecológica y sostenible | EV-105 |
| Objetivo Q: Apoyar políticas y programas para reducir el consumo de energía y recursos. | EV-107 |
| META 6: PUBLICITAR LAS NECESIDADES Y RECURSOS DE VIVIENDA | EV-110 |
| Objetivo R: Fomentar el debate en toda la ciudad sobre necesidades, recursos e ideas de vivienda | EV-112 |
| Objetivo S: Hacer que la información sea más accesible | EV-113 |
| LISTA DE PROGRAMAS | EV-116 |

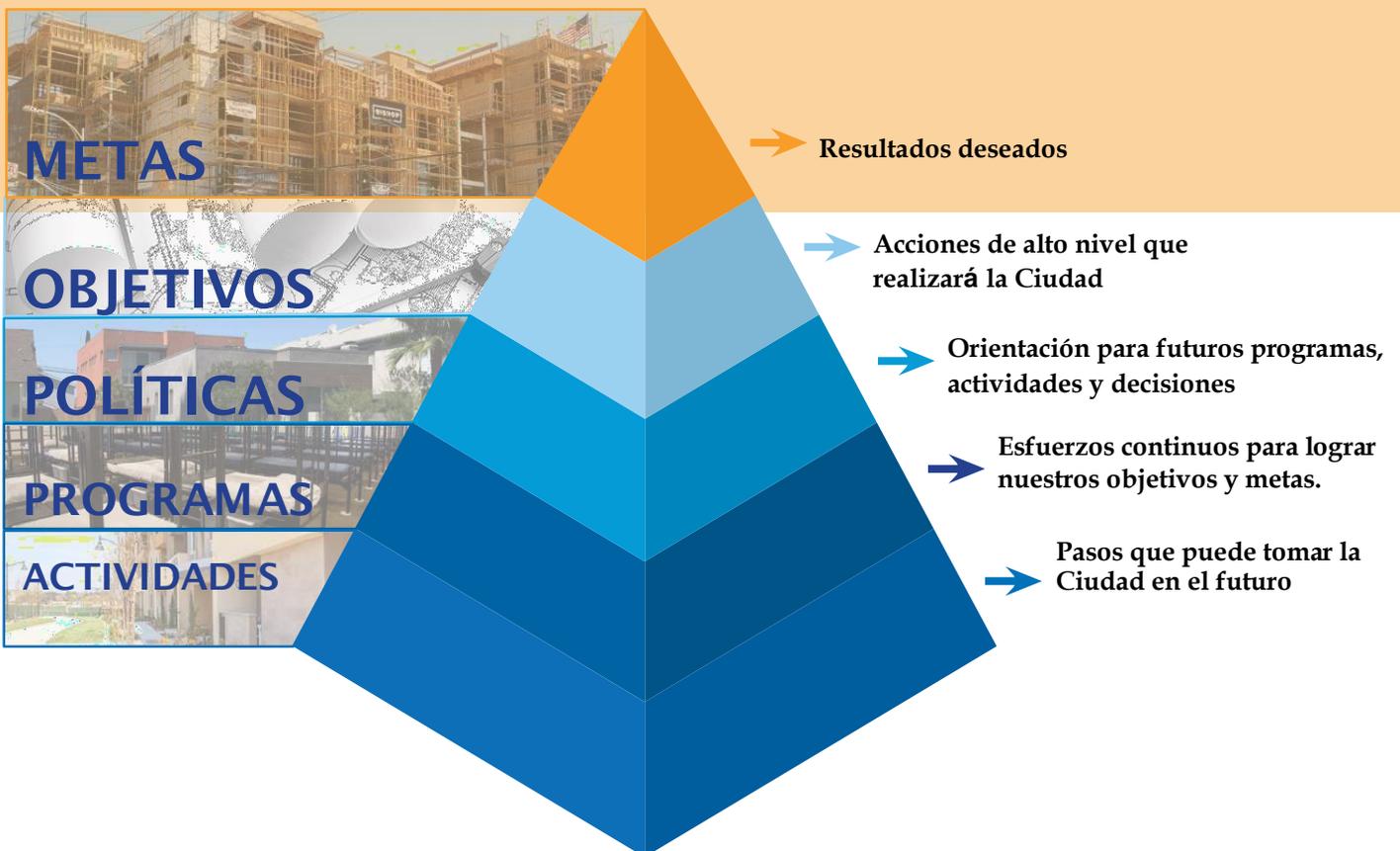
ORGANIZACIÓN DEL ELEMENTO DE VIVIENDA

El Elemento de Vivienda debe identificar metas, objetivos y políticas que guiarán las actividades relacionadas con la vivienda en la Ciudad durante la planificación, así como los programas para lograr esas metas y objetivos. Las metas reflejan los resultados deseados, y los objetivos son acciones de alto nivel que a la Ciudad le gustaría realizar bajo cada meta. Cada objetivo tiene políticas, programas y actividades propuestas asociadas.

El Elemento de Vivienda incluye objetivos, políticas y programas para las siguientes metas:

- Meta 1:** Facilitar la Construcción de Vivienda de Calidad
- Meta 2:** Mejorar el Stock de Vivienda Existente
- Meta 3:** Proporcionar Nuevas Viviendas Asequibles
- Meta 4:** Mejorar la Calidad de Vida
- Meta 5:** Ejemplificar el Desarrollo y Crecimiento Sostenibles
- Meta 6:** Publicitar las Necesidades y Recursos de Vivienda

Las políticas están destinadas a guiar decisiones futuras; los programas son esfuerzos continuos; y las actividades propuestas son pasos que a la Ciudad le gustaría realizar para alcanzar los objetivos y metas. Las Actividades Propuestas se agregaron al Elemento de Vivienda del Sexto Ciclo para captar ideas, iniciativas e investigaciones que se identificaron durante el desarrollo de este documento. Su propósito es demostrar el compromiso de realizar investigaciones continuas y explorar nuevas ideas y mejores prácticas a lo largo del sexto ciclo.



CARACTERÍSTICAS DEL DOCUMENTO

Hay una variedad de otras características incluidas en todo el documento que están diseñadas para complementar las metas, los objetivos y las políticas. Estas características proporcionan información y contexto adicionales, cuando es necesario, o comunican ideas, conceptos y ejemplos adicionales.

Las definiciones y el texto explicativo se incluyen en cuadros azules.

Los comentarios públicos, que se recibieron durante los talleres, a través de una encuesta en línea, durante el período de comentarios públicos o en las reuniones, se presentan en recuadros blancos



Los ejemplos e ideas sugeridas, como este Manual de la Unidad Complementaria, se muestran en los márgenes cerca de las políticas y programas correspondientes.

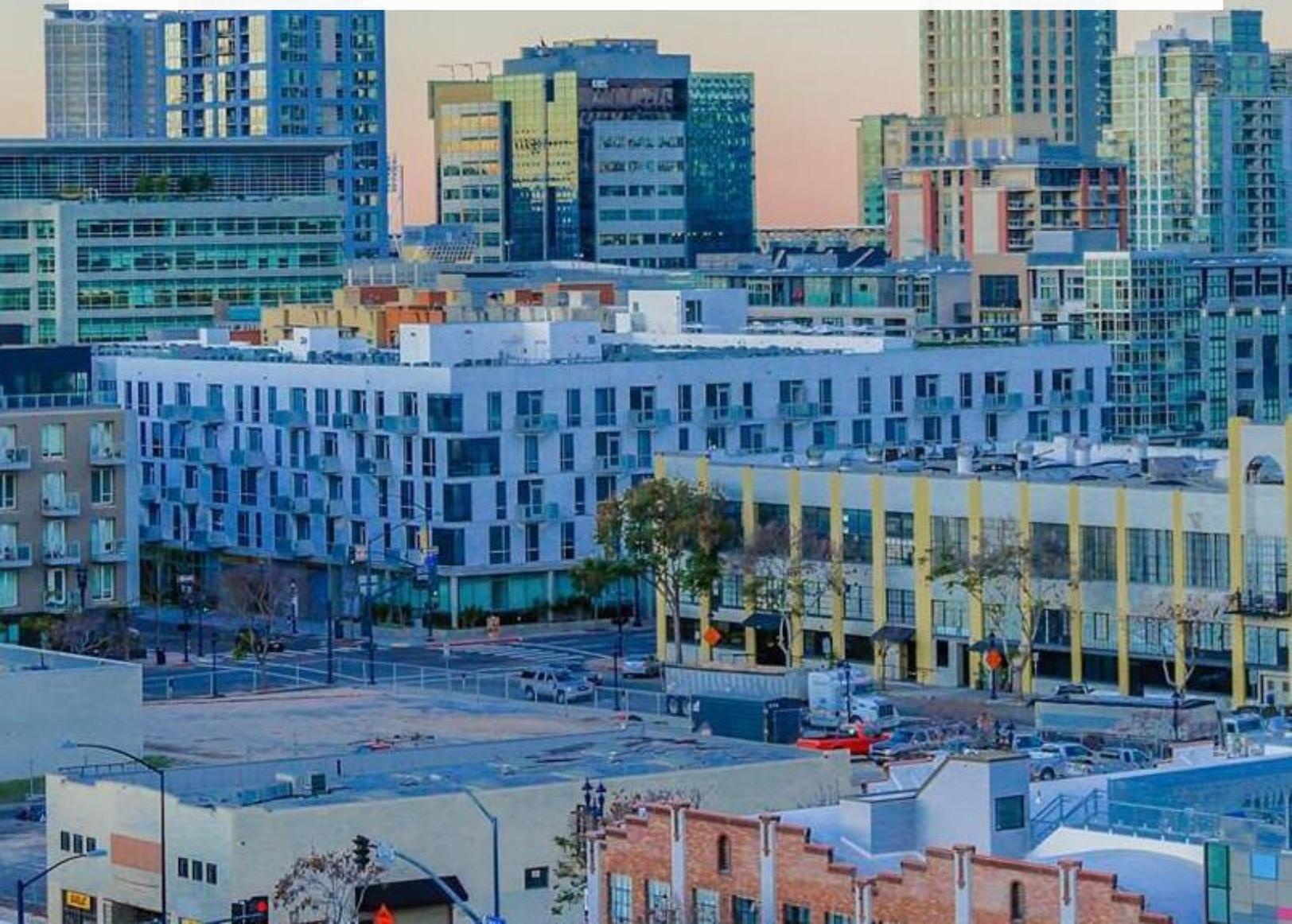
APÉNDICES

Se recopiló una serie de información para informar las políticas y programas incluidos en este documento. Los datos y los análisis relacionados se incluyen en los siguientes apéndices:

- Apéndice A:** Análisis Regional de Impedimentos para Escoger Vivienda Justa
- Apéndice B:** Demografía
- Apéndice C:** Restricciones y Análisis de Zonificación
- Apéndice D:** Inventario de Sitios Adecuados
- Apéndice E:** Análisis de Viviendas Asequibles en Riesgo
- Apéndice F:** Revisión de los Logros del Ciclo Anterior del Elemento Vivienda
- Apéndice G:** Resumen de Participación y Aportes Públicos
- Apéndice H:** Fuentes

“Nos convertimos en la ciudad dinámica que somos hoy con ideas que eran grandes, audaces e innovadoras. Es el mismo espíritu que necesitamos aprovechar en este momento, para sacar ventaja de las nuevas oportunidades y afrontar los retos del siglo 21. Una crisis de vivienda que debemos afrontar. Comunidades que debemos levantar. Un medio ambiente que debemos proteger”.¹

- Alcalde Kevin Faulconer, sobre el Estado de la Ciudad, 2019



INTRODUCCIÓN

La necesidad urgente de la Ciudad de San Diego (la Ciudad) de más viviendas coincide con el requisito del Código de Gobierno de California para que la Ciudad actualice su Elemento de Vivienda para el sexto período (el "ciclo") de planificación de viviendas de la Ciudad. La ciudad debe planificar adecuadamente para satisfacer sus necesidades de vivienda existentes y proyectadas, incluida su parte de la asignación regional para necesidades de vivienda (RHNA), según lo identificado por el Estado, con aportes de la Asociación de Gobiernos de San Diego (SANDAG) y las jurisdicciones locales. El Elemento de Vivienda proporciona una estrategia coordinada para producir las viviendas necesarias y cumple con una variedad de requisitos estatales y locales sobre transporte, energía y desarrollo comunitario.

La actualización del Elemento de Vivienda del Sexto Ciclo llega en un momento crítico porque San Diego está experimentando una crisis de vivienda. Para satisfacer la creciente demanda de viviendas, la Ciudad apuntó a permitir más de 88.000 nuevas unidades de vivienda entre 2010 y 2020, pero menos de la mitad de esas unidades fueron construidas (42.275) a diciembre de 2019. De las unidades que se construyeron, la mayoría eran asequibles solo para los hogares que ganaban más del 120 por ciento del ingreso medio del área (AMI) de la ciudad; en 2019, el AMI fue de \$ 86.300.

La Corporación de Desarrollo Económico Regional de San Diego (EDC) estimó en octubre de 2019 que el 57 por ciento del ingreso familiar promedio en San Diego se gasta en vivienda y transporte.² La EDC también estima que alrededor del 57 por ciento de los inquilinos y el 34 por ciento de los propietarios están sobrecargados de costos (gastan más del 30 por ciento de los ingresos familiares en vivienda). Además de estos desafíos existentes, se proyecta que San Diego agregará casi 154.000 puestos de trabajo entre 2012 y 2035, aun cuando se proyecta que la población de residentes de la tercera edad casi se duplique, aumentando del 11 por ciento al 18 por ciento de la población.³ Estos cambios aumentarán la demanda de vivienda en todos los niveles de ingresos en un mercado inmobiliario que ofrece casi exclusivamente unidades de alquiler y en propiedad que son asequibles para los hogares con ingresos superiores a los moderados.

El Elemento de Vivienda es una visión estratégica y una guía de políticas diseñada para ayudar a abordar las necesidades integrales de vivienda de la Ciudad durante un período de ocho años. Define las necesidades de vivienda de la Ciudad, identifica las barreras o limitaciones para proveer la vivienda necesaria, y proporciona políticas para abordar estas necesidades de vivienda y sus limitaciones.

La vivienda se considera asequible si el costo no supera el 30 por ciento de los ingresos del hogar.⁴ Se considera que el treinta por ciento es un umbral razonable para que los hogares puedan pagar otros gastos, como transporte, atención médica, alimentos y servicios públicos.



Los datos del censo de EE. UU. muestran que la "fuga de cerebros" aún no es un problema importante para California. Más bien, la mayor proporción de personas que salen de California son hogares de menores de 35 años que ganan \$ 50,000 o menos cada año. Según CalMatters, California tiene una tasa de salidas más baja que cualquier otro estado del país, y ocupa el puesto 27 en el país para nuevos residentes.⁵

Si la Ciudad, nuestros socios y nuestras comunidades no pueden identificar formas de aumentar significativamente la producción de viviendas para los residentes en todos los niveles de ingresos, la Ciudad corre el riesgo de perder trabajadores talentosos y trabajadores en beneficio de ciudades más asequibles; y de sobrecargar aún más a los hogares de bajos ingresos que ya están en dificultades. La economía de San Diego depende de los trabajadores del sector servicios, así como de los trabajadores con habilidades especializadas. Los trabajadores bien educados se han vuelto cada vez más móviles a medida que buscan mejores trabajos y una mejor calidad de vida; esta tendencia se ha convertido en un factor económico tan importante que el Comité Económico Conjunto del Congreso de los Estados Unidos publicó un informe en abril de 2019 sobre la "fuga de cerebros" dentro de los EE. UU.⁶

Las implicaciones de la "fuga de cerebros" son dos. San Diego, como gran parte de la Costa Oeste, retiene y atrae a adultos con un alto nivel educativo. Si el costo de vida se vuelve demasiado alto para las personas de ingresos medios, migrarán a ciudades más asequibles y la disparidad entre ricos y pobres aumentará. Si San Diego ya no es atractivo para los trabajadores altamente calificados debido a las limitaciones del costo de vida o si es asequible para los trabajadores de bajos ingresos y las personas mayores, la segregación social y económica podría empeorar en San Diego y en la región. Es importante abordar estos problemas ahora para que las generaciones actuales y futuras de habitantes de San Diego puedan optar por permanecer en la ciudad y contribuir a una economía en crecimiento.

La siguiente declaración de visión está diseñada para garantizar que la Ciudad continúe proporcionando “comunidades equilibradas que ofrezcan oportunidades para todos los habitantes de San Diego y compartan responsabilidades en toda la ciudad”, como se describe en los principios rectores del Plan General de la Ciudad. La vivienda, si bien es esencial para mejorar la calidad de vida en San Diego, no es la única solución a las cargas de un costo de vida creciente en la ciudad. San Diego debe crecer de manera sostenible y equitativa en el transporte, la recreación, la vivienda y la economía, proporcionando comunidades completas que sirvan a todos los habitantes de San Diego. Esta visión del Elemento de Vivienda guía las metas, objetivos, políticas, programas y actividades identificadas en este documento. La Ciudad regresará a esta visión durante el sexto ciclo para asegurar que el desarrollo dentro de la Ciudad logre nuestra visión. Por esas razones, la visión respecto a viviendas y comunidades completas en San Diego es la siguiente:

San Diego se concibe como una ciudad de clase mundial donde los residentes de todas las edades, capacidades y niveles de ingresos pueden prosperar mediante el acceso a viviendas, trabajos, transporte público y recreación de calidad en comunidades seguras, equitativas y sostenibles.

DESARROLLO EQUITATIVO

Una forma importante en la que la Ciudad puede lograr esta visión es priorizando el desarrollo equitativo y promoviendo comunidades equilibradas. La estrategia de Ciudad de Pueblos incluye el compromiso de crear y mantener comunidades económica y socialmente diversas, lo que se puede lograr proporcionando una combinación de tipos de viviendas que sean adecuadas para hogares de varios niveles de ingresos y brindando más oportunidades para que las personas vivan cerca de su lugar de trabajo.

Las comunidades históricamente desatendidas han experimentado décadas de desinversión en viviendas y subinversión en infraestructura en todo el país, pero los esfuerzos para revitalizar estas comunidades han aumentado, especialmente a nivel local. Las leyes estatales y federales, tales como la Ley de Vivienda Justa, han establecido vías para ayudar a las jurisdicciones locales a crear comunidades más diversas y equitativas, pero persisten los desafíos para el desarrollo equitativo, especialmente para las comunidades de color.





Según el actual *Análisis Regional de los Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa (AI)*, de las 200 ciudades más grandes del país, San Diego fue la duodécima ciudad más segregada para los hispanos, en comparación con los blancos en 2010. En todo el condado, los solicitantes de raza blanca estaban notablemente sobrerrepresentados en el grupo de solicitantes de préstamos, y los hispanos estaban muy subrepresentados. Los solicitantes negros e hispanos también parecen tener una probabilidad significativamente mayor de recibir préstamos de alto riesgo.⁷ Además, el estatus migratorio y la capacidad de hablar inglés de los residentes a menudo conduce a políticas de alojamiento injustas y en general un trato desigual por parte de los propietarios.⁸ El Análisis de los Impedimentos (AI) sugiere que las políticas dirigidas al nivel de ingresos en lugar de a la raza pueden contrarrestar la segregación residencial al tiempo que benefician a las comunidades de color históricamente desatendidas.

Para promover un desarrollo equitativo, la Ciudad debe tomar medidas en toda la ciudad para aumentar la oferta y la disponibilidad de viviendas para los hogares en todos los niveles de ingresos; para permitir una mayor diversidad de trabajos y viviendas cerca del tránsito; para reducir los impactos de la gentrificación, especialmente el desplazamiento; para educar a los inquilinos y propietarios sobre las leyes y desafíos de discriminación en la vivienda; y para aumentar el financiamiento y los recursos y oportunidades de vivienda relacionados, específicamente para las comunidades de color.

La Ciudad puede ayudar a proporcionar información sobre las propuestas de emisiones de bonos sustentadas en futuras votaciones, destinadas a viviendas asequibles. Durante el período del informe del Elemento de Vivienda del 5to Ciclo, la Federación de Vivienda de San Diego desarrolló y abogó por proponer en la votación de la Ciudad, en 2020, la emisión de bonos por \$900 millones, destinados a vivienda asequible. Si los votantes lo aprueban, el bono podría crear 7.500 unidades de vivienda para veteranos, personas mayores, personas con discapacidades, familias de bajos ingresos y personas sin hogar. Si la propuesta de emisión de bonos es aprobada por el Concejo Municipal, aparecerá en la boleta electoral de noviembre de 2020. La Ciudad debe continuar trabajando con la Federación de Vivienda de San Diego y otros socios de viviendas asequibles para identificar formas de aumentar y priorizar los fondos para viviendas asequibles a través de subvenciones federales y estatales, y nuevos mecanismos de financiación.

PROGRAMAS Y ACTIVIDADES DEL ELEMENTO DE VIVIENDA DISEÑADOS PARA PROMOVER EL DESARROLLO EQUITATIVO

| | |
|---|--------|
| • Seguimiento de unidades de vivienda de bajos ingresos por Área de Planificación Comunitaria | EV-44 |
| • Consideración de incentivos para construcción de infraestructura en comunidades históricamente desatendidas | EV-53 |
| • Consideración del desarrollo de un programa de financiación de servicios de apoyo | EV-60 |
| • Reducción de las barreras a la vivienda para personas anteriormente involucradas con el sistema de justicia | EV-61 |
| • Consideración de un programa de subvenciones para rehabilitación de unidades de alquiler que conserve las unidades de alquiler a niveles asequibles | EV-67 |
| • Evaluación de la necesidad de viviendas para trabajadores de granja para usos agrícolas | EV-68 |
| • Considerar la aplicación de vales de Sección 8 a desarrollos completos de viviendas asequibles en riesgo | EV-71 |
| • Continuar la mantención de las viviendas asequibles de propiedad pública existentes | EV-71 |
| • Ayudar a rehabilitar pequeñas propiedades asequibles | EV-71 |
| • Promover afirmativamente la Vivienda Justa | EV-76 |
| • Administrar programas de subvenciones de asistencia para el alquiler (es decir, vales de la Sección 8) | EV-77 |
| • Fomentar la ubicación de viviendas accesibles y para personas mayores en los centros comunitarios | EV-77 |
| • Involucrar a interesados de la comunidad para abordar productivamente la necesidad de vivienda de la Ciudad | EV-78 |
| • Identificación de áreas prioritarias para la vivienda dentro de comunidades históricamente desatendidas | EV-78 |
| • Implementación de requisitos de inclusión en toda la ciudad | EV-78 |
| • Implementación de actividades de Vivienda Justa | EV-79 |
| • Ayudar con el financiamiento a los compradores de vivienda por primera vez y de bajos ingresos | EV-83 |
| • Identificar oportunidades para otorgar préstamos a prestatarios en comunidades históricamente desatendidas | EV-83 |
| • Implementación del Plan Maestro de Reinversión Comunitaria (según la Política del Concejo Municipal 900-09) | EV-85 |
| • Reunión con la comunidad de prestamistas para ampliar el acceso a financiamiento para comunidades de color | EV-86 |
| • Explorar el financiamiento innovador para aumentar la propiedad de vivienda entre los hogares de bajos ingresos | EV-87 |
| • Reforzar los préstamos a zonas con deficiencia de hipotecas | EV-87 |
| • Fomento del mapeo cultural en comunidades históricamente desatendidas | EV-96 |
| • Priorizar proyectos piloto comunitarios en vecindarios que ofrecen viviendas asequibles | EV-96 |
| • Trabajar con las tribus locales para proteger los recursos | EV-96 |
| • Considerar la creación de un programa de prevención de ejecuciones hipotecarias | EV-98 |
| • Conectar hogares de bajos ingresos con oportunidades de propiedad de vivienda en sus vecindarios | EV-99 |
| • Considerar el establecimiento de un Grupo de Trabajo sobre Desalojos | EV-99 |
| • Construir redes y relaciones con organizaciones locales | EV-115 |
| • Publicitar los recursos, desafíos y soluciones de Vivienda Justa | EV-115 |



“Ahora es el momento de reunir a todas las partes interesadas para crear una solución. Debemos tener una conversación abierta sobre cómo desplegar nuestros recursos limitados para crear un cambio transformador en nuestro panorama de viviendas, impulsado por nuestro interés común en hacer de San Diego un lugar mejor para vivir, trabajar y jugar”.⁹

- Georgette Gómez, presidenta del Concejo, Plan de Acción de Vivienda



ANTECEDENTES DEL ELEMENTO DE VIVIENDA

El Elemento de Vivienda es uno de los diez elementos del Plan General de la Ciudad y se proporciona bajo una cubierta separada porque debe actualizarse y monitorearse con frecuencia. Es consistente con los otros elementos del Plan General y está guiado por la estrategia Ciudad de Pueblos, que enfoca el crecimiento en centros de actividades de uso mixto, que sean amigables para los peatones, y estén vinculados al sistema de tránsito regional. De conformidad con SB 375, que requiere que las regiones de California reduzcan las emisiones de gases de efecto invernadero (GHG), la estrategia de la Ciudad de Pueblos promueve un patrón de uso de la tierra que ayudará a que la Ciudad cumpla sus objetivos de reducción de emisiones de GHG.

La estrategia de Ciudad de Pueblos y el Elemento de Vivienda buscan: mejorar la coordinación del transporte y el uso del suelo, específicamente el equilibrio entre puestos de trabajo y vivienda; crear comunidades más compactas, caminables y orientadas al tránsito; proporcionar más capacidad de vivienda para todos los niveles de ingresos; proteger las áreas de recursos; y reducir el desarrollo en la interfaz urbano-forestal. El Elemento de Vivienda proporciona el marco de políticas para futuras decisiones sobre planificación de viviendas, e identifica una serie de pasos de implementación para cumplir con las metas, objetivos y políticas aquí mencionados.

El equilibrio empleo-vivienda se refiere a la relación entre el número de hogares y puestos de trabajo en un área específica. Esta relación tiene implicaciones para los tiempos y patrones de viaje diario. Algunas áreas tienen más trabajos que viviendas, por lo que más personas viajan diariamente allí para trabajar, y algunas áreas tienen más viviendas que empleos, por lo que más personas salen del área para trabajar. Se cree que un equilibrio entre los trabajos y la vivienda reduce los viajes en vehículo porque más personas viven más cerca de más trabajos.



Se requiere que la ciudad estime el número de unidades de vivienda que podrían ser construidas (C), rehabilitadas (R) o preservadas (P) durante el Elemento de Vivienda del 6to. Ciclo, por categoría de ingresos. Los objetivos cuantificados de producción de vivienda son estos:

- **Ingresos extremadamente bajos:**
10.000 C; 200 R; 900 P
- **Ingresos muy bajos:**
14.000 C; 200 R; 900 P
- **Ingresos bajos:**
15.000 C; 200 R; 900 P
- **Ingresos moderados:**
19.000 C
- **Sobre ingresos moderados:**
42.000 C

REQUISITOS REGIONALES PARA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

Para el Elemento de Vivienda del 6º Ciclo, la Ciudad debe identificar suficiente terreno potencialmente urbanizable en zonas definidas de uso residencial, para cumplir con la nueva meta de capacidad y producción de RHNA (Asignación regional para necesidades de vivienda) de la Ciudad, y para desarrollar políticas y programas que creen oportunidades para aumentar la producción. Si bien la Ciudad no construye viviendas en propiedad privada o propiedad de otras agencias gubernamentales, el Estado requiere que cada jurisdicción demuestre dónde se puede esperar razonablemente que se agreguen viviendas dentro de este ciclo, y cómo la Ciudad facilitará e incentivará su producción.

META REGIONAL DE NECESIDADES DE VIVIENDA

En cada ciclo del Elemento de Vivienda, a la Ciudad se le asigna una meta regional de necesidades de vivienda (meta de RHNA) que es una porción de las necesidades proyectadas de vivienda en la región de San Diego, para todos los grupos de ingresos durante los próximos ocho años. La meta de RHNA se basa en la población, la oferta de vivienda existente, la demanda del mercado, las oportunidades de empleo, la disponibilidad de sitios e instalaciones públicas adecuadas, los patrones de desplazamiento diario, y el tipo y tenencia de necesidad de vivienda.

El 6 de septiembre de 2019, la Junta de SANDAG aprobó el borrador de la metodología para la asignación de RHNA de la región y ordenó al personal que presentara el borrador de la metodología al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado para su revisión.¹⁰ La meta de la Ciudad para este ciclo es de 108.036 unidades de vivienda. Esta meta se desglosa además por grupo de ingresos de la siguiente manera:

| Grupo de ingresos | Porcentaje de AMI | Asignado |
|-------------------------------|-------------------|----------|
| Ingresos extremadamente bajos | 0-30 | 12.380 |
| Ingresos muy bajos: | 31-50 | 15.169 |
| Ingresos bajos: | 51-80 | 17.311 |
| Ingresos moderados: | 81-120 | 19.319 |
| Sobre ingresos moderados: | >121 | 43.837 |

Las metas, políticas y programas enumerados a lo largo de este documento están destinados a ayudar a reducir las barreras y crear oportunidades para la producción de viviendas, incluida la vivienda asequible (con alquiler restringido).

VIVIENDA JUSTA

La vivienda justa ocurre cuando las personas de niveles de ingresos similares en el mismo mercado de la vivienda tienen la misma variedad de opciones de vivienda disponibles para ellos, independientemente de sus características, según la protección de las leyes locales, estatales y federales.¹¹ Es importante para la Ciudad que sus ciudadanos tengan una elección de vivienda justa, libre de discriminación por motivos de raza o etnia, religión, sexo, estado civil, ascendencia, origen nacional, color, estado familiar o discapacidad, y otras características protegidas por la Ley de Vivienda y Empleo Justo de California, la Sección 65008 del Código de Gobierno de California, y otras leyes de planificación y vivienda justa, estatales y federales.

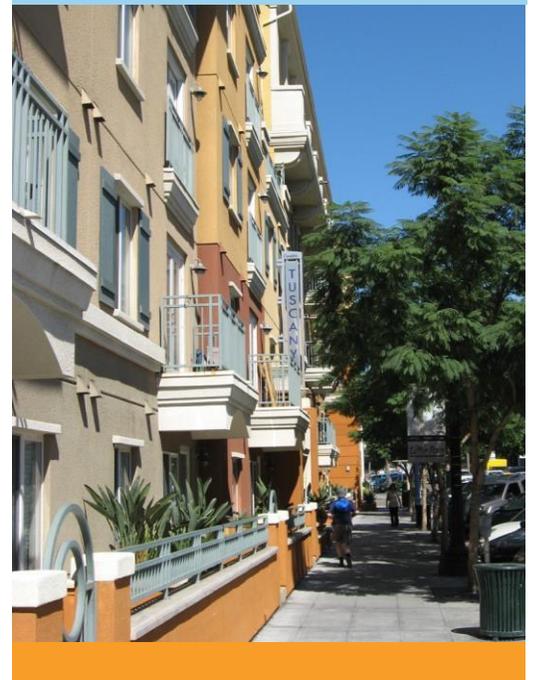
La diversidad entre los residentes de San Diego, en términos de antecedentes culturales y características socioeconómicas, hace que la Ciudad sea un lugar deseable para vivir. Para continuar alimentando esta diversidad, la Ciudad asegura que exista un ambiente donde el acceso equitativo a las oportunidades de vivienda sea tratado como un derecho fundamental.

La Ciudad tiene la intención de promover afirmativamente la elección de vivienda justa y promover la igualdad de oportunidades de vivienda, de acuerdo con los requisitos de la Ley Estatal de Vivienda Justa y Elemento de Vivienda y la ley federal. Para lograr esto, la Ciudad identifica impedimentos para la elección de vivienda justa y trabaja para eliminar estos impedimentos. La Ciudad colabora con las otras jurisdicciones en el Condado de San Diego (Condado), a través de la Alianza Regional de San Diego para la Vivienda Justa (SD RAFFH), para preparar la AI del condado de San Diego cada cinco años. La información sobre cómo acceder al análisis más reciente (2015) y un resumen de los esfuerzos en curso para actualizar el análisis (2020) se incluye en el Apéndice A - Análisis regional de los impedimentos para la Elección de Vivienda Justa. SD RAFFH debería completar el próximo análisis en 2020.

La AI guía las acciones de la Ciudad con respecto a la vivienda justa. A través del Departamento de Desarrollo Económico de la Ciudad y SD RAFFH, la Ciudad contrata a proveedores de servicios de vivienda justa para brindar asistencia de contacto, educación, investigación y cumplimiento legal, y patrocina materiales educativos, talleres y conferencias gratuitos.

El Análisis Regional de Impedimentos para Escoger Vivienda Justa

- Proporciona un perfil demográfico del Condado de San Diego;
- Evalúa el alcance de las necesidades de vivienda entre grupos específicos;
- Evalúa la gama de opciones de vivienda disponibles;
- Produce un análisis de las condiciones del mercado privado y del sector público que pueden limitar las opciones de vivienda o impedir el acceso de una persona a la vivienda;
- Identifica impedimentos que puedan impedir el acceso igualitario a la vivienda; y
- Desarrolla soluciones para mitigar o eliminar esos impedimentos.



COMPROMISO PÚBLICO

El personal de la Ciudad utilizó una variedad de métodos para solicitar comentarios del público sobre la actualización del Elemento de Vivienda, incluida la distribución de una encuesta en línea, la realización de talleres públicos, la provisión de información en eventos comunitarios, la realización de una presentación al Comité de Planificadores Comunitarios y un taller con la Comisión de Planificación.

12

ACTIVIDADES DE ALCANCE

más de 600

PARTICIPANTES

más de 1.000

COMENTARIOS



Se llevaron a cabo talleres públicos en toda la Ciudad, incluso en San Ysidro, Southeastern, Mira Mesa, City Heights y Pacific Beach. Los participantes caminaron a través de ocho estaciones temáticas donde se informaron sobre desafíos específicos de vivienda, se respondió a consultas y se les animó a escribir comentarios. Los servicios de traducción al español estaban disponibles en todos los talleres y la encuesta en línea estaba disponible en español.



El personal asistió al evento de contacto comunitario "Tacos and Transit" en City Heights para promover la encuesta y los talleres en línea y organizó un stand en el "Día del aire limpio" en Encanto, donde los asistentes pudieron hablar sobre vivienda y responder a preguntas de encuestas sobre vivienda y parques. La justicia ambiental también se trató en talleres públicos y eventos comunitarios.



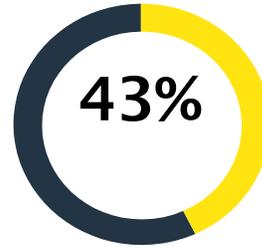
DEMOGRAFÍA

Las características y tendencias demográficas influyen en la demanda de vivienda y, por tanto, en las necesidades de vivienda. Los datos actuales y de pronóstico de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense, SANDAG, el Condado y la EDC Regional de San Diego muestran que la población de San Diego es diferente hoy de lo que era en 2013 (cuando se actualizó anteriormente el Elemento de Vivienda) y continuará creciendo y cambiando dramáticamente en los próximos 15 años. Estas son las principales tendencias que se prevé que cambiarán a San Diego en los próximos 15 años¹²:

- La población crecerá en un 26 por ciento (de 1'321.315 a 1'665.609) entre 2012-2035.
- Las personas mayores (personas de 65 años o más) casi se duplicarán, mientras que la proporción de residentes en edad laboral (18 a 64 años) disminuirá ligeramente.
- Los residentes hispanos aumentarán significativamente; y los asiáticos, isleños del Pacífico, indígenas estadounidenses y residentes multirraciales también aumentarán.
- La Ciudad experimentará un aumento significativo de empleados, ya que se anticipan casi 154,000 puestos de trabajo que se añadirá entre 2012-2035.

Población

La población de San Diego **crecerá un 26%** entre 2012-2035.



de la población de la región se halla en la Ciudad.

Muchos residentes de la Ciudad hallan dificultades para mantenerse al día con el creciente costo de vida en San Diego. Por ejemplo:

- El AMI (ingreso medio del área) de 2019 en San Diego fue de \$ 86.300, pero muchas de las industrias principales de la Ciudad pagan salarios anuales promedio que están entre el 30 y el 80 por ciento del AMI.¹³
- Más del 50 por ciento de los hogares ganan por debajo del AMI.¹⁴
- Los alquileres mensuales promedio aumentaron en un 42 por ciento entre 2012 y 2019.¹⁵

Estos desafíos y los costos crecientes de la vivienda tienen impactos negativos no solo en los residentes y hogares de la Ciudad, sino también en la comunidad, al desestabilizar la economía y contribuir a los factores que conducen a la carencia de vivienda.

Las siguientes páginas visualizan datos demográficos y socioeconómicos; además indican los temas y desafíos más amplios que este documento busca abordar a través de varios objetivos y políticas de vivienda. A menos que se cite, todos los datos de esta sección provienen de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense, SANDAG o el Grupo de Trabajo Regional de San Diego acerca de personas sin hogar.

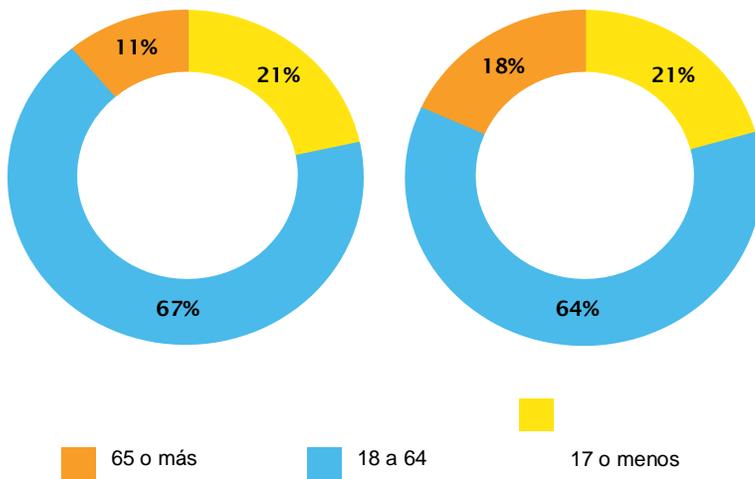
Los datos descritos e ilustrados a lo largo de este documento son los datos más actualizados disponibles en el momento de compilación (las fechas y los períodos de tiempo varían) y están destinados a proporcionar estimaciones con fines comparativos. Para obtener el conjunto de datos más detallado usado para informar este Elemento de Vivienda, consulte el Apéndice B - Datos demográficos.





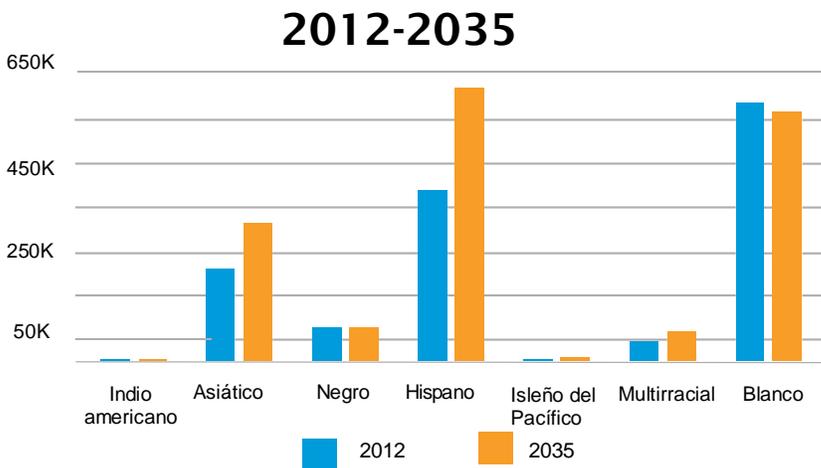
2012

2035

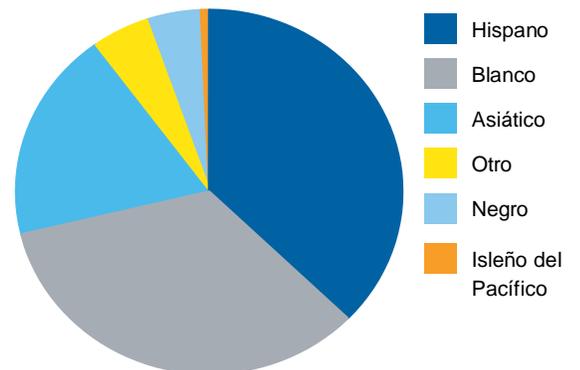


LOS MAYORES EN SAN DIEGO CASI SE DUPLICARÁN EN 2035, MIENTRAS QUE LA POBLACIÓN TRABAJADORA LIGERAMENTE DISMINUIRÁ.

LA DIVERSIDAD SE INCREMENTARÁ ENTRE 2012-2035.

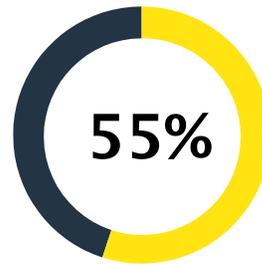


2035



Trabajos

Se espera que la Ciudad **agregue 153.700 empleos** entre 2012-2035.



de los empleos de la región se hallan en la Ciudad.

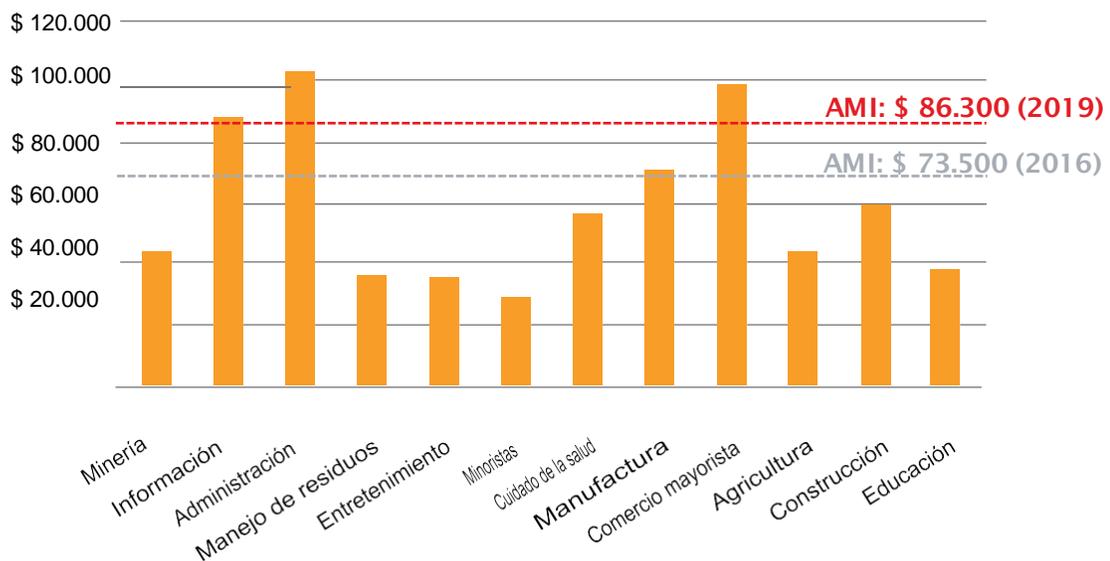
A pesar del crecimiento constante del empleo entre 2012-2019 y un pronóstico general de casi 154.000 empleos para el 2035, muchas industrias en la Ciudad pagan por debajo del AMI.¹⁶ En un hogar donde dos adultos están empleados, por ejemplo, en trabajos minoristas y educativos y ganan salarios promedio por sus ocupaciones, su salario combinado sería inferior al AMI. Siete de las industrias que se muestran en el cuadro a continuación pagan menos del 60 por ciento de AMI. Los salarios bajos afectan la capacidad de un hogar para pagar la vivienda, el transporte, la comida, la ropa y la atención médica. Para agregar empleos, es necesario agregar viviendas, pero las viviendas deben estar disponibles y ser asequibles para los trabajadores de todos los niveles de ingresos.

Habrán 896.400 puestos de trabajo en la ciudad para el 2035.

El ingreso medio del área (AMI) fue de \$ 86,300 en 2019.

Muchas industrias pagan salarios por debajo del AMI.

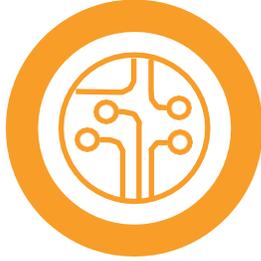
Ingreso anual promedio por sector en San Diego (2016)



SECTORES DE MAYOR CRECIMIENTO*



**CONSTRUCCIÓN
+65%**



**SISTEMAS DE
INFORMACIÓN
+41%**



**FINANZAS Y
BIENES RAÍCES
+30%**

* Crecimiento proyectado para 2035

El desempleo cayó al 5,7% en 2017 desde 9,2% en 2012.

Los salarios por servicios profesionales, científicos y técnicos crecieron 43% entre 2012-2016.

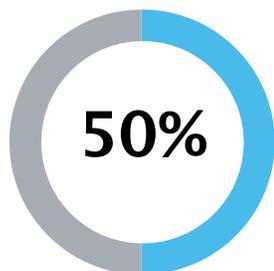
Los trabajos de administración, servicios públicos y comercio mayorista pagan los salarios anuales promedio más altos.

De manera similar a la recuperación nacional posterior a la recesión, la tasa de desempleo en San Diego cayó entre 2012-2017.¹⁷ Durante un período similar (2012-2016), los salarios aumentaron significativamente para los trabajos de servicios profesionales, científicos y técnicos y aumentaron al menos modestamente para muchas industrias.¹⁸ La Ciudad continúa atrayendo trabajos bien pagados en campos relacionados con la tecnología, pero los salarios de los trabajos poco calificados se han mantenido por debajo del AMI y han experimentado poco crecimiento, a pesar de los continuos aumentos en el costo de la vivienda y el alquiler.¹⁹

El apoyo administrativo, la gestión de residuos, las artes y el entretenimiento y los trabajos minoristas, que son los sectores peor pagados de la Ciudad, experimentaron aumentos salariales solo del 1 al 3 por ciento entre 2012-2016.²⁰ Los ingresos seguirán cayendo por debajo del AMI, pero los trabajos poco calificados son importantes para la economía de San Diego, y las viviendas deben estar disponibles para los hogares empleados en todos los sectores. Se prevé que las industrias de más rápido crecimiento en San Diego sean la construcción, los sistemas de información y las finanzas y bienes raíces entre 2012-2035.²¹



Hogares



de hogares **gastan más del 30%** de sus ingresos en vivienda



Los alquileres promedio **aumentaron en 46 por ciento** entre 2012 y 2019

La mitad de los hogares de San Diego se consideran cargados de costos por su vivienda, ya que gastan más del 30 por ciento de su salario en pagos de alquiler o hipoteca.²² Esto puede deberse a diferentes factores, como la mitad de los hogares que ganan menos del AMI o los precios promedio de alquiler aumentan en un 46 por ciento entre 2012-2019.²³ Cuanto más dinero gaste un hogar en vivienda, menos dinero estará disponible para atención médica, transporte, ahorros y recreación.

El mercado de la vivienda cambia según las tendencias económicas, sociales y culturales. Según los datos del censo de 2016, un poco más de residentes de San Diego eran inquilinos que propietarios de viviendas, y más personas vivían en hogares compuestos por familias de las que vivían solas o con compañeros de cuarto.²⁴



53%

de vivienda en la Ciudad es ocupada por inquilinos.



47%

de vivienda en la Ciudad es ocupada por el propietario.



40%

de hogares se componen de compañeros de habitación no relacionados o personas que viven solas.



60%

de los hogares se componen de familias, es decir, personas relacionadas entre sí.



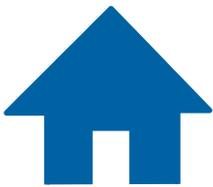
3,2%

de viviendas de alquiler se estimó que estaban desocupadas en 2017.¹⁸



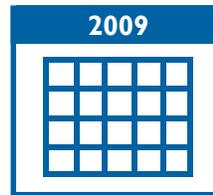
31.411

hogares estaban superpoblados o muy superpoblados en 2017.



56%

de viviendas existentes son unifamiliares.



65%

de los que viven en unidades ocupadas por sus propietarios se mudaron antes de 2009.

El hacinamiento (más de 1-1.5 personas por habitación en un hogar) afecta a un pequeño porcentaje de la población de San Diego, pero más de 30,000 hogares estaban hacinados o muy hacinados en 2017.²⁵ Ese número podría aumentar a medida que las familias crezcan y la gente se mude a la Ciudad para encontrar trabajos mejor pagados. Si la tasa de vacantes de alquiler sigue siendo baja, el hacinamiento podría aumentar o los hogares podrían verse obligados a abandonar la ciudad para buscar viviendas más asequibles.

La Ciudad experimentó un crecimiento significativo entre las décadas de 1960 y 1990; la mayor parte de las viviendas de la Ciudad se construyó durante ese período. Algunas viviendas se construyeron a principios de la década de 2000, pero solo el 3.6 por ciento de las viviendas de la Ciudad se construyó en los últimos 10 años.²⁶

La vivienda deberá ser más pequeña y estar más cerca de los trabajos y las comodidades que antes, porque las generaciones más jóvenes están esperando más tiempo para comprar casas y formar familias; la población de adultos mayores crecerá; y los terrenos baldíos disponibles disminuirán. La Ciudad continúa implementando la estrategia de la Ciudad de Pueblos para agregar viviendas cerca del tránsito, trabajos y otras comodidades, para que los habitantes de San Diego de todas las edades y tamaños de hogares puedan acceder a los recursos necesarios sin usar un vehículo de ocupación individual.



90%

de viviendas de la ciudad se construyó antes de 2000.

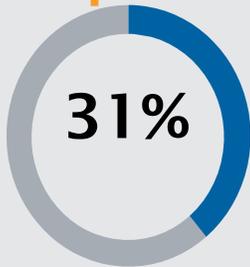


60%

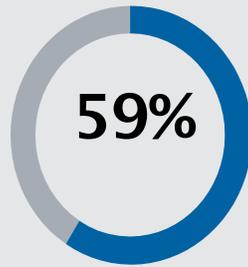
de los hogares tienen sólo una o dos personas.

Grupos especiales

Las personas mayores en San Diego **casi se duplicarán** para 2035.



de las personas mayores tiene discapacidad.



de los titulares de vales de la Sección 8 de la Ciudad son personas mayores o discapacitadas.

Entre 2012 y 2017, los hogares no familiares con personas mayores crecieron en un

71%

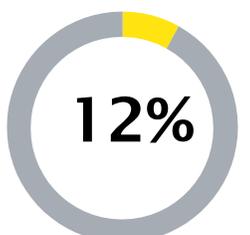
8%

de mayores viven solas.

San Diego, como gran parte del país, está experimentando una "ola gris" a medida que la generación Baby Boomer llega a la edad de jubilación. Se espera que la población de adultos mayores en San Diego casi se duplique, del 11 por ciento al 18 por ciento, para el 2035.²⁷ La mayoría de los titulares de vales de la Sección 8 de la Ciudad son personas mayores o discapacitadas (y pueden ser ambas cosas). Proyecciones recientes también muestran que se espera que el número de personas de 65 años o más sin hogar se triplique para 2030, debido a la creciente inseguridad de ingresos entre las personas mayores en todo el país, si no se realizan intervenciones.²⁸ La ciudad necesita planificar este cambio de población y está identificando oportunidades para ayudar a las personas mayores a vivir más cerca de los servicios y comodidades, incluidos los centros de atención médica, las tiendas y los parques, para disminuir la dependencia de los vehículos de uso individual a medida que esta población se vuelve menos móvil.

Tras la aprobación de la Ley de Vivienda Justa, el nuevo desarrollo de viviendas multifamiliares debe cumplir con los requisitos de accesibilidad para adaptarse a las personas con discapacidades.²⁹ La Ley de Estadounidenses con Discapacidades, adoptada en 1990, también establece requisitos para hacer que el desarrollo sea accesible para las personas con discapacidades.³⁰ Según los datos del censo de los EE. UU. sobre viviendas de San Diego, la mayor parte se construyó antes de 1990 y no se requería que fuera accesible para sillas de ruedas.

Casi **123.000 personas** en la Ciudad **tienen discapacidad.**



de las personas con discapacidad estaban desempleadas en 2017, en comparación con el seis por ciento de personas sin discapacidad que estaban desempleadas.

80%

de viviendas de la Ciudad se construyó antes de 1990.

Las casas construidas antes de 1990 a menudo no son accesibles para sillas de ruedas.

Las casas antiguas tienden a ser más asequibles por naturaleza, pero es posible que no sean accesibles para las personas con discapacidades. Solo alrededor del 20 por ciento de viviendas de la ciudad se construyó después de 1990, lo que significa que las viviendas asequibles para las personas con discapacidades son más limitadas que para las personas sin discapacidades.³¹ El Elemento de Vivienda identifica las formas en que la comunidad de urbanización puede ayudar a acomodar mejor a las personas con discapacidades a medida que la Ciudad crece.

La asequibilidad de la vivienda ha sido un desafío en la Ciudad durante muchos años y continúa volviéndose más onerosa para los residentes ya que la oferta se ha rezagado con respecto a la demanda. Algunos residentes dependen de los vales federales para pagar una vivienda en la Ciudad, pero debido a que los fondos son limitados, muchos poseedores de vales esperan 10 años antes de que se les coloque en una vivienda.³² La mayoría de los titulares de cupones son mujeres jefas de hogar, y el ingreso promedio de un titular de cupones de la Sección 8 es solo del 22% del AMI.³³ La Ciudad ha desarrollado programas de incentivos para fomentar el desarrollo de viviendas más asequibles, especialmente en las proximidades de las áreas de prioridad de tránsito (TPA), trabajos y otras comodidades.

El tiempo medio de espera de un vale de la Sección 8 es **10 años**.

68%

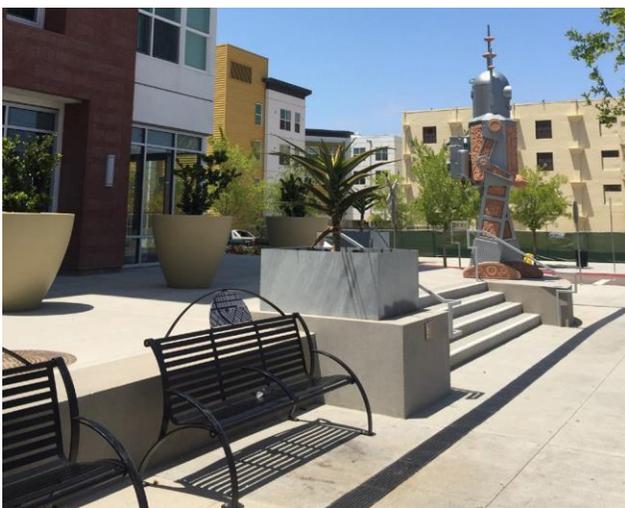
de titulares de vales de vivienda de Sección 8 son mujeres jefe de familia.

\$18.470

es el ingreso anual promedio para hogares con vales de la Sección 8.

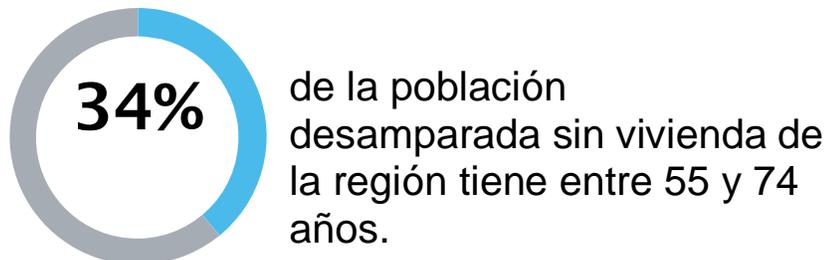
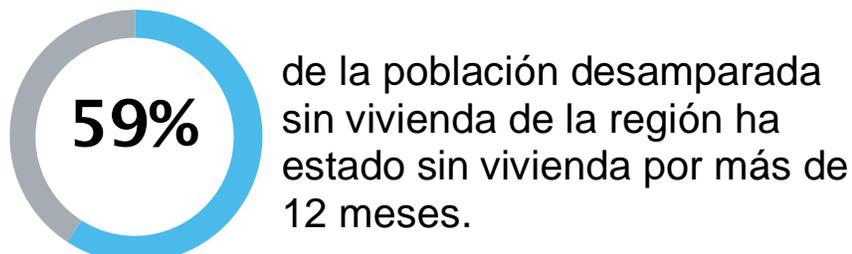
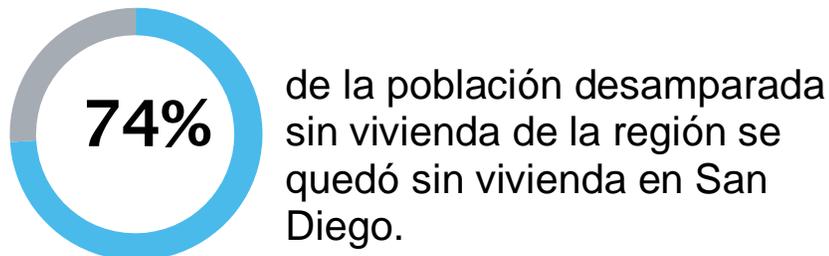
81%

de los titulares de vales de vivienda de la Sección 8 ganan menos del 30 por ciento de AMI.



Falta de vivienda ^{34, 35}

Más de 5,000 personas sufrían la falta de vivienda en la Ciudad en 2019.



102

hogares desamparados que estaban sin vivienda en la región tenían hijos.

75

niños desamparados no tienen padres

El Elemento de Vivienda se sustenta en datos de la Oficina del Censo de EE. UU. y del Grupo de Trabajo Regional sobre Personas sin Hogar (RTFH) para estimar las necesidades de las personas sin hogar en la ciudad. En octubre de 2019, se adoptó el *Plan de acción comunitaria de la ciudad de San Diego sobre personas sin hogar*, el cual proporciona información más detallada sobre las características y necesidades de las personas sin hogar en San Diego. Según el plan, que se basó en datos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los EE. UU., 848 personas vivían fuera cada mes en la ciudad en 2019.

Existen numerosas subpoblaciones de personas sin hogar que tienen necesidades especiales. RTFH informó que el 2 por ciento de las personas desamparadas que se quedaron sin hogar vivían con VIH/SIDA y el 5 por ciento sufría violencia doméstica. La Comisión de Vivienda de San Diego (SDHC) informa que hay 244 camas de refugio o viviendas de apoyo permanente disponibles para personas con VIH/SIDA y 225 camas disponibles para personas o familias que han experimentado violencia doméstica.³⁶

Se estima que 1.312 personas sin hogar en la región en 2018 eran veteranos, según RTFH, y SDHC informa que hay 1.643 camas disponibles para veteranos en viviendas de apoyo transitorias y permanentes.³⁷ Esto no significa que haya más camas disponibles de las necesarias. La mayoría de los refugios están llenos a capacidad durante todo el año y las viviendas de apoyo permanentes tienen listas de espera.

El Elemento de Vivienda describe políticas, programas y actividades propuestas que la Ciudad y sus socios pueden usar para ayudar a aumentar los servicios y el apoyo a las personas sin hogar. Se incluyen políticas adicionales para ayudar a reducir el desplazamiento, que puede estar relacionado con la falta de vivienda, aunque no están estrictamente relacionadas.

Desplazamiento³⁸

El desplazamiento, aunque no siempre está directamente relacionado con la falta de vivienda, puede ser un factor contribuyente. A medida que los precios de alquiler aumentan en todos los tipos y estilos de viviendas, y la construcción de nuevas viviendas sigue siendo baja, las oportunidades de desalojos y los desafíos relacionados con el pago de viviendas podrían aumentar. A medida que los hogares se vean cada vez más agobiados por los costos de la vivienda en comparación con los salarios estancados, aumentará la necesidad de viviendas más asequibles. Proyectos como el Laboratorio de Desalojos de Princeton y el Proyecto de Desplazamiento Urbano de la Universidad de California Berkeley están comenzando a rastrear los efectos del aumento de los precios de las viviendas, la gentrificación y el aumento de los desalojos de los residentes, especialmente los de hogares de bajos ingresos. La Ciudad continuará monitoreando estos y otros recursos para ayudar a identificar nuevas políticas y programas para ayudar a apoyar a los hogares y comunidades con dificultades en San Diego.

1.558

desalojos ocurrieron en San Diego en 2016, es decir, cuatro hogares fueron desalojados cada día.

46%

es el monto en que las rentas mensuales promedio han aumentado desde 2012.

6%

es el aumento de precio de un solo ambiente en la Ciudad entre 2016 y 2017.

\$1.900

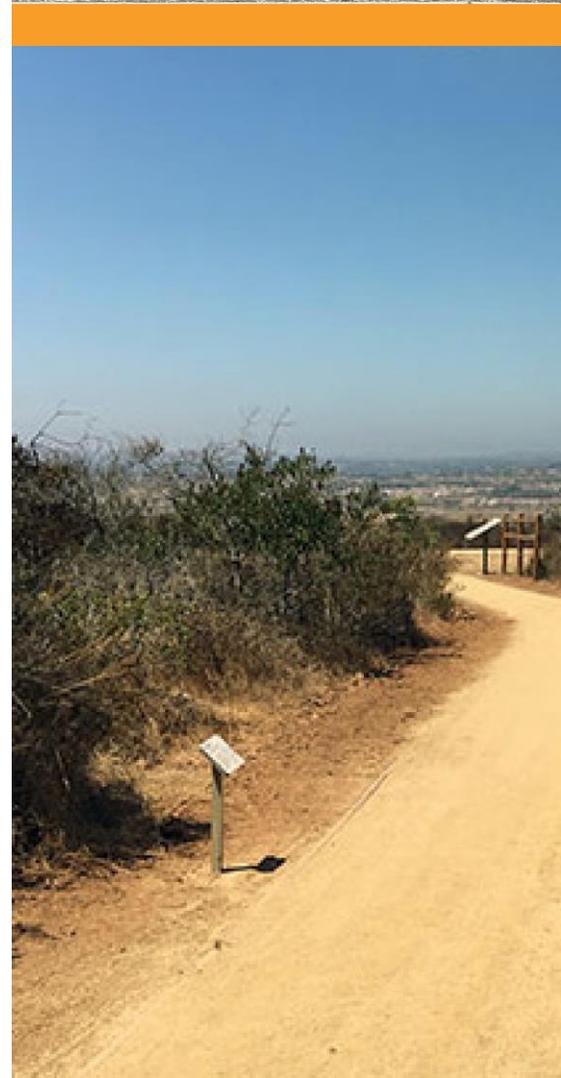
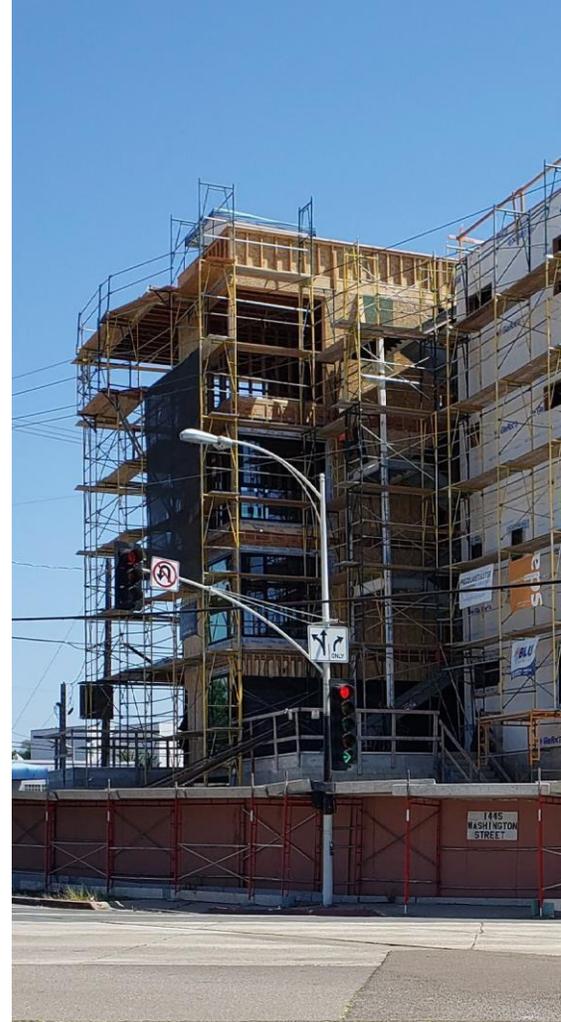
fue el alquiler mensual promedio (un dormitorio) en la Ciudad en 2018.

RESTRICCIONES

Los gobiernos de la Ciudad, el Estado y el Federal restringen el desarrollo a través de requisitos regulatorios, como el Código de Construcción de California, la Ley de Calidad Ambiental de California, planes de zonificación y uso de la tierra, y los procesos internos que afectan la complejidad, los plazos y los costos de los permisos del proyecto. Las personas en San Diego también restringen el desarrollo a través de iniciativas de votación, como la Zona de Superposición de Límite de Altura Costera, y al oponerse públicamente al nuevo desarrollo, agregando sus propias condiciones previas al desarrollo además de los requisitos reglamentarios; entablar demandas contra proyectos de desarrollo; y otras acciones que dificultan, retrasan e impiden la construcción de proyectos. Las restricciones adicionales toman la forma de factores de mercado como el costo de la tierra, el costo de los materiales necesarios para la construcción, la oferta de trabajadores de la construcción y la capacidad de obtener financiamiento.

Algunas limitaciones están entrelazadas con los controles regulatorios estatales y federales, como los usos de la tierra en aeropuertos, la Ley de Calidad Ambiental de California y los mapas de llanuras aluviales de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias, pero la Ciudad puede tener cierta influencia sobre cómo se implementan y, a veces, puede trabajar para cambiar sus requisitos.

La Ciudad trabaja para reducir razonablemente las limitaciones gubernamentales al urbanismo e influir en las limitaciones no gubernamentales donde y cuando sea posible. Esta sección incluye un resumen de las limitaciones y analiza las iniciativas pasadas y planificadas para reducirlas cuando sea posible. Estas restricciones se analizan en detalle en el Apéndice C: Restricciones y Análisis de Zonificación.





GUBERNAMENTALES

Las limitaciones gubernamentales son barreras para la construcción de viviendas sobre las que la Ciudad puede ejercer cierto control a través de cambios regulatorios, mejoras de procesos y planificación comunitaria. Las principales limitaciones gubernamentales incluyen:

| | | |
|--|---------------------------------------|--|
| <i>Uso del suelo</i> | <i>Regulaciones ambientales</i> | <i>Procesos de permisos</i> |
| <i>Requisitos del código de construcción</i> | <i>Requisitos de mejora del sitio</i> | <i>Tarifas de permisos e infraestructura</i> |
| <i>Regulaciones de inundaciones</i> | <i>Normas de accesibilidad</i> | <i>Planificación de movilidad</i> |



RESTRICCIONES NO GUBERNAMENTALES

Las limitaciones no gubernamentales son barreras para la construcción de viviendas sobre las que la Ciudad tiene menos control, pero que a veces pueden influir o ayudar a apoyar un cambio mayor. Estas limitaciones incluyen:

| | | |
|---------------------------------------|--|---------------------------|
| <i>Prioridades de las comunidades</i> | <i>Decisiones de los propietarios</i> | <i>Macro-economía</i> |
| <i>Cambio climático</i> | <i>Costos de tierra, mano de obra y construcción</i> | <i>Riesgos sísmicos</i> |
| <i>Restricciones geológicas</i> | <i>Incendios forestales</i> | <i>Suministro de agua</i> |

REDUCCIÓN DE LAS RESTRICCIONES

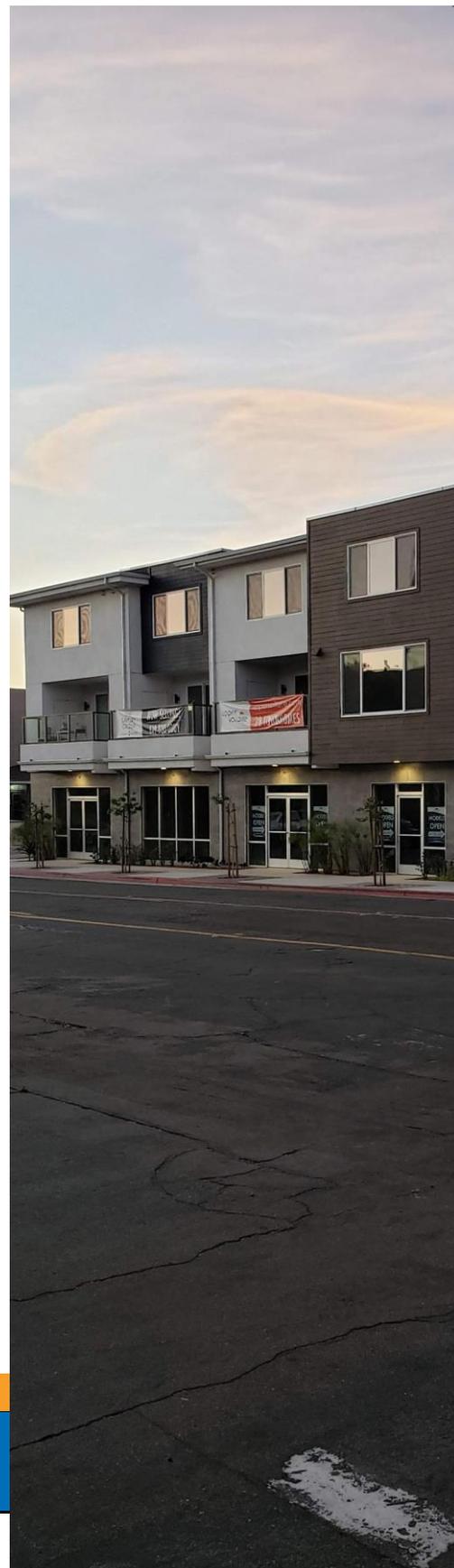
La Ciudad ha realizado muchos cambios para reducir las restricciones al desarrollo que están dentro del ámbito de la Ciudad desde que el Elemento de Vivienda se actualizó anteriormente en 2013. Las reducciones completadas a las restricciones incluyen:

- Dentro de las TPA, reducir a cero el requisito mínimo de estacionamiento para desarrollos residenciales multifamiliares, exigir la separación del estacionamiento de las unidades de vivienda para desarrollos a precio de mercado y establecer un límite máximo de estacionamiento en el centro de San Diego;
- Agregar nuevas zonas de uso mixto al Código Municipal, que se pueden aplicar en toda la Ciudad para promover proyectos más caminables y orientados al tránsito que buscan brindar un mejor equilibrio entre vivienda, trabajo y recreación;
- Racionalizar las regulaciones de la unidad de vivienda accesoria (es decir, apartamento de la abuela o unidad complementaria), proporcionando incentivos financieros y ofreciendo guías para facilitar la obtención de permisos para la unidad de vivienda accesoria;
- Establecer un bono de densidad para proyectos que proporcionen unidades de vivienda con alquiler restringido para que sean asequibles para hogares de ingresos moderados; y
- Cambiar las regulaciones del Código Municipal para permitir el desarrollo de oficina de vivienda de transición y vivienda de apoyo permanente en zonas que permitan viviendas multifamiliares.



Las restricciones en el desarrollo de viviendas siguen siendo un factor en la cantidad de viviendas que se pueden producir, por lo que la Ciudad continúa examinando y elaborando estrategias para reducir las barreras al desarrollo mientras protege otros intereses, como la preservación histórica, la calidad de vida, los parques y los espacios abiertos, y recursos ecológicos. Por ejemplo, la Ciudad estaba trabajando en los siguientes borradores de iniciativas en 2019:

- Iniciativas de planificación de Comunidades Completas (Complete Communities):
 - Soluciones de Vivienda (Housing Solutions), que busca reducir las limitaciones para proyectos dentro de las TPA de la ciudad y recuperar algo de valor para las mejoras de recreación y movilidad.
 - Opciones de Movilidad (Mobility Choices), que cambia las tarifas de transporte del nivel de servicio (LOS) a las millas recorridas por vehículos (VMT) para ayudar a reducir el VMT y agregar la infraestructura necesaria;
 - Infraestructura Ahora (Infrastructure Now), que es una reconstrucción de la Tarifa de Impacto del Desarrollo (DIF) que busca escalar las tarifas del DIF según el tamaño de la unidad de vivienda para incentivar la construcción de unidades más pequeñas en desarrollos más densos;
 - Play Everywhere (también llamado el Plan Maestro de Parques), que busca repensar cómo imaginamos, definimos, financiamos y construimos servicios recreativos en toda la ciudad;
- Las actualizaciones del Plan Comunitario (plan de uso de la tierra), un enfoque continuo del Departamento de Planificación de la Ciudad, continuarán a un ritmo probable de una o dos actualizaciones iniciadas cada año; y
- Actualizaciones del Código Municipal, que se realizarán anualmente para agilizar, actualizar y simplificar las regulaciones relacionadas con la vivienda.

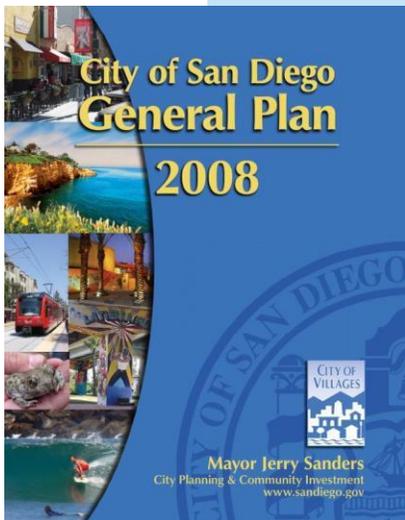


DOCUMENTOS DE PLANIFICACIÓN RELACIONADOS

El Elemento de Vivienda debe ser consistente con el Plan General. Esto significa que cualquier objetivo, política y programa incluido en el Elemento de Vivienda debe apoyar y promover las políticas del Plan General, y no puede entrar en conflicto de ninguna manera con el Plan General. Además del Plan General, el Elemento de Vivienda también es consistente con varios planes locales y regionales. Los planes clave a los que hace referencia y respalda el Elemento de Vivienda incluyen los siguientes:

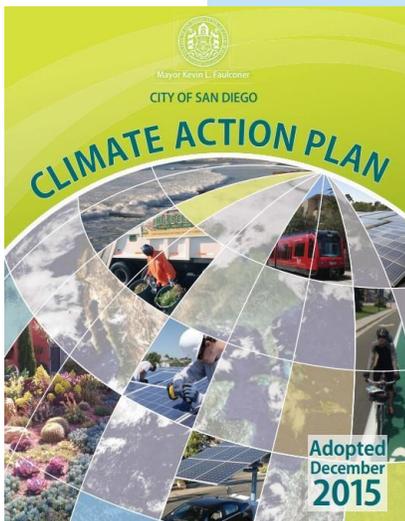
PLAN GENERAL DE LA CIUDAD DE SAN DIEGO

El Plan General de la Ciudad es su constitución para el desarrollo. Se compone de diez elementos que proporcionan una lista completa de políticas para toda la ciudad y promueven la estrategia de crecimiento inteligente de Ciudad de Pueblos. El Plan General fue actualizado de forma integral por voto unánime del Concejo Municipal en 2008. El Concejo Municipal también certificó el Informe de Impacto Ambiental del Programa del Plan General y adoptó las enmiendas asociadas al Código de Desarrollo Territorial. El Plan General tiene un fuerte enfoque de sostenibilidad y proporciona políticas locales para abordar el cambio climático global.



PLAN DE ACCIÓN CLIMÁTICA DE LA CIUDAD DE SAN DIEGO

El Plan de Acción Climática es un paquete de políticas destinadas a beneficiar el medio ambiente y la economía de San Diego. El plan identifica los pasos que la Ciudad puede tomar para lograr los objetivos de reducción de gases de efecto invernadero establecidos por el estado de California. El primer Plan de Acción Climática de la Ciudad se aprobó en 2005 y se actualizó en 2015. La ciudad proporciona informes anuales sobre el progreso hacia los objetivos de 2035.



PLANES COMUNITARIOS DE LA CIUDAD DE SAN DIEGO

Los planes comunitarios funcionan junto con el Plan General para proporcionar políticas y recomendaciones basadas en la ubicación en las más de cincuenta áreas de planificación comunitaria de la Ciudad. Los planes comunitarios están escritos para refinar las políticas del Plan General para toda la ciudad, designar los usos del suelo y las densidades de vivienda, y proporcionar algunas recomendaciones específicas para el sitio.



PLAN MAESTRO DE PARQUES DE LA CIUDAD DE SAN DIEGO

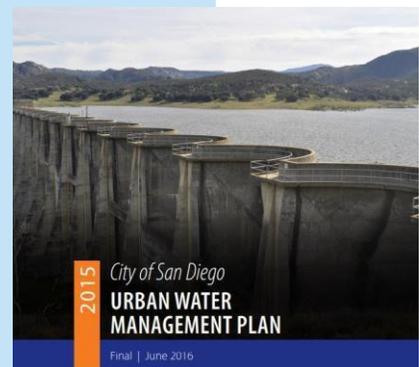
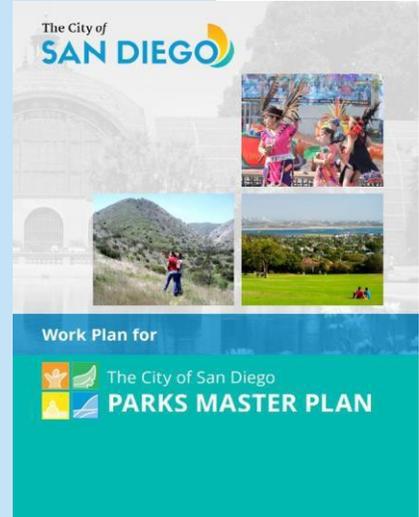
La Ciudad de San Diego está planificando un sistema de parques interconectados en toda la ciudad con más oportunidades para que todos salgan y jueguen. La Ciudad busca expandir las instalaciones de recreación más allá de los parques tradicionales. Esto crea más opciones de juego, ejercicio y conexiones sociales en toda la ciudad. Un sistema de parques interconectados requiere financiamiento priorizado para instalaciones, programas y servicios actuales y futuros. Estas prioridades están vinculadas a cambios en la vivienda, la infraestructura y la movilidad de una manera que sea tanto fiscal como ambientalmente sólida.

PLANES DE MOVILIDAD

La Ciudad está enfocada en crear más opciones de movilidad. Los cambios en los usos del suelo, las nuevas perspectivas sobre el diseño de la comunidad, la promoción del transporte activo, y los cambios en las reglas y estándares de estacionamiento contribuyen a mejorar y expandir las opciones de movilidad en toda la ciudad y a nivel regional. El Elemento de Movilidad del Plan General contiene políticas para mejorar la movilidad mediante el desarrollo de una red de transporte equilibrada y multimodal. La Ciudad también trabaja con las jurisdicciones vecinas, SANDAG y la región para implementar planes que aumentarán el acceso de tránsito en toda la región y dentro de la Ciudad.

PLANES DE GESTIÓN DEL AGUA URBANA

Tanto la Ciudad como el Condado de San Diego mantienen Planes de Gestión del Agua Urbana, que sirven como documentos de planificación de recursos hídricos integrados y generales para los residentes, empresas, grupos de interés y funcionarios públicos de la Ciudad y la región. Estos planes proporcionan información sobre las demandas y suministros de agua actuales y futuros; analizar los desafíos de los recursos hídricos; y resumir las principales iniciativas de recursos hídricos que la Ciudad y la región han tomado de manera proactiva para garantizar un suministro de agua seguro y confiable. El desarrollo de recursos hídricos resistentes a la sequía y un énfasis sostenido en la eficiencia en el uso del agua significan que el Condado de San Diego continuará teniendo un suministro de agua seguro y confiable durante décadas, según el Plan de Gestión del Agua Urbana 2015 de la Autoridad del Agua del Condado de San Diego.



CONSISTENCIA DEL PLAN GENERAL

La estrategia del Plan General de la Ciudad de Pueblos enfoca el crecimiento en centros de actividades de uso mixto que son distritos amigables para los peatones vinculados a un sistema de tránsito regional mejorado. La estrategia está diseñada para sostener la salud económica, ambiental y social a largo plazo de la Ciudad y sus comunidades.

Según el Plan General, “la implementación de la estrategia de crecimiento de Ciudad de Pueblos requiere que la remodelación, el relleno y el nuevo crecimiento se dirijan a aldeas compactas, de uso mixto y caminables que estén conectadas a un sistema de tránsito regional. El desarrollo enfocado y la densidad adyacente a las paradas de tránsito que unen el lugar donde vive la gente con el lugar donde la gente trabaja, compra y se recrea, ayuda a que el tránsito sea conveniente para más personas. La vivienda en áreas comerciales de uso mixto brinda oportunidades para que las personas vivan cerca de su lugar de trabajo y ayuda a respaldar el uso de las tiendas y los servicios del vecindario. Como tal, el patrón de uso de la tierra de Ciudad de Pueblos es tanto una estrategia de transporte como de uso de la tierra”.

Si bien el Elemento de Vivienda incluye una lista sólida de políticas, programas y actividades propuestas que son internamente consistentes con los otros nueve elementos del Plan General, el Elemento de Vivienda aborda más específicamente las políticas del Elemento de Uso de la Tierra. El propósito del Elemento de Uso de la Tierra es “guiar el crecimiento y el desarrollo futuros hacia un patrón de desarrollo sostenible en toda la ciudad, mientras se mantiene o mejora la calidad de vida en nuestras comunidades”. Las políticas directrices del Elemento de Vivienda se enfocan en implementar la estrategia de la Ciudad de Pueblos y dirigirán los patrones, programas y conceptos de desarrollo en toda la ciudad durante el sexto ciclo.

Consulte la siguiente tabla para conocer las 22 políticas del Elemento de Vivienda que garantizan la coherencia con el Plan General e implementan la estrategia de crecimiento de la Ciudad de Pueblos:

POLÍTICAS DE ELEMENTOS DE VIVIENDA QUE GARANTIZAN LA CONSISTENCIA CON EL PLAN GENERAL

- EV-A.2 Identificar áreas apropiadas para un mayor desarrollo de relleno, residencial y de uso mixto; Fomentar el desarrollo eficiente en la ubicación y en los recursos mediante el cual las viviendas estén ubicadas cerca del empleo, las tiendas, las escuelas, la recreación, el tránsito y la infraestructura para caminar o andar en bicicleta. EV-42
- EV-C.1 Desarrollar y mantener políticas y programas que identifiquen obstáculos para la construcción de viviendas asequibles, viviendas de relleno y desarrollo de viviendas de crecimiento inteligente, y proporcionar estrategias y herramientas reguladoras que agilizarán el proceso de desarrollo. EV-48
- EV-C.3 Desarrollar una estrategia integral para abordar la necesidad de más viviendas cerca de los centros de empleo, atendiendo a los trabajadores de ingresos moderados a medios en San Diego, y esforzarse por promover la ubicación de las viviendas cerca del empleo y las instalaciones de transporte multimodal. EV-48
- EV-C.4 Alentar a los empleadores a proporcionar programas de asistencia de vivienda para los empleados que de otra manera no podría permitirse alquilar o comprar casas en la Ciudad de San Diego. EV-48

- EV-C.11 Permitir densidades que excedan los rangos definidos en la zona para proyectos que usan disposiciones de bonificación estatal y para proyectos dentro de las TPA designadas. EV-49
- EV-C.12 Permitir FAR y alturas que exceden los máximos adoptados para proyectos que brindan beneficios de crecimiento inteligente y para proyectos con circunstancias únicas que reducirían los impactos en relación con otros proyectos o transferirían el potencial de desarrollo entre parcelas dentro de una TPA. EV-49
- EV-D.3 Explorar nuevas herramientas de financiamiento para proporcionar la infraestructura necesaria para respaldar el desarrollo de relleno orientado al tránsito y de uso mixto. EV-52
- EV-I.4 Enfatizar la necesidad de opciones de vivienda asequibles para personas mayores y personas con discapacidades y/o necesidades especiales cerca del tránsito, servicios de atención médica, áreas comerciales y otras comodidades. EV-74
- EV-I.9 Fomentar la vivienda en micro unidades y nuevos modelos compartidos e intergeneracionales para ayudar a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas mayores, los estudiantes y las personas de bajos ingresos, y promover su desarrollo dentro de las TPA en toda la ciudad. EV-75
- EV-I.12 Incluir políticas en cada plan comunitario, a medida que se actualiza, que fomentan el desarrollo de viviendas asequibles y su ubicación cerca del tránsito, centros de empleo, áreas de oportunidad y áreas ricas en recursos. EV-75
- EV-M.1 Implementar las metas y políticas del Plan General y del plan comunitario que se relacionan con el diseño arquitectónico, los espacios públicos y los recursos culturales históricos y tribales. EV-95
- EV-O.1 Promover planes de uso de la tierra y patrones de desarrollo económicamente viables, ambientalmente racionales y socialmente equitativos que conserven las fuentes de energía no renovables. EV-102
- EV-O.2 Fomentar nuevas viviendas que dependan y apoyen el uso del transporte público y patrones de movimiento sostenibles. EV-102
- EV-O.3 Proporcionar incentivos para el desarrollo residencial y de uso mixto en los principales nodos de tránsito, a lo largo de los corredores de tránsito y en otros lugares adecuados para el desarrollo de viviendas de alta intensidad, según corresponda. EV-102
- EV-O.4 Mejorar los sistemas de infraestructura en toda la Ciudad para apoyar urbanización de rellenos y promover nuevas viviendas asequibles cerca de las estaciones de tránsito, las principales paradas de tránsito y a lo largo de los corredores de tránsito. EV-102
- EV-O.5 Desarrollar políticas y programas que ayuden a lograr las metas de la Estrategia Climática de California y el Plan de Acción Climática. EV-102
- EV-O.6 Apoyar y recompensar las mejoras tecnológicas a la movilidad, en particular el transporte público y la movilidad compartida, que disminuyen el uso de combustibles fósiles. EV-102
- EV-P.1 Apoyar y fomentar estándares de diseño de alto rendimiento en nuevas construcciones y remodelaciones para promover una mayor conservación de energía. EV-105
- EV-P.2 Apoyar y fomentar la urbanización y la reurbanización que incorpore espacios verdes pasivos o activos, como techos, muros y patios verdes, que puedan proporcionar captura de carbono y enfriamiento en entornos urbanos. EV-105
- EV-Q.1 Apoyar programas que incentiven a que las propiedades residenciales hagan la transición a la energía renovable y, cuando sea posible, al consumo neto de energía cero. EV-107
- EV-Q.2 Promover e incentivar la conservación de energía y recursos entre los propietarios de vivienda, propietarios arrendadores y administradores, e inquilinos. EV-107

IMPLEMENTACIÓN DE LA LEGISLACIÓN ESTATAL DE VIVIENDA EN LA CIUDAD

Si bien la Ciudad ha tomado medidas durante el 5to. ciclo para aumentar la producción de viviendas a nivel local, el estado aprobó numerosas leyes para abordar la crisis de vivienda de California durante el mismo período. A medida que el Estado apruebe nueva legislación en el resto del quinto ciclo y durante el sexto ciclo, la Ciudad continuará enmendando el Código Municipal; para monitorear y evaluar políticas y programas diseñados para cumplir con los requisitos estatales; e implementar proactivamente nuevas políticas y programas para ayudar a aumentar la producción de viviendas en toda la ciudad.

En 2019, se promulgaron varios proyectos de ley que incluyen requisitos para los programas de bonificación de densidad local, el Elemento de Vivienda, tierras excedentes, la racionalización de ADU (unidades de vivienda accesorias) y la eliminación de las barreras locales a la producción de viviendas. La Ciudad implementará los cambios requeridos por la ley estatal, probablemente a través de enmiendas al Código Municipal de San Diego. El siguiente es un resumen de la legislación reciente y las actividades propuestas por la Ciudad que promoverán los esfuerzos de la Ciudad para aumentar la producción de viviendas durante el sexto ciclo.

AB 68, AB 587, AB 671, AB 881 y SB 13 incentivan aún más el desarrollo de unidades de vivienda accesorias (ADU), a través de permisos simplificados, requisitos de retiro reducidos, aumento de los pies cuadrados permitidos, requisitos de estacionamiento reducidos, y tarifas reducidas. La Ciudad ha enmendado sus regulaciones y procedimientos para que sea más fácil y menos costoso construir ADU durante el Elemento de Vivienda del Quinto Ciclo, por ejemplo, eximiendo a las ADU de los requisitos de estacionamiento y ciertas tarifas. Se incorporarán más cambios al Código Municipal de la Ciudad para garantizar el cumplimiento de la nueva legislación. Además de estas acciones, la Ciudad identificará opciones para incentivar la construcción de ADU que estén disponibles específicamente y sean asequibles para los hogares de bajos ingresos. **AB 1763** requiere que las jurisdicciones proporcionen un bono de densidad a los proyectos de urbanización que restrinjan el 100 por ciento de sus unidades como asequibles para los hogares de ingresos bajos y moderados. En 2020, las regulaciones de vivienda asequible de la Ciudad se modificarán para que sean consistentes con AB 1763.

AB 101 requiere que las jurisdicciones permitan de oficio "centros de navegación con barreras bajas" en áreas divididas en zonas para usos mixtos y en zonas no residenciales que permitan usos multifamiliares, si el centro cumple con los requisitos especificados. La Ciudad opera cuatro "Refugios Puente Temporales", que cumplen con la definición de "centros de navegación con barreras bajas". Sin embargo, estos refugios están ubicados en la comunidad del centro, que tiene una zonificación específica de la comunidad a través del Distrito Planificado del Centro de la Ciudad. La Ciudad enmendará el Código Municipal en 2020 para definir "centros de navegación de barrera baja" y permitirlos de oficio en toda la ciudad en zonas de uso mixto y no residenciales que permitan usos multifamiliares y dentro de todos los demás distritos planificados.

AB 686 amplía los requisitos para los concesionarios y contratistas federales para "promover afirmativamente la vivienda justa", incluidos los requisitos de la Ley federal de Vivienda Justa, a las agencias públicas de California. Promover afirmativamente la vivienda justa se define específicamente como tomar acciones significativas que, tomadas en conjunto, abordan las disparidades significativas en las

necesidades de vivienda y en el acceso a las oportunidades reemplazando los patrones de vida segregados por patrones de vida verdaderamente integrados y equilibrados; transformar áreas de pobreza concentradas racial y étnicamente en áreas de oportunidad; y fomentar y mantener el cumplimiento de las leyes de derechos civiles y de vivienda justa.

AB 686 requiere que las agencias públicas: administren sus programas y actividades relacionados con la vivienda y el desarrollo comunitario, de una manera que promuevan afirmativamente la vivienda justa; no tomar ninguna acción que sea sustancialmente inconsistente con la obligación de promover afirmativamente la vivienda justa; asegurar que el programa y las acciones para lograr las metas y objetivos del Elemento de Vivienda promuevan positivamente la vivienda justa; e incluir una evaluación de la vivienda justa en el Elemento de Vivienda. La Ciudad evalúa las necesidades de vivienda justa durante el año fiscal 2015-2020 *Análisis regional de impedimentos para la elección de vivienda justa* (AI), preparado de acuerdo con la Sección 91.225 del Título 24 del Código de Regulaciones Federales, y promueve afirmativamente la vivienda justa como agencia asociada en la Alianza Regional de San Diego para la Vivienda Justa, a través de los programas y actividades en este Elemento de Vivienda, y a través de otras acciones de la Ciudad, la AI se actualizará para el año fiscal 2021-2025 y, eventualmente, para 2026-2030. Proporcionará las evaluaciones, análisis, metas, prioridades y acciones requeridas por AB 686. Se incorpora al Elemento de Vivienda como Apéndice A y se actualizará cuando se adopten los análisis 2021-2025 y 2026-2030.

AB 1255 y **AB 1486** buscan identificar y priorizar las tierras excedentes estatales y locales disponibles para la urbanización de viviendas asequibles para los hogares de bajos ingresos. La Ciudad ha identificado tierras excedentes a través del inventario de sitios adecuados del Elemento de Vivienda del 6º Ciclo e informará sobre estas tierras anualmente a través de los Informes de Progreso Anual del Elemento de Vivienda.

AB 2162 y **SB 2** abordan varios métodos y fuentes de financiamiento que las jurisdicciones pueden utilizar para acelerar la producción de viviendas. La Ciudad enmendó el Código de Urbanización de Tierras en agosto de 2019 para permitir la vivienda de apoyo permanente y la vivienda de transición de oficio como un uso limitado en todas las zonas que permiten viviendas multifamiliares.

SB 330 promulga cambios en las políticas, permisos y procesos de desarrollo local que estarán vigentes hasta el 1 de enero de 2025. SB 330 establece nuevos criterios sobre los requisitos de solicitud y los tiempos de procesamiento para desarrollos de viviendas; evita que las localidades disminuyan la capacidad de vivienda de cualquier sitio, p.ej. mediante la rebaja de zonificación o el aumento de los requisitos de espacios abiertos, si tal disminución impediría que la jurisdicción cumpla con sus objetivos de vivienda RHNA (Asignación Regional); evita que las localidades establezcan estándares no objetivos; y requiere que cualquier demolición propuesta de unidades de vivienda vaya acompañada de un proyecto que reemplace o exceda el número total de unidades demolidas. Además, cualquier unidad demolida que estuviera ocupada por hogares de bajos ingresos debe ser reemplazada por nuevas unidades asequibles para hogares con esos mismos niveles de ingresos. La Ciudad abordará los requisitos de la SB 330 modificando el Código de Desarrollo de Suelo, por ejemplo, para especificar que las decisiones sobre rezonificación, enmiendas al Plan Comunitario y actualizaciones del Plan Comunitario deben incluir un análisis de la capacidad de vivienda.



INVENTARIO DE SITIOS ADECUADOS

El Inventario de Sitios Adecuados es una evaluación de la capacidad de vivienda potencial dentro de la Ciudad y debe demostrar si el objetivo de 108.036 unidades (para casas nuevas construidas para 2029) se puede lograr bajo los planes de uso de suelo y las regulaciones de zonificación de la Ciudad. Si la Ciudad no puede demostrar que tiene la capacidad para cumplir con el objetivo de RHNA, la Ciudad, según la sección 65583 del Código de Gobierno de California, debe cambiar sus regulaciones para proporcionar la capacidad necesaria.

Desde 2008, la Ciudad ha actualizado muchos de sus planes comunitarios para implementar la estrategia de crecimiento inteligente de la Ciudad de Pueblos del Plan General, y para aumentar la capacidad de vivienda, particularmente en las TPA. La Ciudad continúa identificando nuevas oportunidades de vivienda de acuerdo con las políticas del Plan General. Aumentar la capacidad de vivienda en toda la ciudad es un paso fundamental para lograr las viviendas necesarias en la Ciudad. La Ciudad ha determinado su capacidad de vivienda para el Inventario de Sitios Adecuados a través de una revisión en profundidad de todos los terrenos desocupados y urbanizables. Si bien la ley estatal requiere que la Ciudad demuestre suficiente capacidad de vivienda para cumplir con los objetivos de RHNA, la Ciudad elige hacer un inventario de todos los terrenos potencialmente urbanizables. Este enfoque se ha adoptado reconociendo que muchos factores afectan la viabilidad del desarrollo de viviendas, incluidas las decisiones de los propietarios y urbanizadores privados.

El inventario del Elemento de Vivienda del 6º Ciclo demuestra que la Ciudad tiene suficientes sitios zonificados para cumplir con el objetivo RHNA de la Ciudad que es de 108.036 nuevas unidades de vivienda. Hay suficientes propiedades en toda la Ciudad que se presume (de acuerdo con los requisitos estatales) que son adecuadas para viviendas de bajos ingresos, para cumplir con el objetivo RHNA de la ciudad de 44.880 unidades de vivienda para hogares de ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos. La Ciudad identificó la capacidad para construir 174,678 unidades de vivienda a través del Inventario de Sitios Adecuados para el Elemento de Vivienda del 6º Ciclo. Para ver el inventario completo y un análisis más detallado, consulte el Apéndice D: Inventario de Sitios Adecuados.

LOGROS DEL 5.º CICLO

San Diego ha desarrollado programas e implementado iniciativas para incentivar la producción de viviendas; ayudado a los ciudadanos a pagar sus alquileres y comprar casas; facilitado el desarrollo de viviendas de apoyo y transitorias; y ayudado a las personas sin hogar.

La ciudad adoptó varias enmiendas al Código Municipal que promueven directamente la producción de viviendas. Las iniciativas exitosas que incentivan la producción de viviendas de propietarios de viviendas actuales incluyen nuevos reglamentos que permiten el desarrollo de Unidades de Viviendas Accesorias (ADU) por derecho, una exoneración de las tarifas por el impacto del desarrollo asociadas con la construcción de ADU, mayor flexibilidad de los reglamentos de desarrollo respecto al tamaño y los retranqueos de ADU y la elaboración de un manual para guiar a los propietarios de viviendas que quieren construir una ADU. Durante este período, la ciudad ha emitido permisos para 316 ADU. La ciudad también ha permitido que los espacios comerciales de planta baja se conviertan temporalmente en unidades de vivienda y creado nuevas zonas de uso mixto que facilitarán el uso mixto residencial y comercial por toda la ciudad. Otra enmienda del Código Municipal permite refugios de emergencia por derecho en aproximadamente 90 acres de la ciudad.

La Comisión de Viviendas de San Diego (SDHC), la agencia de viviendas sociales de la ciudad siguió brindando diferentes tipos de ayuda para el alquiler de los habitantes de San Diego. Durante el período de 2013-2018, 1443 unidades de vivienda asequible se mantuvieron en San Diego en alquileres asequibles menores al 60 % del Ingreso Medio del Área (AMI). SDHC también emitió más de \$1000 millones en bonos multifamiliares de vivienda asequible exentos de impuestos y casi \$150 millones en préstamos de desarrollo y adquisición/rehabilitación de vivienda asequible. SDHC también trabajó con la ciudad para aumentar el número y la duración del funcionamiento de los refugios para personas sin hogar de la ciudad y dirigió un programa de Realojamiento Rápido para las familias que perdieron su hogar recientemente. SDHC ha apoyado a los compradores de primeras viviendas con talleres, pagos diferidos y préstamos con bajos intereses, pago inicial y ayuda a los costos de cierre y certificados de crédito hipotecario. Para obtener más información consulte el Anexo E: Análisis de viviendas asequibles en riesgo y el Anexo F: Revisión de los logros del ciclo anterior del Elemento de vivienda.



META 1



FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE CALIDAD

La ciudad es responsable de permitir la producción de viviendas al disminuir barreras regulatorias, proporcionar incentivos y apoyar los programas que crean o preservan las viviendas, especialmente para las poblaciones vulnerables.

Para permitir la construcción de viviendas de calidad, la ciudad ha identificado seis objetivos:

- **Objetivo A:** Identificar sitios adecuados disponibles para el desarrollo
- **Objetivo B:** Implementar mejoras de los procesos de permisos
- **Objetivo C:** Proporcionar programas que incentivan el desarrollo
- **Objetivo D:** Mejorar los sistemas de infraestructura para apoyar el desarrollo de relleno y promover las viviendas asequibles
- **Objetivo E:** Apoyar programas dirigidos a las poblaciones de viviendas vulnerables y necesidades especiales
- **Objetivo F:** Establecer y evaluar las metas de producción de viviendas anuales

El término “vivienda de calidad” por lo general se refiere a las viviendas que son seguras, cómodas y bien mantenidas. Las viviendas de calidad deben proporcionar: acceso a aire puro y luz natural; plomería adecuada y controles de temperatura (es decir, ventilación y calefacción/enfriamiento); detectores de monóxido de carbono y humo; y no debe contener riesgos para la salud o la seguridad (por ejemplo, daños estructurales, alérgenos o pintura con plomo).

OBJETIVO A: IDENTIFICAR SITIOS ADECUADOS DISPONIBLES PARA EL DESARROLLO

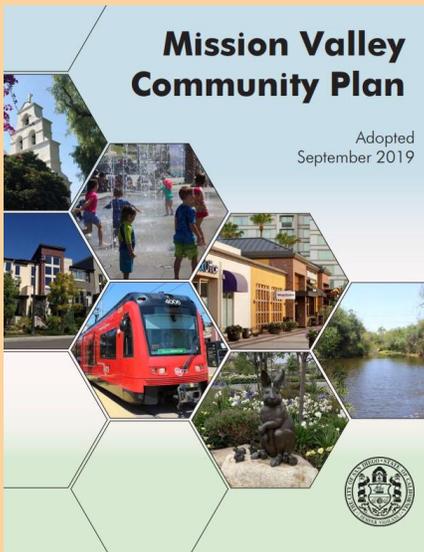
La ciudad fomenta la producción de una gran variedad de nuevas viviendas para garantizar que una oferta adecuada está disponible para satisfacer las necesidades actuales y futuras de todos los residentes. La ciudad tiene un inventario de terrenos distribuidos por toda la ciudad que podrían reurbanizarse durante este ciclo de Asignación de las Necesidades Regionales de Vivienda (RHNA) (2021-2029) para alcanzar las metas de RHNA de la ciudad.

POLÍTICAS

EV-A.1 Supervisar el desarrollo residencial para garantizar que hay un nivel adecuado de capacidad pendiente de desarrollo a través del inventario de vivienda integral a nivel municipal y regional.

EV-A.2 Actualizar los planes comunitarios con regularidad para aportar seguridad en el proceso de desarrollo. A través de estas actualizaciones, la ciudad, en colaboración con una gran coalición de partes interesadas de la comunidad, deben:

- Identificar áreas apropiadas para aumentar el desarrollo de relleno, residencial y de uso mixto.
- Designar terrenos para una variedad de densidades residenciales para satisfacer las necesidades de viviendas para una variedad de tamaños de grupos familiares.
- Promover el desarrollo eficiente en materia de lugar y recursos mediante el cual la vivienda se ubica cerca de la infraestructura de empleo, comercial, escolar, de recreación, del transporte público y para caminar/andar en bicicleta.
- Permitir un mayor coeficiente de ocupación máxima (FAR).
- Adoptar Informes de Impacto Ambiental Programáticos (EIR) para permitir la estratificación de EIR para proyectos individuales conforme al plan actualizado.



Las actualizaciones del plan comunitario le brindan oportunidades a la ciudad para añadir capacidad de vivienda en las Áreas de Prioridad de Tránsito (TPA).

- EV-A.3** Solicitar un nuevo desarrollo para cumplir con los mínimos aplicables de densidad de zona y de uso de suelo para garantizar el uso eficiente de los terrenos restantes para el desarrollo residencial y la reurbanización.
- EV-A.4** Permitir las densidades residenciales que superan los rangos definidos en el Plan General y los planes comunitarios para los proyectos que usan las disposiciones de bonos de densidad del Estado (incluidas las viviendas para ancianos y las viviendas asequibles) y los programas de incentivos de viviendas de la ciudad.
- EV-A.5** Identificar y evaluar las opciones para aumentar las oportunidades de viviendas en áreas planificadas y zonificadas para densidades residenciales unifamiliares.
- EV-A.6** Promover las viviendas asequibles en sitios que son propiedad pública adecuados (en lo que se refiere a geología, topografía, proximidad a áreas comerciales) para el desarrollo y no son necesarios para el uso público al rediseñar esas propiedades con designaciones y zonificación de uso de suelo de uso mixto.
- EV-A.7** Evaluar el beneficio de implementar mecanismos regulatorios que evitan que los terratenientes retiren los terrenos del mercado (es decir, terrenos desocupados) al gravarlos a una tasa mayor hasta que la vivienda se construya.
- EV-A.8** Apoyar el desarrollo de un método que asegure una distribución equitativa de viviendas y centros de apoyo para personas sin hogar por toda la ciudad, especialmente sitios ubicados en la misma área con servicios de asistencia para la salud, salud mental y el desarrollo del personal y que están ubicados cerca del servicio público.
- EV-A.9** Después del proceso de adopción de RHNA, identificar los objetivos de la producción de viviendas por el Área de Planificación Comunitaria basado en un análisis de la aptitud factible del lugar.



La ciudad puede animar a los desarrolladores a construir hasta la máxima densidad durante el permiso.

PROGRAMAS

Adecuar el inventario de sitios. La ciudad establecerá un sistema para coordinar las unidades de seguimiento con el personal de los Servicios de Desarrollo, que procesan los permisos, para garantizar que mientras se desarrollan los proyectos, exista la capacidad adecuada a nivel municipal para satisfacer las metas de RHNA de la ciudad.

Actualizaciones del plan comunitario. La ciudad seguirá actualizando los planes comunitarios para aportar seguridad en el desarrollo; para identificar las áreas apropiadas para el desarrollo de relleno, residencial y de uso mixto; para promover el desarrollo eficiente en materia de lugar y recursos; y proporcionar EIR programáticos para la estratificación.

Equipo de la Ordenanza y la Política de Vivienda. El Departamento de Planificación estableció en 2019 un equipo para proponer políticas y ordenanzas para ayudar a facilitar los objetivos de vivienda de la ciudad.

Enmiendas necesarias del Elemento de vivienda. El personal de la ciudad puede hacer cambios no legislativos o técnicos al Elemento de vivienda adoptado y certificado, si fuera necesario, a solicitud del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California para incorporar cualquier requisito estatal que se cambie o implemente durante el 6.º ciclo (2021-2029). Esto incluye cualquier cambio no legislativo o técnico necesario para reflejar las metas de RHNA adoptadas, con las cuales el Desarrollo Comunitario y de Vivienda (HCD) tendría que manifestar su conformidad.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Informar anualmente sobre la disponibilidad de vivienda. Continuar recopilando, haciendo un seguimiento y reportando los datos sobre los permisos de desarrollo y construcción en San Diego. Colaborar con organizaciones, como las universidades locales, para recopilar y analizar datos sobre el parque de viviendas actuales de la ciudad, incluidas las viviendas naturalmente asequibles (viviendas de alquiler a un precio asequible, pero que no están sujetas a un contrato de restricción de alquiler).

Identificar terrenos públicos para el desarrollo de viviendas asequibles. Rediseñar y rezonificar terrenos públicos para uso mixto, para que puedan desarrollarse viviendas asequibles y usos complementarios.





Hacer un seguimiento de las unidades de vivienda de ingresos bajos por el Área de Planificación Comunitaria. Apoyar el mantenimiento de SDHC de una fuente de información integral y consolidada de unidades reservadas para hogares de ingresos bajos y moderados que incluyen el Área de Planificación Comunitaria con la información de la ubicación de las unidades.

Aplicar mínimos de densidad Solicitar proyectos discrecionales para cumplir los mínimos de densidad de las viviendas del plan comunitario. Además, seguir solicitando Declaraciones de Impacto de la Vivienda en los informes del personal a la Comisión de Planificación y el Consejo de la ciudad que expliquen detalladamente cómo cualquier desarrollo propuesto impactaría la provisión o pérdida de viviendas asequibles.

Trabajar con socios sin fines de lucro interesados en desarrollar viviendas. Continuar trabajando con organizaciones sin fines de lucro y otras partes interesadas en destinar terrenos poco utilizados (especialmente estacionamientos) para construir viviendas asequibles y viviendas para personas sin hogar. Buscar y conectar organizaciones con fuentes actuales de asistencia técnica que pueden ayudar a las organizaciones a convertirse en promotores y/u operadores inmobiliarios



Los grupos sin fines de lucro han trabajado con el personal de la ciudad para identificar las formas para redestinar los estacionamientos poco utilizados, por ejemplo, en centros religiosos, para viviendas.



OBJETIVO B: IMPLEMENTAR MEJORAS EN EL PROCESO DE PERMISOS

El tiempo y el costo para autorizar los proyectos es una gran limitación que a menudo mencionan los promotores y los defensores de las viviendas. La ciudad actualiza anualmente el Código Municipal para hacer que los permisos sean más fáciles en todos los niveles de asequibilidad y busca otras formas para hacer que el trabajo con la ciudad sea más rápido y sencillo.

POLÍTICAS

- EV-B.1** Proponer cambios de zonificación y del Código para disminuir los tiempos promedio de procesamiento de permisos mientras se mejora la calidad del diseño y el desarrollo.
- EV-B.2** Administrar iniciativas que priorizan las viviendas asequibles, especialmente las unidades que son más fáciles y rápidas de construir.
- EV-B.3** Promover la innovación y el proceso de revisión ambiental para proyectos de desarrollo.
- EV-B.4** Identificar oportunidades para disminuir las cargas administrativas durante la autorización al, por ejemplo, automatizar procesos, crear guías de referencia y agilizar las revisiones.
- EV-B.5** Usar la Tarifa de mantenimiento del Plan General para ayudar a financiar las actualizaciones del plan comunitario, para aportar más seguridad en el proceso de revisión del desarrollo al habilitar “por derecho” las aprobaciones de proyectos ministeriales. Esto debe incluir la elaboración de EIR programáticos, que pueden completar ciertos análisis ambientales para comunidades completas para facilitar la revisión específica del proyecto.
- EV-B.6** Ampliar opciones para “auto certificación” en ciertos aspectos de la solicitud de permisos para construir y los procesos de inspección de construcción para los proyectos que reúnen los requisitos.



Las guías de referencia ayudan a que los procesos de la ciudad sean más rápidos para los propietarios de viviendas y los promotores.

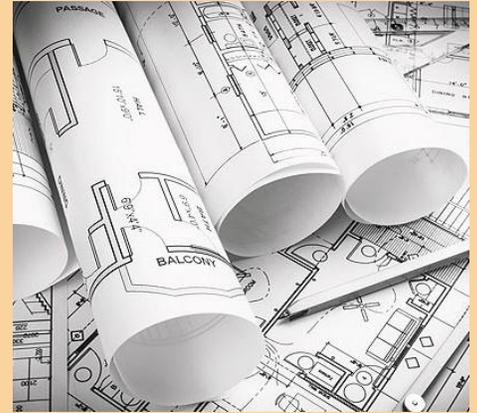
PROGRAMAS

Actualizaciones anuales del Código Municipal. La ciudad seguirá identificando oportunidades para modificar el Código para aportar más seguridad y flexibilidad en la solicitud del proyecto y en el proceso de aprobación de permisos. Cada actualización incluirá todos los cambios legislativos estatales para garantizar la coherencia local con los requisitos estatales y disminuir los conflictos con y minimizar la redundancia entre los códigos.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Permisos del defensor del pueblo. Explorar la habilidad de la ciudad para destinar personal para ayudar a los promotores de pequeña escala y promotores de viviendas de apoyo permanente a conocer los incentivos disponibles para ayudarlos a disminuir los costos para construir viviendas y evaluar si destinar personal para las revisiones de permisos de equipos coordinados podría ahorrar tiempo y dinero para la ciudad y los solicitantes.

Mejorar los seguimientos de proyectos y las revisiones. Mejorar continuamente el sistema de seguimiento de proyectos de desarrollo de la ciudad, que se usa para coordinar y completar las revisiones de los proyectos. Supervisar los tiempos promedio de procesamiento para los permisos de desarrollo ministerial y discrecionales, y usar datos sobre tiempos de procesamiento y solicitudes para hacer un seguimiento de los tiempos de revisión y las tendencias en el desarrollo a nivel municipal. Mejorar las revisiones del plan electrónico también puede disminuir los tiempos y costos de aprobación.



La ciudad trabaja continuamente para mejorar los plazos y costos de los permisos.

COMENTARIOS DEL PÚBLICO DEL PERÍODO DE LOS COMENTARIOS DEL PÚBLICO DEL ELEMENTO DE VIVIENDA PRELIMINAR

“Añada el permiso (simplificado): cuando alguien presenta una solicitud, revisión de zonificación, permiso para construir, varianza, solicitud de subdivisión, la ciudad tiene quince días para decidir si la solicitud está completa. Una vez completada, la ciudad tiene sesenta días para todas las revisiones del personal, audiencias del comité, comentarios del público y cualquier otra parte del proceso de aprobación, para tomar una decisión. El hecho de que una agencia no rechace una solicitud dentro de un plazo de sesenta días representa la aprobación de la solicitud. Si sesenta días no son suficientes, el gobierno puede ampliarla otros sesenta días (120 días en total) con una razón por escrito, para que un juez pueda revisarla si se da el caso. En la experiencia de Minnesota, esto ha obligado a las ciudades a simplificar sus procesos de permisos, disminuyendo los costos y la incertidumbre para los promotores, especialmente para el desarrollo del relleno”.

OBJETIVO C: PROPORCIONAR PROGRAMAS QUE INCENTIVAN EL DESARROLLO

Una de las herramientas más efectivas de la ciudad para aumentar la producción es desarrollar programas de incentivos que le ofrecen a los promotores procesos de permisos y un desarrollo más fáciles y rentables a cambio de ubicar viviendas y proporcionar la infraestructura donde es más necesaria y deseada.

POLÍTICAS

- EV-C.1** Desarrollar y mantener políticas y programas que identifiquen obstáculos para construir viviendas asequibles, viviendas de relleno y un desarrollo para el crecimiento inteligente de viviendas, y proporcionar estrategias regulatorias y herramientas que simplificarán el proceso de desarrollo.
- EV-C.2** Crear y promover programas e incentivos que estimulan la producción de nuevas unidades para todos los ingresos familiares, edades, tipos y necesidades.
- EV-C.3** Desarrollar una estrategia integral para abordar la necesidad de más viviendas cerca de los centros de empleo, al servicio de trabajadores de ingresos moderados a medios en San Diego, y luchar por promover la ubicación de viviendas próximas a centros de empleo y transporte multimodal.
- EV-C.4** Animar a los empleadores para que proporcionen programas de asistencia de vivienda para los empleados que podrían no ser capaces de otra manera de pagar un alquiler o comprar una casa en la ciudad de Diego.
- EV-C.5** Considerar la posibilidad de desarrollar un programa que incentive el desarrollo de vivienda con tres o más habitaciones para alojar familias grandes.
- EV-C.6** Incentivar la provisión de unidades más accesibles que las que el código de construcción exige actualmente.



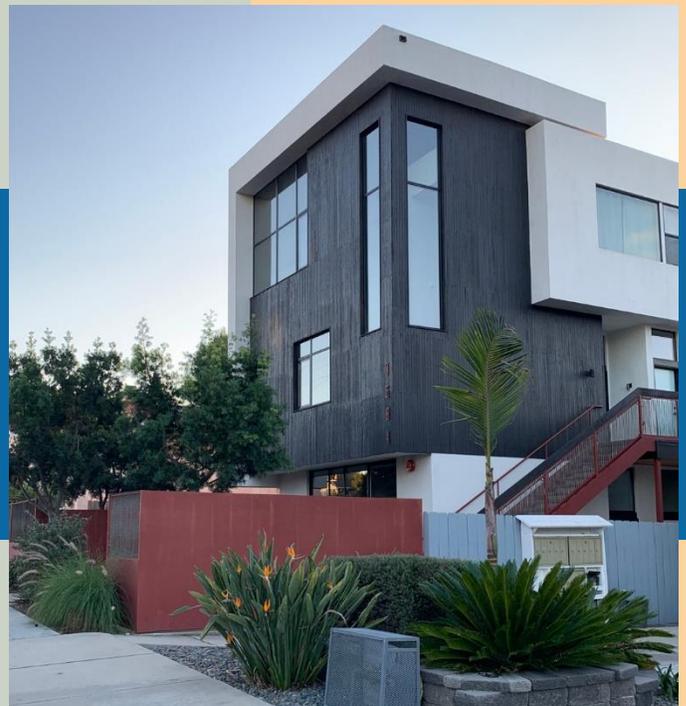
Muchas de las áreas de empleo en crecimiento de San Diego carecen de viviendas cercanas que ayudarían a disminuir los viajes en vehículo.

COMENTARIOS DEL PÚBLICO DE
LA ENCUESTA EN LÍNEA DEL
ELEMENTO DE VIVIENDA DE 2019

*“Vengo de una familia de uno.
Podría vivir en un dúplex
agradable de una habitación o un
apartamento para huéspedes con
un pequeño jardín en algún lugar,
pero no hay nada parecido aquí
que yo pueda pagar”.*

- EV-C.7** Incentivar la provisión de ADU que son restringidas por acuerdos para para hogares de ingresos muy bajos, bajos y moderados.
- EV-C.8** Priorizar la preservación de unidades de habitaciones individuales (SRO) u otras formas innovadoras para alojar a las poblaciones vulnerables.
- EV-C.9** Aprobar previamente los sitios o estructuras potencialmente históricos a cambio de un compromiso para construir viviendas que incluyan unidades asequibles en el sitio.
- EV-C.10** Supervisar y evaluar las políticas y los programas que buscan incentivar el desarrollo para determinar su efectividad.
- Ev-C.11** Permitir densidades que superan los rangos definidos en la zona para los proyectos que usan las disposiciones de bonos de densidad estatales y para los proyectos dentro de TPA designadas.
- EV-C.12** Permitir FAR y alturas que superan los máximos adoptados para los proyectos que proporcionan beneficios de crecimiento inteligente y para los proyectos con circunstancias únicas que disminuirían los impactos relacionados con otros proyectos o transferirían potencial de desarrollo entre las parcelas dentro de una TPA.

Los programas de incentivos pueden ayudar a los promotores a construir proyectos de relleno, que desarrollan parcelas desocupadas o de poco uso en un vecindario urbano actual para aumentar las oportunidades de vivienda a pequeña escala.



PROGRAMAS

Programa de incentivos de las Unidades de Viviendas Accesorias. Desarrollar un programa para incentivar la construcción de ADU que son restringidas por acuerdo para familias de ingresos muy bajos, bajos y moderados.

Programa de bonos de densidad de vivienda asequible. Este programa ofrece bonos de densidad fijos y escalados de hasta el 50 por ciento de la densidad residencial de la zona aplicable, más incentivos o exenciones por los requisitos de los proyectos estándar, a cambio de destinar un porcentaje específico de viviendas asequibles en el sitio disponibles únicamente para familias de ingresos muy bajos o bajos y/o a grupos específicos de necesidades especiales. El Programa de bonos de densidad de vivienda asequible de la ciudad también proporciona un bono de densidad del 100 por ciento para micro unidades asequibles.

Programa acelerado de viviendas asequibles/de relleno y edificios sostenibles. Este programa disminuye los tiempos de procesamiento en aproximadamente 50 por ciento para los proyectos que cumplen criterios establecidos como los proyectos asequibles/de relleno o los proyectos sostenibles.

Guía de Unidades de Vivienda Accesorias de vecindarios históricos. Desarrollar una guía y sugerencias sobre cómo los propietarios de viviendas pueden añadir con éxito ADU a las propiedades que están designadas como históricas o están ubicadas dentro de los distritos históricos.

Programa de bonos de densidad de ingresos moderados. Este programa incentiva el desarrollo de viviendas que son accesibles para familias de ingresos moderados. Si las unidades de ingresos moderados y los bonos de densidad asociados se combinan con el 15 por ciento de las unidades de ingresos muy bajos o el 24 por ciento de las unidades de ingresos bajos, que proporciona el 50 por ciento del bono de densidad, el aumento de la densidad máxima combinada es de 75 por ciento en lugar del 50 por ciento, salvo que se permita lo contrario.

Programa de accesibilidad voluntaria. Este programa promueve el desarrollo residencial que incorpora características de diseño accesibles para satisfacer las necesidades de tantos usuarios como sea posible. La intención es disminuir la posibilidad de que los ocupantes sean desalojados de sus hogares debido a una discapacidad, permitirles a esas personas visitar unidades de viviendas vecinas y aumentar el número de unidades de vivienda accesible en la fuente de vivienda local que satisfagan las necesidades de vivienda a largo plazo al ofrecer incentivos que faciliten este tipo de diseño accesible.





Programa de acomodaciones razonables. Este programa proporciona un proceso para el examen de solicitudes de acomodaciones razonables. Un proceso de reorientación se encuentra disponible para los solicitantes en circunstancias donde los reglamentos de zonificación impedirían el desarrollo residencial para personas con discapacidades. Este proceso está tipificado en el Código Municipal de San Diego.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

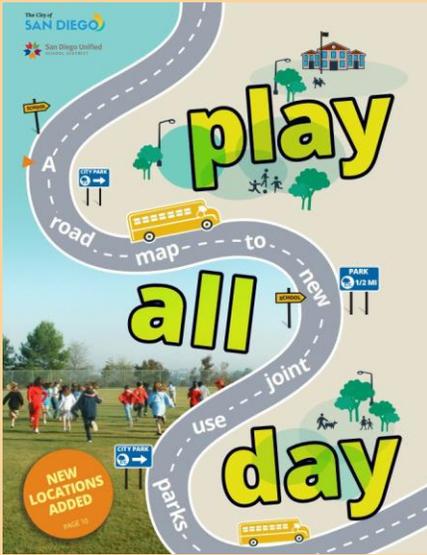
Considerar la posibilidad de crear un proceso de “ruta especial” para acelerar el desarrollo de viviendas de ingresos bajos. *El Plan de acción comunitaria de San Diego sobre personas sin hogar* sugiere trabajar con el Departamento de Servicios de Desarrollo para crear un proceso de “ruta especial” que aceleraría el desarrollo de viviendas de ingresos bajos. Ese proceso podría ser modelado a partir de o combinado con procesos acelerados actuales.

Determinar los costos por unidad de las unidades de construcción disponibles para personas con discapacidades. Identificar los costos de las unidades de construcción disponibles para personas con discapacidades que les permiten vivir independientemente. Esto podría lograrse al encuestar promotores o trabajar con socios para determinar los costos e incentivos potenciales para rehabilitar o construir más viviendas asequibles.

Dirigir un giro cultural hacia la innovación y el cambio. Pensar en formas de ayudar a las industrias de desarrollo y construcción para ser más ágiles, innovadoras y creativas. Esto podría incluir autorizar y apoyar más proyectos piloto, ayudar a proyectos de incubadora o colaborar con proyectos con socios regionales.

Buscar ideas de programas de incentivos fuera de San Diego. Buscar ejemplos de políticas y programas de incentivos exitosos en el estado y otras ciudades similares a San Diego en tamaño y necesidad para considerar su implementación.

Investigar formas para disminuir los costos de construcción. Las viviendas prefabricadas proporcionan ventajas de costo y eficiencia, principalmente en situaciones de relleno en vecindarios unifamiliares, donde la construcción en el sitio para unidades unifamiliares resulta cada vez más difícil de proporcionar a un precio accesible para residentes de ingresos moderados e incluso medios. Las opciones de construcción modular multifamiliar también podrían proporcionar rentabilidad.



La ciudad y sus socios trabajan de formas creativas para mejorar y distribuir la infraestructura, como los parques.

OBJETIVO D: MEJORAR LOS SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURA PARA APOYAR EL DESARROLLO DE RELLENO Y PROMOVER VIVIENDAS ASEQUIBLES

Un desafío para aumentar la densidad de las viviendas en comunidades desarrolladas actuales es la opinión general de que la infraestructura actual es deficiente o no satisface las necesidades de la comunidad. Los miembros de la comunidad concluyen que las viviendas adicionales exigirán más infraestructura y no debe ser permitido hasta que se mejore la infraestructura. Abordar los sistemas de infraestructura es importante para facilitar el desarrollo de relleno y viviendas asequibles.

POLÍTICAS

- EV-D.1** Mejorar la coordinación con otras agencias al planificar y construir proyectos para disminuir el costo y aumentar la velocidad de entrega de los proyectos.
- EV-D.2** Identificar las diferentes fuentes de financiación actuales y potenciales para las necesidades de infraestructura/servicios públicos, incluido el dinero local, estatal y federal (y darles seguimiento a las medidas importantes sometidas a votación).
- EV-D.3** Apoyar las nuevas fuentes y métodos de financiación que proporcionan la infraestructura necesaria para apoyar el desarrollo orientado al transporte público y de relleno de uso mixto.
- EV-D.4** Supervisar las deficiencias/necesidades actuales no satisfechas de infraestructura y servicios públicos y las necesidades futuras.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Considerar la posibilidad de crear programas de incentivos que generen desarrollo de infraestructura o inversión. Ese programa le proporcionaría a un promotor mayor densidad o simplificación de procesos de desarrollo en cambio de inversión o financiación de infraestructura, especialmente en comunidades de color/comunidades históricamente marginadas.

Identificar y buscar oportunidades de subvenciones de infraestructura. Buscar financiación a través de subvenciones para infraestructura que apoya el desarrollo de relleno para proyectos de ingresos mixtos ubicados en áreas de desarrollo “de oportunidad de crecimiento inteligente” designadas como prioritarias.

Actualizar los estudios de tarifas de impacto. Junto con cada actualización del plan comunitario, el Departamento de Planificación coordina la identificación de las necesidades de movilidad y otras necesidades de infraestructura/servicios públicos, solicita la opinión del público sobre las necesidades y prioridades de la infraestructura de la comunidad/servicios públicos y desarrolla tarifas de impacto de desarrollo actualizadas basadas en un listado de priorizado de necesidades.



La ciudad puede utilizar subvenciones para dedicar la financiación a las necesidades de infraestructura prioritarias, especialmente en comunidades históricamente marginadas.



OBJETIVO E: APOYAR PROGRAMAS ORIENTADOS A ALOJAR POBLACIONES VULNERABLES Y DE NECESIDADES ESPECIALES

Como se mencionó en la sección de datos demográficos, San Diego está cambiando. La población está creciendo; las personas mayores se convertirán en una mayor proporción de la población; y la ciudad experimentará un auge en el empleo. A medida que la economía crece y cambia, más gente, especialmente familias de ingresos bajos que son una parte vital y valiosa de nuestra comunidad, necesitará atención y apoyo adicional para garantizar que pueden prosperar en San Diego. Nuevas fuentes de financiación, como la Asignación permanente de viviendas locales implementada por la Ley de Construcción de Viviendas y Empleos (SB 2), ayudarán a alcanzar este objetivo.

POLÍTICAS

EV-E.1 Supervisar la necesidad de viviendas para ancianos en todos los grupos de ingresos y para varios niveles de cuidado y apoyar a los programas e incentivos que promueven el desarrollo de una variedad de opciones de vivienda adaptadas a personas mayores.

EV-E.2 Apoyar a los promotores de viviendas asequibles y proveedores de servicios para personas sin hogar que, conjuntamente, pueden proporcionar una serie de viviendas relacionadas con servicios, incluidas las siguientes:

- Viviendas a corto plazo y temporales (incluidas las de emergencia, provisionales, transitorias, de refugio y de temporada),
- Viviendas de apoyo permanente,
- Viviendas permanentes asequibles, y
- Viviendas accesibles



Los refugios son un servicio esencial para gente sin hogar, pero construir viviendas permanentes debe ser una prioridad a nivel municipal.

EV-E.3 Promover los esfuerzos de colaboración, comunicación y cooperación con agencias, organizaciones y comunidades externas para hacer lo siguiente:

- Lograr una prestación de servicios eficiente y rentable a personas sin hogar o en riesgo de perder su hogar;
- Proporcionar servicios y viviendas permanentes de apoyo a subgrupos especializados con discapacidades;
- Financiar y desarrollar soluciones innovadoras para alojar personas y familias;
- Realizar una planificación y coordinación regionales y orientadas a los objetivos que identificarán las deficiencias en el servicio y buscarán métodos para mejorar la capacidad de respuesta de los sistemas de servicio actuales para personas sin hogar; y
- Facilitar la selección del sitio y el proceso de aprobación para la construcción de centros para personas sin hogar.

EV-E.4 Luchar para garantizar que hay suficientes viviendas a corto y largo plazo disponibles para las poblaciones vulnerables.

EV-E.5 Apoyar los programas e incentivos que promueven el desarrollo de viviendas para veteranos.

EV-E.6 Apoyar los esfuerzos de investigación del estado y otras agencias para identificar y adoptar nuevos métodos y estrategias de construcción para facilitar viviendas asequibles y la eficiencia energética.

EV-E.7 Facilitar el desarrollo de una gama de opciones de vivienda y centros de cuidado residencial para personas con enfermedades mentales.

EV-E.8 Exigir que SDHC conserve una fuente de información integral y consolidada de unidades reservadas para familias de ingresos bajos.



Alpha Lofts es un complejo residencial de veteranos construido en North Park en 2019.

- EV-E.9** Luchar para que al menos el 10 por ciento de las viviendas temporales (incluidos los refugios en casos de desastres) y a largo plazo estén totalmente disponibles para las personas con discapacidades.
- EV-E.10** Apoyar y promover proyectos de demostración que conecten los servicios de salud con las viviendas (especialmente para las poblaciones vulnerables).
- EV-E.11** Apoyar la provisión de una serie de viviendas para personas con discapacidades físicas y del desarrollo.
- EV-E.12** Promover los programas interjurisdiccionales para disminuir el número de personas sin hogar y los obstáculos que impiden que las personas que estuvieron anteriormente encarceladas o involucradas con el sistema judicial tengan acceso a viviendas estables y asequibles.
- EV-E.13** Promover la opinión y participación de aquellos con experiencias vividas con la falta de hogar al desarrollar programas y políticas para abordar sus necesidades.



UnitedHealth, el proveedor de servicios de salud con fines de lucro más grande del país, ha comenzado a invertir en viviendas para personas sin hogar para ayudar a que sus pacientes más costosos de Medicaid estén saludables. ³⁹

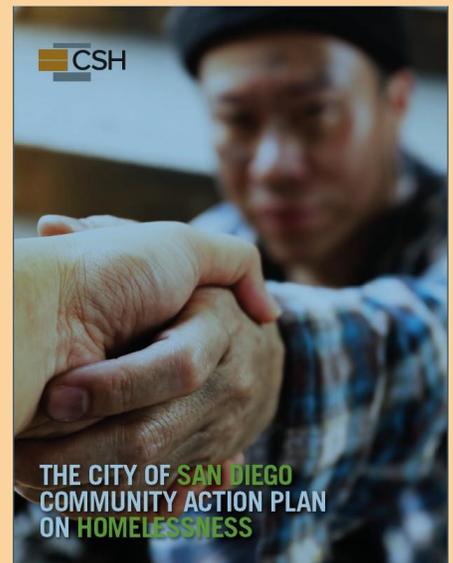
(Foto de Mark Penn para Bloomberg Businessweek)

PROGRAMAS

2-1-1 San Diego. Este programa sin fines de lucro brinda apoyo las 24 horas al conectar a las personas con necesidades de vivienda, salud o necesidades relacionadas con los servicios correspondientes en todo San Diego.

El Plan de Acción Comunitario sobre la Falta de Hogar de la ciudad de San Diego. La ciudad publicó un plan de trabajo en 2018, que resume los esfuerzos para brindarles servicios a las personas sin hogar, para reducir la falta de hogar y alojar a los habitantes de San Diego. En octubre de 2019, la ciudad publicó una Plan Estratégico para abordar la falta de hogar que será implementado por un consejo directivo interinstitucional con personal de la ciudad, SDHC y RTFH.

Connections Housing Downtown. Este centro integral al servicio de personas sin hogar incluye una clínica de salud en el establecimiento, camas de transición, camas para personas crónicamente sin hogar, apoyo permanente y viviendas en alquiler para residentes de ingresos muy bajos.



La ciudad publicó el Plan de Acción Comunitario, una estrategia a largo plazo para abordar la falta de hogar.

Programa de reunificación familiar. Los “Asesores de viviendas,” que están capacitados para ayudar a conectar a las personas sin hogar a viviendas, realizar actividades de divulgación para involucrar a las personas y familias sin hogar. El programa brinda servicios de reubicación y seguimiento para personas y familias sin hogar.

Programa flexible de financiación. Un fondo de gastos flexibles es una forma innovadora de proporcionarles viviendas a las personas sin hogar al ofrecerles a las personas arrendamientos principales y subsidios a corto plazo.

Equipo de divulgación de personas sin hogar. El Departamento de policía de San Diego colabora con los trabajadores sociales y los profesionales de la salud mental del condado para llevar a cabo evaluaciones de campo, intervenciones de crisis, gestión integral de casos y más para personas sin hogar.

Prevención/Recuperación de la falta de hogar. Las personas y familias que perdieron su hogar recientemente recibirán ayuda para identificar opciones de viviendas para prevenir que entren al sistema de refugios.

Centro de exploración de viviendas. Este centro ayuda a las personas sin hogar o en riesgo de perder su hogar, al identificar soluciones de vivienda inmediata y a largo plazo, brindar gestión de crisis, tener acceso a los beneficios que son importantes para la estabilidad de la vivienda, gestión de casos y exploración de viviendas y proporcionar acceso en el establecimiento y referencias a servicios médicos, de salud mental y trastornos por abuso de sustancias.

Oportunidades de vivienda para personas con SIDA (HOPWA). Este programa federal se dedica a las necesidades de vivienda de las personas con VIH/SIDA, proporcionando subvenciones para organizaciones de las comunidades locales, estatales y sin fines de lucro con proyectos que benefician a las personas con VIH/SIDA de ingresos bajos y sus familias. La ciudad y el condado de San Diego colabora en los gastos y la administración de estos fondos.

Programa de Participación y Asistencia del Propietario (LEAP). Dirigido por SDHC, este programa proporciona incentivos a los propietarios con propiedades de alquiler que le rentan a personas y familias sin hogar.



La ciudad de San Diego se unió a la red AARP de comunidades adaptadas a adultos mayores en 2019. La red AARP de estados y comunidades adaptadas a adultos mayores sirve como un detonante para educar a los líderes locales (tanto funcionarios electos como residentes comprometidos) y los anima a implementar los tipos de cambios que hacen a las comunidades más habitables para personas de todas las edades, especialmente adultos mayores. La ciudad se ha asociado con la Fundación de San Diego y La Universidad del Estado de San Diego para desarrollar un plan de acción adaptado a adultos mayores. Las actividades de divulgación para el plan de acción de las comunidades adaptadas a adultos mayores han reportado políticas y programas en el Elemento de vivienda relacionadas con adultos mayores, ancianos y personas con discapacidades.

(Neil Good) Centro diurno para adultos sin hogar. Las personas sin hogar cuentan con instalaciones sanitarias, correo, gestión de casos y servicios de referencias.

Proyecto Homeless Connect. Esta feria de recursos anual de un día proporciona acceso a una variedad de servicios, como atención médica, cuidado de mascotas, atención de la salud mental o de comportamiento, recursos laborales y acceso a vivienda, para personas sin hogar.

Servicios de Recuperación Asistida de Procesamiento y Aplicación de la Ley (PLEADS). PLEADS es un programa de recuperación penal establecido en 2019 que les ofrece a los traficantes de bajo nivel la oportunidad de recibir tratamiento para drogadicción en lugar de ir a prisión.

Rapid Re-Housing. Dirigido por SDHC, este programa ayuda a las personas y familias que perdieron su hogar debido a una experiencia de vida inesperada, como una pérdida de trabajo, violencia doméstica o una crisis médica. Usando el Sistema de ingreso coordinado, las personas y familias sin hogar son evaluadas y conectadas con los servicios y las viviendas.

Estacionamientos seguros. Este programa proporciona un lugar seguro para que la gente duerma, con acceso a servicios sanitarios y los servicios necesarios para garantizar una vivienda estable.

Centros de almacenamiento. Estos centros de almacenamiento proporcionan un lugar seguro para que las personas sin hogar guarden sus pertenencias mientras buscan trabajo, asisten a clases o se reúnen con un proveedor de servicios o doctor.

Refugios de Transición Temporal. Los cuatro Refugios de Transición Temporal de la ciudad proporcionan más de 800 camas para abordar las necesidades inmediatas de refugio para personas sin hogar.

Veterans Village of San Diego. Este es el proveedor de vivienda y servicios sociales para veteranos sin hogar más grande de la región. Un centro de 12 772 pies cuadrados que incluye un espacio comunitario que puede acomodar tres aulas, espacio para reuniones y oficinas para gestión de casos.



Una feria anual de recursos ofrece servicios como cortes de cabello para personas sin hogar.



Los centros de almacenamiento ayudan a las personas sin hogar a organizar y almacenar sus pertenencias.

Programa de vivienda provisional durante todo el año.

El Programa de vivienda provisional durante todo el año proporciona 350 camas para hombres y mujeres adultos sin hogar. El programa incluye 140 camas que están reservadas para veteranos sin hogar. El centro permanente es administrado por Father Joe's Villages en Paul Mirabile Center en sus instalaciones del centro de San Diego. Los residentes tienen acceso a servicios de apoyo, como "Asesores de viviendas" in situ para ayudarlos a prepararse para la siguiente opción de vivienda apropiada, incluidos el realojamiento rápido, las viviendas de transición o las viviendas de apoyo permanente. El programa de vivienda provisional durante todo el año de la ciudad reemplazó dos campamentos de refugio de invierno temporales, que cerraron el 1 de abril de 2015.

Zephyr (a continuación) ofrece 85 apartamentos tipo estudio para veteranos sin hogar que ganan 30-40 por ciento del AMI. Anteriormente un motel, la estructura de tres pisos fue ampliamente rehabilitada.



ACTIVIDADES PROPUESTAS

Construir un programa de financiación de servicios de apoyo.

Considerar la idea de construir un programa de financiación de servicios de apoyo para crear y preservar las viviendas de apoyo de calidad, priorizando la financiación para los proyectos de viviendas de apoyo actuales y establecer un marco para revisar, clasificar y adjudicar financiaciones de servicios críticos a proyectos de viviendas de apoyo en desarrollo.

Realizar un estudio sobre viviendas disponibles en San Diego.

Explorar las opciones para estudiar todo el mercado de la vivienda, enfocándose en la recopilación de datos sobre viviendas naturalmente asequibles y la tasa de desocupación entre las unidades mayores que las del mercado, y cómo la ciudad podría priorizar adquiriendo viviendas naturalmente asequibles para convertirlas en viviendas asequibles restringidas por acuerdos (restringidas por alquiler).

Coordinar con socios sin fines de lucro para proporcionar servicios a las poblaciones vulnerables.

La coordinación entre la ciudad y sus socios debe incluir a SDHC, RTFH y las organizaciones de justicia social.

Evaluar y desarrollar ideas para abordar las cargas, debilidades y necesidades de vivienda de los adultos mayores.

La ciudad debe estudiar los desafíos y las necesidades de vivienda para los adultos mayores y desarrollar programas y acciones potenciales para abordar esas necesidades. Aumentar la ayuda a y promover el conocimiento de los programas que conectan a los adultos mayores con soluciones de vivienda innovadoras y adaptadas a adultos mayores puede abordar los desafíos que los adultos mayores enfrenta cada vez más, como la soledad, el desalojo y la disminución de la movilidad. Un ejemplo es ElderHelp de San Diego, una organización sin fines de lucro que combina residentes mayores con personas de ingresos bajos para compartir una unidad de vivienda para disminuir los costos de vida y prestar asistencia a los residentes mayores. Las opciones de vivienda compartida de adultos mayores también pueden ayudar a disminuir los viajes individuales y poner a disposición más viviendas actuales





Disminuir los obstáculos para alojar personas anteriormente involucradas con el sistema judicial. La ciudad debe participar y colaborar con organizaciones que trabajan activamente en desafíos en materia de vivienda para personas que han estado involucradas con el sistema judicial, particularmente personas de comunidades históricamente marginadas; identificar las formas en que la ciudad puede apoyar y promover los esfuerzos de estas organizaciones; y tomar medidas para abordar las necesidades.

Apoyar la legislación respecto al diseño universal y la visitabilidad. Esto incluye la legislación que requiere viviendas recién construidas con ayuda pública para incorporar el diseño universal y las normas de visitabilidad (elementos que permiten la accesibilidad de al menos el primer piso de una vivienda).



COMENTARIOS DEL PÚBLICO DE LA ENCUESTA EN LÍNEA DEL ELEMENTO DE VIVIENDA DE 2019

“Siempre se necesitan más recursos (para personas sin hogar), como el acceso a la vivienda, servicios de salud mental y programas de rehabilitación. También necesitamos tener una trayectoria de empleo para personas con trabajo fácil preparado para ellos”.

OBJETIVO F: ESTABLECER Y EVALUAR LAS METAS ANUALES DE CAPACIDAD DE VIVIENDA

De acuerdo con los requisitos estatales, la ciudad elabora informes de progreso anuales del Elemento de vivienda después de cada año calendario para evaluar el progreso de la ciudad hacia sus metas de producción de vivienda de ocho años y hacia la implementación de actividades de viviendas identificadas en el Elemento de vivienda. Anteriormente, la ciudad no ha desglosado su meta de producción de ocho años en metas anuales, y la responsabilidad para realizar actividades de vivienda se ha dividido entre varios departamentos y organizaciones. Incrementar las metas y la dedicación del personal para las políticas y los programas de vivienda tiene el potencial para aumentar y mantener el impulso para alcanzar los objetivos de la ciudad.

POLÍTICAS

- EV-F.1** Destinar personal para implementar políticas y programas dentro del Elemento de vivienda.
- EV-F.2** Establecer metas de producción de vivienda a nivel municipal.
- EV-F.3** Evaluar la efectividad de las políticas y los programas para alcanzar las metas de producción de viviendas.





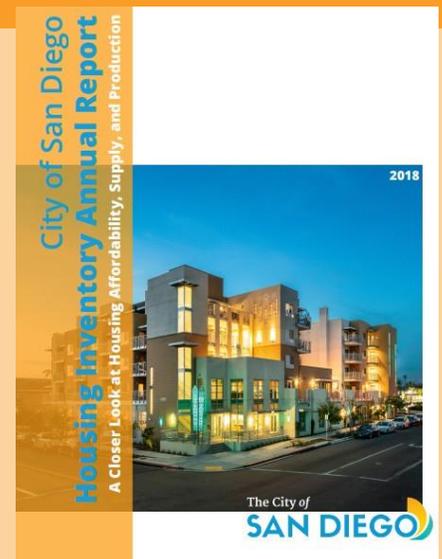
PROGRAMAS

Equipo de ordenanzas y políticas de vivienda. Este equipo dentro del Departamento de Planificación realiza la presentación de informes anuales sobre RHNA a HCD y elabora un informe anual del inventario de viviendas.

División de innovación y tecnología. La división dentro del Departamento de Servicios de Desarrollo da seguimiento y gestiona los servicios de información y datos para los procesos de permisos y asuntos relacionados de la ciudad.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Formar un equipo interdepartamental para establecer metas anuales. Este equipo se reuniría regularmente para darle seguimiento a los avances hacia las metas de RHNA, establecer objetivos anuales y evaluar la eficacia del programa.



La ciudad comenzó a publicar informes de viviendas en 2018 para brindar actualizaciones sobre las metas de RHNA.

META 2



MEJORAR LA EXISTENCIA DE VIVIENDAS ACTUALES

Producir más viviendas es una prioridad, pero mantener y preservar las viviendas actuales también merece atención. Gran parte de las viviendas antiguas en la ciudad es naturalmente asequible, según el precio del mercado de la vivienda, pero deben mantenerse en buenas condiciones para proporcionar viviendas de calidad para todos los niveles económicos.

Para mejorar la existencia de viviendas actuales, la ciudad ha identificado dos objetivos:

- **Objetivo G:** Reparar y mantener la existencia de viviendas actuales
- **Objetivo H:** Preservar las viviendas actuales de ingresos bajos

SDHC tiene una lista de unidades de vivienda asequibles "en riesgo", que incluyen sus ubicaciones y fechas de vencimiento. La ciudad y SDHC trabajan para hacer un mejor seguimiento de estas unidades y ampliar sus acuerdos de restricción de alquiler (es decir, convenios), siempre que sea posible.



OBJETIVO G: REPARAR Y MANTENER LA EXISTENCIA DE VIVIENDAS ACTUALES DE LA CIUDAD

La ciudad planea apoyar la reparación y el mantenimiento de las viviendas actuales dentro de la ciudad para garantizar que las familias que viven en las viviendas actuales puedan vivir en condiciones sanitarias y de seguridad y para disminuir el potencial de pérdida de unidades actuales de la existencia de viviendas de la ciudad.

POLÍTICAS

- EV-G.1** Promover el mantenimiento y la reparación de viviendas actuales ocupadas por sus inquilinos y ocupadas por sus dueños para prevenir el deterioro mediante programas educativos y de capacitación sobre procedimientos y técnicas básicas de mantenimiento de viviendas.
- EV-G.2** Proporcionar apoyo financiero para ayudar en la rehabilitación de viviendas ocupadas por sus inquilinos y las ocupadas por sus dueños.
- EV-G.3** Promover el reemplazo de unidades de vivienda de calidad inferior que no pueden ser rehabilitadas factiblemente.
- EV-G.4** Coordinar los esfuerzos de aplicación de códigos con los programas de rehabilitación de viviendas (incluidos los programas de divulgación y de aplicación de la equidad en materia de vivienda)
- EV-G.5** Promover la incorporación de mejoras de accesibilidad en los proyectos de rehabilitación para aumentar el acceso a viviendas asequibles para adultos mayores y personas con discapacidades.



Mejorar la eficiencia de la vivienda, como añadir o mejorar el aislamiento, pueden disminuir los costos de calefacción y enfriamiento.

PROGRAMAS

Programas de reparación de propietarios de viviendas. Rebuilding Together San Diego (RTSD) ofrece dos programas de reparación de viviendas para los habitantes de San Diego que incluyen:

- **Día de reconstrucción anual:** Cada abril, RTSD brinda reparaciones y renovaciones “mini transformaciones” de viviendas gratis para propietarios de viviendas mayores, ancianos, veteranos y discapacitados de ingresos bajos. Los voluntarios pintan, limpian casas y jardines, y realizan reparaciones eléctricas, de plomería y carpintería.
- **A salvo en casa:** Este programa aborda problemas de reparación y mantenimiento de casas que representan riesgos de seguridad o limitan el acceso a o dentro de la casa. Este programa brinda reparaciones menores, modificaciones de seguridad y de eficiencia energética para propietarios ancianos de viviendas de ingresos bajos. Los costos máximos de las reparaciones son \$250 y estas son realizadas por equipos pequeños de voluntarios o personas de mantenimiento, según disponibilidad.

Aplicación de códigos de vivienda. Continuar y, en lo posible, ampliar las actividades de la aplicación de los códigos relacionados a la vivienda. Hay que destacar la mejora de los defectos que amenazan la salud y la seguridad básicas de los inquilinos y de la comunidad. Luchar por conectar en primer lugar las familias de ingresos bajos que no cumplan con los recursos para ayudarlas a pagar por y completar las reparaciones.

Subvención de demostración para hogares saludables del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). Los dueños de propiedades de San Diego tienen derecho a una evaluación de riesgo de su propiedad y hasta \$5000 por unidad para remediar los problemas de salud y seguridad descubiertos durante la evaluación.

Programa de rehabilitación de unidades de alquiler. Las opciones del nuevo programa de rehabilitación podrían estudiarse, como las subvenciones o préstamos de rehabilitación para dueños de propiedades de alquiler a cambio de acuerdos para mantener la tasa de alquiler de la propiedad a un nivel de asequibilidad específico para un período determinado.



Ayudar a los propietarios de viviendas con las reparaciones puede ampliar la vida de viviendas antiguas en la ciudad



Los proyectos de rehabilitación les brindan a los inquilinos entornos más seguros y una mejor calidad de vida.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Evaluar la necesidad de viviendas para trabajadores agrícolas para usos agrícolas. Los usos agrícolas dentro de la ciudad de San Diego han disminuido considerablemente en superficie en los últimos 40 años. Las comunidades que continuaron incluyendo usos agrícolas y ecuestres son el valle de San Pasqual, el valle del río Tijuana, ~~subárea~~ ^{zona} 2 del área de urbanización futura de North City y Del Mar Mesa. Mientras que algunas unidades de vivienda existen en terrenos cultivables que pertenecen a la ciudad en el valle de San Pasqual, es incierto si estas unidades de vivienda están ocupadas por trabajadores agrícolas y el nivel de necesidad de vivienda para trabajadores agrícolas de temporada. Por lo tanto, la ciudad debe evaluar la necesidad de viviendas para trabajadores agrícolas de temporada para servir al personal que apoya los usos agrícolas actuales de la ciudad.

Evaluar la existencia de viviendas de alquiler naturalmente asequibles de San Diego. Realizar un estudio que evalúe la edad, ubicación y calidad de las viviendas de alquiler naturalmente asequibles en riesgo de conversión a tasas más altas (después de remodelaciones y mejoras) y si esas unidades pueden convertirse en unidades restringidas por alquiler.

Recaudar fondos para rehabilitación. Coordinar con otros organismos públicos y privados para optimizar el impacto de los programas de rehabilitación de viviendas asequibles.

Promover programas de mantenimiento de viviendas. Una variedad de organizaciones e instituciones, incluida la Asociación de Viviendas de Alquiler del Sur de California (SCRHA) y universidades comunitarias ofrecen talleres y clases de capacitación de autoayuda. SCRHA brinda educación en línea sobre una variedad de asuntos actuales de mantenimiento.



Las viviendas para trabajadores agrícolas deben brindar condiciones de vida seguras y cómodas, como se indica en este proyecto del estado de Washington.

OBJETIVO H: PRESERVAR LAS VIVIENDAS ACTUALES DE INGRESOS BAJOS

Los acuerdos de restricciones de alquiler vencen cada año, lo que significa que las unidades de vivienda asequibles que estos cubren pueden convertirse en alquileres al precio del mercado. La ciudad y SDHC trabajan conjuntamente para mitigar la pérdida potencial de unidades “en riesgo” debido a la conversión a unidades con precios del mercado. La ciudad también estudiará las formas para identificar nuevas formas para preservar las viviendas naturalmente asequibles.

POLÍTICAS

- EV-H.1** Supervisar las unidades de alquiler asequibles en riesgo de convertirse en alquiler del mercado y apoyar los métodos para preservar la asequibilidad de estas unidades.
- EV-H.2** Supervisar y participar en iniciativas federales, estatales y locales que abordan la preservación de viviendas asequibles.
- EV-H.3** Identificar formas nuevas e innovadoras para mantener la asequibilidad de, y rehabilitar y preservar las propiedades que proporcionan viviendas naturalmente asequibles.
- EV-H.4** Colaborar con agencias asociadas y HUD para aprovechar mejor los programas de HUD para atender a hogares de ingresos bajos a nivel municipal.



Es esencial construir nuevas viviendas asequibles para satisfacer la demanda, pero también es necesario preservar las viviendas asequibles actuales para proteger del desalojo a los inquilinos de ingresos bajos.

PROGRAMAS

Programa de adquisición y rehabilitación de viviendas. SDHC administra un programa para ayudar a promotores sin fines de lucro y con fines de lucro a adquirir y rehabilitar unidades de vivienda con una parte de estas unidades que serán asequibles para familias de ingresos bajos.

Programa de preservación de viviendas. SDHC ofrece información a los dueños de propiedades con convenios que vencerán para coordinar la preservación de las propiedades e informa a los dueños de propiedades sobre sus obligaciones conforme a la ley de notificación estatal (de conformidad con el Código Gubernamental de California 65863).



La ciudad y sus socios trabajan para ayudar a preservar y producir una variedad de tipos y estilos de viviendas asequibles.

SDHC estableció una base de datos integral de todas las unidades de vivienda asequibles dentro de la ciudad que identifica e informa sobre las fechas de vencimiento de los convenios de asequibilidad. El coordinador también está trabajando con un estudio de preservación de viviendas asequibles, que generó un informe inicial sobre convenios que vencerán, y está desarrollando un proceso continuo. SDHC supervisa un estudio de preservación de viviendas asequibles y un inventario de viviendas asequibles que incluye unidades asequibles restringidas (es decir, convenios) y unidades asequibles no restringidas (es decir, "Viviendas asequibles que se producen naturalmente"). El estudio terminará con un marco y una estrategia propuestos para la preservación.

Subvenciones por asignación de HUD, el Plan consolidado de la ciudad y el Comité de asesoramiento del Plan consolidado. La ciudad es un beneficiario de asignación de las subvenciones de HUD, lo que significa que la ciudad recibe nueva financiación a través de subvenciones cada año. Estas subvenciones anuales de HUD incluyen Subvenciones Globales para el Desarrollo Comunitario (CDBG), subvenciones de HOME, Subvenciones de las Soluciones para Emergencias (ESG), y subvenciones de HOPWA y son administradas por el Departamento de Desarrollo Económico de la ciudad. Todos estos programas de subvenciones atienden a los residentes de ingresos bajos y moderados al ayudarles a satisfacer sus necesidades de viviendas. Cada cinco años, la ciudad debe desarrollar un Plan consolidado que evalúa las necesidades de los ciudadanos de ingresos bajos y moderados e identifica las prioridades para los gastos de los fondos de las subvenciones. El Comité de asesoramiento del Plan consolidado, integrado por ciudadanos locales, brinda la opinión de la comunidad para establecer las prioridades de la financiación y para otorgar subvenciones anualmente a programas y proyectos. El Plan consolidado actual para los años fiscales 2020-2024 incluye dos objetivos directos relacionados a la vivienda:

- **Objetivo 1:** Aumentar y preservar las viviendas asequibles de alquiler y de propietarios para mejorar el acceso a oportunidades de vivienda que reflejan las necesidades de la comunidad, incluidas entre otras, las oportunidades en las proximidades del transporte público, empleo y servicios comunitarios.
- **Objetivo 5:** Ayudar a las personas y familias para obtener viviendas estables después de experimentar la falta de hogar o una crisis de vivienda al proporcionarles soluciones adecuadas de viviendas y servicios basadas en las mejores prácticas.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Considerar el uso de los cupones de opción de vivienda de la sección 8 para dar soporte a desarrollos de viviendas asequibles completos que estén en riesgo. Al asignar cupones de la sección 8 a proyectos completos en lugar de a inquilinos específicos, la SDHC (comisión de viviendas de San Diego por sus siglas en inglés) podría ofrecer una seguridad de ingresos a desarrollos de viviendas asequibles, lo cual puede ser un incentivo para que los propietarios de desarrollos de viviendas en riesgo mantengan la asequibilidad de las viviendas.

Continuar manteniendo viviendas asequibles de propiedad pública en existencia. La SDHC continuará administrando las unidades de vivienda públicas y unidades de vivienda asequibles (con restricciones de alquiler) que posean y/o administren. Estas unidades continuarán siendo asequibles y serán ocupadas principalmente por inquilinos de ingresos bajos.

Coordinar las actividades de conservación de viviendas con la SDHC Cuando los desarrollos de viviendas estén “en riesgo” de pasar a ser viviendas asequibles a viviendas a precio de mercado, trabajar con la SDHC para conservar o reemplazar de manera proactiva unidades de vivienda en el desarrollo o redesarrollo. La SDHC creó un área de coordinador de conservación para detectar estas unidades y llevar a cabo esfuerzos para conservar su asequibilidad.

Ayudar a rehabilitar propiedades de alquiler multifamiliares más pequeñas y viviendas propias asequibles. Trabajar juntamente con agencias para identificar propiedades multifamiliares pequeñas y medianas ocupadas por inquilinos de ingresos más bajos y viviendas de propiedad de inquilinos de ingresos más bajos que necesiten una rehabilitación y facilitar recursos de ayuda y recursos para acondicionar al clima, eliminar riesgos y mantener las propiedades conservando al mismo tiempo su asequibilidad.

Dar apoyo a nuevas iniciativas y a una legislación que provea de las herramientas y mecanismos de financiamiento para conservar unidades de vivienda asequibles “en riesgo”. Muchos gobiernos y organizaciones no gubernamentales están explorando y poniendo a prueba herramientas para conservar unidades de vivienda asequibles.

Estas herramientas incluyen un derecho de preferencia de compra para adquirir propiedades con acuerdos de asequibilidad que estén expirando (consulte la ordenanza asistida para conservación de vivienda de San Francisco), incentivos a los impuestos a la propiedad y el establecimiento de fondos para conservación de viviendas.



Aproximadamente 5.5 millones de unidades para alquiler no subsidiadas (o que son asequibles de manera natural) son asequibles para inquilinos de ingresos medios en los EE. UU.

META 3



PROVEER DE NUEVAS VIVIENDAS ASEQUIBLES

El inventario de viviendas de la ciudad está compuesto de una gama de opciones de vivienda que varían en tamaño, tipo y antigüedad. Por lo general, las personas encuentran más atractiva una vivienda nueva que una antigua, lo cual conduce a que las viviendas viejas se coticen a un valor de venta o precio de alquiler menor que una vivienda nueva. Las viviendas más antiguas dentro de la ciudad ofrecen algunas viviendas naturalmente asequibles, pero no hay el número suficiente para cubrir la demanda.

La producción general de viviendas ha estado muy lenta para ir a la par del crecimiento de la población en los últimos 20 años, lo cual ha limitado el suministro tanto de viviendas nuevas como viejas. Esta tendencia ha incrementado la demanda del suministro de viviendas más antiguas e incrementado el costo de todas las viviendas. Son necesarias más viviendas asequibles para inquilinos con ingresos extremadamente bajos, muy bajos, bajo y medianos.

Aunque un aumento en la producción de viviendas debería ayudar a incrementar el suministro y a reducir los precios de casas más antiguas, son necesarias en este momento nuevas oportunidades de viviendas asequibles para los residentes con ingresos más bajos de San Diego.

Para ofrecer nuevas oportunidades de viviendas asequibles, la ciudad ha identificado tres objetivos:

- **Objetivo I:** Promover una diversidad de viviendas disponibles para todos los grupos de ingresos en todas las comunidades.
- **Objetivo J** Administrar programas de asistencia para la compra y alquiler de viviendas asequibles
- **Objetivo K** Brindar un soporte y participar en métodos innovadores para financiar el desarrollo de viviendas.

OBJETIVO I: PROMOVER UNA DIVERSIDAD DE VIVIENDAS DISPONIBLES PARA TODOS LOS GRUPOS DE INGRESOS EN TODAS LAS COMUNIDADES



Grantville

La ciudad trabaja, de conformidad con todos los principios rectores del plan general, para lograr una diversidad de viviendas disponibles para inquilinos de todos los niveles de ingresos en toda la ciudad a través de requerimientos de viviendas para personas de pocos recursos, conservación y/o rehabilitación de viviendas asequibles “en riesgo” y otros programas y actividades. Cuando los inquilinos de todo tipo de ingresos en toda la ciudad puedan tener al alcance medios de circulación, oportunidades laborales, escuelas y recursos para cubrir las demandas del día a día, la ciudad podrá lograr comunidades equilibradas y lidiar con objetivos más complejos como por ejemplo la estrategia City of Villages y objetivos de medidas climáticas.

POLÍTICAS

- EV-I.1** Promover formas alternativas y asequibles de viviendas, incluyendo aquellas que ofrecen oportunidades para economías de escala e instalaciones y servicios compartidos.
- EV-I.2** Incentivar desarrollos para ingresos mixtos que sean accesibles a residentes de ingresos más bajos en toda la ciudad y especialmente en áreas con altas oportunidades y ricas en recursos.
- EV-I.3** Tomar acciones positivas para ampliar las opciones de viviendas dignas en la ciudad, e implementar las soluciones desarrolladas en el análisis regional de impedimentos a opciones de viviendas dignas para mitigar y/o eliminar los impedimentos a viviendas dignas.
- EV-I.4** Hacer énfasis en la necesidad de opciones de viviendas asequibles para adultos mayores y personas con incapacidades y/o necesidades especiales cerca de medios de circulación, servicios de cuidados de salud, áreas para compras y otros servicios.



Uptown

- EV-I.5** Evaluar el impacto de la asequibilidad de viviendas para todos los cambios regulatorios, de costos y políticas propuestos, así como también cualquier medio para mitigar los impactos adversos que se identifiquen.

- EV-I.6** Aumentar los esfuerzos locales y el soporte para ampliar las protecciones legales federales y estatales para inquilinos de ingresos más bajos que pudieran ser desalojados por conversiones de propiedad horizontal.

- EV-I.7** Utilizar los poderes de regulación de la ciudad (por ejemplo, uso de la tierra y costos) para incrementar las viviendas asequibles y accesibles.

- EV-I.8** Dar un apoyo a los esfuerzos de investigación por parte del estado y otras agencias para identificar y adoptar nuevos métodos y tecnologías de construcción para facilitar un desarrollo de viviendas asequible.

- EV-I.9** Incentivar modelos de viviendas de micro unidades y nuevas viviendas compartidas e intergeneracionales para ayudar a cubrir las necesidades de viviendas de adultos mayores, estudiantes e individuos con ingresos más bajos, y promover su desarrollo dentro de las TPA (áreas con prioridad de tránsito) en toda la ciudad.

- EV-I.10** Alentar a y trabajar con organizaciones que atienden a comunidades especiales (por ejemplo, militares y estudiantes) para ofrecer oportunidades de viviendas y/o soporte de vivienda para la población a la cual sirven.

- EV-I.11** Supervisar y dar soporte a la investigación, legislación y financiamiento federal y estatal para programas y servicios de viviendas y relacionados a viviendas.

- EV-I.12** Incluir políticas en cada plan comunitario, según se actualice, que incentiven el desarrollo de viviendas asequibles y su ubicación cerca de medios de circulación, centros de empleo, áreas de oportunidades y áreas ricas en recursos.



Mission Valley



Pacific Beach

- EV-I.13** Dar soporte a programas y desarrollos de vivienda que apoyen a comunidades residenciales inclusivas, racial y étnicamente diversas y de ingresos mixtos en toda la ciudad, como por ejemplo programas de vivienda para personas con pocos recursos, viviendas intergeneracionales, unidades para familias grandes y requerimientos de planes de mercadeo positivos.
- EV-I.14** Dar un soporte de recursos y asistencia para ayudar a que los individuos involucrados en el sistema de justicia penal localicen, obtengan y mantengan una vivienda asequible.
- EV-I.15** Identificar y trabajar para lidiar con los impedimentos al desarrollo de viviendas en toda la ciudad.

PROGRAMAS

Promover viviendas dignas de manera positiva. La ciudad continúa participando en un esfuerzo de cooperación continua a nivel regional para reducir los impedimentos a opciones de viviendas dignas y promover de manera positiva viviendas dignas a través de actividades de educación, pruebas y cumplimiento. El objetivo de este esfuerzo es tratar y eliminar la discriminación residencial según se identifica en el análisis regional de impedimentos a opciones de viviendas dignas. Si es necesario, el personal de la ciudad modificará los elementos de viviendas para lidiar con los requisitos de la ley AB 686.

Equilibrio en la comunidad. La ciudad trabajará con la SDHC para supervisar los programas de viviendas multifamiliares asequibles por comunidad y desarrollar programas que incentiven una distribución equitativa de las viviendas multifamiliares asequibles en todas las áreas geográficas de la ciudad. La ciudad también trabajará con la SDHC y otros aliados para supervisar programas de vivienda de apoyo permanente, viviendas transitorias y capacidad para albergues de emergencias para asegurar que se ofrezca un albergue adecuado para cubrir las necesidades de todos los individuos que experimentan un desamparo y para asegurar que todas las viviendas, albergues y servicios relacionados se distribuyan de manera equitativa en toda la ciudad.



Mission Hills

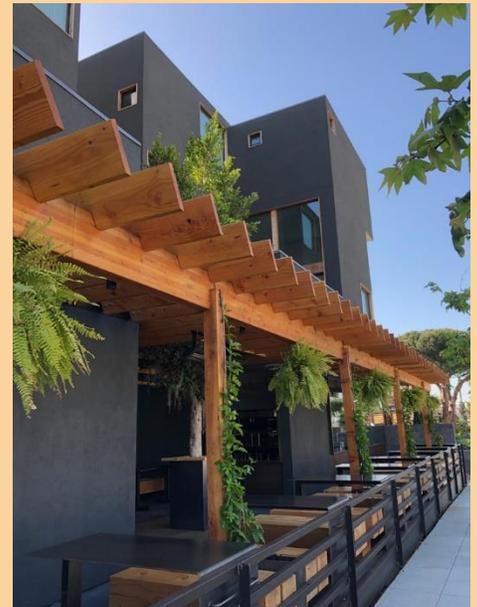
Programa de opciones en las comunidades para titulares de cupones de opción de vivienda de la sección 8 La designación de la SDHC por el HUD (departamento de vivienda y desarrollo urbano) como agencia del programa “Moving to Work” (MTW) le da una mayor flexibilidad a la organización en la administración del financiamiento con cupones de opción de vivienda de la ciudad. Con la flexibilidad de MTW, la SDHC opera el programa “Choice Communities”, el cual brinda una mayor flexibilidad en montos máximos mensuales de asistencia para alquiler para titulares de cupones y permitir que los mismos se muden a vecindarios que ofrezcan más alternativas de transporte, educación y oportunidades laborales.

Actualizaciones anuales de los códigos municipales Actualizar de manera regular la sección del código de desarrollo urbano del código municipal de San Diego para dinamizar las regulaciones de desarrollo y reducir los tiempos de permiso y ofrecer una mayor seguridad de aprobación para desarrollos propuestos. Además, identificar oportunidades para mejorar las regulaciones del código de desarrollo urbano que pretenden incentivar los desarrollos de viviendas asequibles e ingresos mixtos y proteger a los residentes con ingresos más bajos. Finalmente, se ha de asegurar que las actualizaciones regulares incluyan cualquier cambio legislativo estatal a los requisitos y programas de viviendas y viviendas asequibles.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Considerar la creación de programas incentivos y lidiar con las barreras para producir más oportunidades de titularidad de viviendas para inquilinos con ingresos moderados y más bajos. Los apartamentos son un importante punto de entrada a la titularidad de vivienda, pero la construcción de unidades multifamiliares ha disminuido en San Diego. Un programa como el nuevo programa de oportunidades de titularidad de viviendas de relleno del departamento de conservación y desarrollo de viviendas de la Ciudad de New York podría incentivar el desarrollo de apartamentos para inquilinos de ingresos moderados en San Diego.

Incentivar la localización de viviendas para adultos mayores y accesibles en centros comunitarios. Explorar opciones para ubicar viviendas para adultos mayores, y personas de cualquier edad en distritos de calles principales y otros centros comerciales de vecindarios, mejorar los servicios y calidad de vida de adultos mayores y personas con incapacidades proporcionando al mismo tiempo actividad y vitalidad a la comunidad.



North Park

COMENTARIOS PÚBLICOS DE LA ENCUESTA EN LÍNEA SOBRE ELEMENTOS DE VIVIENDA 2019

“Disminuyan los requisitos de estacionamiento, especialmente cerca del tránsito. No poseo un vehículo, y los requisitos de estacionamiento son para subsidiar a los conductores, que contribuyen a las emisiones y al tráfico. Detengan esto. Apliquen impuestos a los estacionamientos del centro, especialmente cerca de paradas de vehículos eléctricos.”

Comprometer a las partes involucradas de la comunidad a tratar de manera productiva las necesidades de vivienda de la ciudad. La ciudad debe asegurar que se escuchen y representen más voces de la comunidad y debe identificar oportunidades para educar al público sobre la importancia del desarrollo de viviendas dignas en toda la ciudad.

Identificar soluciones de vivienda innovadoras. La ciudad debe trabajar con aliados para encontrar y poner a prueba nuevas maneras posibles de lidiar con escases de viviendas asequibles y accesibles. Las tareas podrían incluir:

- Alentar a que los distritos artísticos y culturales faciliten oportunidades de vivienda que sean asequibles para artistas y profesionales similares.
- Comprometer a empleadores y grupos comerciales que operen en San Diego para identificar programas y acciones que puedan implementar para ayudar a cubrir las necesidades de vivienda de sus empleados.
- Promover herramientas que ayuden a adultos mayores a compartir sus viviendas con estudiantes y otros inquilinos que busquen opciones de vivienda asequible.
- Investigar oportunidades y maneras para dinamizar los permisos para convertir infraestructura de estacionamiento en viviendas y desarrollos de uso mixto.

Identificar áreas prioritarias para desarrollo de viviendas. La ciudad debe continuar identificando nuevas áreas de prioridad para vivienda dentro de las TPA, en comunidades históricamente desatendidas y en áreas propensas a convertirse en poblaciones, que significa aquellas áreas que muestran características consistentes con la estrategia “City of Villages” y que pudieran desarrollarse adicionalmente en entornos densos y urbanos.

Implementar requisitos de viviendas para personas con pocos recursos en toda la ciudad. Asegurar que haya disponibles oportunidades de vivienda asequibles en todas las comunidades y continuar supervisando y revaluando las regulaciones de viviendas asequibles para personas de pocos recursos de la ciudad según corresponda.





Implementar actividades de vivienda digna. Tratar los impedimentos en el análisis regional de impedimentos a opciones de viviendas dignas y evaluar los financiamientos y recursos necesarios para conducir actividades de vivienda digna. La ciudad debe ayudar además a fortalecer las protecciones de vivienda justa y expandir la implementación y ejecución de leyes y regulaciones de vivienda digna. La ciudad también debe continuar apoyando a la SD RAFFH (alianza regional para viviendas dignas de San Diego por sus siglas en inglés), la cual coordina el análisis de impedimentos para viviendas dignas en el condado.

Aliarse con universidades, empleadores grandes y el ejército para la construcción de viviendas. Las universidades, institutos superiores, el ejército y otras organizaciones/empleadores grandes deben establecer compromisos de vivienda específicos y ofrecer planes y cronogramas claros para lograr sus objetivos de vivienda. La ciudad debe apoyar:

- **La producción de viviendas del ejército y el compromiso de las fuerzas armadas en temas de vivienda.** Con las muchas instalaciones militares dentro y cerca de la Ciudad y planes federales para incrementar los miembros en servicio en San Diego, es importante considerar y tratar las necesidades e impactos del ejército y negocios asociados en el mercado local de viviendas.
- **Producción de viviendas para estudiantes** Se recomienda a las universidades locales aliarse con otras universidades, organizaciones y compañías para proveer de la mayor cantidad de viviendas posibles para estudiantes tanto dentro como adyacentes al campus y medios de circulación.
- **Desarrollo con el uso de viviendas prefabricadas y modulares.** Esta será una táctica importante para ejecutar desarrollos urbanos más asequibles. Identificar e implementar requisitos para asegurar que las nuevas técnicas sean sostenibles, saludables y estén orientadas a la comunidad.

Apoyar una legislación de viviendas que incremente las oportunidades de vivienda. Trabajar con la región y otras jurisdicciones para apoyar las políticas estatales de vivienda que promuevan nuevas tecnologías, desarrollo de viviendas y viviendas asequibles. Esto incluye la defensa de:

- Reformas a leyes que impidan el desarrollo de unidades de propiedad multifamiliar.
- Expansión de fuentes de financiamiento federales y estatales para necesidades de vivienda y relacionadas a viviendas.
- Expansión de protecciones por la Ley de Oportunidad Justa a alquileres de vivienda y solicitudes de préstamos para viviendas.
- Reformas legislativas que incrementen de manera equitativa las fuentes de financiamiento local y desarrollo de la comunidad.

OBJETIVO J: ADMINISTRAR PROGRAMAS DE ASISTENCIA PARA LA COMPRA Y ALQUILER DE VIVIENDAS ASEQUIBLES

Una manera efectiva de conservar y crear viviendas asequibles es dar una asistencia en alquileres y titularidad de viviendas, como por ejemplo información y programas de apoyo financiero y titularidad de viviendas.

POLÍTICAS

- EV-J.1** Continuar y administrar todos los recursos federales, estatales y locales disponibles para facilitar una asistencia financiera, educación y servicios relacionados a arrendatarios, propietarios de vivienda y compradores de vivienda por primera vez con ingresos más bajos.
- EV-J.2** Facilitar una asistencia en la reubicación y recursos a propietarios de casas rodantes cuando los terrenos donde existan los estacionamientos para casas móviles se vuelvan a desarrollar.





EV-J.3

Incentivar la identificación e implementación de programas y apoyo a nuevas formas de titularidad de viviendas, para ofrecer más alternativas a los propietarios de vivienda por primera vez y compradores con ingresos más bajos.

EV-J.4

Apoyar a organizaciones y esfuerzos que ayuden a desarrollar capacidad en producción y desarrollo de viviendas

EV-J.5

Aumentar los incentivos según las ordenanzas o regulaciones federales, estatales y locales concernientes al uso de la tierra que promuevan oportunidades de viviendas asequibles para compradores de viviendas de ingresos bajos y moderados.

PROGRAMAS

Programa de préstamos con interés al 3% y pagos diferidos.

La SDHC administra el programa de asistencia en pago inicial y costos de cierre del condado. Los compradores de viviendas por primera vez que adquieran viviendas al precio del mercado y asequibles en la ciudad y que perciban hasta el 80 por ciento del AMI (ingreso promedio del área) pueden recibir préstamos con tres por ciento de interés y pagos diferidos con un plazo de 30 años. Durante este tiempo, no se requiere de un pago mensual de capital o interés. El monto del préstamo es de hasta el 17 por ciento del precio de compra como ayuda en el pago inicial y 4 por ciento, hasta USD\$ 10,000 como ayuda en los costos de cierre.

Programa de ayuda con costos de cierre. Los compradores de vivienda por primera vez de la ciudad de San Diego que compren viviendas a precio de mercado y con restricciones de asequibilidad y que perciban del 80 al 100 por ciento del AMI, son elegibles para montos de subvenciones entre cuatro y seis por ciento del precio de compra, los cuales no excederán de USD\$ 15,000. Si la vivienda se vende, refinancia o no es ocupada por el propietario dentro de los primeros seis años de la titularidad, se deberá reembolsar la subvención.

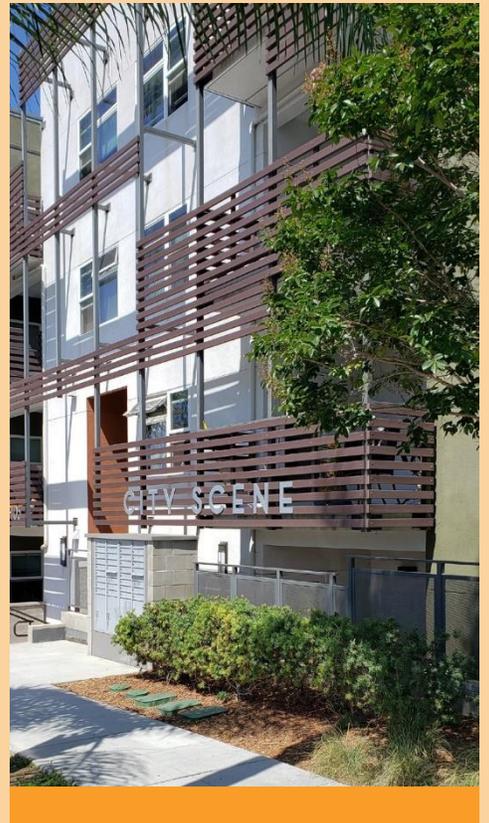
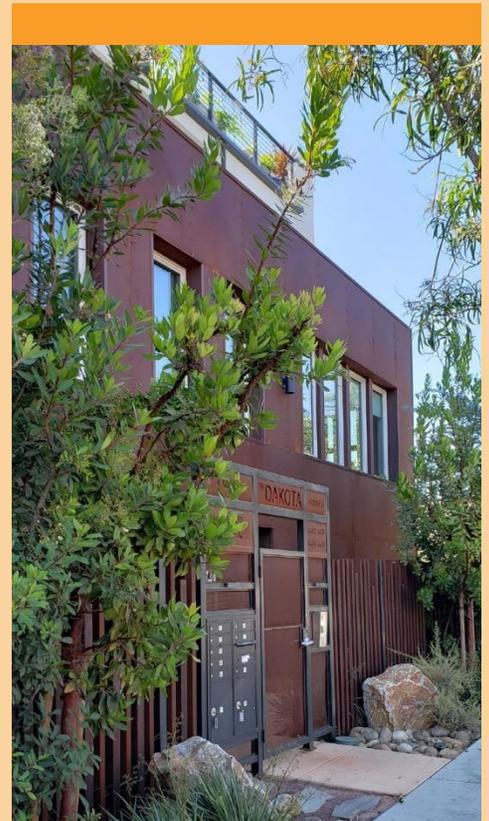
Información, asistencia, capacitación y talleres para compradores de vivienda por primera vez Estos servicios se ofrecerán por proveedores de asistencia a compradores de viviendas aprobados por la HUD, y facilitarán a los posibles compradores de vivienda por primera vez de información, herramientas y recursos relacionados a los planes de pago, créditos, préstamos hipotecarios, seguro, mantenimiento de viviendas y otros aspectos del proceso de titularidad de vivienda.

Préstamos con tasa de interés baja para desarrollo de viviendas. La SDHC facilita préstamos con interés bajo para el desarrollo de viviendas de alquiler asequibles dirigido a inquilinos con ingresos extremadamente bajos y bajos incluyendo a familias, adultos mayores y personas con necesidades especiales.

Programa de MCC (certificados de crédito hipotecario) La SDHC administra un programa para facilitar a los compradores de vivienda por primera vez de MCC, los cuales permiten hacer un crédito cada año en la declaración de impuesto a la renta federal de los compradores de vivienda en un monto equivalente al 15 o 20 por ciento del interés hipotecario pagado ese año. La deuda del impuesto a la renta federal del prestatario se reduce a través de un crédito directo, incrementando así la disponibilidad de ingresos para calificar para un préstamo hipotecario.

Programa de asistencia en alquiler de viviendas (programa de cupones para opción de vivienda de la sección 8). La SDHC administra el programa federal de cupones para opción de vivienda, el cual provee de subsidios de alquiler a más de 15,000 familias de ingresos bajos en la ciudad. El ingreso anual promedio de las familias con cupones de opción de vivienda es USD\$ 19,611 y 56 por ciento de los inquilinos con cupones son ancianos o personas incapacitadas. Utilizando las flexibilidades de financiamiento autorizadas de conformidad con el programa MTW del HUD, la SDHC ha creado programas y alianzas con agencias que motivan a las familias con asistencia en alquiler a volverse más autosuficientes y ofreciéndoles mayores oportunidades de vivienda. Entre los ejemplos de las actividades de MTW se incluyen:

- **El programa de opciones en las comunidades** Este esfuerzo para disminuir la concentración de la pobreza ayuda a las familias a encontrar unidades de vivienda en vecindarios que ofrezcan mayores oportunidades (por ejemplo, acceso a trabajos, escuelas, medios de circulación y parques).
- **El programa de alianza con el arrendador.** Facilita un soporte financiero e incentivos a los arrendadores para aumentar el número de unidades disponibles a los participantes de programas de asistencia de alquiler.
- **La iniciativa del “camino al éxito”** Facilita a las familias incentivos para aumentar sus ingresos y el uso del “SDHC Achievement Academy”, un centro de aprendizaje de habilidades para preparación laboral disponible sin un costo a las familias con cupones de opción de vivienda.



- **Programas especiales de cupones para viviendas.** Estos programas están disponibles para veteranos, familias con hijos en riesgo quedar desamparados al aire libre o que han sido desalojados debido a una vivienda inapropiada, individuos y familias que experimentan un desamparo o desamparo por abandono y personas que experimentaron un desamparo en el pasado o fueron exestudiantes de cuidados de acogida que asistan a la Universidad del Estado de San Diego.

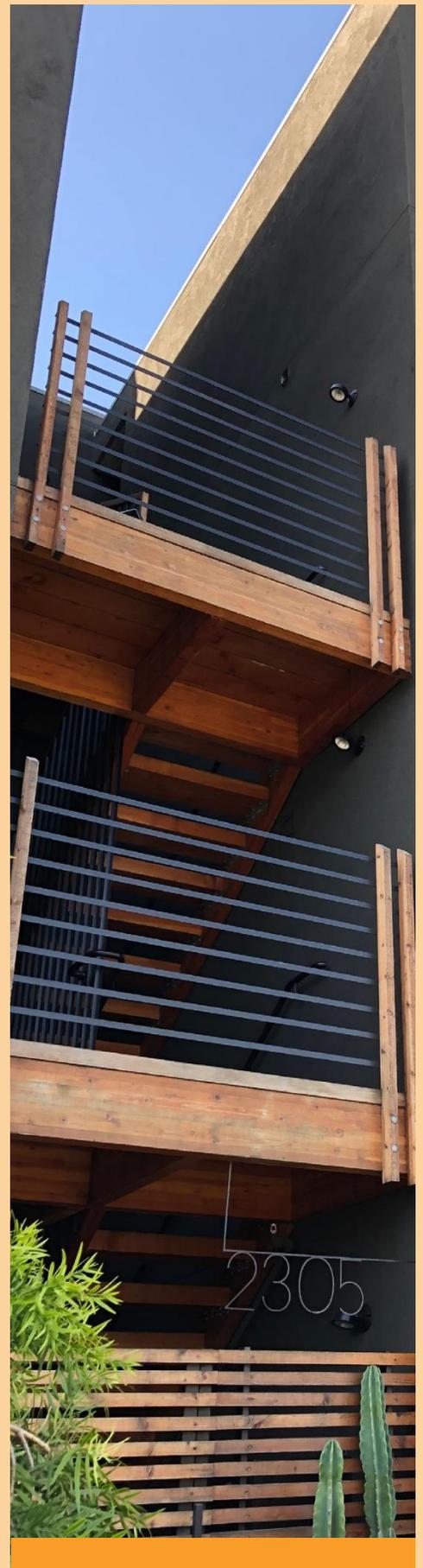
ACTIVIDADES PROPUESTAS

Considerar el aumento de programas de préstamos para depósitos en garantía. La SDHC administra un programa de préstamos para depósitos en garantía para inquilinos que han recibido un cupón de opción de vivienda. Aumentar la cobertura a inquilinos de ingresos bajos que no tengan un cupón de opción de vivienda podría eliminar una barrera significativa al acceso a viviendas al facilitar un acceso de los inquilinos a fondos para un depósito de garantía.

Considerar el uso de los cupones de opción de vivienda de la sección 8 para dar soporte a nuevos desarrollos de viviendas. Al asignar cupones de la sección 8 a proyectos integrales, la SDHC podría facilitar una garantía de ingresos a desarrolladores de viviendas, lo cual puede ayudarlos a asegurar un financiamiento del desarrollo.

Identificar oportunidades de préstamo a prestatarios que vivan en vecindarios históricamente desatendidos. Se promueve la segregación racial debido a que por lo general los inquilinos de ingresos más bajos en comunidades desatendidas (por ejemplo, en zonas rojas y/o concentrados por sus ingresos más bajos, raza, etnia) carecen del respaldo financiero necesario para adquirir propiedades. La ciudad debe identificar a aliados sin fines de lucro que puedan ayudar a hacer préstamos sin interés o facilitar subvenciones a inquilinos en comunidades históricamente desatendidas para aumentar las tasas de titularidad de viviendas, prevenir desplazamientos y revitalizar a las comunidades desatendidas.

Proporcionar una asistencia financiera a compradores de vivienda por primera vez Se dará una asistencia a los compradores de vivienda por primera vez a través de una variedad de recursos locales, estatales y federales, incluyendo el fondo de fideicomiso de viviendas, los fondos de la propuesta 46 CalHome, fondos de la comisión local de vivienda, certificados de crédito hipotecario, fondos HOME y préstamos convencionales. La asistencia incluye segundas hipotecas diferidas, subvenciones para pagos iniciales/costos de cierre, créditos fiscales y préstamos convencionales. (Véase también: actividad propuesta de conformidad con el objetivo K).



Exigir declaraciones de impactos a viviendas en los informes de personal. De conformidad con los procedimientos actuales, todos los informes de la ciudad y de la SDHC a la comisión de planificación, consejo de la ciudad y autoridades de viviendas en lo concerniente a propuestas de desarrollo deben incluir una declaración de impacto a viviendas con detalles sobre la asequibilidad de las unidades de vivienda incluidas y afectadas por la propuesta. Esta declaración pretende reflejar el efecto del desarrollo en el suministro de viviendas, incluyendo cualquier pérdida de capacidad de viviendas o unidades asequibles.

OBJETIVO K: BRINDAR UN SOPORTE Y PARTICIPAR EN MÉTODOS INNOVADORES PARA EL FINANCIAMIENTO DE DESARROLLOS DE VIVIENDA

Además de asegurar que se provean viviendas para todos los inquilinos en todas las comunidades y ofrecer a los inquilinos de ingresos más bajos ayuda en el pago de alquiler y titularidad de vivienda, la ciudad también puede identificar y promover nuevos métodos de financiamiento a desarrollos de viviendas y nuevas formas de titularidad de vivienda.

POLÍTICAS

- EV-K.1** Promover préstamos creativos para un desarrollo de viviendas asequible y oportunidades de titularidad de viviendas para inquilinos con ingresos más bajos y moderados.
- EV-K.2** Trabajar con organizaciones y grupos consultivos locales para promover proyectos de desarrollo no tradicionales a la comunidad que hace préstamos.
- EV-K.3** Priorizar el uso de fondos locales permanentes para asignarse a viviendas puestos a disponibilidad a través de la ley SB 2 (ley de desarrollo de viviendas y trabajo) para la construcción de nuevas unidades de vivienda asequibles de largo plazo.
- EV-K.4** Identificar nuevas maneras para apalancar los dólares públicos asignados para viviendas asequibles y maximizar los ingresos para aumentar los recursos de viviendas.





EV-K.5 Utilizar el personal de asuntos de la ciudad para ayudar a hacer que los programas estatales y federales de viviendas asequibles sean más efectivos y dar soporte a una fuente de financiación estatal permanente para viviendas asequibles.

PROGRAMAS

RTF (Grupo de trabajo para reinversión de la ciudad y condado de San Diego. Creado por la ciudad y el condado y administrado por la SDHC, el RTF supervisa las prácticas bancarias locales y recomienda estrategias de préstamos que beneficien a residentes con ingresos bajos y moderados. El RTF ayuda a implementar la CRA (ley de reinversión en la comunidad de 1978 por sus siglas en inglés), una ley federal diseñada para ofrecer préstamos de capital a vecindarios con ingresos bajos y moderados. Se concede a los bancos autonomía pública la cual confiere numerosos beneficios económicos por los cuales deben a cambio, servir un propósito público. Como instituciones financieras reguladas a nivel federal, se les exige cumplir con la CRA, que exige que actúen de manera positiva para cumplir con las necesidades bancarias de sus comunidades locales.

Política 900-09 del ayuntamiento, reinversión en la comunidad. Esta política exige que se desarrolle e implemente un plan maestro de reinversión en la comunidad por el RTF, y recomienda a las instituciones financieras desarrollar e implementar programas de reinversión de la comunidad consistentes con el espíritu de la CRA. La política 900-99 del ayuntamiento sugiere que dicho programa de inversión incluya nuevas construcciones hipotecarias residenciales unifamiliares y multifamiliares y préstamos e inversiones para rehabilitación, especialmente a organizaciones sin fines de lucro y a personas históricamente desatendidas y personas con ingresos bajo y moderados.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Evaluar las necesidades de dotación de personal y financiamiento para asegurar una actividad robusta por parte del RTF. En cooperación con el condado y la SDHC evaluar qué recursos hay disponibles actualmente (personal y financiamiento) para el RTF, qué recursos son necesarios para llevar a cabo el programa de trabajo actual del RTF y qué recursos se pueden poner a disponibilidad para dar soporte totalmente a la misión y actividades planificadas del RTF.



El programa SPARCC (desafío de comunidades sólidas, prósperas y flexibles por sus siglas en inglés) es una iniciativa de Enterprise Community Partners, el banco de la reserva federal de San Francisco, el fondo de inversión para ingresos bajos y el consejo de defensa de recursos naturales. SPARK busca ayudar a las ciudades y regiones a invertir en y aumentar los esfuerzos locales para asegurar que las nuevas inversiones reduzcan las disparidades raciales, desarrollen una cultura de salud y nos preparen para un panorama cambiante.

El objetivo de largo plazo de la iniciativa es cambiar la manera en la cual crecen, invierten y construyen las regiones metropolitanas a través de métodos integrados e interseccionales que benefician a las personas de ingresos bajos y las comunidades de color.⁴⁰

Explorar y dar soporte a opciones de financiamiento innovador para incrementar oportunidades de titularidad de viviendas entre inquilinos con ingresos moderados y más bajos. Muchos de quienes serían compradores de vivienda por primera vez tienen la carga de un pago inicial y costos de cierre y están excluidos del mercado de propiedad de viviendas ya que luchan por desarrollar la suficiente solidez financiera para convertirse en propietarios de viviendas. Existen varias opciones de financiamiento utilizadas en otros lados de los EE. UU. que podrían ayudar a promover la titularidad de viviendas entre inquilinos con ingresos más bajos. Algunas de estas opciones exigen compromisos de financiamiento de jurisdicciones locales y todas ellas han proporcionado a los inquilinos de ingresos más bajos oportunidades para convertirse en titulares de viviendas.

- **Fideicomiso de propiedad de la comunidad.** Un fideicomiso de propiedad de la comunidad es una organización sin fines de lucro formada para ser la titular de propiedades para conservar su disponibilidad de largo plazo para viviendas asequibles y otros usos en la comunidad. Por lo general un fideicomiso de propiedades recibe donaciones públicas o privadas de tierras o utiliza subsidios del gobierno para adquirir tierras en las cuales se puedan construir viviendas. Las viviendas se venden a familias de ingresos más bajos, pero el fideicomiso de propiedad de la comunidad retiene la titularidad de la tierra y proporciona arrendamientos de terreno de largo plazo a compradores de viviendas.
- **Modelo de hipoteca doble** Un prestamista puede emitir dos hipotecas, una por un porcentaje mayor (por ejemplo 80 por ciento) y una por un porcentaje más pequeño (por ejemplo 18 por ciento), de modo que el prestatario pague dos por ciento menos, mientras que la primera hipoteca se revende en un mercado secundario para recaudar capital para otros prestatarios. Con una hipoteca más baja y un pago inicial más bajo, los inquilinos con menores ingresos pueden acceder a titularidad de propiedades. Una organización sin fines de lucro en New Mexico, Homewise, ha sido pionera de este modelo, ayudando exitosamente a familias de bajos ingresos a convertirse en titulares de viviendas y reduciendo su probabilidad de incumplimiento y mora en comparación con inquilinos similares con una hipoteca tradicional.
- **Programas de alquiler con opción a compra** Establecer un programa transferible de ahorros en el pago inicial en donde una parte del pago del alquiler del residente se ahorre para un pago inicial futuro podría ayudar a los inquilinos de ingresos más bajos a generar un capital para adquirir una vivienda.

- **Cooperativas de capital compartido.** Los miembros de una cooperativa adquieren la participación de un desarrollo multifamiliar, o en algunos casos un vecindario, recibiendo el derecho a ocupar una vivienda y votar en temas y decisiones en lo concerniente al desarrollo. Las cooperativas tienen la ventaja de economías de escala, de modo que la carga para calificar para un préstamo es asumida por la cooperativa en lugar de un inquilino individual. Las cooperativas a menudo incluyen restricciones de reventa, que mantienen las viviendas asequibles en el tiempo.

Identificar oportunidades para la innovación en préstamos e inversión en el mercado de viviendas. La industria financiera juega un papel importante en el desarrollo de viviendas. Encontrar maneras para comprometer de manera proactiva a los bancos y prestamistas puede ayudar a fomentar nuevas oportunidades de inversión. La ciudad debe utilizar herramientas de datos y análisis de rasgos culturales, como por ejemplo el Atlas de oportunidades y el Proyecto de desplazamiento, para identificar áreas en donde las tasas de titularidad de propiedades sean menores entre inquilinos de ingresos más bajos y comunidades de color. Las actividades pueden incluir:

- **Apoyar los préstamos a áreas con deficiencia de hipotecas.** Alentar a las agencias públicas a depositar fondos públicos en instituciones de préstamos que hagan una proporción más alta del promedio en préstamos a áreas residenciales con deficiencias de hipotecas.
- **Consultar con CDFI (Instituciones financieras para desarrollo de la comunidad).** Trabajar con las CDFI y otras organizaciones financieras innovadoras para identificar nuevas oportunidades de préstamos e inversiones en el mercado de viviendas. California es el hogar de los CDFI y otras organizaciones que comparten el objetivo de la ciudad de mejorar el acceso a viviendas asequibles. Estas organizaciones incluyen a Civic San Diego, LISC (Corporación de Soporte a Iniciativas Locales), Enterprise Community Partners y el Banco de la Reserva Federal de San Francisco.
- **Motivar a los bancos a cumplir con sus obligaciones de CRA a través de actividades de préstamos de viviendas.** Alentar a que los prestamistas cumplan con sus obligaciones de la CRA al participar en proyectos de viviendas asequibles públicos y sin fines de lucro, y al participar en la construcción de viviendas a precio de mercado y préstamos permanentes para proyectos de desarrollo innovadores de viviendas y uso mixto.

COMENTARIOS PÚBLICOS DE LA ENCUESTA EN LÍNEA SOBRE ELEMENTOS DE VIVIENDA 2019

“Implementar un programa de depósito portátil para que los inquilinos generen un capital y adquieran una vivienda es una manera de mejorar las tasas de titularidad de viviendas.”



- **Incrementar la actividad de préstamos del mercado privado.** Enfocarse en compromisos por instituciones financieras, como por ejemplo bancos, que estén sujetos a la CRA, para hacer préstamos en vecindarios de ingresos más bajos y moderados en donde los servicios financieros no estén disponibles en los niveles que necesita la comunidad.
- **Priorizar los préstamos urbanos.** Explorar y analizar opciones para crear un programa de préstamos para pequeños desarrollos urbanos.
- **Utilizar grupos de préstamos existentes.** Incentivar el uso de grupos de préstamos, como aquellos operados a través de la CCRC (corporación de reinversión de la comunidad de California), para ofrecer préstamos para proyectos de desarrollo de viviendas asequibles y no tradicionales. Como ejemplos se podrían incluir proyectos que sean de uso o ingresos mixtos, que tengan menores requisitos de estacionamiento, que tengan una mayor densidad y sean accesibles a personas con incapacidades u otras especiales que los prestamistas pueden percibir como de mayor riesgo que los tipos más tradicionales de desarrollos.



El proyecto para ancianos North Park, que es un complejo de viviendas para personas LGBT reconocidos, fue posible a través de una alianza entre bancos federales y locales.

Apoyar la legislación estatal y federal para fortalecer y expandir las oportunidades de financiamiento para soluciones de vivienda de largo plazo. Esto incluye:

- **Apalancar el fondo de fideicomiso de vivienda.** La ciudad y sus aliados deben impulsar los fondos dentro del fondo de fideicomiso de vivienda para las oportunidades de subvenciones para viviendas estatales y federales según se autoricen.
- **Priorizar los fondos de vivienda para construcción de viviendas.** A medida que los flujos de financiamiento se ponen a disponibilidad para implementar programas e iniciativas locales relacionados a viviendas, la ciudad debe trabajar con sus aliados para asegurar que los fondos se prioricen para construir viviendas permanentes de largo plazo para inquilinos de ingresos menores y poblaciones vulnerables, incluyendo personas que experimentan desamparo, ancianos y personas con incapacidades.
- **Apoyo a la CRA.** Según la política 900-09 del ayuntamiento, la ciudad apoyará activamente la legislación estatal y federal que fortalezca la CRA y aumente los requisitos de la CRA para instituciones financieras no bancarias.

EJEMPLOS DE DISEÑO

Esta sección identifica nuevos desarrollos de vivienda con distintos estilos arquitectónicos, diseños de construcción y tipos de unidades que consideran y promueven a la comunidad. Cada proyecto incluye también viviendas asequibles.

DISTRITO CONCEJAL 1

El antiguo edificio de oficinas Nautilus en La Jolla, construido en los años 60, se utilizó durante décadas para oficinas médicas, pero se ha deteriorado en años recientes. El edificio se convirtió en un complejo de uso mixto que incluye 15 unidades de alquiler de uno y dos dormitorios, una unidad de ingresos muy bajos y espacios comerciales. El Nautilus rehabilitó y modernizó una estructura modernizada existente y no utilizada, conservó espacio para usos comerciales y agregó viviendas de mayor densidad para el vecindario.

DISTRITO CONCEJAL 2

El Californian en Midway-Pacific es un nuevo desarrollo orientado al tránsito que incluye 81 unidades de uno, dos y tres dormitorios que están a pocos pasos de distancia de dos tiendas de abarrotes, un gimnasio, restaurantes y centros comerciales. El Californian agregó una diversidad de unidades de vivienda (incluyendo siete unidades asequibles) a un área predominantemente comercial, lo cual aumenta las oportunidades para que los residentes caminen, anden en bicicleta o circulen hacia destinos. Incluye, además, características amigables al medio ambiente, como por ejemplo paneles de vidrio altamente eficientes y materiales reciclables en toda la estructura.

DISTRITO CONCEJAL 3

The Fort en Mission Hills es un nuevo edificio de apartamentos que ofrece 29 estudios y departamentos de dos dormitorios. El proyecto incluye espacios comerciales en planta baja que incluyen un restaurante y está ubicado en un vecindario en el cual se puede caminar y que está orientado al tránsito. El edificio es en parte una reutilización adaptiva de una concesionaria de Ford de los años 20 y el espacio comercial incluye un estilo decorativo como homenaje a la estructura anterior.



DISTRITO CONCEJAL 4

La Villa Encantada en Encanto incluye 67 departamentos asequibles de dos y tres dormitorios. El desarrollo se encuentra adyacente a un centro de tránsito MTS (Sistema de Tránsito Metropolitano) de San Diego (el cual incluye un servicio de bus y carros eléctricos) e incluye estacionamientos subterráneos para residentes y un garaje para clientes del MTS. El complejo de uso mixto incluye 1000 pies cuadrados de espacio para ventas al detalle, un área de juego para niños, cuarto comunitario y un gimnasio. Se pretende que el proyecto sea un catalizador para el distrito de vecindarios de Encanto y sentará las bases para crear una comunidad más vibrante y circulable en el futuro.



DISTRITO CONCEJAL 5

Fairbanks Terrace en Black Mountain Ranch es una comunidad para personas de 62 años de edad en adelante. El proyecto se encuentra a pocos pasos de tiendas y restaurantes, incluyendo un supermercado y un gimnasio. También hay un parque del vecindario a solo unas cuerdas y algunos parques de la comunidad a los que se puede llegar fácilmente en auto o bicicleta en unos minutos. El diseño del proyecto encaja bien con el desarrollo del entorno e incluye espacios abiertos tanto privados como públicos, de modo que los residentes puedan disfrutar de estar al exterior y socializar sin salir del complejo.



DISTRITO CONCEJAL 6

Domain San Diego en Kearny Mesa es un proyecto de ingresos mixtos con 379 departamentos, incluyendo 48 unidades de arrendamiento asequibles. Domain se encuentra adyacente a un parque de vecindario con un parque para perros cercado y está rodeado por calles arboladas. El proyecto agrega viviendas muy necesarias a una de las áreas de empleo más grandes de la ciudad. Se prevé que este vecindario se convierta en una comunidad densa y circulable con acceso a nuevos restaurantes, tiendas y otras amenidades a solo unos cuantos minutos en bus o bicicleta.



DISTRITO CONCEJAL 7

El desarrollo Bluewater en Grantville incluye 80 departamentos de dos y tres dormitorios para familias e inquilinos con ingresos entre 30 y 60 por ciento del AMI. El sitio incluye una plaza esquinera que ofrecerá espacio para que los residentes se recreen y estén al exterior y ofrece una conexión abierta a desarrollos adyacentes en un vecindario que se está transformando de un sector industrial a residencial.



DISTRITO CONCEJAL 8

La Estrella del Mercado en Barrio Logan es un proyecto de uso mixto con 92 departamentos asequibles y 47,000 pies cuadrados de espacio para venta al detalle. El diseño del proyecto es abierto y vibrante, invitando a los transeúntes a hacer una parada en tiendas y a los residentes a ver desde balcones espaciosos y transparentes. El esquema de color también complementa el arte del Parque Chicano adyacente y se conecta con la plaza abierta y centro comercial ubicado frente al desarrollo.



DISTRITO CONCEJAL 9

Auburn Park es un desarrollo urbano que se diseñó para cubrir los problemas e intereses de la comunidad. El proyecto está compuesto de edificios residenciales de tres y cuatro pisos con dos niveles de estacionamiento subterráneo. Auburn Park hace uso de una parcela de forma irregular y una topografía desafiante para ofrecer 69 unidades de arrendamiento que son asequibles para inquilinos que ganan entre 30 al 60 por ciento del AMI. El proyecto incluyó una restauración importante del hábitat a lo largo de Chollas Creek y ofrece un espacio abierto permanente para los residentes y la comunidad.



META 4



MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA

El plan general ofrece una guía política para equilibrar las necesidades de una ciudad creciente mejorando al mismo tiempo la calidad de vida de los actuales y futuros residentes de San Diego. Como parte del plan general, el elemento de viviendas también ofrece una guía sobre cómo la ciudad puede mejorar sus comunidades y vecindarios a medida que se da el crecimiento.

Para mejorar la calidad de vida, la ciudad ha identificado tres objetivos:

- **Objetivo L:** Proteger la salud y seguridad pública
- **Objetivo M:** Crear comunidades vibrantes y equitativas
- **Objetivo N:** Prevenir un desplazamiento

OBJETIVO L: PROTEGER LA SALUD Y SEGURIDAD PÚBLICA

Proteger la salud y seguridad pública es una prioridad principal para la ciudad. Cada inquilino merece vivir en una vivienda libre de daños, deterioro y contaminación.

POLÍTICAS

- EV-L.1** Aplicar, interpretar y hacer cumplir las regulaciones de manera equitativa para los permisos de construcción y vivienda y calidad de vivienda para proteger la salud y seguridad pública.
- EV-L.2** Recomendar a los desarrollistas y propietarios de propiedades adoptar programas de viviendas saludables que protejan la calidad de vida de los residentes.
- EV-L.3** Considerar la adopción de una ordenanza integral libre de humo para las propiedades de viviendas multifamiliares que cubra toda la propiedad.

PROGRAMAS

Priorizar y expandir el cumplimiento de códigos de viviendas.

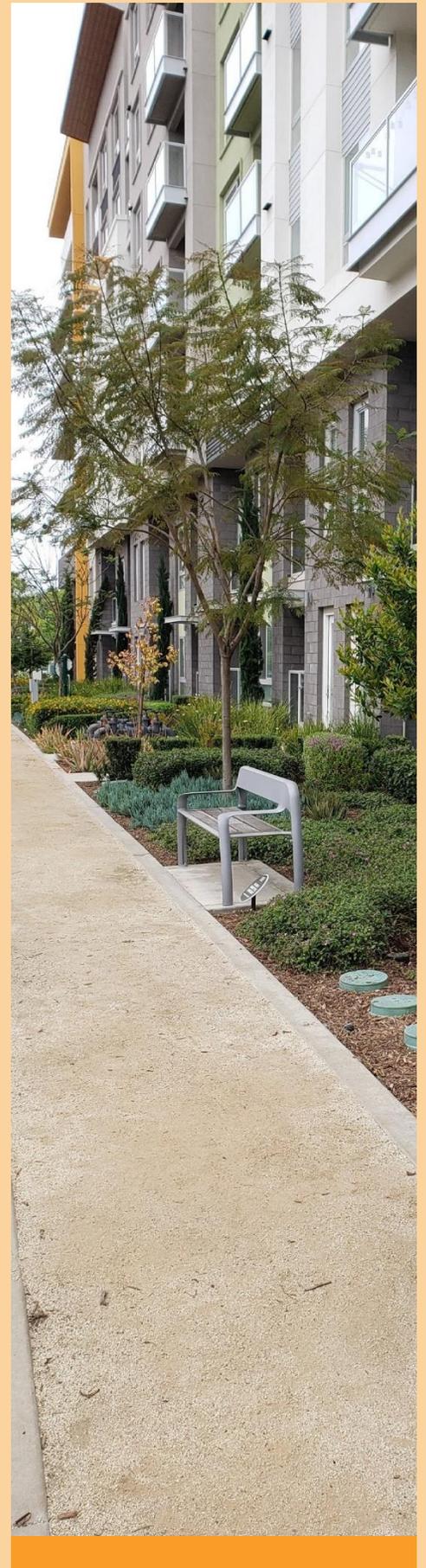
La división de cumplimiento de códigos del Departamento de Servicios de Desarrollo de la ciudad ha establecido tres escalas por nivel de prioridades de cumplimiento, siendo de manera inminente la principal prioridad los riesgos a la salud y seguridad (incluyendo condiciones de vivienda no habitable) y como segunda prioridad las violaciones significativas al código (incluyendo condiciones de vivienda debajo del estándar). La ciudad debe continuar y, en la medida de lo posible, aumentar las actividades de cumplimiento de códigos relacionadas a viviendas para mejorar los defectos que amenacen la salud y seguridad básica de los ocupantes y la comunidad.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Asegurar que las viviendas ofrezcan un acceso a la luz, aire y espacios abiertos. La ciudad debe evaluar cómo las solicitudes de permisos aplican desviaciones para asegurar un acceso al aire y luz natural y que la calidad relacionada de los elementos esenciales de vida (por ejemplo, espacio abierto) no se disminuyan en los proyectos de vivienda propuestos.

Promover las mejores prácticas de una vida saludable para viviendas multifamiliares. La ciudad debe trabajar con sus entidades aliadas sin fines de lucro para identificar y promover las mejores prácticas de vida saludable, como por ejemplo un diseño orientado a los transeúntes y bicicletas, amenidades de recreación y programación de actividades saludables en el sitio para residentes.

Colaborar con la HHSA (agencia de servicios de salud y sociales) del condado para tratar los peligros de fumar para los residentes de viviendas multifamiliares. Según la HHSA y el Departamento de Salud Pública de California, el humo de segunda y tercera mano (residuales) son temas de salud graves que ponen en peligro a los residentes de San Diego. Eliminar una exposición al humo en viviendas multifamiliares es primordial para invertir el impacto. Para julio de 2018, el HUD prohibió fumar en los edificios de vivienda financiados por el sector público con una barrera de 25 pies desde todas las áreas interiores. En febrero de 2019, 101 jurisdicciones en California promulgaron ordenanzas para limitar fumar en viviendas multifamiliares. La ciudad debe colaborar con la HHSA y considerar adoptar una ordenanza a viviendas multifamiliares libre de humo para tratar de manera integral estos temas de salud pública.



OBJETIVO M: CREAR COMUNIDADES VIBRANTES Y EQUITATIVAS

El plan general de la ciudad y planes de la comunidad establecen la visión, uso de la tierra y políticas para guiar desarrollos futuros. Muchas de las inquietudes que la ciudad escucha cuando se involucra con el público en proyectos de planificación de viviendas y desarrollo de largo plazo están relacionadas a características del vecindario, desarrollos futuros y cambios. Para tratar estas inquietudes fomentando al mismo tiempo nuevos desarrollos, la ciudad puede tomar pasos para mejorar sus comunidades y conservar los recursos culturales e históricos.

POLÍTICAS

- EV-M.1** Implementar un plan general y objetivos y políticas del plan de la comunidad relacionados al diseño arquitectónico, espacios públicos y recursos culturales históricos y tribales.
- EV-M.2** Asegurar que las nuevas viviendas fomenten un sentido de comunidad a través de regulaciones de desarrollo que traten características de orientación de edificios y diseño arquitectónico que promuevan una interacción y estilos de vida/movimientos activos.
- EV-M.3** Mejorar todas las comunidades con la creación de áreas y espacios públicos para servir a los residentes de todos los ingresos, intereses, edades y culturas a través de proyectos en áreas con características y propensión de barrio (según se defina en el plan general).
- EV-M.4** Involucrarse activamente con representantes locales tribales para identificar oportunidades para conservar e incluir recursos tribales, culturales, históricos y arqueológicos.
- EV-M.5** Fomentar vecindarios que incluyan una diversidad de tipos de viviendas, especialmente asequibles, para adultos mayores, amigables a distintas edades, accesibles y viviendas familiares, incluyendo unidades para familias grandes.
- EV-M.6** Reinvertir en comunidades históricamente desatendidas.



PROGRAMAS

Programa de creación de espacios públicos. Los servicios de desarrollo y departamentos de desarrollo económico de la ciudad administran la ordenanza de creación de espacios públicos de la ciudad. Estos departamentos continúan asistiendo a grupos de la comunidad en la implementación de proyectos de creación de espacios públicos en propiedad privada y en el derecho de vía público que activan y mejoran los espacios de vecindarios.



La creación de espacios públicos y análisis de rasgos culturales son herramientas importantes para conservar diversas culturas y mejorar los efectos del desplazamiento.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Incentivar un análisis de rasgos culturales en comunidades históricamente desatendidas. El análisis de rasgos culturales ayuda a conservar la identidad y diversidad del vecindario al analizar los activos culturales, especialmente por grupos marginados en sus comunidades. Al utilizar los conocimientos locales y al involucrar a los residentes en el proceso, el análisis de rasgos culturales demuestra visualmente cómo las historias locales y las características únicas crean lugares significativos.

Priorizar los programas piloto de desarrollo de la comunidad en vecindarios que proveen viviendas asequibles. La ciudad debe dedicar recursos para ayudar a los vecindarios que aceptan viviendas asequibles para poner a prueba, y en lo posterior implementar, nuevos conceptos de planificación que promuevan la movilidad, ciclismo y acceso a medios de tránsito.

Promover las mejores prácticas en el diseño y arquitectura. La ciudad debe trabajar con aliados en el desarrollo, arquitectura y áreas académicas para desarrollar las mejores prácticas en todos los tipos y estilos de edificios para promover una cohesión dentro de los vecindarios.

Apoyar y participar en campañas de limpieza de vecindarios. La ciudad debe delegar a las comunidades cuidar sus vecindarios y debe hacer cumplir los códigos y normas de mantenimiento de viviendas. En la medida de lo posible, el personal de la ciudad trabajará con los vecindarios para conducir limpiezas que sean conducidas con programas de cumplimiento de códigos y de rehabilitación.

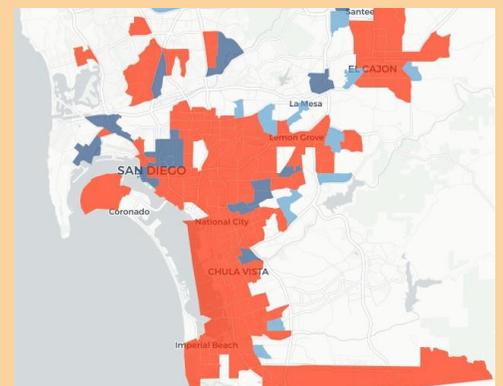
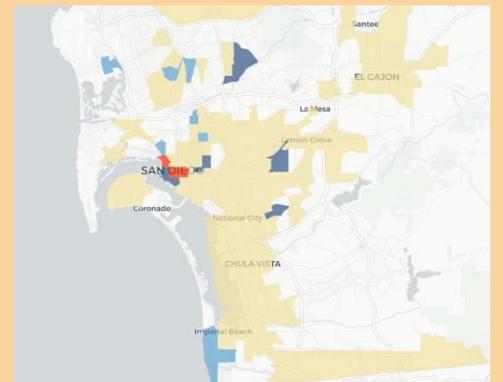
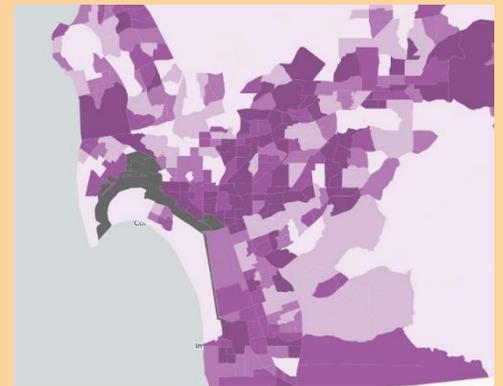
Trabajar con tribus locales para proteger los recursos. Dar apoyo, en la medida de lo posible, a la conservación de recursos culturales históricos, arqueológicos y tribales y su incorporación en la planificación del sitio del proyecto.

OBJETIVO N: PREVENIR UN DESPLAZAMIENTO

En mercados en los cuales el suministro de viviendas es bajo y los costos son altos, la posibilidad de desplazamiento de residentes de largo plazo, principalmente de inquilinos de ingresos bajos, se incrementa a medida que los alquileres y el valor de las propiedades aumenta y crecen las barreras para las viviendas en comunidades con mejores trabajos, escuelas, parques, centros comerciales y opciones de transporte. Aumentar el suministro de viviendas asequibles a nivel de la ciudad es una manera en la cual la ciudad puede reducir la probabilidad de un desplazamiento. La ciudad también puede reducir el impacto de un desplazamiento cuando este ocurra previniendo prácticas que aumenten o causen un desplazamiento.

POLÍTICAS

- EV-N.1** Coordinar estrategias y programas de viviendas en las comunidades y entre agencias públicas, organizaciones sin fines de lucro y aliados del sector privado para asegurar que las oportunidades de vivienda se distribuyan de manera pareja en toda la ciudad.
- EV-N.2** Impedir prácticas que disminuyan el suministro de viviendas asequibles de la ciudad.
- EV-N.3** Ayudar a reubicar a los residentes de casas móviles desplazados por el redesarrollo.
- EV-N.4** Incentivar el desarrollo de recursos para ayudar a familias e individuos “en riesgo” evitar desalojos o ejecuciones hipotecarias.
- EV-N.5** Utilizar herramientas de análisis de rasgos culturales para predecir/identificar a los vecindarios cambiantes para lidiar de manera proactiva con los desafíos.
- EV-N.6** Aliarse con organizaciones locales y regionales para identificar estrategias conjuntas y oportunidades de financiamiento para ayudar a estabilizar los vecindarios.
- EV-N.7** Involucrar a los miembros de la comunidad antes de que los vecindarios cambien.



Las herramientas con el proyecto de desplazamiento urbano pueden analizar la carga del costo de viviendas y la posibilidad de movilización y desplazamientos

PROGRAMAS

Regulaciones a parques de casas móviles El Código Municipal de la Ciudad incluye regulaciones a la discontinuación de parques de casas móviles y reubicación de inquilinos (capítulo 14, artículo 3, división 6), que estableció los procedimientos para la conversión de parques y espacios para casas móviles existentes a otros usos para minimizar los impactos adversos en el suministro de viviendas y en las personas desplazadas. Los parques de casas móviles sirven relativamente a pocas personas y son un modelo de titularidad de vivienda que se deprecia en valor y ofrece una asequibilidad de corto plazo en lugar de un capital financiero de largo plazo que un departamento o casa pudieran generar para un inquilino. La ciudad debería revisar el código municipal para facilitar de manera potencial un lenguaje que ayude a que los parques de casas móviles se conviertan en viviendas asequibles que sean más sostenibles y que utilicen los terrenos de manera más eficiente. Estos cambios deberían priorizar el ubicar a los residentes de parques de casas móviles en viviendas asequibles proporcionadas por el redesarrollo.

Asistencia legal para receptores de órdenes de desalojo/retención ilegítima. La sociedad de asistencia legal de San Diego, el programa de abogados voluntarios de San Diego, el centro legal de inquilinos de San Diego y otras organizaciones ofrecen asesoría, asistencia legal e información gratuita y a bajo costo para arrendatarios que hayan recibido avisos de desalojo.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Analizar propuestas de desarrollo de baja densidad. Cuando se proponen densidades mayores a las permitidas por la zona aplicable y/o la designación de uso de la tierra a través de solicitudes de permiso para desarrollos o construcciones, la ciudad podría ponerse en contacto con el solicitante para recomendar la propuesta de una densidad mayor dentro del máximo de la zona, ofrecer incentivos para incrementar la densidad y buscar un reabastecimiento de cualquier unidad existente que se pudiera perder.

Considerar la creación de una programación de prevención de ejecuciones hipotecarias. La ciudad podría identificar a organizaciones aliadas sin fines de lucro para ayudar a los propietarios de propiedades con una planificación y educación financiera o para mediar una reducción en el capital, impuestos adeudados y/o términos del préstamo, en beneficio de todas las partes.



El número de parques para casas móviles es cada vez más bajo en San Diego. A medida que estas propiedades se vuelven a desarrollar, la ciudad debe ayudar a los residentes a que trasladarse a viviendas asequibles.

Conectar a los residentes de ingresos bajos con oportunidades de titularidad de viviendas en sus comunidades. Alentar y apoyar los modelos de titularidad colectivos y orientados a la comunidad puede ayudar a los residentes con ingresos más bajos a permanecer en sus comunidades y generar un capital. Las estrategias como por ejemplo una reubicación en el sitio (en donde una parte del sitio se vuelve a desarrollar/se renueva y los residentes permanecen en la parte existente), alquiler maestro (en donde se alquila un bloque de departamentos para residentes desplazados mientras que se construyen viviendas de reemplazo en la comunidad) y construir primero (cuando las viviendas se ponen a disponibilidad dentro de la comunidad antes de que los residentes deban abandonar su vivienda existente) puede ayudar a los residentes con ingresos más bajos a permanecer en sus comunidades. (Véase también: actividad propuesta de conformidad con el objetivo K).

Considerar el establecimiento de un grupo de trabajo para desalojos. Un grupo de trabajo dedicado podría hacer recomendaciones en cuanto a conservación de titularidad y prevención de desalojo. Las recomendaciones podrían estar basadas en la investigación de los siguientes temas: uso de desalojos, que afectan la capacidad futura de obtener una vivienda en alquiler, en cuyo caso los avisos de finalización de titularidad serían una opción más viable y menos perjudicial, uso de desalojos pasados como una barrera para alquilar una vivienda individual y uso de acoso como una manera de desalojar de manera informal a los inquilinos.

Considerar la creación de un programa de cupones para estabilización. Los residentes de largo plazo con ingresos bajos que viven en viviendas naturalmente asequibles pueden perder su residencia rápidamente debido a incrementos repentinos del alquiler o cambios en los propietarios de la propiedad. Para impedir desalojos, la ciudad podría establecer un programa para ayudar a estabilizar los alquileres para residentes de largo plazo, de modo que puedan permanecer en sus vecindarios.

Explorar opciones para hacer cumplir regulaciones de la zona residencial existente con respecto a los usos permitidos. La ciudad debe continuar identificando maneras para regular las prácticas de alquiler por vacaciones de corto plazo y mejorar el cumplimiento con las regulaciones de alquiler por vacaciones de corto plazo.

Priorizar las necesidades de personas incapacitadas. La ciudad debe tratar la necesidad de viviendas seguras, asequibles y accesibles para individuos con incapacidades debido a temas de mantenimiento, ejecuciones hipotecarias, otras crisis financieras y otras emergencias relacionadas al clima.

COMENTARIOS PÚBLICOS DE LA
ENCUESTA EN LÍNEA SOBRE
ELEMENTOS DE VIVIENDA 2019

“Habiendo pasado por un desalojo en 2015, nadie me quiere alquilar, a pesar de que mi crédito ha sido excelente desde finales de 2015”.



Los alquileres vacacionales de corto plazo se convirtieron en un tema controversial en San Diego durante el 5º ciclo de elementos de viviendas. (Foto por Adriana Heldiz, vocera de San Diego)

META 5



EJEMPLIFICAR DESARROLLO Y CRECIMIENTO SOSTENIBLES

La ciudad se dedica a abordar y mitigar los impactos del cambio climático a través del uso sostenible del terreno y la planificación del transporte y se esfuerza por ser un líder en desarrollo sostenible. Al construir comunidades completas donde las personas puedan trabajar, comprar y disfrutar del ocio sin el uso de un automóvil, la Ciudad puede reducir las millas recorridas por vehículos, las emisiones de GEI (gases de efecto invernadero) y la contaminación del aire.

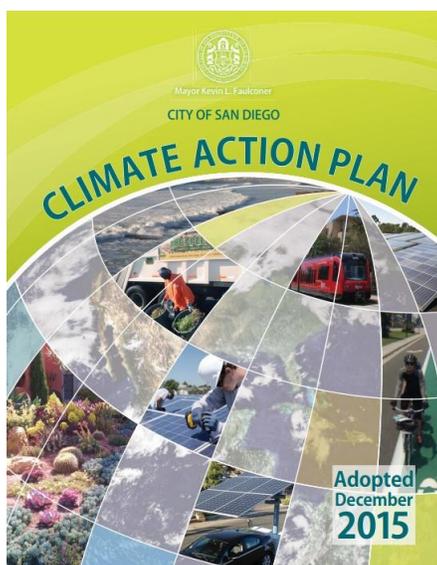
El Plan General promueve el desarrollo económicamente viable, ambientalmente racional y socialmente equitativo a través de la estrategia de City of Villages, y la Ciudad ofrece incentivos para proyectos que conserven recursos y energía.

Para ejemplificar un desarrollo y crecimiento sostenibles, la Ciudad ha identificado tres objetivos:

- **Objetivo O:** Alinear las políticas de vivienda con las estrategias estatales y locales de reducción de emisiones de GEI y adaptación al clima.
- **Objetivo P:** Promover prácticas de construcción innovadoras y ecológicas/sostenibles.
- **Objetivo Q:** Apoyar políticas y programas que reduzcan el consumo de recursos en los hogares existentes.

OBJETIVO O: ALINEAR LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA CON LAS ESTRATEGIAS ESTATALES Y LOCALES DE REDUCCIÓN DE EMISIONES DE GEI Y ADAPTACIÓN AL CLIMA

El estado y la ciudad han establecido metas ambiciosas para reducir las emisiones de GEI en el uso de energía, edificios, consumo de agua y transporte. Estos objetivos se relacionan con la vivienda a través del uso del suelo, la infraestructura, la planificación de la movilidad y los comportamientos de los residentes.



El Plan de Acción Climática de la Ciudad de San Diego establece estrategias para reducir las emisiones de GEI y mejorar la calidad de vida para todos los habitantes de la ciudad.

POLÍTICAS

- EV-O.1 Promover planes de uso del suelo y patrones de desarrollo económicamente viables, ambientalmente racionales y socialmente equitativos que conserven las fuentes de energía no renovables.
- EV-O.2 Fomentar nuevas viviendas que dependan y apoyen el uso del transporte público y patrones de movimiento ambientalmente sostenibles.
- EV-O.3 Proporcionar incentivos para el desarrollo residencial y de uso mixto en los principales nodos de transporte público, a lo largo de los pasillos de tránsito y en otros lugares adecuados para un intenso desarrollo de viviendas, según corresponda.
- EV-O.4 Mejorar los sistemas de infraestructura en toda la ciudad para apoyar el desarrollo de relleno y promover nuevas viviendas asequibles cerca de las estaciones de tránsito, las principales paradas y a lo largo de los pasillos de tránsito.
- EV-O.5 Desarrollar políticas y programas que ayuden a lograr las metas de la Estrategia Climática de California y el Plan de Acción Climática de San Diego.
- EV-O.6 Apoyar y recompensar las mejoras tecnológicas a la movilidad, en particular el transporte público y la movilidad compartida, que reducen el uso de combustibles fósiles.
- EV-O.7 Mejorar la resiliencia de la ciudad al cambio climático, especialmente incendios forestales, sequías y aumento del nivel del mar.



PROGRAMAS

Plan de Acción Climática (PAC). El PAC, adoptado en 2015, es el plan de la ciudad para construir un futuro más sostenible y resistente para los habitantes de San Diego. La Ciudad continúa implementando y monitoreando el progreso hacia el logro de la eficiencia energética y del agua, la energía limpia y renovable, la movilidad y el uso del suelo, cero desperdicios y los objetivos de resiliencia descritos en el PAC. Muchos departamentos de la ciudad trabajan juntos bajo la dirección del Departamento de Sostenibilidad para lograr los objetivos y metas del PAC.

Gestión de la demanda de transporte. SANDAG coordina programas que están aumentando el número de personas que viajan en coche, furgoneta, usan el transporte público, van en bicicleta, caminan al trabajo y teletrabajan. Un ejemplo es el programa iCommute. SANDAG trabaja con la Ciudad, Caltrans, proveedores de transporte público y empleadores dentro de la Ciudad para brindar servicios que incluyen viajes en línea gratuitos, un programa de subsidio para furgonetas compartidas, soluciones de transporte, programas de fomento de bicicletas y SchoolPool.



SANDAG organiza la semana de viajes compartidos para alentar a los viajeros a usar un medio de transporte más sostenible.

COMENTARIO PÚBLICO DE LA ENCUESTA ONLINE DE 2019 SOBRE ELEMENTO DE VIVIENDA

“La solución real (a la crisis de la vivienda) es aumentar la oferta de viviendas, facilitar la construcción de viviendas de alta densidad en áreas que tradicionalmente están limitadas a viviendas unifamiliares y trabajar para hacer que estas comunidades sean más transitables a pie, en bicicleta y a nivel de opciones de transporte público.”

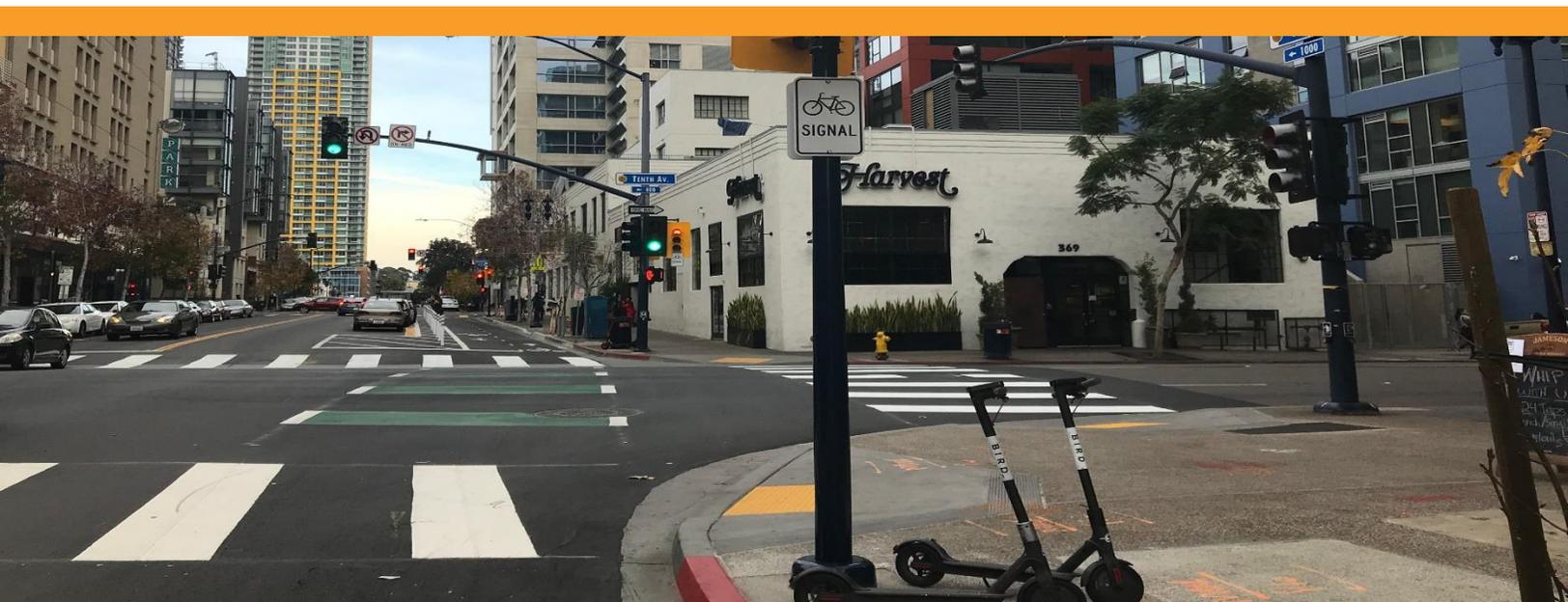
ACTIVIDADES PROPUESTAS

Identificar y fomentar actividades de planificación y desarrollo que reduzcan las emisiones de GEI y mejoren el clima y la resistencia al aumento del nivel del mar. La Ciudad implementa las políticas del PAC y del Elemento de Conservación del Plan General, que se refieren a la reducción de emisiones de GEI y la resiliencia climática en toda la ciudad. También se está desarrollando un Plan de Resiliencia Climática para toda la ciudad. Hay una variedad de formas en que la Ciudad puede reducir las emisiones de GEI y aumentar la resiliencia a nivel de proyecto y plan comunitario. Estas tácticas, aunque no están específicamente vinculadas al desarrollo de viviendas, pueden mejorar la calidad de vida y la habitabilidad general de los residentes, haciendo que comunidades enteras sean más dinámicas, sostenibles y seguras. Algunos ejemplos son:

- Diseñar e implementar vías que den prioridad al tránsito, bicicletas y peatones;
- Planificación de más parques y más pequeños accesibles por transporte público, a pie y en bicicleta en todas las comunidades;
- Desarrollar planes de árboles en las calles y estrategias de implementación como parte del proceso de actualización del plan comunitario; y
- Promover y expandir el programa comunitario de plantación de árboles en la calle “Free Tree SD”.



Promover el uso y la seguridad de las bicicletas, y crear lugares seguros para que las personas anden en bicicleta, puede ayudar a reducir los GEI.



OBJETIVO P: PROMOVER PRÁCTICAS DE CONSTRUCCIÓN INNOVADORAS Y VERDES/SOSTENIBLES

Existe una variedad de políticas y programas federales, estatales y locales aplicables al diseño y construcción de viviendas sostenibles. La Ciudad ha desarrollado, adoptado e implementado programas para aumentar la eficiencia energética y promover la conservación mientras mitiga los efectos del cambio climático.

POLÍTICAS

- EV-P.1** Apoyar y fomentar estándares de diseño de alto rendimiento en nuevas construcciones y remodelaciones para promover una mayor conservación de energía.
- EV-P.2** Apoyar y fomentar el desarrollo y la remodelación que incorpore espacios verdes pasivos o activos, como techos, muros y patios verdes, que puedan proporcionar captura de carbono y enfriamiento en entornos urbanos.



Agregar plantas y árboles a techos y paredes puede reducir los costes de enfriamiento en climas cálidos y capturar carbono de la atmósfera.

PROGRAMAS

Prácticas y Certificados de Construcción Sostenible. La Ciudad participa en programas de certificación de prácticas de construcción sostenible para edificios de propiedad de la Ciudad y debe promover la adopción de tales estándares en toda la ciudad para ayudar a lograr los objetivos de eficiencia energética, de agua y de desechos de la Ciudad como se describe en el PAC. Los programas de certificación sostenible reconocen los edificios que mejoran la calidad de vida de los residentes y miembros de la comunidad sin causar ningún impacto ambiental o creando un impacto ambiental positivo. Ejemplos de programas de certificación incluyen el Método de Evaluación Ambiental de Establecimientos de Investigación de Edificios (BREEAM), Green Globes, Liderazgo en Diseño Ambiental (LEED), Living Building Challenge, Parksmart y Zero Energy Building. La Ciudad debe alentar proyectos para perseguir prácticas de construcción sostenible siempre que sea posible.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Identificar y promover ejemplos locales de diseño ecológico ejemplar. La Ciudad debe trabajar con organizaciones como el Consejo de Construcción Verde de los EE. UU. para reconocer proyectos de energía neta cero con diseño sostenible, incluido el diseño pasivo y los sistemas de uso eficiente del agua y la energía.

Promover y apoyar tecnologías rentables de ahorro de energía. Dichas técnicas deben generar resultados económicos y ambientales positivos (por ejemplo, calefacción y refrigeración solar pasiva del espacio y conservación del agua) para el desarrollador, los eventuales residentes y la comunidad. La Ciudad debe trabajar con socios sin fines de lucro para identificar, promover y, cuando sea posible, poner a prueba tecnologías energéticas rentables. Durante la revisión discrecional del proyecto, el personal de la ciudad debe sugerir técnicas de diseño pasivo, como la orientación del edificio, la iluminación y ventilación naturales, la iluminación reflectante y el aislamiento, donde un proyecto es propicio para el diseño pasivo.

Los desarrolladores deben esforzarse por hacer que las viviendas nuevas, incluidos los proyectos asequibles, tengan energía neta cero, de acuerdo con la política del Plan General CE-A.5. Los siguientes edificios están certificados como sostenibles y ofrecen unidades asequibles.



Atmosphere



Celadon



Victoria at COMM 22



Kalos



Parkside



Ten Fifty B

OBJETIVO Q: APOYAR LAS POLÍTICAS Y PROGRAMAS QUE TIENEN EL OBJETIVO DE REDUCIR EL CONSUMO DE ENERGÍA / RECURSOS EN LOS HOGARES EXISTENTES

El nuevo desarrollo en la Ciudad debe apuntar a producir tanta energía como consume (energía neta cero), de acuerdo con las políticas de conservación del Plan General de la Ciudad. El desarrollo existente no puede lograr razonablemente un consumo de energía neto cero sin una inversión significativa y el compromiso de los propietarios de toda la ciudad. Por esta razón, la Ciudad trabaja para educar e incentivar a los propietarios de proyectos existentes a conservar energía y cambiar, cuando sea posible, a fuentes de energía renovable para satisfacer las necesidades de energía residencial.

POLÍTICAS

- EV-Q.1** Apoyar programas que incentiven a las propiedades residenciales a hacer la transición a la energía renovable y, cuando sea posible, al consumo neto de energía cero.
- EV-Q.2** Promover e incentivar la conservación de la energía y los recursos entre los dueños, propietarios y administradores de propiedades e inquilinos.



Los árboles en las calles proporcionan sombra y absorben carbono de la atmósfera.

PROGRAMAS

Programas de energía, eficiencia y conservación de la ciudad. Los departamentos de Servicios Ambientales, Sostenibilidad y Servicios Públicos de la Ciudad brindan programas e incentivos a los propietarios y residentes que implementan medidas de conservación de agua, conservación de energía y reducción de residuos.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Integrar evaluaciones de energía del hogar sin coste con el proceso de permisos. La Ciudad debe identificar oportunidades para ofrecer y coordinar evaluaciones de energía para el hogar sin coste para los propietarios que están permitiendo cambios en el edificio. Dichas evaluaciones también podrían incluir información sobre:

- **Estándares de sistemas FV.** Asegurarse de que los nuevos sistemas fotovoltaicos (FV) cumplan con los niveles mínimos de eficiencia energética y que los componentes e instalaciones del sistema fotovoltaico cumplan con los estándares de clasificación y los requisitos de rendimiento específicos.
- **Paisajismo sólido.** Los árboles, enredaderas, plantas anuales y los techos verdes pueden ayudar a controlar la ganancia de calor y minimizar las demandas de enfriamiento en un edificio. La Ciudad debe promover estas opciones de paisajismo durante las revisiones y permisos de proyectos.
- **Gestión del agua urbana.** Apoyar e implementar el Plan de Gestión del Agua Urbana y el Programa de Conservación para desarrollar un programa integral de almacenamiento de agua y promover la conservación voluntaria del agua y el reequipamiento. Cuando corresponda, las propiedades que invierten en mejoras en la gestión del agua pueden reducir los costes de la misma y mitigar los riesgos de inundaciones.





Promover programas administrados por organizaciones asociadas. Las agencias públicas y los socios sin ánimo de lucro implementan programas para la conservación de recursos, la energía renovable y el diseño de edificios sostenibles. La Ciudad continuará apoyando y promoviendo estos programas, tales como:

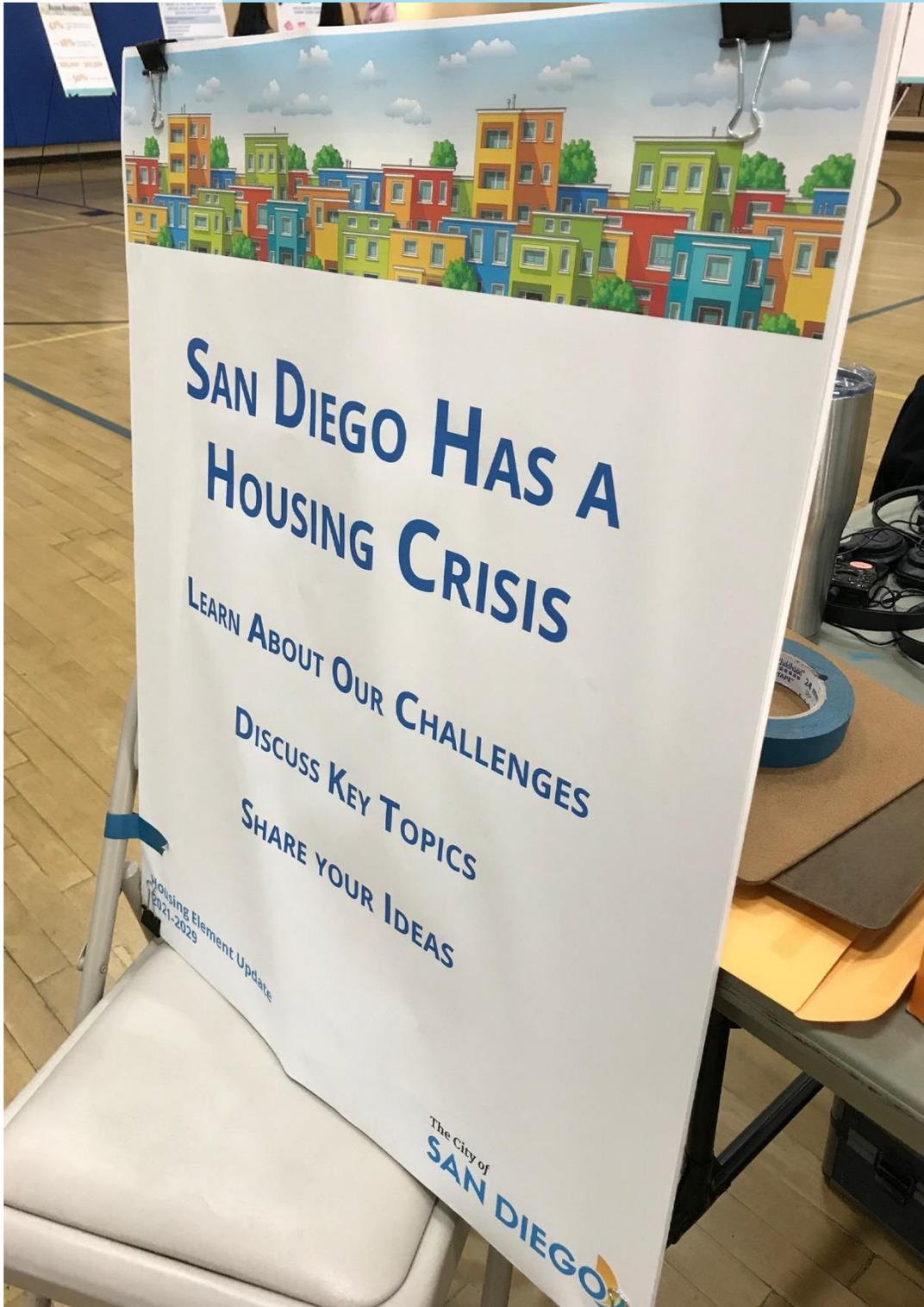
- El Distrito Metropolitano de Agua del Sur de California, incluidos los reembolsos para los controladores de riego basados en el clima y las boquillas giratorias;
- Autoridad del Agua del Condado de San Diego, incluidos los reembolsos por barriles de lluvia;
- San Diego Gas & Electric, que incluye Energy Upgrade California, Iniciativa Solar de California, Vivienda Asequible Solar Multifamiliar, Calefacción de Agua Termosolar CSI, Programa de Asociación de Energía Comunitaria y Programa de Asociación de Energía para el Hogar; y
- La organización San Diego Community Choice Aggregation (ampliación de opciones comunitarias), incluidos los programas futuros diseñados para reducir el consumo de energía y aumentar la disponibilidad y utilización de energía renovable.



Programas de apoyo administrados por el Departamento de Servicios Públicos de la Ciudad. El Departamento de Servicios Públicos de la Ciudad ofrece reembolsos a los contribuyentes por implementar numerosas prácticas de conservación del agua en sus propiedades. Estos programas de reembolsos deben ser promovidos por otros departamentos públicos siempre que sea posible.



META 6



PUBLICITAR LAS NECESIDADES Y RECURSOS DE VIVIENDA

Muchos habitantes de San Diego son conscientes de que el acceso a la vivienda está afectando a personas y hogares en todo el espectro de ingresos y que el mercado de la vivienda no ha seguido el ritmo de las necesidades de la población y la economía. A pesar de esta conciencia, muchos residentes no saben por qué la producción de viviendas no ha satisfecho las necesidades, por qué se necesitan nuevos tipos de viviendas, por qué la infraestructura de la ciudad lucha para mantenerse al día con los deseos de la comunidad o qué está haciendo la ciudad para facilitar más viviendas e infraestructura.

El coste de los permisos, la disminución de los ingresos por impuestos a la propiedad después de la aprobación de la Proposición 13 (en 1978) 41 y la oposición de las personas a un desarrollo más denso y eficiente, contribuyen a la desaceleración de la producción de viviendas y la demanda de infraestructura insatisfecha en San Diego.

Es importante que la Ciudad informe proactivamente a los residentes sobre por qué necesitamos viviendas y dónde tiene más sentido económico, social y ambiental construir las. Esta divulgación debe realizarse en toda la ciudad.

Para dar a conocer mejor las necesidades y los recursos de vivienda, la Ciudad ha identificado los siguientes dos objetivos:

- **Objetivo R:** Fomentar el debate en toda la ciudad sobre las necesidades, los recursos y las ideas de vivienda
- **Objetivo S:** Hacer que la información sea más accesible

OBJETIVO R: FOMENTAR EL DEBATE EN TODA LA CIUDAD SOBRE LAS NECESIDADES, RECURSOS E IDEAS DE VIVIENDA

La ciudad se relaciona principalmente con el público en temas de vivienda a través del proceso de actualización del plan comunitario y a través de los grupos de planificación comunitaria cuando se proponen proyectos dentro de las comunidades. Este enfoque es importante y puede ser eficaz a nivel comunitario, pero la oferta y el acceso a la vivienda son desafíos para toda la ciudad y requieren de un diálogo más amplio que llegue a todos los residentes.

POLÍTICAS

- EV-R.1** Desarrollar campañas que creen conciencia sobre la importancia y la necesidad de viviendas asequibles en toda la ciudad.
- EV-R.2** Construir y mantener relaciones con periodistas locales, medios de comunicación y organizaciones comunitarias para ayudar a expandir la conciencia sobre los desafíos, iniciativas, necesidades y recursos de vivienda.



Demostraciones de planificación, como Park(ing) Day, pueden mostrar a las personas cómo su ciudad puede cambiar para promover un menor uso del automóvil y mejorar la calidad de vida.

PROGRAMAS

Participación Pública Innovadora. La Ciudad busca continuamente nuevas formas de interactuar con las personas y las organizaciones sobre la planificación comunitaria, incluidos los parques, el transporte y la vivienda. La Ciudad debe esforzarse por comunicarse más a menudo con un amplio grupo de partes interesadas, específicamente sobre temas relacionados con las necesidades, los desafíos y las iniciativas de vivienda. Hacerlo debería ayudar a acelerar el desarrollo del proyecto y aumentar la colaboración entre la Ciudad, los desarrolladores y las partes interesadas. La Ciudad debería adoptar las soluciones tecnológicas como una forma de llegar a más personas y debería participar en más eventos regionales y en toda la ciudad para llegar a la más amplia gama posible de personas. Los proyectos piloto y de demostración, los eventos de puertas abiertas/giras y los foros en curso también pueden brindar oportunidades únicas para involucrar a las partes interesadas.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Campaña de educación sobre oferta de vivienda y disponibilidad.

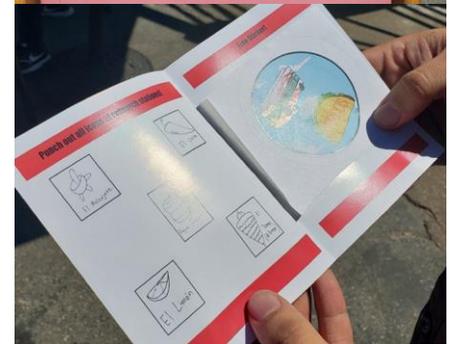
Desarrollar, con el apoyo de organizaciones como SDHC, una campaña de concienciación para reforzar el apoyo de la comunidad a la vivienda asequible. Esta campaña podría incluir un sitio web central dedicado a toda la información de la Ciudad relacionada con la vivienda; contenido de redes sociales sobre necesidades, desafíos y recursos de vivienda; entrevistas informativas para periodistas con personal del Departamento de Servicios de Planificación y Desarrollo que trabaja en programas y desafíos de vivienda; y proyectos de demostración que muestran cómo las soluciones propuestas pueden funcionar en varios entornos.

OBJETIVO S: HACER LA INFORMACIÓN MÁS FÁCILMENTE ACCESIBLE

La Ciudad y SDHC apoyan y administran muchos programas que abordan el acceso a la vivienda y la disponibilidad para hogares de bajos ingresos. Muchas personas que necesitan estos recursos tienen problemas para encontrarlos, y aquellos que están preocupados por la construcción de viviendas de bajos ingresos en sus vecindarios de baja densidad o son escépticos de la necesidad de la Ciudad, no saben cuánto tiempo deben esperar los hogares de bajos ingresos para recibir el apoyo necesario para mantener su vivienda. La Ciudad debe hacer que la información sobre las necesidades de vivienda de San Diego sea más fácil de encontrar y comprender, y debe hacer que los recursos de vivienda de la Ciudad y sus socios sean fáciles de encontrar y usar.

POLÍTICAS

- EV-S.1** Conectar a los residentes, especialmente a los de bajos ingresos, con programas federales, estatales y locales que brindan apoyo para la vivienda y servicios relacionados.
- EV-S.2** Desarrollar actividades de divulgación continua sobre Vivienda Justa, desafíos, programación y soluciones.



El personal de la ciudad organizó una estación "Transit & Tacos" en una parada de tránsito para hablar con la gente sobre el tránsito y la planificación a cambio de tacos.



PROGRAMAS

2-1-1 San Diego. Esta organización sin ánimo de lucro brinda apoyo las 24 horas al conectar a las personas con necesidades de vivienda, salud o relacionadas con los servicios en toda la ciudad por teléfono y el sitio web de la organización. La Ciudad debe continuar apoyando y publicitando el 2-1-1.

Guía de recursos de vivienda asequible. SDHC actualiza anualmente la guía con información sobre la asistencia al alquiler de la Sección 8, viviendas asequibles de propiedad privada y de SDHC, programas de reparación y rehabilitación de viviendas, SRO, instalaciones de vivienda compartida, programas de asistencia para la compra de viviendas y refugios de emergencia.

Alcance específico de la Equidad. El Departamento de Sostenibilidad de la Ciudad contrató a un Coordinador de Equidad para asegurar que la programación satisfaga las necesidades de todos los residentes, especialmente las personas en comunidades históricamente desatendidas. La Ciudad debería considerar expandir el rol del Coordinador de Equidad a actividades en toda la ciudad, como la vivienda, o evaluar formas de aumentar la contratación para un mayor desarrollo equitativo.

Plan de acceso Lingüístico. SDHC administra un plan de acceso lingüístico para garantizar que los recursos estén disponibles para los residentes con dominio limitado del inglés (LEP). La Ciudad debe asegurarse de que se implemente en otros programas y servicios de vivienda y desarrollo.

Los cierres temporales de calles para peatones y ciclistas son ejemplos de proyectos de demostración que pueden ser tanto educativos como orientados a soluciones.

ACTIVIDADES PROPUESTAS

Construir redes y relaciones con organizaciones locales.

Hay muchas organizaciones locales y regionales sin fines de lucro, de base, de defensa y asesoría que están trabajando para mejorar sus comunidades. La Ciudad debe identificar y asociarse con tales organizaciones para discutir los desafíos y necesidades de vivienda y para solicitar información sobre nuevas políticas y programas de vivienda.

Aumentar la colaboración con el condado. El Condado, como la organización líder de salud pública y conductual, trabaja junto con la Ciudad en asuntos regionales de vivienda, incluido el Consejo Regional de Cuidado Continuo de Personas sin Hogar y el RTFH, y opera otras iniciativas como Housing Matters SD. La ciudad debe promover la vivienda del condado y los servicios de salud relacionados.

Ofrecer más oportunidades de participación sin conexión. Es más probable que algunos residentes, especialmente los adultos mayores, se relacionen directamente con los vecinos o en los centros comunitarios y recreativos. La Ciudad debe esforzarse por incluir a estas personas en las conversaciones offline sobre vivienda fuera para asegurarse de que sus voces también sean escuchadas.

Promover oportunidades de financiación para personas de bajos ingresos. La ciudad busca continuamente fondos de varios programas federales y estatales para brindar tantas oportunidades de vivienda a hogares de bajos ingresos como sea posible. La Ciudad debe dar a conocer los recursos de vivienda que se proporcionan a los habitantes de San Diego a través de la Ciudad, SDHC, el Condado y otros programas de vivienda sin ánimo de lucro.

Dar a conocer los desafíos, programas y soluciones de Vivienda Justa. La ciudad debe dar a conocer los temas de los derechos de los inquilinos, como ajustes razonables y desafíos comunes de discriminación, para que más residentes puedan denunciar y tomar medidas sobre las actividades de vivienda ilegales.

Programa de embajadores estudiantiles. El Departamento de Sostenibilidad de la Ciudad está poniendo a prueba un programa en el que los estudiantes de secundaria pueden postularse para recibir capacitación y un estipendio para trabajar con sus comunidades a fin de crear conciencia sobre la importancia de los comportamientos sostenibles. La Ciudad podría expandir este programa para incluir educación sobre vivienda, de modo que las comunidades puedan participar más en sus necesidades de vivienda.



El personal de la ciudad está trabajando para hacer que los talleres y eventos públicos sean más atractivos y educativos.

