

VIVIENDAS ECONÓMICAS



UN HOGAR PARA CADA RESIDENTE DE SAN DIEGO

San Diego es una ciudad vibrante con una rica historia y un patrimonio cultural variado. Valoramos nuestra costa expansiva y colinas onduladas, aunque a menudo nuestro tesoro más importante—nuestra gente—es incapaz de realizar para sus familias la necesidad básica humana de encontrar una vivienda económica, segura, digna y salubre. Ya sea alquilada o propiedad, una casa se ha convertido cada vez más difícil de alcanzar para muchos habitantes de San Diego, debido a un inadecuado suministro de viviendas económicas.

Una misión fundamental de la Reurbanización es ampliar el suministro de viviendas disponibles para familias de bajos y medianos ingresos. La Agencia de Reurbanización de la Ciudad de San Diego está dedicada a resolver este problema y lograr su misión.

¿QUÉ ES UNA «VIVIENDA ECONÓMICA»?

Según la Agencia de Reurbanización, una «vivienda económica» cuesta no más que el 30 por ciento del ingreso de una familia, lo cual incluye la renta o la hipoteca y los servicios públicos.

Para que prosperen los residentes de San Diego y sus hijos tengan la oportunidad de ser exitosos, se necesita un suministro constante de viviendas que lleve a un mercado inmobiliario estable y garantice una buena gama de viviendas para cada residente de todos los niveles de ingreso.





LOS BENEFICIOS QUE TRAEN LAS VIVIENDAS ALCANZABLES

La comunidad entera sufre cuando no hay opciones viables en cuanto a viviendas. Pero cuando el mercado inmobiliario es estable y constante, las comunidades se mantienen vibrantes y se fomenta la diversidad. Todo el mundo saca provecho cuando los trabajadores fundamentales—como los maestros, los de la profesión médica, los militares, los policías, los bomberos y los socorristas—pueden vivir dentro de la comunidad que sirven.

Las empresas desean que sus empleados puedan vivir cerca del lugar de trabajo. Cuando existe un inventario diverso de viviendas cerca de los centros de empleo, la competitividad de San Diego se fortalece, lo cual ayuda a atraer y retener empresas.

Las comunidades se benefician al tener menos trabajadores de bajos ingresos que deban viajar distancias largas a sus sitios de empleo. Los viajes largos contribuyen al tráfico y reducen el tiempo disponible de los trabajadores para estar con sus familias o para participar en actividades comunitarias.

Es una ventaja para las escuelas cuando los niños se quedan en la misma escuela. Se reducen las interrupciones de los programas educativos, y se estabiliza la cantidad de alumnos asistentes, lo cual facilita la formulación de presupuestos anuales. Además, los alumnos pueden concentrarse en sus estudios sin tener que preocuparse sobre el cambio de escuela.

El medio ambiente saca provecho del desarrollo de nuevas viviendas económicas. Por lo general, estas

viviendas usan un diseño compacto que resulta en el uso eficiente del terreno. A causa de que las viviendas económicas son construidas dentro de lugares ya urbanizados y cerca de los centros de empleo y servicios, se reducen el tráfico, la emisión de gases de efecto invernadero y la necesidad de consumir los terrenos vacantes.

Se mantienen fuertes y apoyadas las relaciones familiares de los padres, hijos adultos y nietos que tienen la opción de vivir cerca de unos a otros. Las personas de la tercera edad disfrutan de mejores oportunidades sociales y acceso al cuidado médico cuando tienen la oportunidad de vivir cerca de sus familiares o amigos o con ayuda programada. Todo esto contribuye al bienestar físico y mental.

Cuando una familia vive en una vivienda económica, los fondos ahorrados se pueden usar para obtener otros artículos de primera necesidad y otros servicios y mercancías. Esto contribuye a la economía local.



Los hijos que viven en hogares estables tienen menos problemas escolares y de la nutrición, la enfermedad y la salud mental a comparación con los hijos sin casa o sin hogares permanentes. Aquellos tienen lugares más seguros para jugar, son menos expuestos a la violencia y disfrutan de un lugar estable para compartir con su familia.

El costo creciente de asistir a una universidad o un colegio y de conseguir la vivienda, la comida y la gasolina puede ser un obstáculo para los alumnos universitarios en San Diego. Si las rentas se mantienen económicas durante su plazo de estudio y después de graduarse, más jóvenes talentosos y cultos pueden quedarse en sus comunidades en vez de irse a las más económicas.

Hubo más de 50,000 veteranos sin hogar en California en 2009. Los veteranos que tienen viviendas estables y económicas tienen acceso a la educación, la capacitación de trabajo y el apoyo psicológico todos necesarios para volver a trabajar. Los veteranos vulnerables y mayores de edad pueden encontrar el cuidado y el apoyo necesarios para vivir con seguridad y dignidad.

Se queda sin hogar el 20 a 30 por ciento de los adolescentes que llegan a ser adultos y se van de sus hogares de acogida. Si los jóvenes tienen acceso a un lugar seguro y económico para vivir que ofrece apoyo continuo y otros recursos, se aumenta la posibilidad de que exitosamente completen la transición de sus hogares de acogida a la vida próspera como adultos independientes.

Cuando la gente disfruta de viviendas económicas estables, también disfrutan de una vida mejor y saludable que reduce el uso del sistema de salud. Cuando están disponibles las viviendas económicas con servicios de apoyo a personas con problemas de salud física o mental crónicos, se reducen considerablemente el número de visitas a la sala de urgencia, la demanda de asistencia médica urgente y la hospitalización. Esto resulta en ahorros financieros a los fondos públicos y los proveedores de servicios de salud.

La base de una comunidad saludable—la educación, el empleo, la prosperidad económica—empieza en el hogar. Cuando hay viviendas disponibles para personas de diferentes niveles de ingresos, se crea una base residencial fuerte que es necesaria para apoyar y dar forma al crecimiento económico.

PROGRAMAS OFRECIDOS POR LA AGENCIA DE REURBANIZACIÓN

La ciudad de San Diego ha establecido diecisiete (17) zonas de reurbanización. El deber de la Agencia de Reurbanización dentro de estas zonas es eliminar el deterioro urbano, facilitar las oportunidades de desarrollo económico y aumentar el suministro de viviendas para familias de bajos y medianos ingresos. Durante el período vigente de estas zonas, los ingresos que pagan las actividades y programas de reurbanización son tomados del aumento incremental de las rentas de impuestos sobre la propiedad. Según el Código de Salud y Seguridad de California, por lo menos el 20 por ciento de este aumento incremental de rentas debe ser dedicado a los esfuerzos relacionados con las viviendas económicas.

Ayuda para los primeros compradores de viviendas

Se ha determinado que el aumento de residentes viviendo en sus propias viviendas es un factor muy importante para lograr los objetivos de la Reurbanización con respecto a la estabilidad comunitaria, la fomentación de las inversiones privadas y el mejoramiento del inventario de viviendas.

La Agencia de Reurbanización ha establecido el «Home in the Heights Homebuyer Assistance Program» para la comunidad de City Heights. Este programa hace la compra de casas para los primeros compradores más alcanzable y económica. Los participantes elegibles reciben préstamos subordinados (es decir, segundos préstamos hipotecarios mudos) mantenidos por un pagaré y afianzados por un derecho de retención impuesto sobre la propiedad.

Los participantes con un ingreso bruto (de todos los residentes del hogar) que no exceda el 100 por ciento del ingreso promedio del área de San Diego pueden calificar para un segundo préstamo hipotecario de valor de hasta \$30,000 de la Agencia de Reurbanización. El plazo del préstamo es de 20 años. Se perdonan el capital principal y el interés a través de los 20 años con tal de que el participante continúe siendo el dueño de la propiedad, siga viviendo en la casa y no reafiance la primera hipoteca sin el permiso de la Agencia de Reurbanización.

El programa «Home in the Heights» también ofrece cursos a primeros compradores sobre las responsabilidades y consideraciones financieras en cuanto a la posesión de casas.



Para más información sobre estos programas de viviendas, comuníquese con la:

Agencia de Reurbanización de la Ciudad de San Diego
1200 Third Avenue, 14th Floor
San Diego, CA 92101
Tel: (619) 236-6700

www.sandiego.gov/redevelopment-agency

Programa de préstamos para mejorar viviendas (HELP)

Se creó el Programa de Préstamos para Mejorar Viviendas («HELP» por sus siglas en inglés) para aumentar, mejorar y preservar la cantidad de viviendas habitadas por propietarios de bajos o medianos ingresos. El Programa ofrece préstamos perdonables a residentes para el mejoramiento de casas que poseen. A su vez, estos mejoramientos de viviendas producen muchos beneficios comunitarios que incluyen:

- Mejorar, promover y conservar las características positivas de la comunidad
- Promover oportunidades de vivienda variadas
- Mejorar y realzar el suministro de viviendas
- Eliminar los riesgos de salud y de seguridad
- Apoyar y fomentar el crecimiento y la vitalidad del ambiente comercial

¿Qué áreas/zonas califican para este programa?

Los préstamos del programa HELP están disponibles para personas que cumplan con los requisitos y que sean propietarios de las viviendas en las que viven; además, las viviendas deben estar localizadas en o cerca de una de estas zonas de reurbanización: City Heights, College Grove, Crossroads, Grantville, Linda Vista, North Park, San Ysidro y la zona de influencia de Southeastern Economic Development Corporation.

¿Quiénes son elegibles? ¿Cuáles mejoramientos son aceptables?

Los préstamos pueden usarse para mejorar o reparar las condiciones interiores y exteriores de casas incluyéndose los jardines.

Algunos ejemplos de mejoramientos aceptables incluyen los siguientes: pintura, alumbramiento, tejados, suelos, alfrombras, eliminación de pinturas con plomo, mejoras eléctricas, armarios, aspersores, tepes, calentadores de agua, radiadores, plomería, lavabos, duchas, pasadizos y puertas de garajes.

Unos ejemplos de mejoramientos inaceptables incluyen los siguientes: accesorios no permanentes, sistemas de seguridad, propiedad personal, equipo y otros mejoramientos considerados por la Agencia de Reurbanización de no ser consistentes con los propósitos y las metas de la reurbanización.



Antes



Después

Para obtener más información, visite el sitio en Internet: www.sandiego.gov/HELP.

Préstamos a empresas de desarrollo urbano

La Agencia de Reurbanización proporciona ayuda financiera a empresas de desarrollo urbano del sector privado con la meta de aumentar el inventario de viviendas decentes y seguras disponibles para familias de bajos o medianos ingresos. La Agencia puede proporcionar préstamos de bajo interés, subvenciones para rehabilitar propiedades, ayuda para adquirir terreno, contratos de arrendamiento de largo plazo, etcétera. Se dedican estas viviendas a familias de bajos y medianos ingresos por lo menos por 45 a 55 años, lo cual asegura que el suministro de viviendas económicas quede estable. Si le interesa construir viviendas económicas, comuníquese con la Agencia de Reurbanización para saber los requisitos para recibir ayuda financiera.

¿CÓMO SE VEN LAS VIVIENDAS ECONÓMICAS?

¡Es simplemente imposible identificar las viviendas económicas sólo por la apariencia! Cada foto aquí exhibe apartamentos, condominios o casas unifamiliares para familias de bajos o medianos ingresos en San Diego. Muchas de estas viviendas son premiadas por su diseño. Otras han ayudado a reducir el crimen y han revitalizado comunidades.

Todas estas viviendas tienen la misma característica—fueron construidas, urbanizadas o conservadas por un socio privado con la ayuda financiera de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de San Diego y de otras entidades públicas.

No se pueden distinguir las viviendas económicas de las del mercado libre. La diferencia existe en el costo de la renta o hipoteca según el ingreso de la familia.



Talmadge Senior Village
City Heights



La Entrada Family Apartments
Barrio Logan



Boulevard Apartments
North Park



La Boheme
North Park



Los Vientos Family Apartments
Barrio Logan

Proyecto del Año 2010 (con más de 50 unidades) de la San Diego Housing Federation



Las Casitas de las Florecitas
San Ysidro



Auburn Park
City Heights

Proyecto del Año 2008 (con más de 50 unidades) de la San Diego Housing Federation



Gateway Family Apartments
Barrio Logan

Proyecto del Año 2009 (con menos de 50 unidades) de la San Diego Housing Federation

Premio 2009 de Sostenibilidad y Eficiencia Energética de SDG&E

1 Mito: Las viviendas económicas reducen el valor inmobiliario.

Realidad: Las viviendas económicas bien diseñadas y correctamente mantenidas no causan efectos negativos sobre los valores de las propiedades adyacentes. Al contrario, las propiedades vacantes y con deterioro urbano que se han convertido en viviendas han resultado en inversiones en las propiedades adyacentes.

2 Mito: Las viviendas económicas aumentan el crimen.

Realidad: No existe una relación entre el crimen y las viviendas económicas seguras y decentes. La falta de empleo y servicios comunitarios, el hacinamiento y la desinversión comunitaria son la causa del crimen. Sin viviendas económicas, existen las condiciones de pobreza, como el hacinamiento, el propietario ausentista y la caída del valor inmobiliario los cuales dejan sin otras opciones las familias de bajos ingresos.

3 Mito: Las viviendas económicas empeoran el tráfico.

Realidad: La construcción de viviendas económicas cerca de los centros de empleo fomenta el uso del transporte público, reduce el viaje al lugar de empleo y disminuye la congestión.

5 Mito: Las viviendas económicas abusan de las escuelas públicas y la infraestructura

Realidad: Se reduce significativamente el costo de la infraestructura por cada vivienda cuando se aumenta la densidad urbana. Las escuelas públicas también sacan provecho de la productividad académica mejorada y las mejores notas a causa de la estabilidad derivada de la disponibilidad de viviendas económicas.

6 Mito: Las viviendas económicas son feas.

Realidad: Las últimas viviendas económicas están basadas en la buena planificación, el impacto mínimo y la reformulación de la comunidad. Las viviendas económicas pueden llevarse bien con el estilo y tamaño de cualquier comunidad. Son la propiedad de socios privados, los mismos que las diseñan y las construyen.

4 Mito: La gente que habita en viviendas económicas no se lleva bien con mi comunidad.

Realidad: El término «económico» simplemente se refiere a que el costo de la vivienda no debe exceder el 30 por ciento del ingreso total de los miembros del hogar. Esta definición es la misma que usan los bancos cuando financian hipotecas.



6 MITOS SOBRE VIVIENDAS ECONÓMICAS

¿QUÉ PUEDE HACER USTED?

- Póngase en contra de los estereotipos y corrija los errores cuando alguien diga lo incorrecto sobre las viviendas económicas o la gente que se aprovecha de ellas.
- Apoye las iniciativas comunitarias y públicas que creen viviendas que la gente pueda alcanzar.
- Apoye las iniciativas locales de vivienda que fomenten la construcción de una gama amplia de viviendas en su comunidad.
- Estimule a los grupos locales—congregaciones, organismos comunitarios y organizaciones fraternales—a contribuir a la creación de viviendas al alcance de todos.

