

# ESTACIÓN 1



## CÓMO LA VIVIENDA BENEFICIA A LAS COMUNIDADES



La vivienda nueva ofrece oportunidades para cubrir mejor las necesidades de nuestras diversas comunidades. La vivienda es fundamental para las personas de cada etapa de vida y nivel de ingreso.

En el Elemento de Vivienda adoptado, San Francisco se comprometió a revertir décadas de políticas de vivienda desiguales que han limitado la producción de vivienda y han restringido las opciones de vivienda para muchos residentes.

Esta estación destaca:

- Nuestras necesidades de vivienda y contexto
- Cómo llegamos aquí
- Acciones para atender las necesidades de vivienda

Obtenga más información y comparta sus propias experiencias con la vivienda en San Francisco.

Photos: Mercy Housing; SFMTA;



San Francisco  
**Planning**



Housing Element  
ZONING PROGRAM



Learn more about Expanding Housing Choice:  
<https://sfplanning.org/housing>



# Por qué necesitamos más vivienda

Después de décadas de producir menos vivienda de la que necesitamos, las comunidades de San Francisco están lidiando con:



Precios de vivienda inalcanzables



Rentas muy altas



Gentrificación y desplazamiento



Vivienda que no satisface las necesidades de los residentes

(p. ej., adultos mayores, familias, personas con discapacidades, etc.)

Estas presiones afectan desproporcionadamente a:



Personas que mantienen la ciudad funcionando, como maestros, socorristas y trabajadores de oficio



Personas de color, quienes experimentan un mayor desplazamiento y un acceso limitado a viviendas asequibles de calidad

## ¿Cómo planificamos la vivienda que necesitamos?



Todas las comunidades de California deben adoptar un **Elemento de Vivienda** que identifique objetivos, políticas y programas para cubrir las necesidades locales de vivienda. Las ciudades sin un Elemento de Vivienda certificado por el Estado pueden perder fondos vitales y el control local sobre la construcción de vivienda.



El Elemento de Vivienda 2022 certificado de San Francisco establece planes para **agregar 82,000 unidades de vivienda durante la próxima década**, enfatizando la vivienda asequible.



El plan centra la **equidad racial y social** para abordar las desigualdades de vivienda que experimentan los residentes nativos americanos y afroamericanos, así como otras personas de color.

## Desafíos de la Oferta de Vivienda

En la década del 2010, la población y la economía de San Francisco crecieron a una tasa de crecimiento más alta que en décadas anteriores. La producción de vivienda no creció a la misma tasa de crecimiento.

El crecimiento de la vivienda no se mantiene a la par del crecimiento del empleo y la población.



**10%** ↑

de crecimiento de la población entre 2010 y 2020



**38%** ↑

de crecimiento en el número total de trabajadores entre 2010 y 2019



**Only 7%** ↑

Sólo 7% de crecimiento en el número total de unidades de vivienda entre 2010 y 2020

## Aumento de los Costos de la Vivienda

San Francisco no ha construido suficiente vivienda en las últimas décadas. Como resultado, los precios de la vivienda y las rentas aumentaron drásticamente.

Los precios de la vivienda se han duplicado en un lapso de 10 años y se han triplicado en los últimos 20 años.



**\$1.4 millones**

Mediana de precio de la vivienda unifamiliar



**\$1 millones**

Mediana de precio de condominio



**\$3,800**

Mediana de renta por un departamento de 2 habitaciones



Para pagar la mediana de precio de una vivienda, un hogar necesitaría ganar ...



**\$290,000 / year**

al año

Photos: iStock; DCYF; MOHCD; SF Planning Department



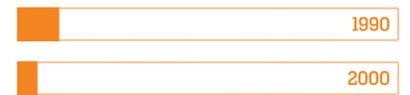
# Cómo Viven las Comunidades la Falta de Vivienda Asequible

Las poblaciones más vulnerables de San Francisco batallan para pagar una vivienda en San Francisco, lo que los obliga a endeudarse, vivir hacinados, y posiblemente quedarse sin hogar.



40% ↓

40% de disminución en la población afroamericana entre 1990 y 2020, pasando del 11% al 5.3% de la población total.



Hogares con dificultad con la renta que gastan más del 30% de sus ingresos en la renta.



**40%**  
de los hogares en SF tienen dificultad con la renta



**53%**  
de los hogares afroamericanos tienen dificultad con la renta



**48%**  
de los hogares latinos tienen dificultad con la renta



**48%**  
de los adultos mayores tienen dificultad con la renta



**48%**  
de los adultos con discapacidades tienen dificultad con la renta



Los trabajadores que mantienen la ciudad funcionando se ven obligados a viajar distancias más largas desde lugares menos costosos y más distantes del Área de la Bahía, lo que contribuye a la crisis climática.



Las políticas del pasado han ayudado a crear estas condiciones.

Está en nuestro poder cambiar la zonificación y políticas existentes para comenzar a revertir estas tendencias.

## ¿Qué tiene que ver la asequibilidad de la vivienda con la zonificación?

Los investigadores han descubierto que las leyes de planificación restrictivas, como la zonificación que sólo permite viviendas unifamiliares y los procesos de aprobación de permisos largos, están directamente relacionados con los altos costos de vivienda. Las viviendas en áreas de este tipo son menos asequibles para los residentes de ingresos bajos y medianos, lo que refuerza la segregación económica y racial.

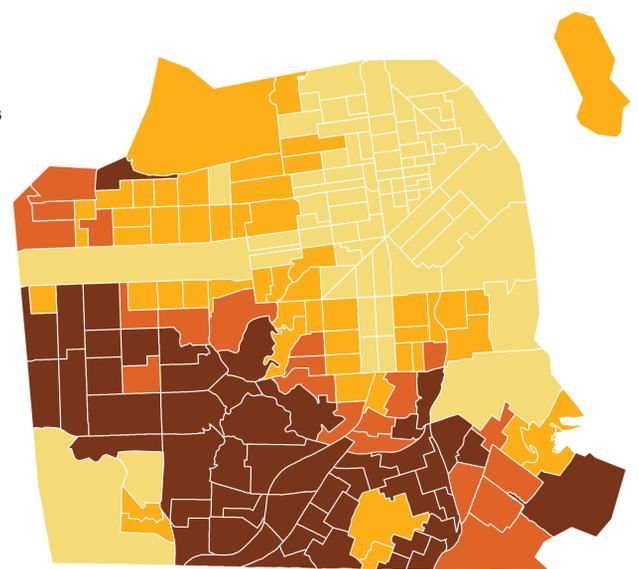
Las reglas de zonificación de San Francisco:

- limitan los tipos de vivienda que se pueden construir
- impiden que construyamos suficientes viviendas nuevas para cubrir las necesidades de las personas

En décadas más recientes, la mayoría de las viviendas construidas en San Francisco se han concentrado en los vecindarios del este, donde la zonificación permite desarrollos de mediano y gran tamaño. Las partes norte y oeste de la ciudad tienen reglas de zonificación más restrictivas y han visto poco crecimiento.

Share of Single Family Homes

- 0% - 16%
- 16% - 40%
- 40% - 67%
- 67% - 98%



Photos: iStock; DCYF; MOHCD; SF Planning Department



# ¿Cómo llegamos aquí?

## Aprendiendo de nuestro pasado para dar forma a nuestro futuro

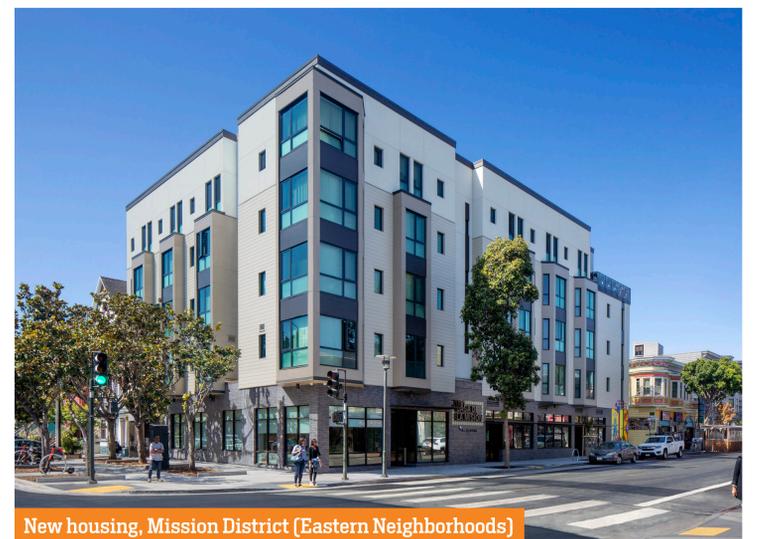
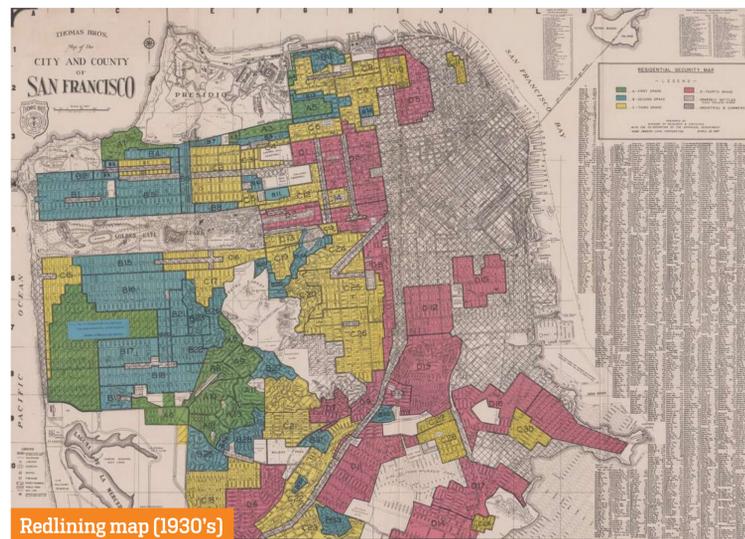
La zonificación regula cómo las personas usan el suelo para diferentes propósitos, como la vivienda. Al limitar los edificios de departamentos y otros tipos de vivienda más asequibles, la zonificación ha excluido de los vecindarios que han tenido mayores inversiones en escuelas, transporte, parques y otra infraestructura a las personas de color y a los residentes de ingresos bajos.

### Decisiones Importantes de Planificación y Zonificación

<p><b>1917</b> <b>Establecimiento de la Comisión de Planificación</b></p> <p>La primera Comisión de Planificación es nombrada.</p>	<p><b>1921</b> <b>Planificación para el Futuro</b></p> <p>La primera ordenanza integral de zonificación en San Francisco es adoptada para regular el uso de suelo y la densidad de construcción. La ciudad se dividió en diferentes zonas, incluyendo zonas residenciales, comerciales e industriales.</p>	<p><b>1945</b> <b>Primer Plan General y el Establecimiento de la Agencia de Redesarrollo</b></p> <p>El Plan General planteó un futuro modernista centrado en el automóvil, ejemplificado en el diseño de los vecindarios al oeste recién asentados. También etiquetó a los vecindarios donde habitaban predominantemente personas de color como "deteriorados", otorgando a la Agencia de Redesarrollo local licencia para rehacer estas comunidades a través de la expropiación.</p>	<p><b>1950 - 1970s</b> <b>Transformando a las Comunidades a través de la Renovación Urbana</b></p> <p>Vecindarios "deteriorados" como Western Addition/Fillmore y South of Market fueron derrumbados y reconstruidos, desplazando a miles de residentes.</p>	<p><b>1978</b> <b>Reducción de la Densidad en Zonas Residenciales Limita el Crecimiento</b></p> <p>Legislación en contra del crecimiento redujo los límites de altura a 40 pies en muchas partes de la ciudad e impuso límites de densidad (incluido el establecimiento de algunas áreas exclusivamente para viviendas unifamiliares). Esto hizo que los nuevos desarrollos de vivienda multifamiliares y de vivienda asequible fueran ilegales en muchas áreas residenciales.</p>
--	--	---	--	--

<p><b>1985</b> <b>Guiando el Crecimiento a través del Plan del Centro</b></p> <p>Adoptado en 1985, el Plan estableció lineamientos específicos para el desarrollo del centro de la ciudad. Su objetivo era promover una mezcla de usos del suelo, preservar edificios históricos y fomentar el desarrollo inmobiliario orientado al tránsito (desarrollo compacto y de uso mixto alrededor de estaciones de transporte público).</p>	<p><b>1986</b> <b>Límites para el Desarrollo de Oficinas</b></p> <p>Los votantes de San Francisco aprobaron la Propuesta M, que establece un límite a la cantidad de espacio destinado para oficinas que se puede desarrollar cada año. Esta medida tenía como objetivo abordar las preocupaciones sobre el rápido crecimiento del sector de oficinas y su impacto en la vivienda y la infraestructura.</p>	<p><b>1990s - 2010s</b> <b>Trabajo a Nivel de Vecindario</b></p> <p>San Francisco adoptó varios planes específicos para vecindarios que contemplaban agregar vivienda y otros usos al mismo tiempo que enfatizaban las características únicas del vecindario, incluyendo el Plan de Market-Octavia, el Plan de Balboa Park, el Plan de Rincon Hill, el Plan del Distrito del Centro de Tránsito y los Planes de los Vecindarios del Este. El Ayuntamiento también adoptó varios planes para reconstruir áreas extensas con viviendas y vecindarios transitables, incluyendo Visitacion Valley, Pier 70 e India Basin.</p>	<p><b>2020s</b> <b>Promoción de la Equidad en la Vivienda</b></p> <p>El Elemento de Vivienda 2022 recibe una aprobación unánime y establece un plan para abordar la asequibilidad de la vivienda y promover un desarrollo más inclusivo.</p>
--	---	---	--



Photos: SF Planning Department; SFPL; Mercy Housing



# Qué haremos para que la vivienda sea más asequible

## El Elemento de Vivienda 2022 Traza un Camino a Seguir

Construir la vivienda que necesitamos requerirá un esfuerzo coordinado entre el gobierno, los sectores sin fines de lucro y privado en colaboración con la comunidad.



El Elemento de Vivienda de San Francisco incluye más de 350 acciones de implementación lideradas por varias agencias municipales diseñadas para abordar las necesidades críticas de vivienda a través de proteger, preservar y producir más viviendas en San Francisco, enfatizando la vivienda asequible.

## Vivienda para Todos: Directiva Ejecutiva de la Alcaldesa para satisfacer nuestras necesidades de vivienda

Después de la aprobación unánime del Elemento de Vivienda a principios de 2023, la alcaldesa London Breed lanzó Vivienda para Todos, una directiva ejecutiva para todas las agencias municipales para que mejoren sus procesos de aprobación de vivienda y para que desarrollen otras políticas y programas para implementar el Elemento de Vivienda.

El Departamento de Planificación de San Francisco ha estado trabajando junto con agencias municipales, organizaciones comunitarias y residentes para enfocarse en estas actividades clave:

### Expandiendo las Opciones de Vivienda (Programa de Zonificación del Elemento de Vivienda)

Cambios a nuestras leyes de zonificación y políticas relacionadas para acomodar más unidades de vivienda, con un enfoque en la mitad al oeste de la ciudad, en áreas con buen acceso al transporte público y otros servicios.

#### Compromisos clave:

- Modificar la zonificación en las Áreas de Oportunidad para Vivienda designadas así por el Estado\* para crear capacidad para 36,200 unidades de vivienda adicionales como mínimo.

#### Hitos clave:

- Invierno de 2024: la propuesta final de zonificación se enviará a los legisladores para su consideración y adopción.

## ¡Estás aquí!



### Activación de las Prioridades de la Comunidad

Colaboración con comunidades de equidad y Distritos Culturales para abordar las necesidades de vivienda utilizando un enfoque centrado en las personas y en el desarrollo de capacidades.

#### Compromisos clave:

- Ampliar la conciencia e involucrar a las organizaciones comunitarias en la implementación del Elemento de Vivienda.
- Fortalecer la autodeterminación de la comunidad a través de alianzas para políticas, programas y proyectos de vivienda.

#### Hitos clave:

- Primavera a verano de 2023: involucrar y crear conciencia sobre el Elemento de Vivienda y de las prioridades de vivienda identificadas por la comunidad; desarrollar materiales y recursos para el desarrollo de capacidades.
- Otoño de 2023: coordinación y comunicación con las agencias municipales de SF para evaluar las necesidades y la viabilidad de los recursos.



### Financiamiento de Vivienda Asequible + Estrategias

Una estrategia para los compromisos de coordinación y financiamiento de fuentes gubernamentales, privadas y filantrópicas para producir o preservar 46,000 viviendas asequibles para familias de ingresos muy bajos, bajos y moderados.

#### Compromisos clave:

- Convocar al Consejo de Líderes de Vivienda Asequible para desarrollar recomendaciones para ampliar el financiamiento de viviendas asequibles y las herramientas de financiamiento.
- Facilitar la construcción de proyectos de vivienda asequible que están pendiente e identificar sitios nuevos para vivienda asequible.
- Implementar herramientas existentes y nuevas para preservar la vivienda para renta y ampliar las oportunidades de vivienda para propiedad para familias de ingresos bajos y moderados.

#### Hitos clave:

- Mayo de 2023 a enero de 2024: Consejo de Líderes de Vivienda Asequible
- Invierno de 2024: publicación de recomendaciones y análisis



### Producción de Vivienda + Agilización de Procesos

Simplificar la obtención de permisos y la aprobación de proyectos de vivienda de las agencias municipales para reducir los costos de vivienda, acelerar la producción de vivienda y cumplir con la ley estatal.

#### Compromisos clave:

- Garantizar que los plazos de aprobación sean comparables con los de otras jurisdicciones por medio de la eliminación de audiencias múltiples para proyectos que satisfacen las normas locales y estatales.
- Cambiar los requisitos de zonificación de toda la ciudad que limitan la forma y la ubicación de las viviendas nuevas.
- Ampliar los incentivos para mejorar la oferta de vivienda asequible de la ciudad a través de programas locales y exenciones de cuotas de tarifas para proyectos de vivienda asequible.

#### Key Milestones:

- Verano de 2023: audiencias públicas y consideración de la adopción por parte de los legisladores



\* Áreas designadas como de "Recursos Más Altos" y "Recursos Altos" en el Mapa de Áreas de Oportunidad publicado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California.



# Vivienda asequible que satisface las necesidades de nuestra comunidad

La construcción de vivienda asequible es nuestra estrategia clave para garantizar que los residentes de ingresos bajos y moderados puedan permanecer y prosperar en San Francisco. Esta descripción general proporciona más información sobre qué es, cómo se financia y a quién se destina.

## ¿Qué es la vivienda asequible?

- La vivienda se considera “asequible” cuando un hogar gasta el 30 % o menos de sus ingresos en gastos relacionados con la vivienda (incluidos la renta, la hipoteca, los servicios públicos, etc.)
- Las viviendas asequibles subsidiadas son unidades designadas destinadas a hogares de ingresos bajos y moderados que mantienen la renta a 30% de sus ingresos. Las agencias gubernamentales asignan estas unidades de acuerdo con la Mediana de Ingreso del Área (“AMI”).

### ¿Qué es la Mediana de Ingreso del Área (“AMI”)?

Si alineamos todos los hogares en el Área de la Bahía de acuerdo con sus ingresos de menor a mayor, el ingreso del hogar justo a la mitad sería el Ingreso Medio del Área.

Los Ingresos Medios del Área se utilizan para determinar la elegibilidad para unidades de vivienda asequibles. Por ejemplo, si una unidad está designada al 55 % del AMI y el AMI actual es de \$100,000 al año, el inquilino debe ganar alrededor de \$55,000 al año para ser elegible. La renta se fijaría en el 30% de ese ingreso (alrededor de \$16,500 anuales o \$1,375 mensuales para este ejemplo).

## Tipos comunes de vivienda asequible subsidiada en San Francisco:

- **Vivienda 100% asequible:** desarrollos de vivienda donde todas las unidades están dedicadas a hogares de bajos ingresos (0-80% del AMI), creados por desarrolladores sin fines de lucro que utilizan créditos fiscales, préstamos públicos y privados, y subvenciones. Algunos proyectos atienden a grupos vulnerables específicos, como viviendas para adultos mayores, viviendas para jóvenes en edad de transición (de 18 a 24 años) y viviendas de apoyo (que atienden a personas sin hogar o que corren el mayor riesgo de quedarse sin hogar).
- **Vivienda Inclusiva:** vivienda asequible subsidiada por desarrolladores privados. Los desarrolladores tienen la opción de agregar estas unidades en el proyecto mismo (deben ser destinadas a hogares con ingresos entre el 30 % y el 120 % del AMI), o pueden pagar una cuota de tarifa al Ayuntamiento para financiar una cantidad equivalente de viviendas 100 % asequibles.

## Protegiendo a los inquilinos y poblaciones vulnerables

A medida que aumentamos la capacidad de vivienda en nuestros vecindarios, debemos trabajar para proteger a los inquilinos vulnerables. El Ayuntamiento está trabajando para implementar acciones en el Elemento de Vivienda que:

- Amplían las protecciones de los inquilinos
- Costean completamente el Derecho de los Inquilinos a un Abogado
- Aumentan los subsidios operativos para la vivienda y la asistencia para la renta
- Apoyan las acciones de aplicación de las leyes
- Aumentan el acceso a consejeros de vivienda y materiales educativos

### ¿Cómo es la vivienda asequible y a quién sirve?



#### Residencia y Centro para Adultos Mayores Dr. George W. Davis Senior (1751 Carroll)

- **Vecindario:** Bayview Hunters Point
- **Población objetivo:** adultos mayores de bajos ingresos
- **# de unidades:** 120 unidades de uno y dos dormitorios
- **Servicios:** salón comunitario, gimnasio, salones para residentes
- **Beneficios comunitarios:** Centro para Adultos Mayores



#### Casa Adelante (2060 Folsom St)

- **Barrio:** Misión
- **Población objetivo:** jóvenes de bajos ingresos en edad de transición (TAY) y familias
- **# de unidades:** 126 estudios y unidades de uno, dos y tres dormitorios
- **Servicios:** terraza en la azotea, salón para residentes, patio residencial
- **Beneficios comunitarios:** recursos “desde el nacimiento hasta la carrera” para los residentes y el público, incluido el cuidado de bebés y niños y niñas pequeñas, un preescolar, programas extracurriculares, y actividades para jóvenes



#### 4200 Geary Boulevard

- **Barrio:** Richmond
- **Población objetivo:** adultos mayores de bajos ingresos
- **# de unidades:** 41 estudios y 51 unidades de un dormitorio
- **Amenidades:** huerto urbano en la azotea, espacios exteriores ajardinados, sala comunitaria
- **Beneficios para la comunidad:** espacio comercial al servicio de la comunidad



#### Shirley Chisholm Village (1360 43rd Ave)

- **Barrio:** Sunset
- **Población objetivo:** maestros del SFUSD de ingresos bajos a moderados, paraeducadores, empleados del distrito y sus familias
- **# de unidades:** 135 estudios y unidades de uno, dos y tres dormitorios
- **Beneficios para la comunidad:** área de juegos al aire libre y de acceso público, y espacio de reunión

### ¿Cómo puedo tener acceso a vivienda asequible?

- Las viviendas 100% asequibles y las inclusivas se distribuyen a través de un sistema de lotería en línea llamado DAHLIA. Usted debe aplicar para cada unidad que esté disponible.
- Para ser elegible, la unidad debe estar destinada a su tipo de hogar (familia, adultos mayores, personas con discapacidades, etc.). El ingreso total de su hogar debe estar dentro del rango AMI asignado a la unidad, y el tamaño de la unidad debe estar acorde al número de personas de su hogar.
- Para obtener más información, obtener apoyo de un consejero de vivienda de MOHCD, y para aplicar para vivienda asequible, visite el portal de vivienda DAHLIA ([housing.sfgov.org/](https://housing.sfgov.org/)) o comuníquese por correo electrónico ([sfhousinginfo@sfgov.org](mailto:sfhousinginfo@sfgov.org)) o teléfono (415-701) .-5500).

Photos (from top): David Baker Architects; MITHUM; YA Studio; BAR Architects



## Voces Comunitarias

### ¿Cuáles son los problemas y necesidades de vivienda que hemos escuchado de la comunidad?

La crisis de vivienda asequible afecta a todos en San Francisco, incluso a las personas que tienen una vivienda estable. A continuación, se listan los temas y frases que miembros de la comunidad compartieron durante el desarrollo del Elemento de Vivienda y la Estrategia Sunset Forward. Lea y comparta sus propias experiencias.

#### Opciones de vivienda limitadas:

“Lo único que mantiene a mi familia de cuatro en nuestro apartamento es la renta controlada”.

- Familia en San Francisco



#### Atendiendo las necesidades de las personas con discapacidades:

“También me gustaría tener opciones de vivienda destinadas a las personas con necesidades especiales, con discapacidades, y personas con discapacidades/enfermedades mentales. Estos servicios están disponibles fuera de San Francisco, pero hasta ahora y a menudo no brindan servicios en chino”.

- Persona con discapacidad que vive en el distrito de Richmond



#### Vivienda Accesible para Jóvenes:

“Estamos llegando a una edad en la que ya no cabemos en nuestras casas o tenemos que irnos porque ya somos un gasto extra para nuestras familias. Pero no tener un ingreso estable o un buen trabajo hace que sea imposible encontrar un lugar en SF para los jóvenes que están en la universidad o que acaban de terminar la universidad. Cuando podamos encontrar una vivienda, probablemente será una casa con otras 10 personas”.

- Adulto joven que vive en San Francisco



#### Más equipamiento y servicios:

“La vivienda por si sola no es suficiente. Se necesitan otros recursos para que las familias puedan prosperar”.

- Residente del distrito de Sunset



#### Más Viviendas para Más Vecinos:

“Necesitamos más densidad de vivienda... para que las personas que están aquí y ahora puedan permanecer arraigadas mientras construyen sus carreras y familias”.

- Residente del distrito de Richmond



#### Vivienda accesible para personas que mantienen a la ciudad funcionando:

“Soy un gran defensor de los educadores. Nuestra organización trabaja en las escuelas, y pienso en los empleados de nuestra organización sin fines de lucro con familias o que quieren formar familias: todos tienen que vivir fuera de la ciudad. Quiero que puedan hacer una carrera, criar una familia y jubilarse aquí”.

- Director de una organización sin fines de lucro con sede en el distrito de Richmond



#### Riesgo de desalojo:

“Tengo miedo de que mi arrendador pueda vender la casa que rento y no me siento seguro de mi situación”.

- Residente de San Francisco en riesgo de desalojo



#### Necesidades actuales y futuras de vivienda para adultos mayores:

“Tengo 54 años y cuando sea una persona mayor, quiero poder quedarme en SF”.

- Futuro adulto mayor viviendo en San Francisco



Photos: iStock; MOHCD; Getty Images; SFMTA; DCYF



# Sus Experiencias con la Vivienda

Proporcione comentarios para ayudarnos a comprender su experiencia personal con la vivienda y los problemas que ve en su comunidad. Puede usar un post-it para proporcionar comentarios en este tablero o puede escribirlos en su Guía del Evento.

¿Está enfrentando desafíos de vivienda y quiere compartir su historia? Queremos oírlo. Deje su contacto en su Guía del Evento para que podamos escucharlo.



¿Cómo consiguió su vivienda?



¿Cómo le ha afectado a usted y a sus seres queridos la falta de vivienda asequible?



¿Alguna otra pregunta o comentario?



# Deseos para el Futuro de la Vivienda

Proporcione comentarios para ayudarnos a comprender su experiencia personal con la vivienda y los problemas que ve en su comunidad. Puede usar un post-it para proporcionar comentarios en este tablero o puede escribirlos en su Guía del Evento.

¿Está enfrentando desafíos de vivienda y quiere compartir su historia? Queremos oírlo. Deje su contacto en su Guía del Evento para que podamos escucharlo.



¿Cuáles son sus deseos para el futuro de la vivienda en San Francisco?



¿Qué efecto tendría en usted y en su comunidad tener más opciones de vivienda?



¿Alguna otra pregunta o comentario?

