

Ciudad de San Antonio



AGENDA

Sesión B del Consejo de la Ciudad

Complejo del Palacio de Gobierno
105 Main Plaza
San Antonio, Texas 78205

Miércoles 12 de diciembre de 2018

2:00 PM

Edificio Municipal Plaza

El Consejo de la Ciudad de San Antonio se reunirá en la Sala "B" del Edificio Municipal Plaza a las 2:00 P. M. El Consejo de la Ciudad podrá considerar los siguientes asuntos en cualquier orden:

1. [18-6198](#) Reunión informativa sobre el Plan Estratégico 2018-2023 revisado del Departamento de Bomberos de San Antonio, así como el Documento de Evaluación de Riesgo Comunitario y Normas de Cobertura 2017. [Erik Walsh, Viceadministrador de la Ciudad (Deputy City Manager); Charles Hood, Jefe de Bomberos (Fire Chief)]
2. [18-6567](#) Enmiendas a la Política de Incentivos a la Vivienda de Center City (CCHIP) y a la Política de Reinversión/Repoblación de Inner City (ICRIP) [Lori Houston, Administradora Adjunta de la Ciudad (Assistant City Manager); John Jacks, Director de Desarrollo y Operaciones de Center City (Director, Center City Development and Operations)]

En cualquier momento de la reunión, el Consejo de la Ciudad podrá iniciar una sesión ejecutiva en la Sala "C" para consultar con la Oficina del Abogado de la Ciudad (Código de Gobierno de Texas, Sección 551.071) y deliberar o discutir cualquiera de los siguientes asuntos:

- A. [18-6893](#) Negociaciones para el desarrollo económico conforme a la Sección 551.087 del Código del Gobierno de Texas (desarrollo económico).
- B. [18-6894](#) La compra, intercambio, arrendamiento o el valor de bienes inmuebles conforme a la Sección 551.072 del Código de Gobierno de Texas (bienes inmuebles).
- C. [18-6895](#) Asuntos legales relacionados con enmiendas a los estatutos conforme la Sección 551.071 del Código del Gobierno de Texas (consulta con el abogado).
- D. [18-6896](#) Deliberar el nombramiento, la evaluación y los deberes de los funcionarios públicos y discutir asuntos legales de conformidad con la Sección del Código del

Gobierno de
Texas 551.074
(asuntos de
personal) y la
Sección del
Código del
Gobierno de
Texas 551.071
(consulta con el
abogado).

LEVANTAMIENTO DE LA SESIÓN

5:00 P. M. – Si el Consejo aún no ha suspendido la sesión, el funcionario que preside considerará una moción para continuar la reunión del consejo, posponer los temas restantes para la siguiente fecha de reunión del consejo, o tomar un receso y reconvocar la reunión a un momento determinado del día siguiente.

6:00 PM (podrá escucharse después de esa hora) - Audiencia Publica

2. [18-6897](#) Audiencia pública para recabar opiniones de la comunidad sobre las enmiendas propuestas a la Política de Incentivos a la Vivienda de Center City (CCHIP) y la Política de Reinversión / Repoblación de Inner City (ICRIP). [Lori Houston, Administradora Adjunta de la Ciudad (Assistant City Manager); John Jacks, Director, Centro de Desarrollo y Operaciones de Center City (Director, Center City Development & Operations)]

6:00 PM (podrá escucharse después de esta hora) - Se escuchará a los Ciudadanos**INFORME DE ACCESO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES**

Este lugar de reunión es accesible para sillas de ruedas. El acceso se encuentra ubicado en la entrada Trevino Alley, en el lado sur. Los Estacionamientos Accesibles para Visitantes se encuentran en el Palacio de Gobierno, 100 Military Plaza, en el lado norte. Las ayudas y Servicios Auxiliares, incluidos los intérpretes para personas con Sordera, se deben solicitar cuarenta y ocho [48] horas antes de la reunión. Para asistencia, llamar al (210) 207-7268 o al 711 Servicio de Retransmisión de Texas para Personas con Sordera.

Habrán intérpretes en español disponibles durante la junta del consejo de la ciudad para los asistentes que lo requieran. También se proveerán intérpretes para los ciudadanos que deseen exponer su punto de vista al consejo de la ciudad. Para más información, llame al (210) 207-7253

Para información adicional sobre cualquier punto de esta agenda, por favor visite www.sanantonio.gov o llame al 207-7080.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Número de Archivo:18-6198

Número de asunto de la agenda: 1.

Fecha de la agenda: 12/12/2018

En Control: Sesión B del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: SAFD

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Charles N. Hood

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Toda la Ciudad

El Departamento de Bomberos de San Antonio presentará el Plan Estratégico 2018-2023 revisado para el Departamento de Bomberos, así como la Evaluación de Riesgo Comunitario 2017 y el Documento de Normas de Cobertura.

RESUMEN:

El Departamento de Bomberos de San Antonio (SAFD) ha iniciado el proceso para lograr la acreditación organizativa a través de la Comisión Internacional de Acreditación de Incendios. En este proceso, se requiere que el departamento compile varios documentos que requieren la presentación y / o la aprobación de la autoridad competente, que en este caso sería el Consejo de la Ciudad.

ANTECEDENTES:

El SAFD ha estado trabajando a través del proceso de acreditación desde diciembre de 2015. Los objetivos del proceso de acreditación son el aumento de la participación de la organización, la mejora continua, la realización de una autoevaluación realista y la recopilación de datos para guiar la toma de decisiones. La finalización del proceso de acreditación será otra herramienta que el Consejo puede utilizar para asegurar a los ciudadanos que el Departamento de Bomberos está proporcionando el nivel de servicio esperado. Después de varios años de recopilar información, organizar procesos y analizar datos, el Departamento está listo para presentar información sobre el desempeño y la planificación estratégica del Departamento al Consejo de la Ciudad.

El plan estratégico del Departamento se compiló a partir de información recopilada a través de reuniones de partes interesadas internas y externas y ha sido evaluado y aprobado por el personal directivo del Departamento. El plan se centra en las metas y objetivos derivados de estas reuniones de partes interesadas y será utilizado por el

Departamento durante los próximos 5 años (2018-2023).

El Documento de Evaluación de Riesgos de la Comunidad y Normas de Cobertura analiza los riesgos que enfrenta la Ciudad de San Antonio y cómo el Departamento de Bomberos protege a la Ciudad contra esos riesgos. La ciudad se ha dividido en "zonas de planificación" más pequeñas y los datos que incluyen, entre otros, tiempos de respuesta, demografía, ocupaciones de alto riesgo, cruces de inundaciones y densidad de incidentes se han evaluado en cada zona. En general, los servicios de los Departamentos se han dividido en categorías y se han evaluado las capacidades críticas de tarea y respuesta. El documento también estudia el tiempo de respuesta del Departamento de una manera nueva, considerando el percentil 90 frente al tiempo promedio, que es el modelo utilizado en todo el país.

Estos documentos serán utilizados por el Departamento de Bomberos en futuras decisiones y solicitudes presupuestarias. Al utilizar este nivel de análisis, el Departamento puede perseguir el objetivo de la toma de decisiones basada en la información de mejora continua.

En 2017, el Departamento de Bomberos de San Antonio obtuvo una calificación ISO Clase 1. En los Estados Unidos, más de 48,000 departamentos están calificados y aproximadamente 300 están clasificados como Clase 1. Actualmente, solo hay 70 agencias que están acreditadas con una calificación ISO de Clase 1. La acreditación, junto con nuestra calificación actual de Clase 1, ubicaría al Departamento de Bomberos de San Antonio en una categoría de élite.

ASUNTO:

El deseo del Departamento de Bomberos de San Antonio es informar al Consejo de la Ciudad sobre el análisis que se proporciona en estos documentos.

ALTERNATIVAS:

Este asunto es sólo con fines informativos.

IMPACTO FISCAL:

No hay gastos adicionales para estas acciones.

RECOMENDACIÓN:

El personal del Departamento de Bomberos busca informar al Consejo de la Ciudad sobre estos documentos. Estas acciones permitirán que el Departamento de Bomberos continúe en su búsqueda de acreditación internacional.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Número de Archivo:18-6567

Número de Asunto de la Agenda: 2.

Fecha de la agenda: 12/12/2018

En Control: Sesión B del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Desarrollo y Operaciones de Center City

JEFE DEL DEPARTAMENTO: John Jacks

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Toda la Ciudad

ASUNTO:

Enmiendas a la Política de Incentivos a la Vivienda de Center City (CCHIP) y a la Política de Reinversión/Repoblación de Inner City (ICRIP)

RESUMEN:

Una Ordenanza que adopta las enmiendas propuestas a la Política de Incentivos a la Vivienda de Center City (CCHIP) así como la sustitución de la Política de Reinversión/Repoblación de Inner City (ICRIP) con el Programa de Exención de Tarifas de la Ciudad de San Antonio.

ANTECEDENTES:

La Política de Incentivos a la Vivienda de Center City (CCHIP) y la Política de Reinversión/Repoblación de Inner City (ICRIP) fomentan la reurbanización de Inner City a través de incentivos financieros y asistencia técnica. Ambas políticas son administradas por el Departamento de Desarrollo y Operaciones de Center City.

Política de reinversión y repoblación de Inner City

En 2010, el Consejo de la Ciudad aprobó la Política de Reinversión y Repoblación de Inner City (ICRIP) a objeto de fomentar la actividad de repoblación y la creación de vecindarios sustentables que sean seguros, transitables, de uso mixto, compactos y bien diseñados. La política proporciona asistencia financiera, como exenciones de tarifas de la ciudad y SAWS, y apoyo del personal para asistencia en el recorrido de los procedimientos regulatorios y procesales. El límite actual de la Política de Reinversión y Repoblación de Inner City (ICRIP) se adoptó en enero de 2013 y es de 84 millas cuadradas. Las modificaciones más recientes a las directrices del programa fueron aprobadas por el Consejo de la Ciudad el 28 de mayo de 2015. Desde 2012, se han aprobado

más de 1,600 solicitudes de exención de tarifas. Estas solicitudes representan \$4.4 mil millones en inversión y más de 10,000 unidades de vivienda. De las 10,000 unidades de vivienda, 4,200 o 42% son viviendas accesibles o para la fuerza laboral.

CCHIP - Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad

En junio de 2012, el Consejo de la Ciudad adoptó la Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad (CCHIP), un programa de incentivos a las viviendas de pleno derecho diseñado para fomentar el desarrollo económico en el centro de la ciudad. La Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad (CCHIP) se renovó con modificaciones en 2016, reduciendo los límites del programa, mejorando las operaciones administrativas y extendiendo el programa hasta junio de 2018.

Desde su creación, la Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad ha facilitado 64 proyectos. Estos proyectos representan una inversión total de \$1.4 mil millones y la Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad (CCHIP) brindó \$102 millones en incentivos para estos proyectos:

\$3.7 M	Exenciones de Tarifas de la Ciudad (Fondo General)
\$2.4 M	Préstamos o donaciones condonables (Fondo General y no se reembolsarán)
\$2.9 M	Préstamos (Fondo General y serán reembolsados)
\$16.6 M	Exención de tarifas SAWS (SAWS)
<u>\$75.8 M</u>	Reintegros de impuestos (Reembolsos de impuestos ad valorem pagados a la Ciudad por el desarrollador como resultado del proyecto)
<u>\$101.5 M</u>	

Por cada \$1 de incentivos proporcionados por la Ciudad para estos proyectos, ha devuelto más de \$13 en inversión privada. Los proyectos producirán 6,810 unidades de vivienda, 28,000 pies cuadrados de espacio para oficinas y 230,000 pies cuadrados de venta minorista. De las 6,810 unidades de vivienda, 1,544 o el 23% son viviendas accesibles o para la fuerza laboral.

El 2 de octubre de 2017, se emitió una Solicitud de Consideración del Consejo, pidiendo una revisión de los incentivos de la Ciudad para desarrollos residenciales y comerciales que incluyera las ICRIP y Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad (CCHIP), entre otros. El 11 de enero del 2018, el Consejo de la Ciudad aprobó una moratoria temporal sobre las aprobaciones administrativas de los acuerdos de Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad (CCHIP), ordenando al personal reevaluar el programa existente. El personal ha iniciado una revisión de ambos programas y ha encargado un estudio de vivienda para evaluar el éxito de la CCHIP y realizar un análisis separado sobre su impacto en el desarrollo (adjunto).

ASUNTO:

Las enmiendas recomendadas a la Política de Incentivos a la Viviendas del Centro de la Ciudad (CCHIP), así como el reemplazo de la Política de Reinversión / Repoblación de Inner City (ICRIP) con el Programa de Exención de Tarifas de la Ciudad de San Antonio están basados en entrevistas con las partes interesadas, el alineamiento con el Plan Central Regional SA Tomorrow, y las condiciones de mercado. Adicionalmente, las recomendaciones del personal se han coordinado con el Equipo de Trabajo sobre políticas de vivienda del Alcalde. Las enmiendas propuestas a las CCHIP evidencian un mayor apoyo a las viviendas accesibles tanto en el centro como en el resto de la ciudad, al tiempo que conservan su intención original como herramienta de desarrollo económico en el centro a través de la creación de viviendas en el núcleo urbano de San Antonio. El nuevo Programa de Exención de Tarifas de la Ciudad de San Antonio dará prioridad al uso de exenciones de tarifas de la Ciudad y exenciones de tarifas de impacto del SAWS para el desarrollo de viviendas accesibles, recuperación con ocupación del propietario, recuperación histórica y desarrollo comercial.

Enmiendas propuestas a la ICRIP

- Cambiar el nombre de la Política de reinversión/repoblación de Inner City (ICRIP) por el de Programa de Exención de Tarifas de la Ciudad de San Antonio.
- Ya no estará basado en la ubicación del proyecto (basado en la ubicación) sino en el tipo de proyecto.
- El Programa de exención de tarifas solo se aplicará a las siguientes categorías de proyectos:
 - **Vivienda accesible:** Organizaciones sin fines de lucro y promotores privados que construyen viviendas accesibles (alquiler y venta) dentro de los límites de la ciudad. Debe ser calificado por HNSD.
 - Las unidades de alquiler que reciben la exención de cuotas a través del programa deben tener restricciones de alquiler y de ingresos.
 - **Rehabilitación ocupada por el propietario:** Participantes en programas de reparación / rehabilitación en el hogar a través del Departamento de Servicios de Vecindarios y Vivienda (HNSD) u organizaciones sin fines de lucro. Debe ser calificado por HNSD.
 - **Conservación histórica:** Propietarios de estructuras residenciales y comerciales elegibles para ser designadas como históricas. Debe ser calificado por la Oficina de Conservación Histórica (OHP).
 - **Negocio heredado:** negocios que han existido durante 20 años o más y contribuyen a la historia, la cultura y la identidad auténtica de San Antonio. Debe ser designado como un negocio heredado a través de OHP.
 - **Desarrollo de Pequeñas Empresas e Industrias:** Desarrollo de Empresas e Industrias que respalda el plan SA Tomorrow y está calificado por el Departamento de Desarrollo Económico.

El personal puede recomendar exenciones de tarifas para proyectos que no cumplan con los criterios del Programa de exención de Tarifas de la ciudad. Sin embargo, la exención de tarifas para proyectos que no cumplan con los criterios de elegibilidad requeriría la aprobación del Consejo de la Ciudad.

Enmiendas Propuestas a la CCHIP

- Retirar las áreas unifamiliares del límite para evitar conflictos con los vecindarios establecidos.
- Crear un sistema escalonado basado en los valores de la tierra, las tarifas de alquiler y los niveles de ocupación.
 - El nivel 1 proporciona la cantidad máxima de incentivos y recompensas a los proyectos que incluyen un componente de asequibilidad. El nivel 1 se aplica a un área de 0.91 millas cuadradas en el Distrito Central de Negocios.
 - El nivel 2 requiere que el 10 % de las unidades se comprometa con familias que obtienen hasta el 80 % del AMI y el 10 % que se comprometa con familias que generan el 60 % del AMI o que el proyecto tenga más de 5 pisos (más densidad). El nivel 2 se aplica a un área de 1.73 millas cuadradas adyacente al Nivel 1.
 - El nivel 3 requiere que el 20% de las unidades esté comprometido con familias que producen hasta el 60% de AMI. El Nivel 3 se aplica a los 13 Centros Regionales en el Plan SA Tomorrow y parcelas a lo largo de los corredores de transporte identificados en el Plan VIA 2040. Sin embargo, un proyecto en el límite del Nivel 3 solo será elegible para los incentivos después de que el Consejo de la Ciudad adopte el plan de uso de la tierra para ese Centro o Corredor Regional.
- Las unidades de alquiler deben tener restricciones de alquiler y de ingresos.
- Proporcionar un subsidio de infraestructura a través del financiamiento del Fondo de Incentivo de Inner City (ICIF), para proyectos en el Nivel 1 con al menos 10 % de las unidades como viviendas accesibles.
- Desarrollar un fondo de vivienda accesible y destinar al mismo una cantidad equivalente al 25% del

incremento del impuesto ad valorem pagado por el desarrollador de un proyecto CCHIP, con el fin de respaldar proyectos de vivienda accesible.

- Las unidades de lujo no son elegibles para los incentivos de CCHIP. Lujo se define como unidades para la venta con un precio de venta superior al límite de préstamo de la Administración Federal de Vivienda (actualmente \$359,950) o un proyecto de vivienda de alquiler con alquileres residenciales promedio superiores a \$2.75 por pie cuadrado.
- Los proyectos que requieren la rezonificación de viviendas unifamiliares no son elegibles para incentivos a través del CCHIP a menos que la rezonificación se realice a través del proceso de planificación del Centro Regional de SA Tomorrow. Además, si una unidad residencial unifamiliar está presente en una propiedad, independientemente de la zonificación, y posteriormente se demuele, la propiedad no es elegible para incentivos de derecho a través del CCHIP.
- Cualquier proyecto que reciba incentivos de CCHIP no será elegible para un permiso del programa de alquiler a corto plazo para una propiedad de Tipo 2 (no ocupada por el propietario u operador).
- Todos los proyectos deben acomodar estacionamiento para bicicletas y motos en la propiedad.
- Extender el programa para 2 años más.

Todos los proyectos CCHIP aún requieren la revisión del diseño por parte de la Oficina de Conservación Histórica.

El Departamento de Servicios de Vecindarios y Vivienda desarrollará una estrategia para abordar las viviendas accesibles en San Antonio. Se anticipa que la estrategia se presentará al Consejo de la Ciudad en el verano de 2019. El CCHIP y el Programa de exención de tarifas de la Ciudad son solo dos de las varias herramientas que se incorporarán a la estrategia. Si bien el CCHIP y el Programa de exención de tarifas no pueden cubrir las necesidades de vivienda accesible de San Antonio, el Programa de exención de tarifas de CCHIP y la Ciudad pueden aprovechar las oportunidades de vivienda accesible en toda la ciudad, especialmente cuando los programas son complementarios a proyectos que utilizan otras herramientas de vivienda accesible como la Corporación de Instalaciones Públicas, Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos del 9%, Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos del 4% e implica la disposición de terrenos de propiedad pública. El Programa de Exención de Cuotas de la Ciudad propuesto y las enmiendas al CCHIP dan prioridad a las viviendas accesibles y de la fuerza laboral y están alineadas con las recomendaciones del Grupo de Trabajo sobre Políticas de Vivienda del Alcalde.

Los proyectos que desplazan a residentes no son elegibles para incentivos a través del CCHIP. El Departamento de Servicios de Vecindario y Vivienda está desarrollando una estrategia de desplazamiento. La estrategia de desplazamiento identificará herramientas para ayudar con el desplazamiento y se presentará al Consejo de la ciudad a principios de 2019. Se prevé abordar el desplazamiento debido al desarrollo incentivado por la ciudad, el rápido cambio de vecindario, la amenaza de desalojo o la falta de vivienda reciente.

El Programa de Exención de Tarifas de la Ciudad propuesto y las enmiendas al CCHIP están alineados con el Plan integral de SA Tomorrow.

- El CCHIP limita la elegibilidad a áreas donde el uso futuro del suelo está en línea con los esfuerzos de planificación de SA Tomorrow
- El CCHIP requiere que los proyectos cumplan con requisitos de mayor densidad que las versiones anteriores del programa
- El CCHIP promueve viviendas accesibles en los Centros Regionales.
- El CCHIP propone la creación de un nuevo fondo de viviendas accesibles, que pueda proporcionar incentivos adicionales alineados con los centros regionales y las metas de SA Tomorrow
- Los incentivos del programa de exención de tarifas de la ciudad estarán disponibles dentro de los límites de la ciudad de San Antonio, pero excluyen áreas sobre la zona de recarga del Acuífero Edwards, áreas de anexión de propósito limitado y jurisdicción extraterritorial (ETJ) para ayudar a abordar la expansión

- El programa de Exención de Tarifas de la Ciudad se enfoca en tipos de proyectos, que incluyen viviendas accesibles, rehabilitación ocupada por el propietario, rehabilitación histórica y desarrollo de negocios/ negocios heredados
 - Si bien los proyectos de vivienda accesible y rehabilitación histórica se limitarán a áreas geográficas basadas en el valor de la tierra y el estatus histórico, los incentivos para el desarrollo económico se alinearán con áreas con tasas de pobreza del 20% o más, zonas de oportunidad y centros regionales a medida que se adopten por el Consejo en consonancia con los esfuerzos de planificación de SA Tomorrow

El Comité de Desarrollo Económico y de Fuerza Laboral del Consejo de la Ciudad (EWDC) recibió un informe sobre las enmiendas propuestas el 7 de agosto de 2018. El Comité del Plan Integral del Consejo de la Ciudad también recibió un informe el 15 de agosto de 2018. Luego de presentar estos informes, el personal llevó a cabo un extenso acercamiento a las partes interesadas, incluso con proveedores de viviendas accesibles, asociaciones de vecinos que se encuentran dentro o adyacentes a los límites de CCHIP, Centro y la comunidad de desarrolladores del centro de la ciudad. El 2 de octubre de 2018 se presentó un informe de seguimiento al EWDC. Otra sesión informativa de seguimiento se dio a la Sesión B del Consejo de la Ciudad el 14 de noviembre de 2018. El 12 de diciembre de 2018 se llevará a cabo una audiencia pública sobre el CCHIP y el Programa de Exención de Tarifas de la Ciudad, y el personal propone que el Consejo de la Ciudad considere las enmiendas propuestas el 13 de diciembre de 2018.

ALTERNATIVAS:

El Consejo de la Ciudad puede optar por no enviar las enmiendas propuestas a la Sesión A, lo que impactaría adversamente la capacidad de apoyar el crecimiento deseado a través de un conjunto predecible de incentivos en el núcleo urbano. Si no se toman medidas en relación con el Programa de Exención de Tarifas de la Ciudad de San Antonio, la Política de reinversión/repoblación de Inner City (ICRIP) permanecerá operativa en su forma actual.

IMPACTO FISCAL:

Este asunto es sólo con fines informativos. La consideración del Consejo está pendiente durante una sesión el 13 de diciembre de 2018.

RECOMENDACIÓN:

El Personal recomienda enviar para consideración del Consejo los cambios propuestos a la Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad (CCHIP) así como la sustitución de la Política de Reinversión / Repoblación de Inner City (ICRIP) por el Programa de Exención de Tarifas de la Ciudad de San Antonio.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Número de Archivo:18-6897

Número de Asunto de la Agenda: 3.

Fecha de la Agenda: 12/12/2018

En Control: Sesión B del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Desarrollo y Operaciones de Center City

JEFE DEL DEPARTAMENTO: John Jacks

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Toda la Ciudad

ASUNTO:

Enmiendas a la Política de Incentivos a la Vivienda de Center City (CCHIP) y a la Política de Reinversión/Repoblación de Inner City (ICRIP)

RESUMEN:

Una audiencia pública para recabar opiniones de la comunidad sobre las enmiendas propuestas a la Política de Incentivos para Viviendas de Center City (CCHIP) y el reemplazo de la Política de Reinversión / Repoblación de Inner City (ICRIP) con el Programa de Exención de Cuotas de la Ciudad de San Antonio.

ANTECEDENTES:

La Política de Incentivos a la Vivienda de Center City (CCHIP) y la Política de Reinversión/Repoblación de Inner City (ICRIP) fomentan la reurbanización de Inner City a través de incentivos financieros y asistencia técnica. Ambas políticas son administradas por el Departamento de Desarrollo y Operaciones de Center City.

Política de reinversión y repoblación de Inner City

En 2010, el Consejo de la Ciudad aprobó la Política de Reinversión y Repoblación de Inner City (ICRIP) a objeto de fomentar la actividad de repoblación y la creación de vecindarios sustentables que sean seguros, transitables, de uso mixto, compactos y bien diseñados. La política proporciona asistencia financiera, como exenciones de tarifas de la ciudad y SAWS, y apoyo del personal para asistencia en el recorrido de los procedimientos regulatorios y procesales. El límite actual de la Política de Reinversión y Repoblación de Inner City (ICRIP) se adoptó en enero de 2013 y es de 84 millas cuadradas. Las modificaciones más recientes a las directrices del programa fueron aprobadas por el Consejo de la Ciudad el 28 de mayo de 2015. Desde 2012, se han aprobado más de 1,600 solicitudes de exención de tarifas. Estas solicitudes representan \$4.4 mil millones en inversión y

más de 10,000 unidades de vivienda. De las 10,000 unidades de vivienda, 4,200 o 42% son viviendas accesibles o para la fuerza laboral.

CCHIP - Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad

En junio de 2012, el Consejo de la Ciudad adoptó la Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad (CCHIP), un programa de incentivos a las viviendas de pleno derecho diseñado para fomentar el desarrollo económico en el centro de la ciudad. La Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad (CCHIP) se renovó con modificaciones en 2016, reduciendo los límites del programa, mejorando las operaciones administrativas y extendiendo el programa hasta junio de 2018.

Desde su creación, la Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad ha facilitado 64 proyectos. Estos proyectos representan una inversión total de \$1.4 mil millones y la Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad (CCHIP) brindó \$102 millones en incentivos para estos proyectos:

\$3.7 M	Exenciones de Tarifas de la Ciudad (Fondo General)
\$2.4 M	Préstamos o donaciones condonables (Fondo General y no se reembolsarán)
\$2.9 M	Préstamos (Fondo General y serán reembolsados)
\$16.6 M	Exención de Tarifas SAWS (SAWS)
<u>\$75.8 M</u>	Reintegros de impuestos (Reembolsos de impuestos ad valorem pagados a la Ciudad por el desarrollador como resultado del proyecto)
<u>\$101.5 M</u>	

Por cada \$1 de incentivos proporcionados por la Ciudad para estos proyectos, ha devuelto más de \$13 en inversión privada. Los proyectos producirán 6,810 unidades de vivienda, 28,000 pies cuadrados de espacio para oficinas y 230,000 pies cuadrados de venta minorista. De las 6,810 unidades de vivienda, 1,544 o el 23% son viviendas accesibles o para la fuerza laboral.

El 2 de octubre de 2017, se emitió una Solicitud de Consideración del Consejo, pidiendo una revisión de los incentivos de la Ciudad para desarrollos residenciales y comerciales que incluyera las ICRIP y Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad (CCHIP), entre otros. El 11 de enero de 2018, el Consejo de la Ciudad aprobó una moratoria temporal sobre las aprobaciones administrativas de los acuerdos de Política de Incentivos a la Vivienda del Centro de la Ciudad (CCHIP), ordenando al personal reevaluar el programa existente. El personal ha iniciado una revisión de ambos programas y ha encargado un estudio de vivienda para evaluar el éxito de la CCHIP y realizar un análisis separado sobre su impacto en el desarrollo (adjunto).

ASUNTO:

Las enmiendas recomendadas a la Política de Incentivos a la Viviendas del Centro de la Ciudad (CCHIP), así como el reemplazo de la Política de Reinversión / Repoblación de Inner City (ICRIP) con el Programa de Exención de Tarifas de la Ciudad de San Antonio están basados en entrevistas con las partes interesadas, el alineamiento con el Plan Central Regional SA Tomorrow, y las condiciones de mercado. Adicionalmente, las recomendaciones del personal se han coordinado con el Equipo de Trabajo sobre políticas de vivienda del Alcalde. Las enmiendas propuestas a las CCHIP evidencian un mayor apoyo a las viviendas accesibles tanto en el centro como en el resto de la ciudad, al tiempo que conservan su intención original como herramienta de desarrollo económico en el centro a través de la creación de viviendas en el núcleo urbano de San Antonio. El nuevo Programa de Exención de Tarifas de la Ciudad de San Antonio dará prioridad al uso de exenciones de tarifas de la Ciudad y exenciones de tarifas de impacto del SAWS para el desarrollo de viviendas accesibles, recuperación con ocupación del propietario, recuperación histórica y desarrollo comercial.

Enmiendas propuestas a la ICRIP

- Cambiar el nombre de la Política de reinversión/repoblación de Inner City (ICRIP) por el de Programa de Exención de Tarifas de la Ciudad de San Antonio.
- Ya no estará basado en la ubicación del proyecto (basado en la ubicación) sino en el tipo de proyecto.
- El Programa de exención de tarifas solo se aplicará a las siguientes categorías de proyectos:
 - **Vivienda accesible:** Organizaciones sin fines de lucro y promotores privados que construyen viviendas accesibles (alquiler y venta) dentro de los límites de la ciudad. Debe ser calificado por HNSD.
 - Las unidades de alquiler que reciben la exención de cuotas a través del programa deben tener restricciones de alquiler y de ingresos.
 - **Rehabilitación ocupada por el propietario:** Participantes en programas de reparación / rehabilitación en el hogar a través del Departamento de Servicios de Vecindarios y Vivienda (HNSD) u organizaciones sin fines de lucro. Debe ser calificado por HNSD.
 - **Conservación histórica:** Propietarios de estructuras residenciales y comerciales elegibles para ser designadas como históricas. Debe ser calificado por la Oficina de Conservación Histórica (OHP).
 - **Negocio heredado:** negocios que han existido durante 20 años o más y contribuyen a la historia, la cultura y la identidad auténtica de San Antonio. Debe ser designado como un negocio heredado a través de OHP.
 - **Desarrollo de Pequeñas Empresas e Industrias:** Desarrollo de Empresas e Industrias que respalda el plan SA Tomorrow y está calificado por el Departamento de Desarrollo Económico.

El personal puede recomendar exenciones de tarifas para proyectos que no cumplan con los criterios del Programa de exención de Tarifas de la ciudad. Sin embargo, la exención de tarifas para proyectos que no cumplan con los criterios de elegibilidad requeriría la aprobación del Consejo de la Ciudad.

Enmiendas Propuestas a la CCHIP

- Retirar las áreas unifamiliares del límite para evitar conflictos con los vecindarios establecidos.
- Crear un sistema escalonado basado en los valores de la tierra, las tarifas de alquiler y los niveles de ocupación.
 - El nivel 1 proporciona la cantidad máxima de incentivos y recompensas a los proyectos que incluyen un componente de asequibilidad. El nivel 1 se aplica a un área de 0.91 millas cuadradas en el Distrito Central de Negocios.
 - El nivel 2 requiere que el 10% de las unidades se comprometa con familias que obtienen hasta el 80% del AMI (ingreso medio del área) y el 10% que se comprometa con familias que generan el 60% del AMI o que el proyecto tenga más de 5 pisos (más densidad). El nivel 2 se aplica a un área de 1.73 millas cuadradas adyacente al Nivel 1.
 - El nivel 3 requiere que el 20% de las unidades esté comprometido con familias que producen hasta el 60% de AMI. El Nivel 3 se aplica a los 13 Centros Regionales en el Plan SA Tomorrow y parcelas a lo largo de los corredores de transporte identificados en el Plan VIA 2040. Sin embargo, un proyecto en el límite del Nivel 3 solo será elegible para los incentivos después de que el Consejo de la Ciudad adopte el plan de uso de la tierra para ese Centro o Corredor Regional.
- Las unidades de alquiler deben ser de alquiler restringido y de ingreso restringido.
- Proporcionar un subsidio de infraestructura a través del financiamiento del Fondo de Incentivo de Inner City (ICIF), para proyectos en el Nivel 1 con al menos 10 % de las unidades como viviendas accesibles.
- Desarrollar un fondo de vivienda accesible y destinar al mismo una cantidad equivalente al 25 % del incremento del impuesto ad valorem pagado por el desarrollador de un proyecto CCHIP, con el fin de

respaldar proyectos de vivienda accesible.

- Las unidades de lujo no son elegibles para los incentivos de CCHIP. Lujo se define como unidades para la venta con un precio de venta superior al límite de préstamo de la Administración Federal de Vivienda (actualmente \$359,950) o un proyecto de vivienda de alquiler con alquileres residenciales promedio superiores a \$2.75 por pie cuadrado.
- Los proyectos que requieren la rezonificación de viviendas unifamiliares no son elegibles para incentivos a través del CCHIP a menos que la rezonificación se realice a través del proceso de planificación del Centro Regional de SA Tomorrow. Además, si una unidad residencial unifamiliar está presente en una propiedad, independientemente de la zonificación, y posteriormente se demuele, la propiedad no es elegible para incentivos de derecho a través del CCHIP.
- Cualquier proyecto que reciba incentivos de CCHIP no será elegible para un permiso del programa de alquiler a corto plazo para una propiedad de Tipo 2 (no ocupada por el propietario u operador).
- Todos los proyectos deben acomodar estacionamiento para bicicletas y motos en la propiedad.
- Extender el programa para 2 años más.

Todos los proyectos CCHIP aún requieren la revisión del diseño por parte de la Oficina de Conservación Histórica.

El Departamento de Servicios de Vecindarios y Vivienda desarrollará una estrategia para abordar las viviendas accesibles en San Antonio. Se anticipa que la estrategia se presentará al Consejo de la Ciudad en el verano de 2019. El CCHIP y el Programa de exención de tarifas de la Ciudad son solo dos de las varias herramientas que se incorporarán a la estrategia. Si bien el CCHIP y el Programa de Exención de Tarifas no pueden cubrir las necesidades de vivienda accesible de San Antonio, el Programa de Exención de Tarifas de CCHIP y la Ciudad pueden aprovechar las oportunidades de vivienda accesible en toda la ciudad, especialmente cuando los programas son complementarios a proyectos que utilizan otras herramientas de vivienda accesible como la Corporación de Instalaciones Públicas, Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos del 9%, Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos del 4% e implica la disposición de terrenos de propiedad pública. El Programa de exención de cuotas de la ciudad propuesto y las enmiendas al CCHIP dan prioridad a las viviendas accesibles y de la fuerza laboral y están alineadas con las recomendaciones del Grupo de Trabajo sobre Políticas de Vivienda del Alcalde.

Los proyectos que están desplazando a los residentes no son elegibles para incentivos a través del CCHIP. El Departamento de Servicios de Vecindario y Vivienda está desarrollando una estrategia de desplazamiento. La estrategia de desplazamiento identificará herramientas para ayudar con el desplazamiento y se presentará al Consejo de la Ciudad a principios de 2019. Se anticipa abordar el desplazamiento debido al desarrollo incentivado por la Ciudad, el rápido cambio del vecindario, la amenaza de desalojo o la reciente falta de viviendas.

El Programa de Exención de Tarifas de la Ciudad propuesto y las enmiendas al CCHIP están alineados con el Plan integral de SA Tomorrow.

- El CCHIP limita la elegibilidad a áreas donde el uso futuro del suelo está en línea con los esfuerzos de planificación de SA Tomorrow
- El CCHIP requiere que los proyectos cumplan con requisitos de mayor densidad que las versiones anteriores del programa
- El CCHIP promueve viviendas accesibles en los Centros Regionales.
- El CCHIP propone la creación de un nuevo fondo de viviendas accesibles, que pueda proporcionar incentivos adicionales alineados con los centros regionales y las metas de SA Tomorrow
- Los incentivos del programa de exención de tarifas de la ciudad estarán disponibles dentro de los límites

de la ciudad de San Antonio, pero excluyen áreas sobre la zona de recarga del Acuífero Edwards, áreas de anexión de propósito limitado y jurisdicción extraterritorial (ETJ) para ayudar a abordar la expansión

- El programa de Exención de Tarifas de la Ciudad se enfoca en tipos de proyectos, que incluyen viviendas accesibles, rehabilitación ocupada por el propietario, rehabilitación histórica y desarrollo de negocios/negocios heredados
- Si bien los proyectos de vivienda accesible y rehabilitación histórica se limitarán a áreas geográficas basadas en el valor de la tierra y el status histórico, los incentivos para el desarrollo económico se alinearán con áreas con tasas de pobreza del 20% o más, zonas de oportunidad y centros regionales a medida que se adopten por el Consejo en consonancia con los esfuerzos de planificación de SA Tomorrow

El Comité de Desarrollo Económico y de Fuerza Laboral del Consejo de la Ciudad (EWDC) recibió un informe sobre las enmiendas propuestas el 7 de agosto de 2018. El Comité del Plan Integral del Consejo de la Ciudad también recibió un informe el 15 de agosto de 2018. Luego de presentar estos informes, el personal llevó a cabo un extenso acercamiento a las partes interesadas, incluso con proveedores de viviendas accesibles, asociaciones de vecinos que se encuentran dentro o adyacentes a los límites de CCHIP, Centro y la comunidad de desarrolladores del centro de la ciudad. El 2 de octubre de 2018 se presentó un informe de seguimiento al EWDC. Otra sesión informativa de seguimiento se dio a la Sesión B del Consejo de la Ciudad el 14 de noviembre de 2018.

El 12 de diciembre de 2018 se llevará a cabo una audiencia pública sobre el CCHIP y el Programa de Exención de Tarifas de la Ciudad, y el personal propone que el Consejo de la Ciudad considere las enmiendas propuestas el 13 de diciembre de 2018.

ALTERNATIVAS:

Este asunto es una audiencia pública para recopilar opiniones de la comunidad. La consideración del Consejo está pendiente durante una sesión el 13 de diciembre de 2018.

IMPACTO FISCAL:

Este asunto es una audiencia pública para recopilar opiniones de la comunidad. La consideración del Consejo está pendiente durante una sesión el 13 de diciembre de 2018.

RECOMENDACIÓN:

Este asunto es una audiencia pública para recopilar opiniones de la comunidad. La consideración del Consejo está pendiente durante una sesión el 13 de diciembre de 2018.