

Ciudad de San Antonio



AGENDA

Sesión B del Consejo de la Ciudad

Edificio Municipal Plaza
114 W. Commerce Street
San Antonio, Texas 78205

Miércoles 10 de agosto de 2022

2:00 PM

Edificio Municipal Plaza

El Consejo de la Ciudad de San Antonio realizará su reunión ordinaria en la Sala Norma S. Rodriguez en el Edificio Municipal Plaza ubicado en 114 W. Commerce Street, a partir de la fecha y hora indicada para los siguientes asuntos. Después de que haya sido convocada la reunión, el Consejo de la Ciudad tratará los asuntos en cualquier orden durante la reunión, pero no antes de los horarios designados.

Una vez que se establezca el quórum, el Consejo de la Ciudad considerará lo siguiente

ASUNTOS

1. Informe previo a la solicitud y posibles medidas sobre el desarrollo del proceso de licitación de los Bonos de Vivienda 2022-2027, incluyendo una actualización de los criterios de calificación de la Solicitud de Propuestas (RFP), el calendario, los comités de calificación y el Piloto de Evaluación del Impacto del Desplazamiento (DIA) para propuestas de desarrollo de nuevas construcciones financiadas con bonos [Lori Houston, Administradora Adjunta de la Ciudad (Assistant City Manager); Verónica Garcia, Directora Interina de Servicios Vecinales y de Vivienda (Interim Director, Neighborhood & Housing Services)]

SESIÓN EJECUTIVA

En cualquier momento durante la reunión, el Consejo de la Ciudad puede retirarse a una sesión ejecutiva en la Sala de Conferencias Presidio o en la Sala B para consultar con la Oficina del Abogado de la Ciudad (Sección 551.071 del Código de Gobierno de Texas) y deliberar o discutir lo siguiente:

- A. Negociaciones para el desarrollo económico conforme a la Sección 551.087 del Código de

Gobierno de Texas (desarrollo económico).

- B. 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. Asuntos legales relacionados con la negociación colectiva conforme a la Sección 551.071 del Código de Gobierno de Texas (consulta con el abogado).
- D. Asuntos legales relacionados con litigios que involucran a la Ciudad conforme a la Sección 551.071 del Código de Gobierno de Texas (consulta con el abogado).
- E. Asuntos legales relacionados con la preparación para el COVID-19 conforme a la Sección 551.071 del Código de Gobierno de Texas (consulta con el abogado).

LEVANTAMIENTO DE LA SESIÓN

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

DECLARACIÓN DE ACCESO

La Ciudad de San Antonio garantiza un acceso significativo a las reuniones, programas y servicios de la Ciudad al proporcionar adecuadamente: traducción e interpretación, materiales en formatos alternativos y otras adaptaciones bajo solicitud. Para solicitar estos servicios llame al (210) 207-2098 o Relay Texas 711, o solicite estos servicios por Internet en <https://www.sanantonio.gov/gpa/LanguageServices>. Informar con al menos 72 horas de antelación ayudará a garantizar la disponibilidad.

Intérpretes en español estarán 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 mayor información sobre cualquier asunto en esta agenda, por favor visite www.sanantonio.gov o llame al (210) 207-7080.

Publicado el: 08/03/2022 07:18 PM



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Número de Archivo:

Número de Asunto de la Agenda: 1

Fecha de la Agenda: 10 de agosto de 2022

En Control: Sesión B del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Servicios Vecinales y de Vivienda

JEFA DEL DEPARTAMENTO: Veronica Garcia, Directora Interina

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Toda la Ciudad

ASUNTO:

Informe del personal previo a la licitación y posible acción sobre los Bonos de Vivienda 2022-2027 y el piloto de Evaluación del Impacto del Desplazamiento (DIA).

RESUMEN:

Un informe previo a la licitación y posibles medidas sobre el desarrollo del proceso de licitación de los Bonos de Vivienda 2022-2027, incluyendo una actualización de los criterios de calificación de la Solicitud de Propuesta (RFP), el calendario, los comités de calificación y el Piloto de Evaluación del Impacto del Desplazamiento (DIA).

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Programa de Bonos de Vivienda 2022-2027

El 7 de mayo de 2022, los votantes aprobaron seis propuestas para el Programa de Bonos 2017-2022 de la Ciudad, por un total de \$1.2 billones.

Propuesta F, los Bonos de Vivienda, autorizan a la Ciudad a emitir bonos por una suma de \$150 millones para crear y preservar viviendas accesibles en cinco (5) categorías prioritarias, representadas a continuación.

El financiamiento se utilizará para facilitar el desarrollo de viviendas unifamiliares, multifamiliares o de uso mixto para el propósito público de viviendas seguras, de calidad y accesibles, de acuerdo con los parámetros del Comité de Bonos para la Vivienda y el Marco de Evaluación de Bonos de la Comisión de Vivienda. La Ciudad no construirá viviendas accesibles, sino que recurrirá a desarrolladores y constructores de viviendas del sector privado y sin fines de lucro para construir y/o rehabilitar las viviendas accesibles para cumplir con el propósito público.

- Rehabilitación y Conservación de la Titularidad de la Vivienda - \$45M
- Adquisición, Rehabilitación y Conservación de Viviendas de Renta- \$40M
- Producción y Adquisición de Viviendas de Renta- \$35M
- Viviendas con Servicios de Asistencia Permanente en el Lugar- \$25M
- Producción de Viviendas de Propiedad- \$5M

El Comité de Bonos Comunitarios para la Vivienda, nombrado por el Consejo de la Ciudad, desarrolló las categorías, junto con un conjunto de parámetros de bonos para viviendas. El Consejo de la Ciudad aprobó las categorías, los parámetros y los Bonos el 10 de febrero de 2022.

Las cinco categorías del componente de Vivienda incorporan múltiples iniciativas, tal y como se indica en el Plan de Implementación de Vivienda Estratégica (SHIP). El SHIP crea un Marco de Política de Vivienda que establece metas de producción de vivienda a 10 años que tienen la intención de cubrir las necesidades actuales y futuras, determinadas por los datos de los residentes de San Antonio. El Consejo de la Ciudad adoptó el SHIP el 16 de diciembre de 2021.

Piloto de Evaluación del Impacto del Desplazamiento (DIA)

En 2021, a través del desarrollo de los Bonos de Vivienda 2022-2027, el Comité de Bonos de la Comunidad incluyó un requisito para que todos los proyectos se sometan a una evaluación de desplazamiento en el momento de la presentación del proyecto.

Durante el último mes, NHSD realizó cuatro reuniones informativas públicas sobre el proceso de RFP de los bonos y el piloto de DIA. Todas las reuniones se realizaron en inglés con traducción al español. En dos reuniones se dispuso de interpretación al lenguaje de señas estadounidense (ASL). Las diapositivas de la reunión virtual y las grabaciones están publicadas en Internet tanto en español como en inglés.

Se realizó una encuesta de SA Speak Up, disponible en inglés y español, que fue abierta el 9 de julio de 2022 y cerrada el 30 de julio de 2022. La encuesta pedía al público que seleccionara los indicadores que creían más y menos útiles para evaluar el riesgo de desplazamiento en el área que rodea el desarrollo propuesto. Los participantes también pudieron sugerir otros indicadores. El personal utilizará los resultados para valorar los posibles indicadores o eliminarlos para simplificar la herramienta.

ASUNTO:

El personal proporcionará un informe previo a la licitación sobre el desarrollo del proceso de licitación de los Bonos de Vivienda 2022-2027, incluyendo una actualización de los criterios de calificación de la Solicitud de Propuesta (RFP), el calendario y los comités de calificación.

Se dieron informes a la Comisión de Vivienda de San Antonio el 27 de julio de 2022 y al Comité de Planificación y Desarrollo Comunitario (PCDC) el 1 de agosto de 2022. La Comisión de Vivienda también realizará un taller el 8 de agosto para revisar más a fondo el proceso de criterios de calificación. Además, el personal involucró a más de 40 partes interesadas de la comunidad, incluyendo Organizaciones de Desarrollo de Vivienda Comunitaria (CHDO), desarrolladores y constructores sin fines de lucro, el Fideicomiso de Vivienda de San Antonio, San Antonio Housing Authority (SAHA), Desarrolladores de Crédito Fiscal de Vivienda de Bajos Ingresos, asociaciones y organizaciones vecinales, grupos de defensa de la vivienda, COPS Metro, la Asociación de Apartamentos de San Antonio (SAAA), y la Junta de Agentes

Inmobiliarios de San Antonio (SABOR), a través de informes.

El personal también realizó cuatro reuniones comunitarias para compartir información sobre los Bonos de Vivienda, el proceso de selección de proyectos y la Evaluación de Impacto de Desplazamiento.

En base a los comentarios recibidos por la Comisión de Vivienda y el Comité del Consejo de Planificación y Desarrollo Comunitario (PCDC), el personal ha revisado varios aspectos de las RFP para incluir la eliminación de las calificaciones de desempeño escolar y el aumento de los puntos para la mezcla de accesibilidad de un proyecto (los proyectos con unidades más fuertemente accesibles recibirán más puntos). Otro cambio realizado por el personal es que aproximadamente la mitad del financiamiento estará disponible para los procesos de solicitud de otoño de 2022, lo que reserva el financiamiento de los bonos para futuras adjudicaciones de proyectos y proporciona más tiempo para desarrollar e implementar estrategias innovadoras de vivienda accesible.

Las RFP de alto perfil se publicarán en el sitio web de contratación de la Ciudad a partir de agosto y se prevé que el Consejo de la Ciudad las considere en diciembre. Además, la Comisión de la Vivienda recibirá una presentación de los proyectos recomendados por el personal para asegurar su alineación con el Marco de Evaluación antes de su consideración por el Consejo de la Ciudad.

A continuación se indica el calendario para la publicación y calificación de las RFP.

	Producción y Adquisición de Viviendas de Renta	Producción de Viviendas de Propiedad	Rehabilitación, Conservación y Adquisición de Viviendas de Renta
Publicación de RFP:	8/19/2022		
Conferencia Previa a la Presentación:	8/30/2022		
Plazo de presentación de Propuestas:	10/4/2022		
Comité de Calificación:	Semana del 17 de octubre de 2022		
Comisión de Vivienda:	Principios de noviembre de 2022		
Sesión B:	Fines de noviembre de 2022		
Consideración del Consejo de la Ciudad:	Principios de diciembre de 2022		

Se espera que la RFP de Viviendas Asistidas Permanentes se publique a finales de septiembre y que el Consejo de la Ciudad la considere en enero de 2023.

Los comités de calificación están compuestos por personal interno de la Ciudad y partes interesadas externas, que incluirán dos Miembros del Comité de Bonos Comunitarios para la Vivienda. El comité de calificación evaluará los proyectos según los criterios de calificación que reflejan los parámetros adoptados por el Consejo de la Ciudad, así como el marco de evaluación de la Comisión de la Vivienda.

Criterios de Calificación Propuestos

Producción y Adquisición de Viviendas de Renta

- Experiencia de Desarrollo – 15 puntos
- Condición de Organización Sin Fines de Lucro - 15 puntos
- Solicitud de Déficit, Preparación del Proyecto, y Revisión de Aseguramiento – 10 puntos
- Especificaciones de la Unidad, Prioridades de Construcción, Equidad, Prioridad de Ubicación, Plan del Sitio del Proyecto y Calendario, y Sostenibilidad - 15 puntos
- Desplazamiento y Protección de los Residentes, Instalaciones/Servicios a los Residentes - 10 puntos
- Accesibilidad – 35 puntos

Producción de Viviendas de Propiedad

- Experiencia de Desarrollo – 15 puntos
- Condición de Organización Sin Fines de Lucro - 15 puntos
- Solicitud de Déficit, Preparación del Proyecto, y Revisión de Aseguramiento – 10 puntos
- Prioridades de Diseño y Sostenibilidad - 15 puntos
- Desplazamiento, Ubicación y Equidad - 15 puntos
- Accesibilidad – 30 puntos

Adquisición, Rehabilitación y Conservación de Viviendas de Renta

- Experiencia de Desarrollo – 10 puntos
- Condición de Organización Sin Fines de Lucro - 15 puntos
- Solicitud de Déficit, Preparación del Proyecto, y Revisión de Aseguramiento – 10 puntos
- Prioridades de Mejoras y Construcción de la Propiedad, Calendario, Sostenibilidad, Equidad y Ubicación - 10 puntos
- Desplazamiento, Plan de Reubicación Temporal y Protección de los Residentes, e Instalaciones/Servicios a los Residentes - 5 puntos
- Accesibilidad – 25 puntos
- Programa de Defensa del Desarrollo Económico de Pequeñas Empresas – 10 puntos
- Preferencia Local – 10 puntos
- Programa de Empresas Propiedad de Veteranos – 5 puntos

Viviendas Asistidas Permanentes

- Experiencia de Desarrollo – 15 puntos
- Servicios de Asistencia Permanente – 40 puntos
- Solicitud de Déficit, Preparación del Proyecto, y Revisión de Aseguramiento – 10 puntos
- Prioridades de Diseño y Construcción, Equidad, Ubicación, Plan del Sitio del Proyecto y Calendario - 15 puntos
- Desplazamiento, Protección de los Residentes, Instalaciones/Servicios a los Residentes y Sostenibilidad –15 puntos
- Programa de Empresas Propiedad de Veteranos – 5 puntos

Como parte de la RFP de los Bonos de Vivienda, se publicará una Evaluación del Impacto del Desplazamiento (DIA) como prueba piloto limitada. Si bien la publicación inicial de la DIA se dirige específicamente a proyectos de nueva construcción financiados con bonos, la evaluación podría aplicarse a más tipos de proyectos y fuentes de financiamiento en años futuros.

La DIA propuesta evaluará el riesgo de desplazamiento residencial y las estrategias de mitigación de los desarrollos propuestos. La evaluación constará de dos partes: un examen inicial de tres preguntas y un examen secundario más detallado, de ser necesario.

La revisión secundaria incluirá probablemente indicadores en seis categorías:

- Perfil socioeconómico
- Perfil del Inventario de Viviendas
- Exenciones Fiscales y Accesibilidad
- Entorno Construido
- Perfil de la Actividad del Mercado
- Desalojos y Ejecuciones Hipotecarias

Las respuestas a las preguntas de la herramienta de evaluación proporcionarán al personal, al Consejo de la Ciudad y al público, información sobre el posible riesgo de desplazamiento residencial en el área cercana a un desarrollo propuesto antes de que la Ciudad se comprometa a financiar dicho desarrollo.

ALTERNATIVAS:

El presente asunto es sólo para fines informativos.

IMPACTO FISCAL:

El presente asunto es sólo para fines informativos.

RECOMENDACIÓN:

El presente asunto es sólo para fines informativos.