
AMPLITUD DEL ESTUDIO

Este estudio explora las formas en que los esfuerzos de los interés privados, el gobierno local, y las organizaciones sin fin de lucro pueden usarse al máximo para asegurar un suministro adecuado de viviendas económicas o asequibles, ya sea rentadas o compradas, en el condado de Sarasota. La evidencia indica que la necesidad de viviendas asequibles es mayor entre los hogares cuyos ingresos son menores del 80 por ciento del ingreso mediano del área. El presente reporte se enfoca en las viviendas para estos hogares de bajos y moderados ingresos, considerando:

- la demanda y oferta de viviendas, y sus condiciones.
- los costos de comprar o rentar viviendas.
- el papel de las organizaciones públicas y privadas en el desarrollo y administración de viviendas asequibles.
- los factores individuales, sociales, y económicos así como los reglamentos que afectan el costo de las viviendas.
- las fuentes de fondos para viviendas asequibles.
- los esfuerzos en la planificación, coordinación, e implementación para las viviendas asequibles.
- las perspectivas que se han tomado localmente y en otras comunidades para aumentar la oferta de viviendas asequibles.

Límites de tiempo no permitieron un examen detallado de las viviendas públicas, las necesidades de vivienda de las personas sin techo, los ancianos, o los incapacitados, ni de la estructura de nuestra economía local. Este estudio identifica y examina una variedad de necesidades, barreras, y perspectivas para mejorar el costo de las viviendas, pero no provee una evaluación exhaustiva de estos temas.

PUNTOS PRINCIPALES

Problemas

- La falta de conciencia y compromiso de la comunidad ha contribuido históricamente a las barreras sociales y reglamentarias que impiden proveer un suministro de viviendas asequibles en el condado de Sarasota.
- Los subsidios públicos no bastan para estimular al sector privado a producir viviendas para familias de bajos a moderados ingresos, y los gobiernos locales proveen pocos incentivos o recursos para este fin.
- Existe la necesidad de un mayor compromiso, coordinación y colaboración por parte de los gobiernos locales, intereses privados, y organizaciones sin fin de lucro para que se tomen pasos específicos para proveer un suministro adecuado de viviendas asequibles.
- Existe financiamiento público y privado para el uso de las empresas constructoras que no está siendo utilizado al máximo, en parte por falta de experiencia con los programas para viviendas asequibles, las complejidades técnicas de asegurar y administrar los fondos, y por falta de recursos humanos.
- El grado de inferioridad de las viviendas asequibles que existen no es claro, pero los expertos locales concuerdan en que la condición de la vivienda es un problema mucho más grande de lo que los datos disponibles indican.

Recomendaciones

- Todos los gobiernos locales deben hacer esfuerzos para modificar o eliminar reglamentos que hacen difícil o demasiado caro construir o reparar viviendas asequibles. Dichos esfuerzos deben ser acompañados de políticas específicas, viables, y detalladas, así como de incentivos para la participación del sector privado.
- El papel de Sarasota Office of Housing and Community Development (Oficina de Desarrollo de Viviendas y Comunidad de Sarasota) debe expandirse más allá de la administración de programas de fondos federales y estatales, y una nueva organización que represente los intereses de viviendas asequibles debe formarse para proveer apoyo, educación pública, y asistencia técnica. Estas dos organizaciones deben trabajar juntas para coordinar y usar al máximo los esfuerzos del sector público, privado, y sin fin de lucro.
- Los gobiernos locales deben adoptar una política que promueva fuertemente la reparación de viviendas deterioradas e inferiores con el fin de asegurar la preservación del suministro de viviendas existente.

RECOMENDACIONES

Las recomendaciones son las sugerencias específicas del grupo de estudio, basadas en los resultados y conclusiones.

El término “gobierno local” se refiere a Sarasota County Board of County Commissioners (Junta de Comisionados del Condado de Sarasota) y City Commissions (Comisionados de la Ciudad) para cada jurisdicción del condado de Sarasota, el administrador y los gerentes de la ciudad. El grado al cual cada recomendación es pertinente y los pasos específicos a tomar pueden variar dependiendo de cada jurisdicción. El grupo de estudio respetuosamente pide que el condado de Sarasota y cada jurisdicción considere las recomendaciones en base a las necesidades y condiciones locales.

El acrónimo “OHCD” se refiere a Sarasota Office of Housing and Community Development (Oficina para la Vivienda y el Desarrollo de la Comunidad de Sarasota).

1. Todos los gobiernos locales deben identificar, autorizar, y proveer los recursos necesarios para que la agencia o departamento adecuado participe en un sistema continuo de recolección de datos para documentar con mayor exactitud la oferta y demanda de viviendas asequibles locales. La organización Board of Realtors (Junta Local de Agentes Inmobiliarios) y la oficina de Sarasota County Property Appraisers (Evaluadores de la Propiedad del Condado de Sarasota) deben estar de acuerdo en participar. Este proceso debe ser coordinado por Sarasota Office of Housing and Community Development (Oficina para la Vivienda y el Desarrollo de la Comunidad de Sarasota) (OHCD) y conducido a intervalos regulares (cada 2-3 años), y debe incluir:
 - El costo de la vivienda (ocupadas por propietarios y rentadas).
 - La condición de la vivienda y la posibilidad de su reparación.
 - La localización de las viviendas rentadas y con propietarios.
 - Una evaluación completa de las necesidades de vivienda de los ancianos y otros grupos con necesidades especiales.
 - Medios múltiples de comunicación para que ésta y demás información se haga disponible al público.

Se debe establecer un contrato con Shimberg Center for Affordable Housing (Centro Shimberg para la Vivienda Asequible) de la Universidad de la Florida para ayudar a diseñar el sistema, identificar fuentes de datos adecuadas, métodos de recolección de datos, y sistemas de control.

2. El sector privado y los gobiernos locales deben comprometerse fuertemente a trabajar juntos más de cerca para asegurar un suministro adecuado de viviendas asequibles. Para facilitar lo anterior:
 - Se debe formar un Volunteer Affordable Housing Task Force (Cuerpo para la Vivienda Asequible voluntario) (AHTF).
 - Se debe establecer una organización permanente, del sector privado, a través de AHTF.
 - El papel de OHCD y de Community Development Advisory Committee (Comité Consejero de Desarrollo de la Comunidad) debe expandirse.
 - El diagrama A es un resumen de los papeles recomendados para estas organizaciones.

El grupo de estudio recomienda que se tomen los siguientes pasos:

- Para septiembre del 2002, las organizaciones The Community Foundation of Sarasota County (Fundación Comunitaria del Condado de Sarasota), The Venice Foundation (Fundación de Venice), The Home Builders Association of Sarasota County (Asociación de Constructores de Viviendas del Condado de Sarasota), y the Housing Forum (Foro de la Vivienda) deben formar un Cuerpo para la Vivienda Asequible Voluntario que consista de igual representación para todos los grupos interesados en la vivienda asequible, incluyendo pero no limitándose a constructores privados y sin fin de lucro, viviendas para bajos recursos y necesidades especiales, y financiamiento privado.
- La Junta de Comisionados del Condado y la Comisión de la Ciudad de Sarasota deben expandir el papel del Comité Consejero de Desarrollo de la Comunidad para asegurar un examen de las políticas de su plan global para la vivienda asequible y asegurar:
 - Que las políticas sean específicas y se pueden implementar.
 - Que los decretos y procedimientos de operación hayan incorporado dichas políticas.
 - Que haya un sistema establecido para asegurar que las metas expresadas han sido alcanzadas.

La ciudad de North Port, ciudad de Venice, y pueblo de Longboat Key deben conducir un examen similar o participar en el examen del Comité Consejero de Desarrollo de la Comunidad.

- Los comisionados del condado y la ciudad deben autorizar y proveer los recursos necesarios para expandir el papel de OHCD para que incluya:
 - Un papel activo en las actividades del sector público para que la vivienda asequible se considere parte de los planes globales, decretos de la división en zonas, y procesos reglamentarios relacionados a la vivienda.
 - Coordinación de recolección de datos relacionados a la vivienda asequible a través de todo el condado con el propósito de establecer metas y puntos de referencia, llevar control de las necesidades, y reportar progreso a la comunidad.
 - Esfuerzos aumentados para concienciar al público en cuanto a la vivienda asequible y la ayuda disponible para los consumidores y constructores.
3. Una vez establecido, el Cuerpo para la Vivienda Asequible debe colaborar con OHCD para ofrecer un programa especial para educar a la comunidad acerca de la vivienda asequible. El programa debe dirigirse a los ciudadanos en general, negocios locales y grupos de vivienda del sector privado. Los objetivos del programa deben incluir:
 - Aumentar la conciencia del público en cuanto a lo que es la vivienda disponible, por qué es importante para una comunidad saludable, y el efecto negativo de un suministro inadecuado de la misma.
 - Contrarrestar concepciones erróneas acerca de la vivienda asequible y sus residentes.
 - Informar a la comunidad acerca de iniciativas exitosas de viviendas asequibles a través del país.
 4. Los gobiernos locales deben contratar a la Florida Housing Coalition (Coalición para la Vivienda de la Florida) para ofrecer una sesión especial educativa para aumentar el entendimiento de los gobiernos locales acerca de la vivienda asequible, las prácticas exitosas de otras comunidades, y cómo lidiar efectivamente con la oposición al desarrollo de viviendas asequibles. Presentes deberán estar los funcionarios elegidos, la administración del condado y la ciudad, y miembros elegidos del personal. Los representantes del Cuerpo para la Vivienda Asequible deben ser invitados a participar para proveer una perspectiva local al respecto.
 5. Servicios de consejos de crédito al consumidor deben colaborar con las instituciones educacionales que sirven a los jóvenes y adultos en el condado de Sarasota para asegurar que los estudiantes tengan oportunidades adecuadas de instrucción en habilidad financiera para que ellos:
 - Sepan cómo ser consumidores de viviendas informados y hábiles.
 - Sean entrenados en los conceptos básicos de presupuesto personal y administración financiera, el uso del crédito y las ramificaciones de la deuda personal.
 6. El grupo de estudio apoya los esfuerzos del Comité Consejero de Desarrollo de la Comunidad de evaluar las necesidades de la vivienda de los grupos con necesidades especiales como parte de su Plan Consolidado del 2005-2010, y pide que:
 - Participe un grupo con igual representación por parte de todos los grupos con necesidades especiales.
 - Se conduzca un análisis completo de necesidades que considere la vivienda para grupos con necesidades especiales en base al condado entero.
 - Se establezca estrategias y acciones específicas que aborden la creciente falta de viviendas que proveen ajustes para la accesibilidad y servicios de apoyo para los grupos con necesidades especiales.
 - Se identifique oportunidades de colaboración que aumenten al máximo y que promuevan la obtención de fondos.
 7. Para asegurar la preservación del suministro actual de viviendas, los gobiernos locales deben adoptar una política que promueva fuertemente la reparación de viviendas deterioradas e inferiores. Esta política debe:
 - Reforzar la política de reforzamiento de códigos para asegurar que las viviendas deterioradas e inferiores sean reparadas, especialmente en áreas donde existen cantidades grandes de dichas propiedades.
 - Modificar las multas por violación de códigos para que exista una motivación fuerte para que los arrendadores ausentes reparen y den mantenimiento a sus propiedades. Se debe considerar específicamente un programa de inspección en base a una multa, similar al programa de inspecciones de arrendamiento de South Daytona.

La implementación de esta política se debe coordinar con OHCD para garantizar la disponibilidad de asistencia adecuada para viviendas para aquellos residentes afectados que puedan ser desplazados o se pueden convertir en personas sin techo si las propiedades son declaradas en ruina.

8. Los gobiernos locales deben asegurar que haya tierra disponible para nuevas viviendas asequibles. Se debe considerar en específico:
 - Emisión de bonos para compras de tierra para viviendas asequibles.
 - Apartar tierras del condado o de la ciudad para viviendas asequibles.

- Incentivos fiscales para promover la venta de tierras para viviendas asequibles.
- Establecer un fondo dedicado a la compra de tierras para viviendas asequibles.
- Transferencia de los derechos de construcción.
- Aumentar el suministro de tierra apartada para viviendas de múltiples familias.
- Apoyar el desarrollo de un trust de tierra.

9. El grupo de estudio opina que una manera efectiva de aumentar el suministro de viviendas asequibles debe ajustarse a las necesidades específicas del condado de Sarasota y sus jurisdicciones y debe incluir:

- Reducciones de las barreras reglamentarias.
- Mitigación de ciertos procesos reglamentarios y cuotas para viviendas asequibles.
- Incentivos para promover la producción de viviendas asequibles.

Además, se debe establecer mecanismos para asegurar que los bajos costos y otros beneficios de estas acciones se transfieran a los consumidores de viviendas.

Las recomendaciones siguientes identifican estrategias específicas que el grupo de estudio opina pueden ayudar a abordar las necesidades de viviendas asequibles de nuestra comunidad. Cada gobierno local debe considerar estas recomendaciones en contexto con el otro, con la participación de los grupos interesados en las viviendas asequibles, para que haya una estrategia integrada y nivelada que garantice un suministro adecuado de viviendas para hogares de muy bajos, bajos, y moderados recursos:

- El administrador del condado y cada gerente de la ciudad, con la participación de los grupos interesados en las viviendas asequibles, debe examinar todos los reglamentos que añaden costo a la vivienda y crear un plan específico de acción para reducir dichos costos. El examen debe incluir un análisis del beneficio público que cada reglamento busca obtener, al igual que pasos y mecanismos que se tomarán para obtener el mismo beneficio con menos costo al consumidor. Estos exámenes y planes de acción se deben recomendar a los comisionados del condado y la ciudad durante el siguiente año fiscal.
- El administrador del condado y cada gerente de la ciudad deben proponer a sus comisionados alternativas para reducir el tiempo y el costo del proceso de re-división en zonas, mientras se continúa proveyendo oportunidades para la participación del público. Se debe considerar en específico:
 - El uso de funcionarios de audiencia como parte del proceso de re-división en zonas.
 - Re-división en zonas iniciado por el condado o la ciudad para proyectos de viviendas asequibles.
- Los gobiernos locales deben modificar el código de división en zonas para expandir las oportunidades de viviendas asequibles por medio de:
 - Permitir usos mixtos como apartamentos de remolque o anexados en lotes residenciales y encima de edificios comerciales.
 - Aumentar la flexibilidad en los criterios de compatibilidad.
 - Aprobar el aumento en densidad para usos específicos de vivienda asequible, incluyendo lotes designados por el condado como lotes “infill”, con el propósito de permitir que los constructores de viviendas asequibles utilicen al máximo la tierra disponible.
- Los gobiernos locales deben adoptar incentivos reglamentarios para estimular al sector privado a que provea viviendas asequibles. Un modelo a considerar es la política inclusiva de la vivienda suministrada por el estado de la Florida en su Reporte Final del 2001. Estos incentivos deben conformarse a las necesidades locales, y se debe considerar en específico el balance entre las unidades que se apartan obligatoriamente para viviendas asequibles con los incentivos, como:
 - Un bono por densidad.
 - Una provisión de pagos como intercambio cuando la naturaleza de una urbanización haga impráctico o imposible incluir unidades asequibles.
 - Un fondo de trust para depositar los fondos de dichos pagos y un mecanismo para utilizar dichos fondos para viviendas asequibles.
- Los gobiernos locales deben ofrecer alguna forma de mitigar las cuotas y pagos que afectan negativamente el desarrollo de viviendas asequibles. Se debe considerar específicamente el uso de una escala en grados para dichas cuotas y pagos (por ejemplo, en base a pies cuadrados, número de habitaciones, etc.) y se debe establecer un límite más allá del cual se cobran dichas cuotas y pagos.

- Los gobiernos locales deben ofrecer permisos y procesamiento acelerados para los esfuerzos en pro de la vivienda asequible.
10. La definición actual de vivienda asequible que ha sido adoptada por la Junta de Comisionados del Condado y la Comisión de la Ciudad de Sarasota como parte de Plan de Incentivos para la Vivienda del SHIP afirma que: “Asequible se define como costos de vivienda que no exceden el 30% de los ingresos muy bajos, bajos, y moderados después del ajuste por tamaño de familia.” El grupo de estudio recomienda que se adopte la anterior definición a través de todo el condado con las siguientes clarificaciones:
- Cada categoría de ingresos debe ser definida claramente:
 - Muy bajos ingresos: Aquellos hogares que ganan menos de 30% del ingreso mediano del área (\$15,150 por una familia de cuatro personas en el 2001).
 - Bajos ingresos: Aquellos hogares que ganan menos del 50% del ingreso mediano del área (\$25,250 por una familia de cuatro personas en el 2001).
 - Ingresos moderados: Aquellos hogares que ganan menos del 80% del ingreso mediano del área (\$40,400 por una familia de cuatro personas en el 2001).
 - El término “desarrollo de viviendas asequibles” se debe referir a cualquier esfuerzo para producir viviendas asequibles para estos grupos de ingresos, se trate de una unidad únicamente o de una construcción grande para múltiples familias.
11. Como parte de las modificaciones del 2002 del Plan de Incentivos para la Vivienda del SHIP, el Comité Consejero de Desarrollo de la Comunidad debe recomendar incentivos más fuertes para cada uno de los grupos que se pretende ayudar. Dichos incentivos deben:
- Reconocer que se necesitan diferentes modos de promover los diferentes tipos y precios de la vivienda y proveer incentivos específicos para alcanzarlo. Por ejemplo, puede que los incentivos para promover la producción de viviendas para hogares de muy bajos recursos sean diferentes a los que se necesitan para tener el mismo efecto en la vivienda para hogares de moderados recursos.
 - Las condiciones para proveer incentivos deben ser claras para asegurar que sean administrados de modo uniforme.
 - Incluir los incentivos enumerados en la recomendación no. 11 en la medida en que sean consistentes con el propósito y criterio del plan de incentivos de SHIP.

El Plan de Incentivos para la Vivienda de SHIP debe ser adoptado e implementado por todos los gobiernos locales y cada departamento dentro de cada gobierno local debe ser responsable por modificar la política interna y procedimientos para implementar dicho plan.

12. La evidencia indica que lo asequible de una vivienda para aquellos que ganan entre 80% y 120% del ingreso mediano del área constituye una preocupación creciente a través de la nación. La escasez de viviendas asequibles para este grupo ocasiona que busquen viviendas a precios más bajos. Esto tiene dos efectos: hace que aumente el costo de la vivienda, y que disminuya el suministro de viviendas asequibles para aquellos con ingresos menores. Los gobiernos locales deben trabajar con los grupos interesados en viviendas asequibles para analizar la necesidad más a fondo y elaborar estrategias específicas e incentivos que tengan efecto en los hogares que ganan entre 80% y 120% del ingreso mediano del área.
13. El grupo de estudio de la vivienda asequible apoya los esfuerzos para que los programas de vivienda asequible sean más accesibles a los hogares de bajos recursos, y pide a OHCD y el condado de Sarasota y los comisionados de la ciudad que consideren las siguientes modificaciones a sus programas durante el año fiscal 2002-2003:
- Examinar o establecer políticas para perdonar préstamos a los programas pro vivienda asequible.
 - Examinar y modificar los requerimientos para ser elegible para que los requerimientos locales no sean más restrictivos que los estatales y federales.
 - Establecer un programa con fondos para ayudar a los arrendadores de bajos recursos y con necesidades especiales con un depósito de seguridad inicial y con ayuda para los servicios públicos.
 - Educar a los administradores de propiedad arrendable en el condado de Sarasota con respecto a los vales de la sección 8, con el propósito de aumentar el número de dichas propiedades que aceptan vales.
14. El patrocinio existente es inadecuado para llenar la necesidad actual y futura de viviendas asequibles. Para mejorar los fondos, se deben buscar fuentes privadas y públicas. Se debe considerar específicamente:
- Una emisión de bonos, por ejemplo un bono de reconducción de rentas, para apoyar a la vivienda asequible.
 - Fondos para igualar a los proyectos SHIP, CDBG, y HOME.

- Ingresos de impuestos (de la propiedad, licor, cigarrillos, turismo, etc.)

Además se debe evaluar oportunidades para influenciar el patrocinio privado y público. La Community Alliance of Sarasota County (Alianza de la Comunidad del Condado de Sarasota) debe evaluar los diferentes mecanismos que existen y promover los que se considere sean más efectivos para la meta.

15. El condado, ciudades, y OHCD deben considerar la proximidad y disponibilidad del transporte, las oportunidades de empleo con el transporte público, y otros servicios cuando se evalúen los proyectos de viviendas asequibles.
16. Sarasota County Growth Management Business Center (Centro de Negocios de Administración del Crecimiento de Sarasota) debe iniciar un estudio de consulta con el Centro Shimberg para la Vivienda Asequible o una organización similar para hacer recomendaciones acerca de:
 - El grado al cual se necesita ayuda para los dueños actuales de hogares de remolque y cómo se puede proveer.
 - La posibilidad de nuevos parques de hogares de remolque y tipos de viviendas pre-manufacturadas como alternativas que aumenten el suministro de viviendas asequibles.
17. Para garantizar que la relación entre viviendas asequibles y la economía local se considere por completo:
 - La Junta para el Desarrollo Económico de Sarasota debe autorizar una evaluación del efecto que tiene la existencia y la falta de viviendas asequibles en la actividad económica como parte de la preparación del plan de desarrollo económico.
 - El condado de Sarasota y los comisionados de la ciudad de Sarasota deben añadir un representante de La Junta para el Desarrollo Económico de Sarasota al Comité Consejero de Desarrollo de la Comunidad.
18. Muchos problemas relacionados a la vivienda asequible son el resultado de la falta de entradas suficientes debido a bajos ingresos. Un estudio de SCOPE en el futuro debe abordar el concepto de “salario vital.”

Diagrama A. **Papeles Recomendados de las Organizaciones.**

Organización	Papel recomendado	Objetivo de la recomendación
Affordable Housing Task Force (Cuerpo para la Vivienda Asequible)	<ul style="list-style-type: none"> • Formar una organización permanente para la vivienda asequible. • Abogacía interina, educación de la comunidad, y representación para los intereses en la vivienda asequible. 	<ul style="list-style-type: none"> • Representación interina para los intereses en la vivienda asequible y educación de la comunidad hasta que una organización permanente sea formada.
Permanent Affordable Housing Organization (Organización Permanente para la Vivienda Asequible)	<ul style="list-style-type: none"> • Abogacía. • Asistencia técnica. • Educación de la comunidad. • Capacitación. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ayuda para los constructores de viviendas asequibles con y sin fines de lucro para utilizar al máximo los recursos. • Facilitar las colaboraciones y asociaciones privadas y públicas. • Representar los intereses en la vivienda asequible a través de toda la comunidad.
Sarasota Office of Housing and Community Development (Oficina de la Vivienda y el Desarrollo de la Comunidad de Sarasota)	<p>Papel actual:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrar los fondos estatales y federales y los programas para las viviendas asequibles. <p>Papel adicional recomendado:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recolección de datos, evaluación de la necesidad, y reportaje a través de toda la comunidad. • Representar los intereses de la vivienda asequible en las actividades del sector público. 	<ul style="list-style-type: none"> • Proveer datos actualizados acerca de las viviendas asequibles y reportar progresos a la comunidad. • Integrar la vivienda asequible a todos los sectores del sector publico.
Community Development Advisory Committee (to the Board of County Commissioners and the Sarasota County Commission)	<p>Papel actual:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asesora a OHCD y mantiene control del Plan Consolidado. <p>Papel adicional recomendado:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Examinar las políticas de la vivienda actuales del plan global. • Añadir un representante para el desarrollo económico. 	<ul style="list-style-type: none"> • Asegurar de que las políticas del plan global son específicas y aptas para poner en acción • Considerar la relación entre el desarrollo económico y la vivienda asequible.

La Misión: Involucrar a nuestra comunidad en planear para excelencia por medio de un proceso de diálogo abierto y de investigación imparcial, para establecer prioridades, proponer soluciones y monitorear los cambios para realzar la calidad de vida en el Condado de Sarasota.