

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco
Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



Comité Asesor Comunitario : Resumen de la reunión

Martes 5 de mayo de 2025, 17:00-19:00 horas

Ayuntamiento del sur de San Francisco

En asistencia

Miembros del CAC presentes
Alcalde Eddie Flores (Presidente)
Nora Alvarado
Michelle Álvarez
Berta Benton
Marjorie Blen
Lee Ginsburg
Joe Napoliello
Jennifer Siegel
Leslie Fong
Greg Turner (<i>fallecido</i>)
Jahan Zandi

Miembros del CAC ausentes: Karla Vides

Personal de la ciudad de South San Francisco presente
Geneva Mendoza
Nell Selander
Michael Guss
Tony Rozzi

Personal consultor presente	
Amitabh Barthakur	Recursos humanos y asistencia
Ana Gallicchio	Recursos humanos y asistencia
Joey Goldman	Kearns y West
Jennifer Vazconcelo	Kearns y West

Personal de interpretación presente	
Noemí González	Intérprete de español
Anabella Garay	Intérprete de español

Miembros del público	
Rhovy Antonio	Asociación de Apartamentos de California

Llamar al orden

El alcalde Eddie Flores declaró abierta la sesión y Joey Goldman dirigió el pase de lista. Joey dio la bienvenida a los miembros del Comité Asesor Comunitario (CAC).

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



Comentario público

Joey invitó al público a comentar. No se compartieron comentarios.

Calendario de consentimiento

El alcalde Eddie solicitó una moción para aprobar el acta de la reunión del 3 de marzo. Joe Napoliello propuso aprobar el acta; el comité la aprobó.

Negocios Administrativos

Noemí González, intérprete de español, destacó la importancia de tener en cuenta las necesidades lingüísticas y de interpretación, animando a los miembros a hablar con claridad, a un ritmo moderado y a estar atentos a las señales del intérprete. Joey revisó el acuerdo grupal y recordó al comité que los acuerdos estaban visibles en la sala para su consulta.

Joey indicó que la próxima reunión del comité está programada para el 2 de junio. Propuso reprogramar la reunión final de agosto al 28 de julio a las 11:00 a. m. para revisar el documento final y preguntó al grupo si estaban disponibles. Greg Turner indicó que no podría asistir, pero ningún otro miembro del comité informó sobre algún conflicto con la fecha propuesta.

Resumen

Amitabh Barthakur, socio de HR&A Advisors, se presentó y explicó que ha estado apoyando las investigaciones del proyecto junto con Anna Gallicchio. Se unió a la reunión para participar en el debate sobre herramientas y estrategias de vivienda.

Anna presentó el próximo debate, que se centraría en ocho herramientas y estrategias clave en consideración. Comenzó con un breve resumen de la situación actual del proceso. En reuniones anteriores, el grupo debatió los desafíos y las herramientas actuales para combatir el desplazamiento. Desde entonces, el equipo ha comenzado a desarrollar una Hoja de Ruta Antidesplazamiento como parte del Estudio Antidesplazamiento del Sur de San Francisco - Línea de Trabajo Residencial, que incluye:

- Evaluar el riesgo de desplazamiento e identificar los desafíos que enfrentan los residentes.
- Auditarse estudios, políticas y programas existentes.
- Desarrollar una hoja de ruta de políticas y programas orientados a mitigar las presiones del desplazamiento.

Anna enfatizó que Recursos Humanos y Asistencia utilizó las aportaciones del comité para identificar y priorizar las estrategias para la siguiente fase de trabajo. Se compartió un

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco
Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



resumen de dichas prioridades, incluyendo una tabla de la reunión anterior que destaca las áreas prioritarias para mayor exploración:

1. Proteger: Ampliar las protecciones de los inquilinos y la asistencia legal.
2. Preservar: Proteger las viviendas de alquiler asequibles y naturales existentes.
3. Producir : Establecer mecanismos claros para utilizar los fondos para desarrollar viviendas y buscar fuentes de ingresos adicionales.

Durante la presentación, Lee Ginsburg solicitó una definición de "vivienda asequible de ocurrencia natural". Anna aclaró la definición de "vivienda asequible de ocurrencia natural" (NOAH). Se refiere a viviendas de alquiler que no están subvencionadas por el gobierno, pero que aun así son asequibles, generalmente para hogares que ganan alrededor del 60% del ingreso medio del área (AMI). Estas unidades son asequibles debido a factores como la antigüedad, el estado o la ubicación de la propiedad. En algunos casos, el control de alquileres también puede contribuir a mantener estas unidades asequibles para los residentes, incluso sin financiación pública.

Estrategias para combatir el desplazamiento

Amitabh presentó tres estrategias centrales de la Hoja de Ruta Residencial Antidesplazamiento para combatir el desplazamiento en el sur de San Francisco:

1. Ayudar a las familias en riesgo: centrarse en la intervención temprana para prevenir el desalojo mediante:
 - Apoyo a residentes desplazados o en riesgo.
 - Abordar las lagunas en el conocimiento de los derechos de inquilinos y propietarios.
 - Proporcionar recursos oportunos antes de que comiencen los procedimientos de desalojo.
2. Proteger las viviendas asequibles existentes: aspirar a preservar tanto las viviendas subsidiadas como las viviendas NOAH mediante:
 - Mantener la asequibilidad de viviendas de alquiler bajo.
 - Mejorar la calidad de la vivienda sin desplazar a los residentes actuales.
3. Aumentar la oferta y la financiación de viviendas: reducir las presiones de desplazamiento mediante:
 - Ampliar la oferta global de viviendas.
 - Aprovechar el uso del suelo y las herramientas de subsidio para crear unidades más asequibles.
 - Garantizar una financiación sostenible para una asequibilidad a largo plazo.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



Anna enfatizó dos desafíos importantes en materia de vivienda que enfrenta el sur de San Francisco: un déficit actual de aproximadamente 1,700 unidades de vivienda (según el análisis del mercado) y la necesidad de construir casi 4,000 unidades adicionales durante los próximos ocho años para cumplir con los objetivos exigidos por el estado delineados en la Evaluación de Necesidades de Vivienda Regional (RHNA).

Amitabh destacó que ciertos grupos demográficos corren un riesgo significativamente mayor de desplazamiento. Cabe destacar que el 72 % de los hogares de personas mayores y aproximadamente el 70 % de los hogares monoparentales sufren la carga del alquiler, lo que significa que gastan una parte desproporcionada de sus ingresos en vivienda. Estas cifras indican la urgente necesidad de estrategias de vivienda específicas y centradas en la equidad para apoyar a los residentes más vulnerables.

Los temas claves del debate de los miembros del comité incluyen los siguientes:

- Rendición de cuentas en materia de vivienda asequible
 - Se plantearon inquietudes sobre la supervisión y el trato justo en la vivienda asequible, en particular en los desarrollos de propiedad privada o de ingresos mixtos donde el control de la Ciudad es limitado.
 - El testimonio personal destacó que la asequibilidad no siempre garantiza la dignidad, lo que refuerza la necesidad de fuertes protecciones y responsabilidad para los inquilinos.
- Concienciación sobre los derechos de inquilinos y propietarios
 - Varios miembros destacaron que tanto los inquilinos como los propietarios a menudo desconocen sus derechos y obligaciones.
 - Los miembros pidieron una mejor educación y divulgación, especialmente para los inquilinos con acceso limitado al apoyo legal.
- Condiciones de vivienda e inspecciones
 - Las sugerencias incluyeron la implementación de inspecciones regulares de la vivienda (por ejemplo, cada 7 a 10 años) para abordar problemas como moho o condiciones inseguras.
 - El personal de la ciudad reconoció que esto podría prevenir problemas de salud, especialmente para los niños, pero también reconoció el riesgo de desplazamiento si las unidades se encuentran inhabitables.
- Marco legal y protección de los inquilinos
 - La ley estatal ofrece una garantía de habitabilidad y protección contra represalias.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- Se alentó a los inquilinos a denunciar las violaciones y ejercer sus derechos legales para garantizar condiciones de vida seguras.
- Propuesta del registro de alquileres para inspeccionar las condiciones de las unidades
 - Se compartieron ideas sobre la creación de un registro de alquiler, entre ellas:
 - Un sistema de licencias de bajo costo para todo tipo de alquiler
 - Uso de registros de impuestos sobre la propiedad para identificar unidades de alquiler
 - Aprovechar el nuevo requisito de licencia comercial de la Ciudad para el seguimiento de alquileres
 - Si bien algunos apoyaron un registro formal, se plantearon preocupaciones sobre los costos, la participación de los propietarios y la viabilidad de su implementación.
- Equilibrar la practicidad con los objetivos de política
 - El alcalde y otros enfatizaron la necesidad de soluciones pragmáticas dentro del presupuesto actual y los límites de personal.
 - Ampliar la lista de licencias comerciales existentes se consideró como el paso inmediato más factible para mejorar la supervisión de la actividad de alquiler.

Discusión

Anna solicitó al grupo que considerara si existe un consenso común en torno a las estrategias propuestas por HR&A, enfatizando que estas estrategias se moldearon a partir de las aportaciones del grupo en múltiples reuniones. Las contribuciones clave de los miembros, como la necesidad de mejorar la comprensión de los derechos de inquilinos y propietarios y de preservar la asequibilidad de la vivienda, a la vez que se mejora la calidad, se reflejan en el enfoque propuesto.

Las estrategias se han organizado en tres áreas principales: asistencia a familias en riesgo, protección de viviendas asequibles existentes y aumento de la oferta y la financiación de viviendas. Anna animó a los miembros a reflexionar sobre si estas estrategias reflejaban plenamente las discusiones del grupo o si faltaban temas clave. Joey recalcó que las estrategias y los objetivos son resultado directo de la retroalimentación y la participación continuas del CAC.

Joey dirigió una breve reunión para confirmar la alineación del grupo con respecto a las principales estrategias de vivienda, mediante una votación a mano alzada para evaluar el

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco
Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



apoyo. Aclaró que aún se podían añadir subobjetivos y enfatizó que este consenso ayudaría a guiar a Anna y Amitabh en la siguiente fase. Si bien las discusiones detalladas sobre herramientas específicas se realizarían más adelante, Joey recalcó la importancia de un acuerdo temprano sobre la dirección general. Invitó a los participantes a aportar sus opiniones sobre cualquier elemento faltante y, con el claro apoyo del grupo, concluyó que existía una amplia alineación con respecto a las estrategias propuestas.

Los temas claves del debate de los miembros del comité incluyeron:

- Apoyo a los pequeños propietarios
 - Los miembros destacaron la importancia de equilibrar la protección de los inquilinos con las necesidades de los pequeños propietarios, en particular aquellos que dependen del alquiler para pagar sus hipotecas. El impago de hipotecas también puede amenazar la estabilidad de la vivienda desde el punto de vista de la oferta.
- Comunicación clara y educación
 - Joey reiteró sus comentarios anteriores sobre la necesidad de información transparente y accesible tanto para inquilinos como para propietarios. Esto incluye ayudar a los propietarios a comprender las obligaciones legales y el apoyo disponible.
- Responsabilidad de los propietarios de otros estados
 - Leslie expresó su preocupación por los propietarios ausentes que desconocen las leyes de California. Los miembros coincidieron en la necesidad de mejorar la comunicación y los mecanismos de rendición de cuentas para los propietarios no locales.
- Necesidades de estrategia transversal
 - Anna sugirió que algunas preocupaciones recurrentes, como la educación de los propietarios, la supervisión de fuera del estado y la claridad legal, podrían justificar una cuarta categoría de estrategia centrada en cuestiones estructurales o del sistema.
- Énfasis en soluciones prácticas y de bajo costo
 - El Alcalde instó al grupo a centrarse en recomendaciones realistas y viables que se alineen con las limitaciones presupuestarias de la ciudad.
 - Joey y Anna recomendaron identificar “frutas al alcance de la mano” que se puedan implementar en el corto plazo, y vincular los esfuerzos a largo plazo a futuras oportunidades de financiación.
- Preocupación por los mandatos estatales y la carga de costos

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- Lee y Greg hablaron sobre la SB 326, que exige costosas inspecciones y reparaciones de balcones en viviendas multifamiliares. Destacaron la presión financiera que soportan las asociaciones de propietarios y pidieron apoyo municipal o ajustes en los plazos para aliviar la carga.
- Llamado a una planificación realista
 - El Alcalde advirtió contra los planes demasiado ambiciosos, enfatizando la necesidad de obtener resultados tangibles y concretos para evitar producir otro informe sin implementación.

Herramientas antidesplazamiento

Anna continuó la presentación sobre las herramientas antidesplazamiento, destacando las estrategias que South San Francisco está implementando para ayudar a los residentes a permanecer en sus hogares. Estas herramientas se dividen en tres estrategias clave: asistir a familias en riesgo, proteger las viviendas asequibles existentes y aumentar la oferta y la financiación de viviendas asequibles. Explicó ocho herramientas específicas actualmente en funcionamiento, como la asistencia de emergencia para el alquiler, el programa de *promotores* y la tarifa de vinculación comercial.

HR&A evaluó una lista más amplia de posibles herramientas utilizando seis criterios clave: impacto en el riesgo de desplazamiento, necesidades de financiación y personal, plazo de impacto, adecuación a las necesidades de la comunidad y viabilidad de implementación. A partir de estos criterios, se elaboró una lista refinada de nueve herramientas.

También se introdujeron herramientas adicionales para su consideración futura, entre ellas la defensa de los inquilinos, el derecho a un abogado, una mejor comunicación de los derechos de los propietarios e inquilinos, una mayor asistencia para la reubicación, un programa de rehabilitación residencial y nuevas estrategias de ingresos.

Anna señaló que no todas las herramientas se habían discutido en reuniones anteriores, sino que se desarrollaron en respuesta a los desafíos planteados por la comunidad. En esta reunión del CAC, el enfoque se centró en seis herramientas destacadas, en particular en torno al apoyo a los inquilinos y la preservación de la vivienda.

Por último, Anna enfatizó la necesidad de realizar mejoras operativas en todas las herramientas, incluido el perfeccionamiento de los programas existentes, la consolidación de las protecciones de los inquilinos y el desarrollo de la capacidad del personal de la Ciudad para la implementación.

Estrategia #1 B: Ayudar a las familias en riesgo

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco
Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



La presentación de Amitabh se centró en la Estrategia 1B, cuyo objetivo es apoyar a las familias en riesgo mediante protecciones legales más sólidas, especialmente en el contexto de un desalojo. Comenzó destacando una disparidad significativa en la representación legal: un estudio del condado de San Mateo de 2023 mostró que el 92.7% de los propietarios contaban con asistencia legal en casos de desalojo, mientras que solo el 4.8% de los inquilinos la contaban. Si bien en el sur de San Francisco se registran relativamente pocos desalojos formales al año, las solicitudes de desalojo en todo el condado han aumentado un 35% desde 2019, alcanzando un total de alrededor de 1,500 casos en 2023. El objetivo de la Estrategia 1B es abordar estas desigualdades y mejorar las condiciones para los inquilinos que enfrentan un desalojo.

Una recomendación fundamental es la creación de un programa de Derecho a Abogado (RTC). Esta política garantizaría la representación legal de los inquilinos en procedimientos judiciales relacionados con la vivienda, utilizando fondos públicos para apoyar a los proveedores de servicios legales. El objetivo es nivelar las condiciones para que los inquilinos de bajos ingresos no se encuentren en desventaja legal frente a los propietarios, lo que a su vez promueve la estabilidad en la vivienda.

Amitabh señaló que, si bien las herramientas legales como la RTC son prometedoras, requieren recursos sustanciales: financieros, de personal, de desarrollo de políticas y de voluntad política. Las herramientas propuestas también deben evaluarse para determinar su viabilidad y el posible retorno de la inversión. Cabe destacar que la lista de estrategias aún está en desarrollo, y la aportación de la comunidad será clave para definir el conjunto final de recomendaciones.

La educación fue otro tema clave del debate. Amitabh enfatizó que muchos desalojos se deben a la falta de comprensión: los inquilinos a menudo desconocen sus derechos y algunos propietarios no tienen claras sus responsabilidades ni los límites legales. Las ciudades deben invertir en iniciativas educativas generalizadas y accesibles para informar tanto a inquilinos como a propietarios. Esto puede ayudar a prevenir desalojos evitables y garantizar que las personas sepan dónde buscar ayuda.

Si bien algunos desalojos son legalmente válidos, como los causados por impago de alquiler, otros se deben a circunstancias ambiguas, como la reurbanización o la falta de comunicación. En estos casos, los inquilinos sin la orientación adecuada corren un mayor riesgo de desplazamiento. La propuesta de RTC pretende servir como red de seguridad, garantizando la disponibilidad de apoyo legal cuando otras intervenciones hayan fracasado.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



La Estrategia 1B se centra en la creación de un entorno legal más equitativo para los inquilinos en riesgo, basado en la iniciativa propuesta de Derecho a un Abogado y respaldado por inversiones en educación y planificación estratégica de recursos.

Temas clave de discusión:

- Baja frecuencia de desalojos relacionados con la reurbanización
 - Lee y Tonyclararon que la reurbanización no ha sido una causa importante de desplazamiento en el sur de San Francisco. La mayor parte del desarrollo se ha producido en terrenos no residenciales, como terrenos comerciales, por diseño.
- Necesidad de datos precisos
 - Varios miembros destacaron la importancia de contar con datos precisos sobre desalojos a la hora de elaborar políticas.
 - Lee y Amitabh compartieron que la falta de pago del alquiler es la principal causa de desalojo y que ocurrieron menos de 100 desalojos en el último año.
- Preocupaciones sobre la viabilidad del derecho a un abogado
 - Amitabh destacó que sólo unas pocas ciudades grandes, incluidas San Francisco y Los Ángeles, han implementado un programa RTC, e incluso ellas enfrentan desafíos financieros y legales.
 - El Alcalde afirmó firmemente que un programa RTC no es financieramente viable para el sur de San Francisco debido a limitaciones presupuestarias y escasez de abogados.
- Valor del apoyo jurídico temprano y la mediación
 - Marjorie enfatizó que incluso en casos de impago, los arrendadores pueden manipular los plazos de pago, lo que hace esencial el apoyo legal. Abogó por herramientas de intervención temprana, como cartas judiciales, que pueden resolver disputas sin necesidad de recurrir a los tribunales.
- Se favorecen enfoques alternativos
 - El Alcalde y otros miembros apoyaron alternativas de bajo costo como educación jurídica, extensión, servicios de mediación y asociaciones con organizaciones de asistencia jurídica existentes.
- Desafíos en materia de recursos y personal
 - Hubo una advertencia sobre escasez de personal en los programas de RTC en otros lugares, lo que provocó atrasos y largas demoras.
 - También se señaló que los largos retrasos en los pagos durante disputas no resueltas pueden desestabilizar a los propietarios, en particular a los pequeños propietarios.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco
Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



Estrategia #1D: Ayudar a las familias en riesgo

Amitabh continuó la presentación presentando la Estrategia 1D, que se centró en mejorar el apoyo a los inquilinos que enfrentan desalojos sin culpa: situaciones en las que se les pide a los inquilinos que se vayan sin culpa propia, como por ejemplo para la remodelación de la propiedad o la mudanza de los propietarios.

Destacó las protecciones estatales clave ya vigentes, incluyendo la AB 1482 (aprobada en 2019), que exige justa causa para el desalojo y exige a los arrendadores proporcionar asistencia para la reubicación equivalente a un mes de alquiler en casos de desalojo sin culpa. Amitabh también mencionó la AB 282, un proyecto de ley reciente que exige a los arrendadores ofrecer una compensación similar en casos de desalojo sin culpa.

Señaló que muchas ciudades han ido más allá, implementando ordenanzas locales que amplían estas leyes estatales. Estas jurisdicciones podrían requerir apoyo adicional para la reubicación, como dos meses de alquiler o incluso una vivienda alternativa comparable. La razón es que un mes de alquiler suele ser insuficiente, ya que los inquilinos suelen tener que cubrir múltiples gastos iniciales, como depósitos de garantía y el primer y último mes de alquiler.

La recomendación de política de la Estrategia 1D es ampliar el plazo o la cantidad requerida para la asistencia para la reubicación en desalojos sin culpa. Esto podría implicar que los arrendadores paguen tarifas más altas o proporcionen viviendas comparables en caso de que los inquilinos queden desplazados permanentemente.

Si bien estas políticas están diseñadas para ofrecer mayor protección a los inquilinos, Amitabh reconoció la mayor carga que suponen para los propietarios y promotores. Los requisitos adicionales pueden generar mayores costos y responsabilidades administrativas, lo que ha impulsado un debate más amplio sobre el equilibrio entre la protección de los inquilinos y las obligaciones de los propietarios.

En resumen, la Estrategia 1D busca fortalecer la protección de los inquilinos más allá del marco estatal, garantizando que la asistencia para la reubicación sea realista y adecuada, y reconociendo al mismo tiempo el impacto en los arrendadores y promotores inmobiliarios. La estrategia apoya a los inquilinos de bajos ingresos que se enfrentan a mudanzas forzadas por razones no relacionadas con el impago, lo que ayuda a reducir el desplazamiento y a promover la estabilidad habitacional.

Temas clave de discusión:

- Impacto limitado sin concientización

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- Jennifer y otros destacaron que las leyes de protección a los inquilinos son ineficaces si estos desconocen sus derechos. Muchos desocupan sus viviendas antes de que se puedan aplicar las protecciones, especialmente en casos de reurbanización.
- Necesidad de educación y divulgación jurídica
 - Amitabh, Anna y el alcalde enfatizaron que la educación es fundamental. Las leyes deben ir acompañadas de una difusión clara y accesible (por ejemplo, folletos, sitios web, participación comunitaria) para que los inquilinos comprendan y utilicen sus protecciones.
- Desafíos de los desalojos sin culpa
 - Varios miembros señalaron que los desalojos sin culpa, como las mudanzas de propietarios o las renovaciones importantes, son legales, pero aun así resultan disruptivos. Las políticas deben apoyar la reincorporación de los inquilinos desplazados al mercado inmobiliario, no solo prevenir los desalojos.
- Aclaración de las protecciones legales
 - Lee preguntó sobre las condiciones de elegibilidad de los inquilinos vinculadas a la tenencia de una unidad.
 - Rhovy Antonio, de la Asociación de Apartamentos de California, aclaró que la ley SB 567 refuerza las normas sobre la mudanza de propietarios, exigiendo a los arrendadores ocupar la unidad o permitir que los inquilinos la reclamen. También enfatizó la importancia de divulgar protecciones como la AB 1482 desde la firma del contrato de arrendamiento.
- Aprovechar los recursos legales existentes
 - Marjorie sugirió que la ciudad debería utilizar mejor las organizaciones locales de asistencia jurídica, como San Mateo Legal Aid, para prevenir el desplazamiento.
 - Amitabh aclaró que la Recomendación 1A busca fomentar la concienciación, no financiar nuevos servicios. El objetivo es conectar a los inquilinos con la asistencia jurídica existente.
- Enfoque práctico en la asistencia jurídica
 - El alcalde distinguió entre la asesoría y el apoyo legal (que es más asequible y escalable) y la representación judicial (que es costosa y limitada). Calificó la asistencia legal como una opción accesible, una solución rentable que puede ampliarse con una inversión mínima.

Estrategia n.º 1A: Servicios integrales

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



Anna presentó la Estrategia 1A, centrada en brindar servicios integrales para apoyar a los inquilinos en riesgo de desalojo o inestabilidad habitacional. Estos servicios incluyen mediación, asistencia jurídica y defensa de los inquilinos, con el objetivo de abordar los problemas de forma temprana e integral antes de que se conviertan en procedimientos formales de desalojo.

Aunque la presentación no se extendió mucho sobre esta estrategia, Anna enfatizó su importancia y reconoció que el CAC estaba firmemente convencido de su inclusión. Un punto clave que planteó fue que, a veces, todo lo que un inquilino necesita es una carta (comunicación formal) que haga valer sus derechos legales y señale las posibles consecuencias si se violan. Una intervención tan simple a menudo puede restablecer la comunicación entre inquilinos y propietarios y resolver disputas sin necesidad de más acciones legales.

Además, South San Francisco ya financia este tipo de servicios, pero es necesario ampliar el acceso. Sugirió explorar "clínicas legales temporales", posiblemente a través de organizaciones comunitarias como EAC, para llevar los servicios directamente a los barrios. Este enfoque haría que los recursos legales y de defensa fueran más accesibles e inmediatos, especialmente para quienes no pueden desplazarse ni desenvolverse en sistemas complejos.

En resumen, la Estrategia 1A destaca el valor del apoyo proactivo y basado en la comunidad a los inquilinos a través de servicios accesibles en el terreno que pueden prevenir la escalada y estabilizar las situaciones de vivienda antes de que comiencen los procesos formales de desalojo.

Temas claves del debate:

- Consultorios jurídicos temporales como solución de bajo costo
 - Lee propuso realizar clínicas jurídicas temporales mensuales o trimestrales con la ayuda de los socios de asistencia legal existentes. Esto ampliaría el acceso al apoyo a los inquilinos sin crear nuevos programas dirigidos por la ciudad.
- Asociaciones urbanas y viabilidad
 - Anna confirmó que la Ciudad ya se asocia con organizaciones de asistencia legal y sugirió explorar un modelo basado en contratos utilizado por otras ciudades para formalizar y posiblemente aumentar la frecuencia de las clínicas.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco
Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- El alcalde respondió favorablemente, calificando la idea de factible y alineada con las limitaciones de recursos de la ciudad.
- Enlace a esfuerzos educativos más amplios
 - Lee señaló que las clínicas regulares también podrían servir como plataforma de lanzamiento para la educación de los inquilinos, mejorando la conciencia sobre los derechos y los recursos disponibles.
- Contexto de costo-beneficio de la asistencia jurídica
 - Amitabh explicó que en las ciudades más grandes, la asistencia jurídica suele considerarse una inversión preventiva, especialmente en comparación con el alto costo de construir nuevas viviendas asequibles. Sin embargo, reconoció que el sur de San Francisco tiene una escala diferente, y las necesidades y la financiación locales deben determinar el enfoque.

Anna señaló que este era el último punto de la sección y que se había debatido a fondo. Enfatizó que las estrategias finales se centrarían en mejorar la comunicación de los derechos y responsabilidades tanto de inquilinos como de propietarios.

Discusión

Joey dirigió un ejercicio de recapitulación y alineación de estrategias, formulando a los participantes dos preguntas clave:

1. ¿Existen estrategias o herramientas adicionales que deberían agregarse a la lista actual?
2. ¿Cuáles de las herramientas o estrategias existentes deberían priorizarse?

Destacó la importancia de la retroalimentación antes de pasar a la siguiente fase del debate y preguntó si alguien tenía alguna opinión sobre las cuatro herramientas que se están considerando actualmente.

Los temas clave del debate son los siguientes:

- Relación coste-eficacia de la asistencia jurídica frente al derecho a un abogado
 - Marjorie y Jennifer cuestionaron si invertir en un programa completo de RTC se justifica dado el bajo número de desalojos (menos de 100 al año). En cambio, sugirieron redirigir los fondos a la preservación y el desarrollo de viviendas o a subsidios para lograr un mayor impacto.
- Énfasis en la educación jurídica y la divulgación
 - El Alcalde destacó la necesidad de centrarse en la asistencia jurídica, la defensa de los inquilinos y la difusión, especialmente porque muchos

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- servicios existentes no se utilizan lo suficiente debido a la falta de concienciación.
- Se destacaron las clínicas jurídicas temporales y la educación jurídica básica como puntos de partida prácticos.
 - Necesidad de confianza y protección de los inquilinos
 - Bertha comentó que el miedo a las represalias impide que muchos inquilinos hablen. Exigió documentación clara, prácticas de confidencialidad estrictas y comunicación proactiva para generar confianza.
 - Otros estuvieron de acuerdo y enfatizaron que las protecciones contra represalias deben ser centrales en cualquier estrategia de apoyo a los inquilinos.
 - Recopilación de datos en curso
 - Marjorie enfatizó la importancia de rastrear los desalojos y las tendencias de desplazamiento para orientar las políticas futuras, incluso si las condiciones actuales parecen estables.
 - Citó la visible falta de vivienda como señal de que persisten problemas más profundos.
 - Educación rutinaria para inquilinos y propietarios
 - Joe propuso exigir a los propietarios que distribuyan avisos anuales de derechos y sugirió incluir materiales educativos para inquilinos junto con las licencias comerciales.
 - El alcalde apoyó esta idea y propuso añadir un código QR que enlazara a un sitio web multilingüe y accesible.
 - Repensando las métricas de asequibilidad
 - Greg cuestionó el uso del ingreso bruto (AMI) para definir la asequibilidad y abogó por métricas de ingresos después de impuestos que reflejen mejor los costos de vida reales.
 - Anna reconoció la validez de la idea, pero explicó que la mayoría de los proyectos de vivienda asequible dependen de una financiación que exige estándares de ingresos brutos. La flexibilidad solo es posible con proyectos financiados íntegramente con fondos locales, que son poco frecuentes.

Proteja su vivienda asequible existente

Anna presentó la sección sobre la protección de las viviendas asequibles existentes, destacando estrategias para mejorar la calidad de la vivienda, colaborar con los propietarios y garantizar que los inquilinos puedan permanecer en unidades asequibles.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco
Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



Esto incluye la planificación para situaciones como el vencimiento de las restricciones de asequibilidad o la reurbanización de viviendas asequibles.

La primera estrategia es crear un programa de rehabilitación residencial, con opciones como:

- Préstamos a bajo interés para que los propietarios financien reparaciones
- Subvenciones vinculadas a requisitos de asequibilidad
- Utilización de fondos estatales o relacionados con el clima para mejoras relacionadas con la salud o la eficiencia energética.

El objetivo es abordar necesidades de reparación críticas como moho o riesgos de seguridad, manteniendo las unidades habitables y asequibles y asociándose con los propietarios para preservar el parque de viviendas existente.

Estrategia n.º 2B: Proteger las viviendas asequibles existentes

Anna analizó la Estrategia 2B, centrada en la creación de un Plan de Intervención para la Preservación del Sur de San Francisco para contribuir al mantenimiento de las viviendas asequibles existentes. El objetivo es monitorear las unidades con restricciones de asequibilidad y planificar con antelación para su posible vencimiento.

Esta estrategia incluye el desarrollo de un programa de adquisición y rehabilitación que permita a la Ciudad intervenir, en particular con subsidios o la reasignación de recursos para preservar la asequibilidad. Anna enfatizó la necesidad de contar con personal capacitado y de interactuar desde el principio con los propietarios de propiedades en riesgo, como los pequeños propietarios que podrían vender o transferir la propiedad en los próximos años.

El plan amplía los esfuerzos actuales de la ciudad al centrarse también en viviendas naturalmente asequibles y sin subsidios. Anna citó a Redwood City como ejemplo, donde un programa similar combina financiación de diversas fuentes para adquirir y rehabilitar viviendas de alquiler existentes como parte de su estrategia contra el desplazamiento.

En general, este enfoque pretende preservar de forma proactiva la asequibilidad, reconociendo que la preservación varía en escala, costo y fuentes de financiamiento, pero es una inversión fundamental en la estabilidad de la vivienda.

Los miembros del CAC hicieron preguntas aclaratorias:

- Importancia de las asociaciones en la preservación

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- Jennifer destacó la necesidad de establecer alianzas sólidas con organizaciones sin fines de lucro o desarrolladores para actuar rápidamente cuando las propiedades estén disponibles para la compra.
- El papel de la ciudad en la preservación
 - Anna aclaró que la Ciudad generalmente no compra propiedades directamente, sino que establece fondos de financiación y trabaja con socios externos para preservar viviendas asequibles.
- Necesidad de preparación y puntualidad
 - Jennifer enfatizó que el tiempo es fundamental en las transacciones inmobiliarias, y tener fondos y socios listos con anticipación es esencial para preservar las propiedades con éxito.
- Esfuerzos existentes y potencial futuro
 - El alcalde confirmó que la ciudad ya ha adquirido tres propiedades en Grand Avenue para su conservación y prevención de desplazamientos. Apoyó la idea de un fondo específico para la conservación, calificándola de estrategia viable y prometedora.

Anna señaló que la falta de preguntas del grupo sugería una alineación general con las estrategias propuestas e invitó a cualquier aporte adicional bajo la categoría de "protección".

Estrategia n.º 1B: Propuesta de asistencia ampliada para la reubicación

Temas clave de discusión:

- Falta de consenso sobre la expansión
 - Tony y Joey pidieron aclaración sobre si el grupo apoyaba ampliar la asistencia para la reubicación más allá del mes establecido por el estado. Una encuesta intuitiva no mostró un consenso claro, lo que indica dudas u oposición entre los miembros.
- Preocupaciones sobre redundancia y costos
 - Lee y otros señalaron que la ley estatal ya prevé un mes de asistencia para desalojos sin culpa y advirtieron contra la duplicación de esfuerzos sin una justificación sólida.
 - Tony y Joe enfatizaron la carga financiera que los pagos ampliados por reubicación suponen para los propietarios, advirtiendo que dichos costos podrían trasladarse a los futuros inquilinos.
- Propuestas alternativas y condicionales

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco
Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- Marjorie sugirió un enfoque híbrido: aplicar una mayor asistencia sólo cuando los propietarios no den el aviso adecuado, vinculando la expansión a la rendición de cuentas.
- Jennifer expresó su apoyo condicional, favoreciendo la expansión sólo para hogares de bajos ingresos, aunque señaló la dificultad de implementar la elegibilidad basada en los ingresos.
- Leslie no estaba de acuerdo con los límites de ingresos, argumentando que las dificultades de la reubicación afectan a los inquilinos de todos los niveles de ingresos y apoyaba la aplicación universal.
- Programas locales existentes
 - Tony explicó que South San Francisco ya cuenta con ordenanzas de reubicación específicas para SRO y casas móviles, financiadas por los propietarios y administradas por el personal de la ciudad.
- Limitaciones legales y administrativas
 - Rhovy señaló que las leyes locales no pueden anular ciertas protecciones estatales, y Anna reconoció que una política de ese tipo requeriría un marco legal y administrativo cuidadoso.
- Camino a seguir: exploración continua
 - Anna y Amitabh concluyeron que, si bien el apoyo era limitado, la propuesta aún podía incluirse en el informe final como una idea para una mayor exploración, no como una recomendación inmediata.
 - Se invitó a los miembros del comité, incluido Lee, a enviar sugerencias adicionales por correo electrónico.

Aumentar la oferta de viviendas y la financiación de viviendas asequibles

Estrategia n.º 3A: Mantener la financiación para la vivienda

Anna enfatizó que una financiación confiable y a largo plazo es fundamental para apoyar las estrategias de vivienda y protección de inquilinos. Los programas actuales, como la asistencia de emergencia para el alquiler, dependen de asignaciones impredecibles del fondo general, que requieren aprobación anual.

Señaló que las fuentes existentes, como las tasas de vinculación comercial, son únicas y fluctúan según las tendencias de desarrollo, lo que las hace poco fiables para la planificación a largo plazo. Para abordar esto, Anna instó a identificar fuentes de financiación consistentes, incluyendo soluciones a nivel regional o estatal y esfuerzos de incidencia.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco
Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



Anna también instó a un debate más amplio sobre cómo se utilizan los ingresos fiscales existentes, reconociendo las desventajas. Si bien South San Francisco ha alcanzado sus límites impositivos locales, aumentos modestos que requieren legislación estatal y la aprobación de los votantes podrían ayudar a financiar iniciativas de vivienda.

El alcalde coincidió con este punto, señalando que otras ciudades enfrentan limitaciones similares y que cualquier nuevo ingreso fiscal podría financiar un fondo para la preservación o la asequibilidad de la vivienda. Anna concluyó que, si bien el desarrollo comercial podría recuperarse, la ciudad debe buscar proactivamente fuentes de financiación locales estables para mantener el control y garantizar la estabilidad de la vivienda.

Temas clave de discusión:

- Explorando alternativas al impuesto sobre las ventas
 - La pregunta de Marjorie (“¿Hay otra manera?”) provocó una conversación más amplia sobre fuentes de financiación alternativas más allá de los modelos tradicionales de impuestos sobre las ventas.
- Nuevas fuentes potenciales de ingresos
 - El Alcalde sugirió opciones como un impuesto a los servicios públicos y propuso invitar al Administrador Municipal Adjunto a presentar alternativas de financiamiento en una reunión futura.
 - Se hizo hincapié en la necesidad de apoyo de la comunidad y la aprobación de los votantes para cualquier nueva medida de financiación.
- Potencial fiscal del cannabis
 - Jennifer preguntó por qué la ciudad no permite dispensarios de cannabis. El alcalde explicó que el Ayuntamiento carece de apoyo mayoritario para tales medidas, a pesar de que las ciudades vecinas están avanzando. También señaló la precaria perspectiva financiera de la industria del cannabis.
- Idea del impuesto al ferrocarril
 - Greg propuso gravar los ferrocarriles (por ejemplo, Caltrain, Union Pacific), pero el alcalde aclaró que los impuestos al transporte regional, como la SB63 y la Medida A, financian agencias de tránsito, no ciudades, lo que hace que este enfoque sea inviable.
- Optimismo en torno a las tarifas de vinculación comercial
 - Tony compartió que South San Francisco espera hasta \$200 millones en desarrollo comercial futuro, lo que podría respaldar importantes inversiones en vivienda si los mercados de oficinas y de I+D se recuperan.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- Próximos pasos: exploración más profunda
 - El alcalde recomendó programar una presentación detallada que describa tres opciones de financiamiento, posiblemente para una propuesta electoral en 2026. Se alentó la participación del comité para determinar qué ideas deberían avanzar.

Comentarios públicos

Joey invitó al público a compartir cualquier comentario público.

Rhovy expresó su firme apoyo al Artículo 1A, que enfatiza la asistencia legal y la mediación por sobre la representación legal completa en el tribunal.

Rhovy citó datos que muestran que aproximadamente el 70% de los desalojos se deben al impago del alquiler, argumentando que la ciudad debería priorizar la intervención temprana y la educación legal para ayudar a los inquilinos a resolver sus problemas antes de llegar a los tribunales. Señaló que este enfoque sería más eficaz y asequible que implementar un programa integral de derecho a asistencia letrada.

Para subrayar las preocupaciones sobre los costos, Rhovy hizo referencia a las siguientes comparaciones:

- Culver City (población aproximada de 40.000 habitantes): coste estimado del derecho a un abogado: 1,7 millones de dólares; programa finalmente rechazado.
- San Francisco: 17 millones de dólares
- Los Ángeles: 82 millones de dólares (2022)
- Nueva York: 30–50 millones de dólares

Dada la menor población del sur de San Francisco (aproximadamente 16 000 habitantes), Rhovy argumentó que un programa de este tipo sería desproporcionadamente costoso. En cambio, abogó por invertir en soluciones escalables como la educación jurídica, la asistencia temprana y la mediación.

Próximos pasos

Para concluir la reunión, Joey mencionó que la próxima reunión del comité estaba programada para el 2 de junio. Anna recordó a los miembros del CAC las próximas presentaciones:

- Jueves 15 de mayo | 17:30 – 18:30
Jornada de puertas abiertas de la Escuela Primaria Martin,
35 School Street, South San Francisco, CA 94080

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco
Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- Viernes 16 de mayo | 9:00 a. m. a 12:00 p. m.
Feria de Salud para Adultos Mayores – Biblioteca y Parques y Recreación
901 Civic Campus Way, South San Francisco, CA 94080

Joey animó a los miembros a visitarnos si estaban disponibles. También señaló que la ciudad pronto definirá la fecha de la jornada de puertas abiertas, probablemente alrededor de la segunda semana de julio, y pidió a los miembros del CAC que ayudaran a difundir el evento una vez que se anuncie oficialmente.

El Alcalde levantó la sesión a las 19:33 horas.