



Comité Asesor Comunitario : Reunión 2 Resumen de la reunión

Lunes 2 de diciembre de 2024, 17:00-19:00 horas

Ayuntamiento de South San Francisco

En asistencia

Miembros del CAC presentes
Vicealcalde Eddie Flores (Presidente)
Nora Alvarado
Michelle Álvarez
Bertha Benton
Mayoría Blen
Lee Ginsburg
Joe Napoliello
Jennifer Siegel
Karla Vides
Jahan Zandi

Miembros del CAC ausentes: Leslie Fong, Greg Turner

Personal de la ciudad de South San Francisco presente
Ginebra Mendoza
Elia Moreno
Sharon Ranals
Tony Rozzi
Nell Selander
Alvina Condon

Personal consultor presente	
Ana Gallicchio	Recursos humanos y asistencia técnica
Rachel Waldman (en vídeo)	Recursos humanos y asistencia técnica
Joey Goldman	Kearns y Oeste
Marlys Jeane	Kearns y Oeste

Personal de interpretación presente	
Annabelle Garay	
Noemí González	

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 2 de diciembre de 2024



Bienvenida y presentaciones

Joey Goldman, de Kearns & West, dio la bienvenida a los miembros del Comité Asesor Comunitario (CAC) y presentó los servicios de interpretación. Noemi Gonzalez hizo una demostración del equipo y enfatizó la importancia de los servicios de interpretación para la justicia lingüística. Instruyó al grupo a hablar con claridad, a que solo hablara una persona a la vez, a hacer pausas entre oraciones y a seguir las indicaciones y los gestos de los intérpretes para controlar la velocidad y el volumen del habla.

El vicealcalde Eddie Flores dio inicio a la reunión y Joey pasó lista. El vicealcalde Flores solicitó una moción para aprobar las actas de la reunión de noviembre. La miembro del comité Michelle Alvarez hizo una moción para aprobar las actas; la miembro del comité Jennifer Siegel apoyó esta moción. El comité aprobó las actas.

Joey pidió a los miembros del comité que utilizaran el método de la tarjeta con nombres para indicar cuándo les gustaría hablar durante la reunión.

Luego los miembros del comité se presentaron.

Joey recordó al comité el acuerdo grupal elaborado durante la reunión de noviembre. Véase a continuación:

- Respetar todas las opiniones
- Empatía y respeto
- Centrarse en las ideas, no en los individuos
- ¡No me jodas!
- Apertura a perspectivas diversas
- Utilice declaraciones en primera persona
- Equilibrar honestidad y sensibilidad
- Sin interrupciones
- Un paso adelante, un paso atrás

Comentario público

Se abrió el debate para que el público formulara comentarios. No hubo comentarios públicos.

Presentación del análisis residencial

Anna Gallicchio, de HR&A, presentó una descripción general del análisis residencial de HR&A. Recordó a los miembros del comité los conceptos clave relacionados con el desplazamiento residencial y comercial, incluidos los factores que contribuyen al

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco Resumen de la reunión del CAC, 2 de diciembre de 2024



desplazamiento forzado, presionado y temido. Anna proporcionó algunas estadísticas del análisis de datos, que identificaron algunas conclusiones clave:

- **Crisis de asequibilidad de la vivienda:** hay un número insuficiente de unidades asequibles para hogares que ganan menos de \$150.000.
- **Poblaciones vulnerables:** los inquilinos, las personas mayores, los hogares monoparentales y las familias hispanas/latinas son las poblaciones con mayor carga de costos en South San Francisco (SSF).
- **Cambios demográficos:** entre 2012 y 2022, hubo una disminución en las poblaciones hispanas/latinas y negras y en los hogares que ganan menos de \$150.000.
- **Aumento de los costos:** si bien el ingreso familiar promedio en SSF ha aumentado desde 2012, sigue siendo relativamente bajo en comparación con el resto del condado de San Mateo. Los valores de las viviendas y los alquileres se han disparado más del 80 % en los últimos 10 años.

Anna también analizó los factores que conducen al desplazamiento residencial y las poblaciones con mayor riesgo de sufrir nuevos desplazamientos. Los temas clave de debate incluyen:

- **Falta de viviendas asequibles para la fuerza laboral existente:** no hay suficientes viviendas para inquilinos que ganan menos de \$75,000. La mayoría de las familias no ganan lo suficiente para poder pagar el costo promedio de una vivienda en SSF, y los trabajos bien remunerados (por encima de \$150,000) están en manos de trabajadores que vienen de otros lugares.
- **Las poblaciones con mayor carga económica enfrentan mayores presiones de desplazamiento:** HR&A analizó la carga económica como un indicador de las poblaciones en riesgo de desplazamiento, es decir, los hogares que gastan más del 30% de sus ingresos brutos en costos de vivienda. Por ejemplo, de los inquilinos en las siguientes categorías, los siguientes porcentajes son los considerados con mayor carga económica en SSF:
 - 72% de los hogares de personas mayores
 - 69% de los hogares monoparentales
 - 56% de los hogares negros
 - 56% de los hogares hispanos/latinos

Anna proporcionó información geográfica que demuestra los cambios demográficos en SSF durante la última década. Ha habido una disminución del 36% en las poblaciones

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco Resumen de la reunión del CAC, 2 de diciembre de 2024



hispanas/latinas en SSF y del 38% en el área de Old Town entre 2012 y 2022. Anna señaló que la presión de desplazamiento es más evidente en los edificios multifamiliares más antiguos, en particular los que se encuentran a lo largo de El Camino Real y los edificios más pequeños de 2 a 5 unidades en el centro. Estas unidades de alquiler más antiguas (de alrededor de la década de 1960), a menudo las más asequibles y protegidas por el control de alquileres, se concentran en áreas que experimentan los cambios de población más significativos.

Discusión

Los miembros del comité participaron en un debate, formularon preguntas y expresaron algunas inquietudes. Los puntos clave de la conversación incluyen:

- Algunos miembros del comité expresaron su preocupación por las condiciones de seguridad y salud de los edificios multifamiliares más antiguos, en particular con respecto a cuestiones como el moho y los posibles riesgos para la salud.
- HR&A señaló que si bien el control de alquileres ofrece cierta protección, no aborda los problemas subyacentes de seguridad y habitabilidad en los edificios más antiguos. En lo que respecta a la salud y la seguridad de las unidades, la ocupación por varias generaciones en viviendas unifamiliares, etc., existen implicaciones sobre cómo las tipologías de los edificios pueden afectar la asequibilidad y las estrategias de desplazamiento.
- Los miembros del comité hablaron sobre los derechos y la educación de los inquilinos. Algunos miembros expresaron la necesidad de que la ciudad ofrezca más servicios de apoyo, incluida información sobre los derechos, asistencia para resolver disputas con los propietarios y apoyo para abordar procedimientos legales complejos. Se sugirió que podría haber una oficina municipal dedicada a brindar información, apoyo y recursos, así como un centro de recursos en línea o un centro de intercambio de información con enlaces y recursos.
- Los miembros del comité señalaron la necesidad de que los propietarios reciban información sobre sus obligaciones legales.
- La miembro del comité Marjorie Blen informó a los demás miembros que existen servicios legales de derechos de vivienda que apoyan a los inquilinos con problemas como moho, acoso de los propietarios y otros, así como organizaciones sin fines de lucro en el condado de San Mateo con personal y recursos dedicados para apoyar a los ciudadanos mientras abordan problemas de vivienda.
- Bertha Benton, miembro del comité, ofreció relatos similares sobre cómo ayudó a los inquilinos cuando necesitaban ayuda y no entendían sus derechos. Bertha

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 2 de diciembre de 2024



ofreció a otros miembros del comité servicios de mediación o defensa con sus propietarios si lo necesitaban.

- El vicealcalde Flores recordó a todos los miembros del comité que la discusión que se está llevando a cabo es, en última instancia, el objetivo del comité, discutir los problemas e identificar posibles soluciones y mitigar la salida de sus vecinos del SSF.
- La miembro del comité Jennifer Siegel preguntó sobre las restricciones de propiedad que podrían estar por vencer dentro del SSF y que la ciudad está monitoreando. El personal de la ciudad respondió que no hay edificios de viviendas grandes y asequibles en los que la ciudad sea parte de un acuerdo de escritura que vence en un plazo breve: uno vence en aproximadamente siete años.

Después de un breve descanso, Joey dio la bienvenida a los miembros del comité y abrió el debate grupal basado en la presentación de HR&A. Las preguntas y respuestas para el debate se indican a continuación:

- 1) ¿Qué fue lo que más te llamó la atención? ¿Hubo algo que te sorprendió?
 - Lee señaló que el porcentaje de personas que tienen que hacer frente a los costos es alarmantemente alto. Los miembros del comité desconocen actualmente la cantidad (cifra exacta) de esas personas, pero HR&A debería compartirla.
 - A Michelle le pareció interesante que solo haya 900 puestos para residentes en biotecnología a pesar de que la industria de South City se está moviendo fuertemente hacia esa área. También preguntó por qué las viviendas de alquiler más antiguas son más asequibles, a lo que los miembros del comité y el personal de HR&A respondieron que, además de que las viviendas más antiguas suelen tener impuestos inmobiliarios más bajos, suelen ser menos deseables que las unidades de alquiler más nuevas. Por lo tanto, hay menos demanda y precios de alquiler más bajos.
 - Los miembros del comité también discutieron cómo los nuevos residentes de SSF, que se están mudando debido a la emergente industria biotecnológica, se están reubicando en comunidades con buenos distritos escolares; estos individuos o familias tienen altos ingresos y eligen vivir en lugares más caros, a menudo en las afueras de SSF, lejos de las áreas históricas con edificios más antiguos.
 - Los miembros del comité también señalaron que si bien la presentación mostró datos que indican que los costos de vivienda y alquiler han aumentado en los últimos 10 años, los ingresos no han coincidido con eso.

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 2 de diciembre de 2024



- 2) Según su experiencia, ¿qué “presiones de desplazamiento” pueden provocar que los habitantes del sur de San Francisco sientan que deben mudarse de casa?
- ¿Aumento de los costos de la vivienda?
 - ¿Oportunidades de trabajo en otros lugares?
 - ¿Pérdida de comunidad?
- Michelle hizo comentarios sobre cómo la gente se muda a East Bay porque pueden conseguir casas más grandes/más metros cuadrados por su dinero y están más dispuestos a viajar diariamente por ese motivo.
 - El vicealcalde Flores analizó varias presiones que provocan el desplazamiento, explicando por qué el gran deseo de espacios verdes, el aumento del tráfico y la congestión de estacionamiento, y el carácter cambiante de la comunidad son motivos por los que los residentes de SSF podrían irse. También destacó la importancia de la educación de calidad, el transporte y la accesibilidad para peatones para prevenir el desplazamiento.
 - Bertha agregó que existe competencia de estacionamiento entre inquilinos y clientes, lo que hace que el estacionamiento sea una presión de desplazamiento en SSF.
 - Karla destacó que el desplazamiento en su comunidad se debe principalmente al aumento de los costos de la vivienda y al miedo a perder sus hogares. Los residentes, a pesar de defender sus derechos a la vivienda, a menudo se enfrentan a la resistencia de los propietarios y carecen de acceso a apoyo y recursos adecuados. Esta situación está provocando una mayor inseguridad habitacional y familias que comparten viviendas para afrontar los costos de vida.
- 3) ¿Conoces a alguien que se haya mudado de South San Francisco por algún motivo? ¿Qué lo llevó a mudarse? ¿Adónde fue?
- Karla comentó que la gente se está mudando a San Pablo, ya que es significativamente más barato (Karla señaló una diferencia de \$5,000). Enfatizó que los latinos se ven afectados desproporcionadamente, ya que a menudo enfrentan estos desafíos. Ver a niños y personas de otros países experimentar estas dificultades es particularmente difícil.
 - Marjorie compartió una experiencia personal en la que su familia tuvo que ir a Redwood City para acceder a recursos para un problema de vivienda

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco Resumen de la reunión del CAC, 2 de diciembre de 2024



reciente. Marjorie mencionó que el sitio web de la ciudad no es muy útil y que hay una falta de información centralizada para guiar a la comunidad desde el alquiler hasta la compra de una vivienda.

- Bertha describió que hace unos años tuvo que esperar en una fila extremadamente larga para solicitar una vivienda, pero que el proceso se interrumpió debido a que había demasiados solicitantes. Bertha señaló que muchas personas tienen dificultades para encontrar una vivienda que se ajuste a sus posibilidades económicas, y las personas mayores enfrentan desafíos adicionales, como problemas de accesibilidad con los ascensores y las entradas de las casas. Señaló que los adultos mayores, en particular, enfrentan cargas de costos de vivienda. Si bien aprecia los esfuerzos de la ciudad por proporcionar algunas viviendas para personas mayores, destacó la necesidad de más opciones.
- Nora señaló que la gente se va debido a las condiciones insalubres de las viviendas asequibles. Ella tiene experiencia directa con este problema, al igual que otras personas en la comunidad. Explicó que las unidades de alquiler no siempre son seguras ni saludables para los niños, lo que empuja a las familias a mudarse. Si bien el alto alquiler es una de las principales razones para irse, las malas condiciones de vida también contribuyen. Agregó que cuando los residentes se quejan, los propietarios a menudo prometen reparaciones solo después de que los inquilinos se mudan, lo que hace que los residentes de SSF sientan que no tienen otra opción que irse.

4) ¿Cuáles son las barreras que dificultan la permanencia en la ciudad? ¿Qué hace que sea difícil vivir en el sur de San Francisco? *(Los participantes respondieron por escrito y varios compartieron uno o dos de los puntos que señalaron. A continuación, se resumen por tema).*

- **Empleo y salarios**
 - Los trabajos locales no pagan lo suficiente (x2)
 - Oportunidades laborales limitadas para las comunidades del sur de San Francisco
- **Costos de vivienda**
 - Precios de alquiler elevados/alquileres en aumento/Alquileres elevados para viviendas pequeñas o antiguas
 - Falta de viviendas asequibles
 - No hay suficientes viviendas para personas mayores
- **Cuidado de niños y guarderías**

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 2 de diciembre de 2024



- Costos inasequibles de guardería/cuidado infantil (x2)
- **Escuelas**
 - Las escuelas carecen de financiación
 - Falta de profesores locales
 - La población estudiantil de las escuelas no refleja el personal docente
 - Las escuelas y los profesores no son locales
 - Los sistemas de los distritos escolares y de las ciudades están obsoletos (datos, difusión, acceso)
 - Clasificaciones escolares bajas
- **Desafíos comunitarios y sociales**
 - Seres queridos y miembros de la comunidad que se mudan
 - No ser escuchado (las preocupaciones de la comunidad se ignoran)
 - Falta de información y recursos para los miembros de la comunidad
- **Tráfico y ruido**
 - Tráfico excesivo/rápido en calles residenciales (por ejemplo, Commercial St., Chestnut St.)
 - Ruido del aeropuerto SFO y las autopistas
- **Costo de vida general**
 - Altos costos generales y problemas de asequibilidad
 - Opciones de vida más baratas en otros lugares
- **Aparcamiento**
 - Disponibilidad limitada de estacionamiento
 - Dificultades para aparcar
- **Otros factores**
 - Clima
 - Delito
 - Actividades limitadas orientadas a la familia.
 - Las casas de estilo más nuevo pueden no ser adecuadas para la comunidad
 - La ciudad está demasiado dispersa

Programa de reuniones y próximos pasos

Anna Gallicchio recordó a los miembros del comité que la próxima reunión incluirá una actualización sobre los desafíos comerciales relacionados con el desplazamiento. Animó a los miembros a entablar conversaciones con los dueños de negocios locales, ya que su

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco Resumen de la reunión del CAC, 2 de diciembre de 2024



papel en el comité asesor es fundamental para apoyar a la comunidad en general. Anna también solicitó que los miembros del comité recomienden a las personas que creen que K&W y HR&A deberían involucrar en estas discusiones.

Joey recordó al grupo sobre las próximas actividades de divulgación, incluido un posible evento emergente y una jornada de puertas abiertas para el público, que se discutirán más a fondo en la próxima reunión.

El vicealcalde Flores compartió algunos anuncios antes de levantar la reunión.

- **Santa llega a la ciudad:** la próxima semana, Grand Avenue, de 10:00 a. m. a 2:00 p. m. y varios negocios a lo largo de Grand Avenue participarán.
- **Reunión de reorganización,** el martes 10 de diciembre en el Centro de conferencias de South San Francisco. Una reunión pública en la que prestarán juramento el nuevo alcalde y el nuevo vicealcalde. Se invita a todos los miembros del público a asistir.

La próxima reunión se llevará a cabo el 13 de enero, de 5 a 7 p. m. Si bien estas reuniones normalmente se llevan a cabo el primer lunes de cada mes, la primera reunión de 2025 se llevará a cabo el segundo lunes del mes para permitir más tiempo entre los feriados y el inicio del trimestre laboral.

La ciudad de San Francisco prevé ocho sesiones con el Comité Asesor Comunitario (CAC) durante los próximos nueve meses. El CAC se encuentra actualmente en la Fase 1 (noviembre de 2024 a enero de 2025). Las siguientes fases (2 a 4) se llevarán a cabo durante el resto de 2025.