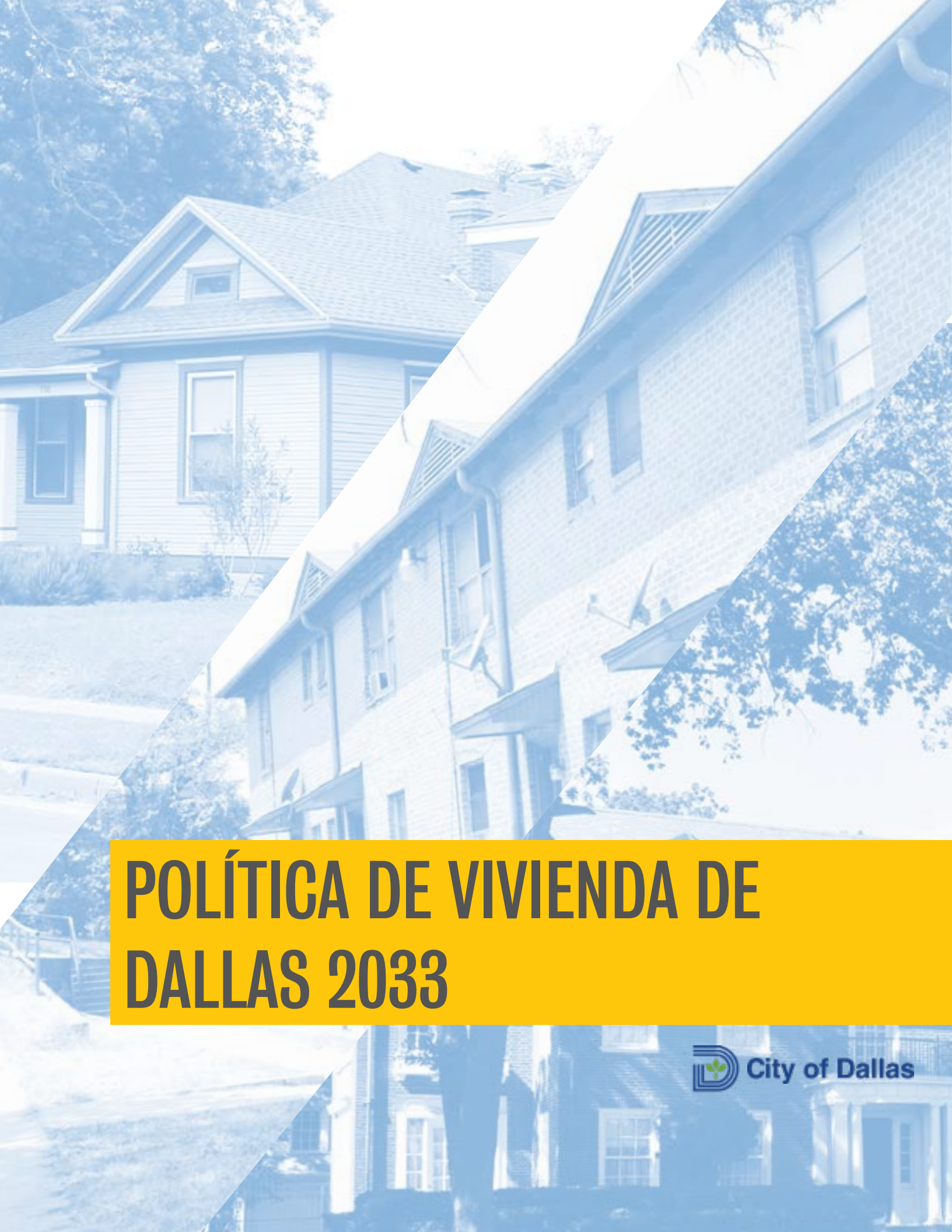




POLÍTICA DE VIVIENDA DE DALLAS 2033



City of Dallas

iv	Agradecimientos
1	Introducción
2	Participación de la Comunidad
2	Datos Justificativos
4	Alineación con otras Iniciativas de la Ciudad
6	Los Siete Pilares de Equidad en la Vivienda
9	Pilar 1: Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad Meta SMARTIE
13	Pilar 2: Producción en Toda la Ciudad Metas SMARTIE
15	Pilar 3: Conservación en Toda la Ciudad Metas SMARTIE
17	Pilar 4: Infraestructura Metas SMARTIE
19	Pilar 5: Colaboración y Coordinación Metas SMARTIE
21	Pilar 6: Participación Metas SMARTIE
23	Pilar 7: Educación Metas SMARTIE
26	Implementación
27	Apéndices
29	Apéndice A: Análisis de Disparidades en Apoyo de Nuevas Estrategias de Políticas de Vivienda
37	Apéndice B: Participación de la Comunidad: Resumen de la Recolección de Datos Cualitativos
41	Apéndice C: Desarrollo del Grupo de Trabajo de Vivienda Inclusiva
42	Apéndice D: Glosario



AGRADECIMIENTOS

El Departamento de Vivienda y Revitalización de Vecindarios quiere agradecer a todos quienes participaron en el proceso de desarrollo del marco DHP33. Esta iniciativa personifica cómo la colaboración entre la ciudad y las partes interesadas puede crear políticas públicas eficaces.

Liderazgo de la Ciudad de Dallas

Alcalde Eric Johnson	
Miembro del Concejo Chad West	Miembro del Concejo Tennell Atkins
Miembro del Concejo Jesse Moreno	Miembro del Concejo Paula Blackmon
Miembro del Concejo Casey Thomas II	Miembro del Concejo B. Adam McGough
Miembro del Concejo Carolyn King Arnold	Miembro del Concejo Jaynie Schultz
Miembro del Concejo Jaime Resendez	Miembro del Concejo Cara Mendelsohn
Miembro del Concejo Omar Narvaez	Miembro del Concejo Donnell Willis
Miembro del Concejo Adam Bazaldua	Miembro del Concejo Paul E. Ridley

Participantes de la comunidad de vecindarios y grupos y organizaciones religiosas de base comunitaria, de desarrollo, filantrópicas, educativas y de defensa

Soluciones de Equidad Comunitaria

Christine Campbell
John Gilvar
Michele Williams
Nora Linares, Housing Works Austin
Woody Rogers, Housing Works Austin

buildingcommunityWORKSHOP

Benje Feehan
Lisa Neergaard
Pei-en Yang
Anthony Rash
Adan Chavez

Personal de la Ciudad de Dallas

T.C. Broadnax, Administrador de la Ciudad
Kimberly Bizer Tolbert, Viceadministradora de la Ciudad
Liz Cedillo-Periera, Administradora Adjunta de la Ciudad
Majed Al-Ghafry, Administrador Adjunto de la Ciudad
David Noguera, Director, Vivienda y Revitalización de Vecindarios

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN

La inclusión racial y económica son fundamentales para el crecimiento de la vivienda en Dallas.

En consecuencia, a través de la Política de Vivienda de Dallas 2033, la Ciudad busca continuar reduciendo las disparidades que impactan desproporcionadamente a las comunidades históricamente desfavorecidas proporcionando iniciativas de vivienda asequible de calidad de ingresos mixtos en toda la Ciudad.

En enero de 2021, el Comité de Soluciones para la Vivienda y el Sinhogarismo solicitó al Departamento de Vivienda y Revitalización de Vecindarios que realizara una auditoría de equidad racial de la Política Integral de Vivienda (CHP, por sus siglas en

inglés). La auditoría de equidad de la CHP, que se llevó a cabo de julio de 2021 a diciembre de 2021, resultó en once recomendaciones para abordar los impactos desproporcionados en las comunidades históricamente desfavorecidas. Las once recomendaciones desafían a la Ciudad a reconsiderar su enfoque de la vivienda económica, pasando de un modelo de producción a un modelo de impacto, al tiempo que aborda la calidad de vida de los residentes de Dallas.

Al mismo tiempo, la Oficina de Equidad e Inclusión elaboraba el primer Plan de Equidad Racial de la

Ciudad para fijar metas, medidas y objetivos de acción en materia de equidad para los 42 departamentos de la Ciudad. La adopción de las once recomendaciones de la Evaluación de Equidad Racial de la Política Integral de Vivienda, mediante la resolución Nro. 22-0664, y del Plan de Equidad Racial por parte del Concejo de la Ciudad de Dallas, mediante la resolución 22-1236, sentó las bases para crear una nueva política de vivienda basada en la premisa fundamental de que la equidad reduce las disparidades a la vez que mejora los resultados para todos.

PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD

El proceso de desarrollo de la Política de Vivienda de Dallas 2033 (DHP33) comenzó en julio de 2022 con actividades de participación de la comunidad que llegaron a 2,065 personas a través de reuniones en persona, reuniones virtuales, grupos de discusión, entrevistas y consultas con el personal de la Ciudad.

Otras 7,083 personas se conectaron a través de redes sociales y 1,847 a través del [Mapa de Historias de Responsabilidad para la Equidad en la Vivienda de Dallas](#). Este proceso concluirá con la adopción de la DHP33 por parte del Concejo de la Ciudad en abril de 2023.

Este proceso concluirá con la adopción de la DHP33 por parte del Concejo de la Ciudad en marzo de 2023. Los residentes, los activistas de la vivienda y los expertos del sector que han participado en este proceso comparten que la vivienda

económica es fundamentalmente una cuestión de elección, que los residentes de Dallas deberían poder elegir vivir en una vivienda segura y de calidad en un vecindario con acceso a trabajos bien remunerados, comida sana y asistencia médica, que esté

libre de toxinas en el aire, protegido de las inundaciones, que tenga un alumbrado público adecuado y que esté cerca de la familia, los amigos, la fe, la cultura y otras conexiones comunitarias, todo lo cual es vital para el bienestar.

DATOS JUSTIFICATIVOS

Según la *Evaluación Regional de Vivienda del Norte de Texas de 2018*, las disparidades en las oportunidades de vivienda continúan perjudicando a los residentes de Dallas históricamente desfavorecidos.¹

¹ Evaluación Regional de Vivienda del Norte de Texas 2018, Resumen Ejecutivo, página 4. <https://dhanthx.com/wp-content/uploads/2019/03/North-Texas-Regional-Housing-Assessment-2018.pdf>

Estas disparidades incluyen tasas de propiedad de vivienda significativamente más bajas, mayor carga de costos de vivienda (el HUD define a las familias con sobrecarga de costos como aquellas "que pagan más del 30 por ciento de sus ingresos en vivienda"), menor valor promedio de las propiedades, mayor probabilidad de vivir en viviendas deficientes y mayor exposición a toxinas en el aire y otros peligros ambientales asociados con vivir en vecindarios demasiado próximos a operaciones industriales.

Los siguientes gráficos ayudan a ilustrar algunas de las disparidades que el DPH33 busca reducir. En el Apéndice A, *Análisis de Disparidades en Apoyo de Nuevas Estrategias de Políticas de Vivienda*, se puede encontrar un esquema más completo y un análisis de los datos justificativos, incluidos mapas de la ciudad que representan la geografía de los déficits de infraestructura y otras disparidades.

El Gráfico 1 (arriba) muestra las marcadas disparidades raciales entre los hogares de la Ciudad de Dallas que tienen "problemas graves de vivienda", que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) define como unidades de vivienda en las que el hogar tiene al menos uno de los siguientes:

- Falta de instalaciones completas de cocina
- Falta de instalaciones de plomería
- Hacinamiento
- Gasto de más del 50% de sus ingresos en alquiler y servicios públicos.²

El gráfico muestra el porcentaje de hogares que cumplen esta definición para los tres grupos étnicos más grandes de la ciudad:

- Afroamericanos (no Hispanos/Latinos)
- Hispanos/Latinos, independientemente de su etnia identificada (Blancos o No Blancos)

- Blancos (No hispanos/Latinos)

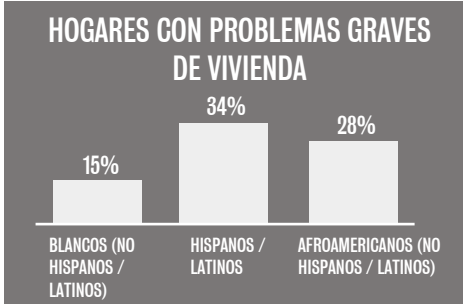
Como ilustra el gráfico, el porcentaje de hogares Afroamericanos (No-Hispanos/Latinos) e Hispanos/Latinos con problemas graves de vivienda es aproximadamente el doble del porcentaje que el de hogares Blancos (No-Hispanos/Latinos). Las tasas de problemas graves de vivienda para el 6% restante de los hogares de Dallas son las siguientes: 25% para Asiáticos / Isleños del Pacífico, 19% para Nativos Americanos, 20% para Otros (incluye "Dos o Más etnias" y "Alguna Otra Etnia").

El Gráfico 2 (centro) muestra las marcadas disparidades raciales en el valor medio de la vivienda entre los hogares de la Ciudad de Dallas. Los tres grupos comparados en este gráfico son los mismos que los comparados en el Gráfico 1, los tres grupos étnicos más grandes de la ciudad. El Gráfico 2 ilustra que el valor medio de la vivienda para los hogares blancos (no Hispanos/Latinos) es más de tres veces mayor que el valor medio de la vivienda para los hogares Afroamericanos (no Hispanos/Latinos) e Hispanos/Latinos. El valor medio de la vivienda para los Asiáticos/Isleños del Pacífico, el siguiente grupo étnico más grande en Dallas, es de \$245,000.

El Gráfico 3 (abajo) muestra las marcadas disparidades raciales en las tasas de propietarios de viviendas entre los hogares de la Ciudad de Dallas. Los tres grupos comparados en este gráfico son los mismos que los comparados en los Gráficos 1 y 2, los tres grupos étnicos más grandes de la ciudad. El gráfico ilustra que la tasa de propiedad de vivienda de los hogares Blancos (No Hispanos/Latinos) es casi el doble de la tasa de los hogares Afroamericanos (No Hispanos/Latinos) y es significativamente más alta que la tasa de los hogares Hispanos/Latinos. Las tasas de propietarios de viviendas para el 6% restante de los hogares de

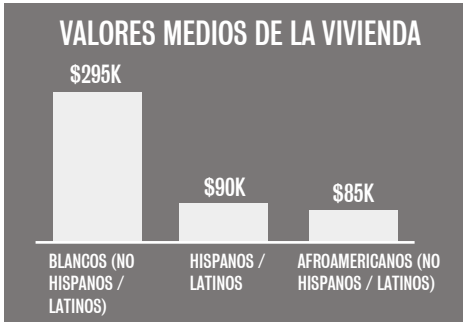
Dallas son las siguientes: 34.8% para Asiáticos / Isleños del Pacífico, 44.3% para Nativos Americanos, 37% para Otros (incluye "Dos o Más etnias" y "Alguna Otra Etnia").

Gráfico 1. Disparidades Raciales en Problemas Graves de Vivienda en la Ciudad de Dallas



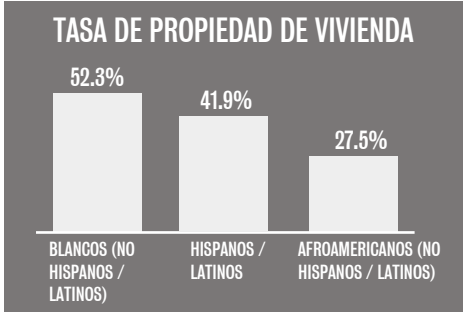
Fuente: Análisis de Impedimentos a la Elección de Equidad en la Vivienda, Ciudad de Dallas, julio de 2019, página 65. <https://dallascityhall.com/departments/office-of-equity-and-inclusion/Fair-Housing/PublishingImages/Pages/default/Dallas%202019%20AI%20with%20Appendix.pdf>

Gráfico 2 Disparidades Raciales en el Valor Medio de la Vivienda en la Ciudad de Dallas



Fuente: Brecha Racial de la Riqueza en Dallas, octubre de 2018, https://prosperitynow.org/sites/default/files/resource/2018-10/Racial_Wealth_Divide_in_Dallas.pdf

Gráfico 3. Disparidades Raciales en las Tasas de Propietarios de Viviendas en la Ciudad de Dallas



Fuente: Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2016-20, <https://www.census.gov/newsroom/press-kits/2021/acs-5-year.html>

ALINEACIÓN CON OTRAS INICIATIVAS DE LA CIUDAD

La DHP33 está diseñada para trabajar en colaboración con todos los departamentos de la ciudad, aprovechando su experiencia y recursos para influir en las comunidades residenciales.

A continuación se presentan ejemplos de iniciativas actuales de la Ciudad que tienen una relación directa con la vivienda. A medida que se desarrollen otros planes o políticas, la DHP33 trabajará en consonancia con ellos.

El Plan de Equidad Racial (REP, por sus siglas en inglés) tiene como objetivo promover la equidad y ayudar a los líderes de la Ciudad mediante el establecimiento de metas a corto, mediano y largo plazo para minimizar las desigualdades existentes. El REP es el producto del liderazgo de la Ciudad, los aportes de la comunidad y la deliberación intencional con los departamentos de la Ciudad centrándose en el avance de la equidad al cerrar las brechas de disparidad para los residentes con mayores necesidades.

El REP (pg. 85) estableció Mediciones de Progreso Departamentales. Las mediciones para la vivienda incorporadas en la DHP33 son:

- Completar las revisiones de la Política Integral de Vivienda sobre la base de la Auditoría de Equidad antes de diciembre de 2022
- Desarrollar una estrategia para identificar los vecindarios con mayor riesgo de gentrificación y desplazamiento para diciembre de 2023
- Completar al menos tres evaluaciones de impacto de proyectos catalizadores, esfuerzos de revitalización de vecindarios o programas de vivienda para asegurar impactos equitativos del programa para octubre de 2024

- Aumentar del 11% al 30% la proporción de unidades a precio de mercado sin restricciones en los desarrollos promovidos por la Ciudad en zonas prioritarias para la equidad antes para octubre de 2027
- Designar de tres a cinco Áreas Estratégicas de Revitalización de Vecindarios y colaborar con miembros de la comunidad, servicios de la Ciudad de Dallas, desarrolladores, organizaciones sin fines de lucro y otras organizaciones para llevar \$100 millones de inversión a comunidades históricamente desfavorecidas para diciembre de 2027.

La Política de Desarrollo Económico fomenta el crecimiento económico y el progreso social para todos los residentes. Es un mecanismo potente y proactivo que favorece las inversiones hiperlocales, la creación de nuevos puestos de trabajo y la reubicación de empresas. Es la herramienta necesaria para fomentar comunidades resistentes y prósperas. La DHP33 apoya la planificación interdepartamental y la colaboración externa necesarias para que la Ciudad adopte con éxito las siguientes medidas relacionadas con la vivienda descritas en la Política de Desarrollo Económico:

- Dar prioridad a la conservación de la vivienda económica de origen natural (NOAH) y los desarrollos anticuados de créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos (LIHTC)
- Aprovechar las propiedades de propiedad pública contiguas al transporte público para desarrollar viviendas de ingresos mixtos
- Dedicar flujos de ingresos para eliminar los déficits de infraestructura en comunidades históricamente desinvertidas y conservar la accesibilidad para los residentes a largo plazo en riesgo de desplazamiento
- Desarrollar viviendas económicas para educadores y personal en las proximidades de instituciones de educación superior
- Buscar fuentes de financiamiento no tradicionales (por ejemplo, fondos de préstamos consistentes en capital público/privado centrado en la construcción de desarrollos de ingresos mixtos/uso mixto) y alinear el uso de incentivos con las metas de vivienda económica para apoyar la producción de proyectos de desarrollo de ingresos mixtos
- Someterse a una revisión normativa para eliminar los obstáculos al desarrollo de viviendas económicas

² https://www.huduser.gov/portal/datasets/cp/CHAS/bg_chas.html#:~:text=Un%20hogar%20suele%20superar%20el%2030%25%20de%20ingresos%20mensuales.

- Establecer herramientas de vivienda más allá de los programas del HUD que amplíen la capacidad para apoyar el desarrollo a precio de mercado en la incorporación de viviendas para la fuerza laboral
- Llevar a cabo capacitaciones, talleres e iniciativas de desarrollo de capacidades
- Explorar opciones de financiamiento para crear un fondo común para el financiamiento de deficiencias y revisar el proceso de suscripción para la escala del desarrollador y la equidad
- Convocar a los CDC, desarrolladores y socios del vecindario para identificar las necesidades

La actualización del Uso del Suelo de ForwardDallas es el plan visionario de toda la ciudad que establece las directrices sobre cómo debe utilizarse el suelo público y privado y qué aspecto debe tener la ciudad. Estas decisiones sobre el uso y el diseño del suelo afectan a casi todo, incluidas las oportunidades de empleo, los tiempos de desplazamiento al trabajo, el acceso a zonas verdes, la calidad del aire y el acceso a los alimentos.

A medida que se desarrolle ForwardDallas, el personal y los asesores de la ciudad trabajarán para aumentar la producción de viviendas de una manera específica que se ajuste a las metas de la DHP33.

El **Plan Integral de Acción Ambiental y Climática (CECAP, por sus siglas en inglés)** fue publicado por la Ciudad de Dallas el 22 de abril de 2020 - el 50 aniversario del primer Día de la Tierra- en reconocimiento de la necesidad de soluciones orientadas a la comunidad y basadas en datos para los desafíos ambientales a los que nos enfrentamos como ciudad, estado y nación.

El CECAP establece que:

- Los requisitos de construcción de Energía Neta Cero (ZNE) podrían aumentar el coste de las nuevas construcciones y suponer un obstáculo para el desarrollo de nuevas viviendas económicas. La Ciudad evaluará las implicaciones de costes para estos nuevos desarrollos de viviendas de bajos ingresos junto con una estimación del retorno de la inversión. El costo inicial puede ser más alto que el existente, los costos continuos de energía significativamente reducidos beneficiarán a los residentes de bajos ingresos.
- La Ciudad desarrollará una estrategia de uso del suelo de cara al público de forma integral y global que alinee viviendas de alquiler mixto y puestos de trabajo cercanos al transporte público y que esté coordinada con el plan de transporte público a largo plazo de DART.

- La ciudad necesita sinergizar el uso del suelo y la vivienda con las infraestructuras de transporte para aumentar el acceso a opciones para peatones y ciclistas y al transporte público.

La DHP33 mejora la capacidad de la Ciudad para coordinar acciones en estas áreas con acciones para aumentar equitativamente las oportunidades de vivienda. A medida que se desarrollan otros planes o políticas por parte de los departamentos de la ciudad o con socios externos, la DHP33 está posicionada para trabajar junto a ellos para avanzar en múltiples iniciativas.

LOS SIETE PILARES DE EQUIDAD EN LA VIVIENDA

La DHP33 tiene siete pilares de equidad de vivienda que entretienen las estrategias que guían la implementación, aprovechan las asociaciones internas y externas y revitalizan los vecindarios a través del desarrollo de viviendas que cubran las necesidades de todos los residentes de Dallas.

Aunque existen interconexiones entre los siete pilares, cada uno de ellos tiene su propio objetivo diferenciado que define cómo contribuirá a aumentar la equidad y la accesibilidad a la vivienda:

Estos siete pilares garantizarán la base de toda la colaboración y la administración de programas:

- Dirigir los recursos de vivienda y revitalización de vecindarios administrados por la ciudad
- Abordar las disparidades que perjudican a las comunidades históricamente desfavorecidas
- Proporcionar iniciativas de vivienda económica de ingresos mixtos en toda la ciudad.

Para alcanzar los objetivos de los siete pilares es necesario que la Ciudad mida el desempeño utilizando metas Específicas, Medibles, Alcanzables, Relevantes, Limitadas en el Tiempo, Inclusivas y Equitativas (SMARTIE, por sus siglas en inglés) para cada pilar. Las metas SMARTIE orientarán todos los esfuerzos para implementar las estrategias de cada pilar. También proporcionarán una manera para que el Concejo de la Ciudad, el personal de la Ciudad y el público midan el progreso de una manera transparente.



LOS SIETE PILARES DE EQUIDAD EN LA VIVIENDA

CADA UNO DE ELLOS TIENE SU PROPIO OBJETIVO DIFERENCIADO QUE DEFINE CÓMO CONTRIBUIRÁ A AUMENTAR LA EQUIDAD Y LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA.

PILARES DE EQUIDAD

Pilar	Declaración de Política/Objetivo
1 Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad	Identificar disparidades específicas en las oportunidades de vivienda y reducirlas utilizando un enfoque dirigido
2 Producción en Toda la Ciudad	Aumentar la producción para mejorar la asequibilidad de la vivienda para una amplia gamade rentas en todas las zonas de la ciudad.
3 Conservación en Toda la Ciudad	Aumentar la conservación del parque de viviendas asequibles en todas las zonas de la ciudad
4 Infraestructura	Dar prioridad a las inversiones en infraestructuras en las áreas objetivo de la estrategia de equidad
5 Colaboración y Coordinación	Alinear estrategias y recursos para maximizar el impacto de las asociaciones con partes interesadas internas y externas
6 Participación	Cultivar diversas vías de comunicación y multilingües con los residentes de todos los vecindarios para orientar las decisiones de inversión en vivienda de la Ciudad
7 Educación	Desarrollar una campaña de colaboración en toda la ciudad para aumentar el YIMBYism (Yes in My Back Yard o Sí en mi patio trasero) en favor de las viviendas económicas y de las personas que ls necesitan

Aumentar la equidad racial a la vez que se incrementa la accesibilidad a la vivienda en toda la ciudad requiere de estrategias dirigidas.

Estas estrategias deben adaptarse para abordar las disparidades históricas y las condiciones actuales que varían en toda la ciudad. Las herramientas y tácticas utilizadas para mejorar la accesibilidad de ingresos mixtos para cada área objetivo se seleccionarán en base a los datos, la participación de la comunidad, los recursos financieros, y la alineación con otras iniciativas de la Ciudad, con el fin de:

- Aumentar las oportunidades económicas de compra o alquiler de vivienda
- Reducir el déficit de infraestructuras
- Dar prioridad a las estrategias contra el desplazamiento
- Evitar la concentración de unidades económicas dedicadas en zonas históricamente desfavorecidas
- Preservar la integridad cultural y las instituciones comunitarias
- Identificar los recursos de desarrollo
- Mitigar las Áreas de Concentración de Pobreza Racial o Étnica (R/ECAP)

Cada área objetivo de la estrategia se seleccionará mediante:

- La recolección y análisis de datos cuantitativos y cualitativos para identificar las desigualdades raciales
- La incorporación de estrategias para prevenir el desplazamiento, conservando al mismo tiempo la integridad cultural de las comunidades en riesgo de ser desplazadas
- La identificación de los factores y atributos de calidad de vida necesarios para garantizar que los residentes puedan prosperar (salud, educación, medio ambiente, empleo, infraestructuras, nutrición, seguridad, transporte)
- Identificar posibles ubicaciones para viviendas económicas, incluidas viviendas unifamiliares, oportunidades de ser propietarios de una vivienda, unidades conservadas y unidades de alquiler económico
- Incluir una norma de diseño que garantice un desarrollo, rehabilitación y conservación de calidad
- Especificar los recursos de inversión necesarios, incluyendo
 - Dólares públicos de los programas del departamento de vivienda de la ciudad y otras inversiones de departamentos de la Ciudad
 - Filantropía
 - Desarrollos de viviendas por Organizaciones Sin Fines de Lucro y Empresas Propiedad de Minorías y Mujeres (M/WBE)
 - Incentivos fiscales y normativos

ÁREAS OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA DE EQUIDAD

IDENTIFICAR DISPARIDADES ESPECÍFICAS EN LAS OPORTUNIDADES DE VIVIENDA Y REDUCIRLAS UTILIZANDO UN ENFOQUE DIRIGIDO.

- 1 Para el 31 de marzo de 2024, establecer indicadores mensurables de progreso en la reducción de las disparidades identificadas para cada área objetivo
- 2 Para el 31 de diciembre de 2024, establecer criterios de elegibilidad de los vecindarios para las inversiones contra el desplazamiento
- 3 Para el 31 de diciembre de 2024, seleccionar áreas objetivo de las estrategias y establecer indicadores mensurables de progreso en la reducción de las disparidades identificadas en cada área objetivo
- 4 Para el 31 de diciembre de 2024, garantizar que los límites de cada Área de Servicio de la Ciudad se superpongan con los límites de al menos un área objetivo de la estrategia establecida para garantizar un enfoque de toda la ciudad para reducir las disparidades
- 5 Para el 31 de diciembre de 2027, analizar el área objetivo de la estrategia de equidad para evaluar la continuidad o considerar la posible creación de nuevas áreas
- 6 Para el 31 de diciembre de 2033, evaluar el impacto de la DHP33 en las áreas objetivo de la estrategia de equidad establecida y determinar la preparación para adoptar áreas adicionales

“ SE DEBEN ATENDER LAS NECESIDADES BÁSICAS DEL VECINDARIO ANTES DE INICIAR UNA CONVERSACIÓN MAYOR SOBRE LA EQUIDAD. DEBE HABER UNA MAYOR INVERSIÓN EN ESTOS VECINDARIOS PRIMERO. ”

– Participante de la reunión

“ NO HAY EQUIDAD EN LOS PROGRAMAS DE MEJORAS A LAS VIVIENDAS. LOS PROGRAMAS NECESITAN MÁS RECURSOS Y EL PROCESO DE SOLICITUD DEBE CAMBIAR PARA FACILITAR EL ACCESO A AQUELLOS QUE LO NECESITAN. ”

– Participante de la reunión



PRODUCCIÓN EN TODA LA CIUDAD

AUMENTAR LA PRODUCCIÓN PARA MEJORAR LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA PARA UNA AMPLIA VARIEDAD DE INGRESOS EN TODAS LAS ZONAS DE LA CIUDAD.

VISIÓN GENERAL DE LA ESTRATEGIA

Aumentar el número de unidades de vivienda económica y de unidades a precio de mercado accesibles a una amplia gama de ingresos requiere adaptar las herramientas existentes y desarrollar otras nuevas.

También requiere un enfoque global para reducir las barreras que obstaculizan los esfuerzos de los desarrolladores con y sin fines de lucro. Para crear credibilidad entre las partes interesadas de la comunidad e impulsar las inversiones privadas para la construcción de viviendas, la Ciudad colaborará con:

- La comunidad de desarrolladores, tanto privados como sin fines de lucro
- Entidades filantrópicas
- Grupos de activistas
- Residentes de los vecindarios
- Otros departamentos de la Ciudad

“ NECESITAMOS VIVIENDAS DE CALIDAD Y ASEQUIBLES QUE NO SON CONSTRUIDAS RAPIDAMENTE Y ESTÁN MAL DISEÑADAS. ”

– Participante de la reunión

Para aumentar la producción en toda la ciudad, la Ciudad:

- Maximizará la elección de vivienda invirtiendo en el desarrollo de una amplia gama de tipos de vivienda
- Garantizará que la producción de vivienda económica no se concentre en unidades dedicadas a viviendas económicas
- Invertirá en el desarrollo de la capacidad de los desarrolladores de viviendas económicas sin fines de lucro y de los pequeños desarrolladores con fines de lucro
- Apoyar todos los proyectos de vivienda económica que incluyan desarrollos de relleno urbano y planificados

METAS SMARTIE

- 1

Para el 31 de diciembre de 2024, crear una base de datos de desarrollos para gestionar los plazos y gastos de los proyectos
- 2

Para el 31 de diciembre de 2033, aumentar la producción de viviendas de propiedad económicas en un 5% cada año para hogares entre el 0% y el 120% de los Ingresos Medios del Área de Dallas
- 3

Para el 31 de diciembre de 2033, aumentar la producción de viviendas de alquiler económicas en un 10% cada año para hogares entre el 0% y el 120% de los Ingresos Medios del Área de Dallas

CONSERVACIÓN EN TODA LA CIUDAD

AUMENTAR LA CONSERVACIÓN PARA MEJORAR LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA PARA UNA AMPLIA VARIEDAD DE INGRESOS EN TODAS LAS ZONAS DE LA CIUDAD.

VISIÓN GENERAL DE LA ESTRATEGIA

La Ciudad identificará las unidades económicas dedicadas existentes, como las propiedades de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC), las unidades de alquiler económicas que se producen de forma natural y las casas ocupadas por sus propietarios que necesitan reparaciones para proyectar las necesidades de conservación en toda la ciudad.

La ciudad colaborará con organizaciones sin fines de lucro, MWBE, líderes vecinales, grupos filantrópicos, grupos comunitarios y el sector privado para aprovechar los recursos.

METAS SMARTIE

- 1 Para el 31 de diciembre de 2024, crear una base de datos de viviendas económicas a las que dirigir la conservación
- 2 Para el 31 de diciembre de 2033, aumentar la conservación de unidades multifamiliares de alquiler en un 10% cada año para hogares entre el 0% y el 120% de los Ingresos Medios del Área de Dallas
- 3 Para el 31 de diciembre de 2033, aumentar la conservación de unidades unifamiliares ocupadas por los propietarios en un 5% cada año para hogares entre el 0% y el 120% de los Ingresos Medios del Área de Dallas

“ LA PRESERVACIÓN DE VIVIENDAS ASEQUIBLES Y PROTECCIONES PARA LOS INQUILINOS SON PARTES IMPORTANTES DE LA ASEQUIBILIDAD. ”

– Participante de la reunión

INFRAESTRUCTURA

DAR PRIORIDAD A LAS INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURAS EN LAS ÁREAS OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA DE EQUIDAD.

VISIÓN GENERAL DE LA ESTRATEGIA

La infraestructura funcional es un elemento clave para desarrollar y conservar viviendas económicas.

Las áreas que experimentan bajas tasas de propiedad de vivienda, bajos valores medios de la vivienda y altas cargas de costes de vivienda también tienen déficits de infraestructura que complican los esfuerzos para mejorar la vivienda económica.

Al dar prioridad a la inversión en infraestructuras en las áreas objetivo de la estrategia de equidad, la Ciudad puede mejorar sus esfuerzos en materia de vivienda económica. Para ello, la Ciudad desarrollará estrategias comunes de inversión en infraestructuras interdepartamentales para las áreas objetivo de la estrategia designadas.

Para abordar la infraestructura necesaria para desarrollar y conservar la vivienda económica, la Ciudad deberá:

- Identificar las prioridades de infraestructura para las necesidades tales como, pero no limitado a: acceso a Internet, mejoras en el transporte, la mitigación de las llanuras aluviales, y los sistemas de drenaje de aguas pluviales para establecer una línea de base de las necesidades
- Aprovechar las inversiones privadas planificadas en desarrollos de viviendas de ingresos mixtos
- Aplicar las directrices de desarrollo de infraestructuras establecidas en los planes de la ciudad adoptados en relación con la equidad y la accesibilidad económica de la vivienda

METAS SMARTIE

1 Para el 31 de diciembre de 2024, identificar las prioridades de infraestructura que apoyen el desarrollo o la conservación de viviendas económicas para necesidades tales como, entre otras: acceso a Internet, mejoras en el transporte, mitigación de llanuras aluviales y sistemas de drenaje de aguas pluviales

2 Para el 31 de diciembre de 2025, evaluar el valor de las necesidades de infraestructuras en las áreas objetivo y establecer un presupuesto a 10 años para abordar dichas necesidades

3 Para el 31 de diciembre de 2033, reducir los déficits de infraestructuras identificados con respecto a la base de referencia en un 5% cada año que apoye el desarrollo y la conservación de viviendas económicas

“SE DEBEN ATENDER LAS NECESIDADES BÁSICAS ANTES DE TENER UNA MAYOR CONVERSACIÓN SOBRE LA EQUIDAD.”

– Participante de la reunión

COLABORACIÓN Y COORDINACIÓN

ALINEAR ESTRATEGIAS Y RECURSOS PARA MAXIMIZAR EL IMPACTO DE LAS ASOCIACIONES CON PARTES INTERESADAS INTERNAS Y EXTERNAS.

VISIÓN GENERAL DE LA ESTRATEGIA

Los departamentos de la Ciudad y los socios externos integrales para el desarrollo y la conservación equitativa de la vivienda se comprometerán a trabajar de manera concertada para facilitar la revitalización de vecindarios y realizar inversiones estratégicas de manera coordinada.

Para alinear los esfuerzos de colaboración y coordinación, la Ciudad:

- Desarrollará acuerdos interdepartamentales entre los departamentos de la ciudad que destaquen las metas comunes para la asignación de recursos, la planificación y el calendario de los proyectos
- Desarrollará acuerdos formales con organizaciones externas para la colaboración en el desarrollo y conservación de viviendas económicas
- Identificar nuevas iniciativas de socios internos y externos a medida que surjan y evaluarlas para avanzar en la DHP33

METAS SMARTIE

- 1** Para el 31 de diciembre de 2023, identificar acuerdos internos y externos para desarrollar y ejecutar que respalden las metas de la DHP33
- 2** Para el 31 de marzo de 2024, ejecutar los diez principales acuerdos identificados e iniciar un plan de implementación para apoyar las metas de la DHP33
- 3** Para el 31 de marzo de 2025, ejecutar el resto de los acuerdos prioritarios identificados para promover el desarrollo y la conservación de viviendas económicas

“ LAS OFICINAS DE LA CIUDAD TIENEN QUE ESTAR CONECTADAS E INFORMADAS Y TRABAJAR EN EQUIPO. ”

– Participante de la reunión

“ LA CIUDAD DEBE APROVECHAR LO HECHO POR LAS ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO PARA AMPLIAR SU TRABAJO Y HACER QUE LAS COSAS FUNCIONEN DE MANERA MÁS EFECTIVA. ”

– Participante de la reunión



VISIÓN GENERAL DE LA ESTRATEGIA

Avanzar hacia de la equidad es tanto un proceso como un resultado, lo que significa que antes de que se seleccionen las ubicaciones y se tomen las decisiones de inversión en vivienda, la comunidad debe participar para informar del proceso, garantizando que sus necesidades y expectativas se reflejen en los resultados.

Las sesiones de escucha, las conclusiones alcanzadas y las medidas de rendición de cuentas utilizadas influyen en la forma en que el público recibe las medidas de la ciudad. La DHP33 establece las normas para la participación de la comunidad que se aplicarán antes, durante y después de las inversiones en vivienda.

Para mejorar la participación que apoya el desarrollo y la conservación de la vivienda, la Ciudad:

- Dedicará recursos para actividades de participación comunitaria que sean accesibles, informativas y sostenibles para todos los residentes
- Implementará actividades de vivienda que reflejen la voluntad de la gente, en lugar de la de unos pocos elegidos, en momentos y lugares accesibles a una gama más amplia de residentes.
- Involucrará de forma auténtica a los residentes de Dallas para minimizar la confusión sobre las actividades planificadas y comprender mejor los intereses y expectativas de la comunidad

PARTICIPACIÓN

CULTIVAR DIVERSAS VÍAS DE COMUNICACIÓN Y MULTILINGÜES CON LOS RESIDENTES DE TODOS LOS VECINDARIOS PARA ORIENTAR LAS DECISIONES DE INVERSIÓN EN VIVIENDA DE LA CIUDAD.

METAS SMARTIE

- 1 Para el 31 de diciembre de 2023, proporcionará recursos de personal adecuados para desarrollar la estructura sostenible de participación de la comunidad
- 2 Para el 31 de diciembre de 2024, creará una red de partes interesadas de la comunidad que represente la demografía de las comunidades de Dallas
- 3 Para el 31 de diciembre de 2033, utilizará la participación como mecanismo para impulsar el diseño de programas, la asignación de recursos y la comunicación con las partes interesadas

“ DEBE HABER UN COMPROMISO SOSTENIDO Y TRABAJO CONSISTENTE PARA LA RETENCIÓN DE CONOCIMIENTO Y MANTENER LA CONFIANZA Y RELACIONES CON LA COMUNIDAD.”

- Participante de la reunión

EDUCACIÓN

DESARROLLAR UNA CAMPAÑA DE COLABORACIÓN EN TODA LA CIUDAD PARA AUMENTAR EL YIMBYISM (YES IN MY BACK YARD O SÍ EN MI PATIO TRASERO) EN FAVOR DE LAS VIVIENDAS ECONÓMICAS Y DE LAS PERSONAS QUE LAS NECESITAN.

VISIÓN GENERAL DE LA ESTRATEGIA

Cultivar el apoyo al desarrollo y la conservación de viviendas económicas requiere un compromiso con la educación.

Los residentes, los inversores, el personal de la ciudad y los funcionarios electos deben formarse sobre el valor de la vivienda económica y las falacias que persisten en torno a las personas a las que beneficia. Mucho antes de que se consideren los proyectos, deben establecerse foros para revisar los datos, las mejores prácticas y entablar conversaciones sanas sobre la diversidad en nuestras comunidades.

Para crear una campaña educativa en torno al YIMBYism, la Ciudad:

- Invertirá en un enfoque interdepartamental para crear un organigrama de los acontecimientos históricos y las actividades que influyeron en la vivienda económica en Dallas
- Invertirá en el desarrollo de recursos educativos sobre el valor de la vivienda económica y las personas que la necesitan
- Convocará a las partes interesadas de la comunidad para debatir los intereses en materia de vivienda y desarrollo comunitario, recurriendo a expertos especializados en mediar en conversaciones difíciles

METAS SMARTIE

- 1 Para el 31 de diciembre de 2023, establecerá un panel de control con datos accesibles al público de las unidades de vivienda económica subsidiadas por el gobierno y de origen natural en Dallas
- 2 Para el 31 de diciembre de 2024, invertirá en un organigrama de los acontecimientos históricos y las actividades que influyeron en la vivienda económica en Dallas.
- 3 Para el 31 de diciembre de 2033, utilizar una red de partes interesadas de la comunidad que representen la demografía de las comunidades de Dallas para desarrollar y desplegar recursos educativos sobre el valor de la vivienda económica y las personas que la necesitan

“ EXISTE UNA DIFERENCIA ENTRE LA AUTODETERMINACIÓN Y EL INTERÉS PROPIO. LA AUTODETERMINACIÓN TRATA SOBRE LOGRAR LA EQUITAD. EL INTERÉS PROPIO TRATA SOBRE LA RESISTENCIA.”

- Participante de la reunión



IMPLEMENTACIÓN

El plan de implementación de la DHP33 se guiará por el trabajo del Concejo de la Ciudad, el Administrador de la Ciudad, el Departamento de Vivienda y Revitalización de Vecindarios y otros departamentos de la ciudad durante los próximos seis a doce meses.

Un documento anexo, el Catálogo de Recursos de Vivienda de Dallas (DHRC), albergará los programas, corporaciones y recursos de cumplimiento y financiamiento diseñados para alcanzar las Metas SMARTIE de la DHP33. Tanto la DHP33 como el DHRC incluirán metas SMARTIE que medirán el progreso en la avanzar hacia de la equidad racial anualmente durante un período de 10 años. Además de la DHP33 y el DHRC, el

personal de la ciudad y los consultores colaborarán para desarrollar una estructura sostenible de participación

de la comunidad que informará a un grupo de trabajo de vivienda inclusiva, seleccionará las áreas objetivo de la estrategia de equidad y completará los acuerdos con socios internos y externos. Estos enfoques, junto con los informes de progreso y las presentaciones, se presentarán al Concejo de la Ciudad según un calendario establecido. Se realizarán los ajustes necesarios para fomentar la equidad mediante inversiones específicas en el desarrollo y la conservación de la vivienda.



APÉNDICES

APÉNDICE A

ANÁLISIS DE DISPARIDADES EN APOYO DE NUEVAS ESTRATEGIAS DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

En los años previos a la adopción de la Política Integral de Vivienda (CHP) por parte del Ayuntamiento de Dallas en 2018, los estudios revelaron concentraciones de pobreza en áreas históricamente segregadas donde residían personas afroamericanas e hispanas/latinas.

Al tratar de abordar estas áreas concentradas de pobreza, el CHP 2018:

- Se desalentó la inversión en áreas con altas concentraciones de hogares Afroamericanos e Hispanos/Latinos que viven en la pobreza, incluyendo áreas designadas como Áreas de Concentración de Pobreza Racial o Étnica (R/ECAPs) ³ y/o aquellas etiquetadas como "En Dificultades" por el Análisis de Valor de Mercado (MVA) de 2018 ⁴
- Inversión fomentada en un número limitado de zonas relativamente pequeñas situadas por toda la ciudad que cumplan los criterios del MVA que indiquen un potencial superior para el desarrollo o la conservación de viviendas de ingresos mixtos con proximidad a empleos bien remunerados e infraestructuras que ofrezcan oportunidades económicas.

El MVA se refiere a estas áreas preferentes como:

- **Áreas de Redesarrollo:**
Midtown, Tren de Alta Velocidad, Wynnewood, y Red Bird

- **Áreas de Estabilización**
LBJ Skillman, Vickery Midtown, Casa View, Forest District, East Downtown, The Bottom/Tenth Street, West Dallas, y Red Bird North
- **Áreas de Mercados Emergentes**
Southern Gateway, Pleasant Grove, y University Hills

Los límites de las áreas de reinversión de la CHP y las R/ECAP de Dallas a partir de 2016 aparecen resaltados en el Mapa 1 (a continuación).
Este enfoque de inversión de la CHP de enfoque específico no aborda cuán generalizadas son las disparidades de vivienda que limitan las oportunidades para los residentes Afroamericanos e Hispanos/Latinos en toda la ciudad, y especialmente dentro de la gran parte de la ciudad comúnmente conocida como el Sur de Dallas.

Como ilustran los gráficos incluidos anteriormente en la sección Datos Justificativos, en comparación con los hogares Blancos (No Hispanos/Latinos), los hogares Afroamericanos e Hispanos/Latinos son:

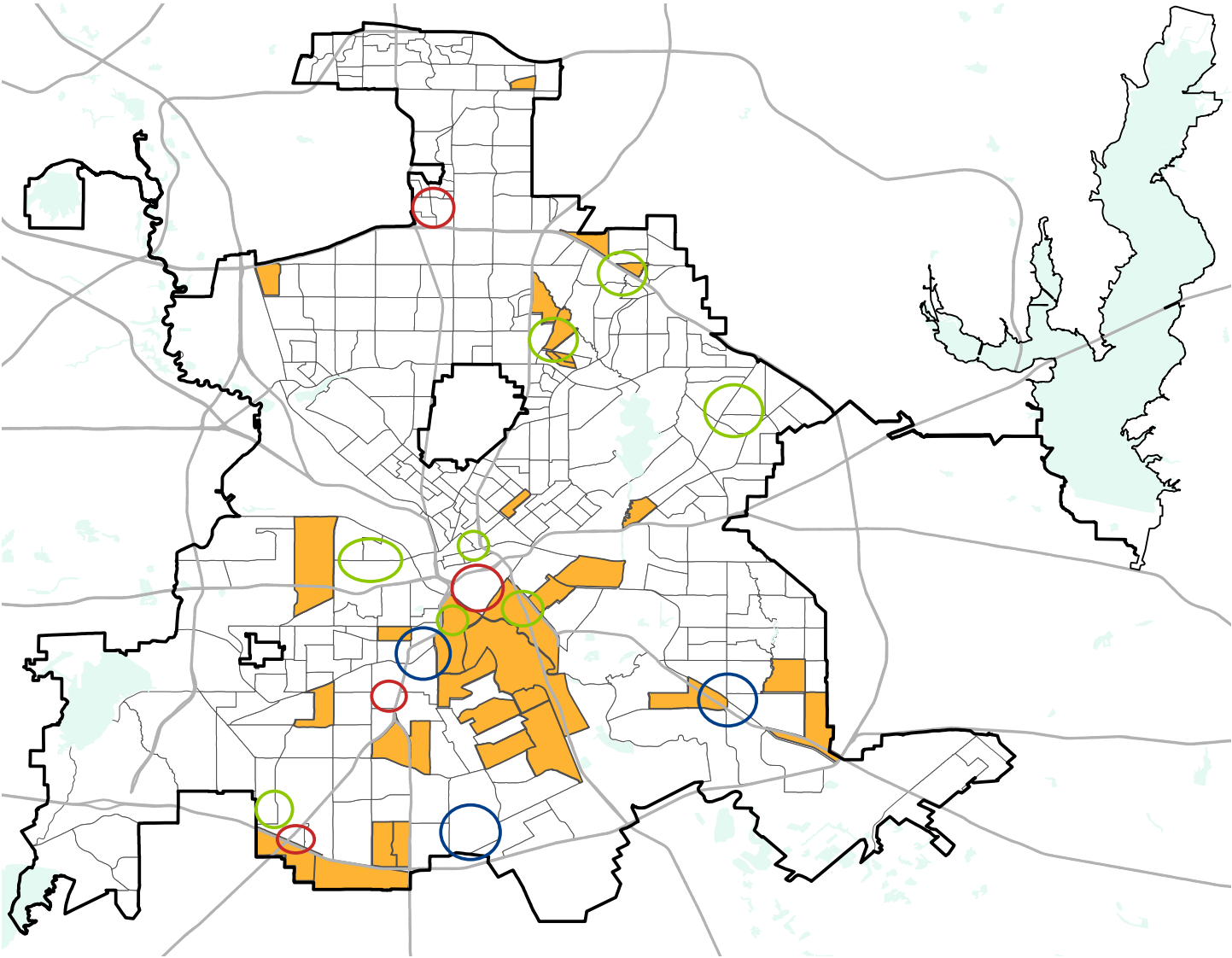
- **Significativamente más propensos a tener problemas graves de vivienda**

- El porcentaje de hogares Afroamericanos (No-Hispanos/Latinos) e Hispanos/Latinos con problemas graves de vivienda es aproximadamente el doble del porcentaje que el de hogares Blancos (No-Hispanos/Latinos). ⁵

- **Significativamente menos propensos a ser propietarios de su vivienda**
 - La tasa de propiedad de vivienda de los hogares Blancos (No Hispanos/Latinos) es casi el doble de la tasa de los hogares Afroamericanos (No Hispanos/Latinos) y es significativamente más alta que la tasa de los hogares Hispanos/Latinos.

- **Significativamente más propensos a verse afectados por los bajos valores de la vivienda**
 - El valor medio de la vivienda para los hogares blancos (no Hispanos/Latinos) es más de tres veces mayor que el valor medio de la vivienda para los hogares Afroamericanos (no Hispanos/Latinos) e Hispanos/Latinos/

Mapa 1. Mapa del Estudio de Equidad en la Vivienda de Dallas de 2019 que muestra las áreas de reinversión de CHP y las R/ECAPs



Fuente: Análisis de Impedimentos a la Elección de Equidad en la Vivienda, Ciudad de Dallas, julio de 2019

Estas disparidades y otras, como las disparidades en la infraestructura del vecindario, no se concentran en las áreas designadas como R/ECAPs o categorizadas como "En Dificultades" por el MVA. Más bien, existen en los vecindarios de toda la ciudad en la que la mayoría de los residentes son Afroamericano, Hispano/Latinos y otras Personas de Color. ⁶ Los

siguientes mapas ilustran la forma sistémica en que estas disparidades generalizadas crean lo que el Estudio de Equidad en la Vivienda de Dallas de 2019 denominó un "paisaje desigual de oportunidades" que se extiende por el sur de Dallas y se prolonga en muchas áreas al Norte de la I-30 y al Norte del Río Trinity.

- Leyenda**
- Áreas de reinversión**
- ◻ Área de mercado emergente
 - ◻ Área de redesarrollo
 - ◻ Área de estabilización
- R/ECAP 2016**
- ◻ Sí

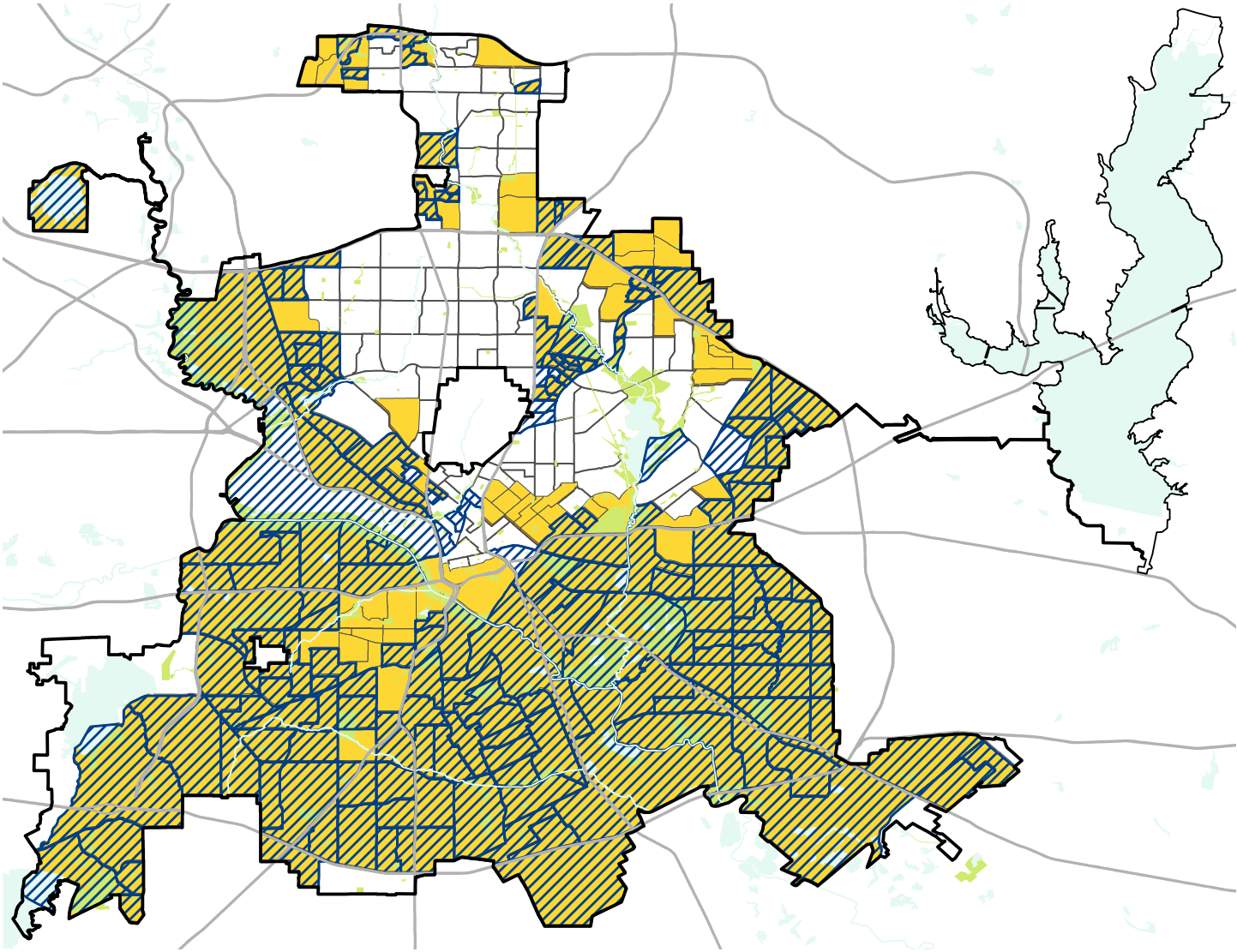
³ El HUD define las R/ECAP como áreas en las que: (1) la población no blanca comprende el 50 por ciento o más de la población total y (2) el porcentaje de personas que viven en hogares con ingresos por debajo de la tasa de pobreza es (a) 40 por ciento o más o (b) tres veces la tasa de pobreza promedio para el área metropolitana, lo que sea menor.

⁴ <https://dallascityhall.com/departments/pnv/Pages/MarketValueAnalysis.aspx>

⁵ Los problemas graves de vivienda se definen como el porcentaje de unidades de vivienda en las que el hogar tiene al menos uno de los siguientes: falta de instalaciones completas de cocina, falta de instalaciones de plomería, hacinamiento, o que gasta más del 50% de sus ingresos en alquiler y servicios públicos.

⁶ Los residentes Blancos No Hispanos/Latinos representan el 28.1% de la población de la ciudad, los residentes Afroamericanos No Hispanos/Latinos representan el 22.9% y los residentes Hispanos/Latinos representan el 42.3%. El restante 6.7% de los residentes se identifican como No-Hispanos/Latinos de Otra Raza y se incluyen en el grupo identificado como Personas de Color para este análisis. (<https://www.dallasecodel.org/490/Demographics>)

Mapa 2. Valores Medios de Vivienda por Debajo del Promedio de la Ciudad en Tramos Censales de la Ciudad de Dallas por Mayoría Étnica

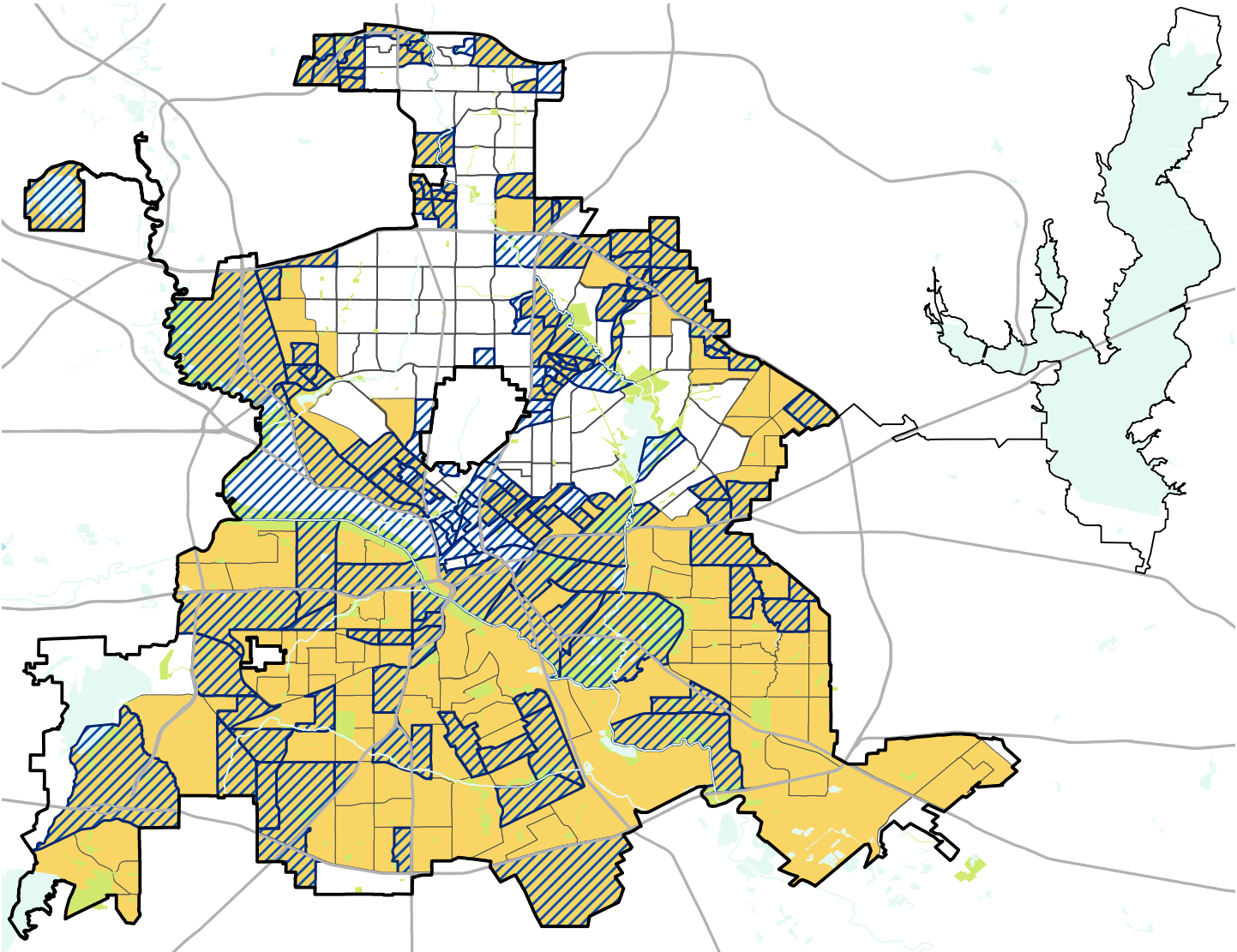


Fuente: Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2016-20, <https://www.census.gov/newsroom/press-kits/2021/acs-5-year.html>

El Mapa 2 muestra la geografía de las disparidades en el valor medio de la vivienda. Los tramos censales con valores medios de la vivienda por debajo de la media de la ciudad son los que tienen sombreado cruzado. Para visualizar los datos demográficos por étnia, los tramos censales en los que la mayoría de los residentes son Blancos no Hispanos/Latinos tienen un fondo blanco, y todos los demás tramos censales (etiquetados como "Mayoría de Personas de Color") tienen un fondo amarillo oscuro. El mapa muestra la tendencia mucho mayor para los tramos de "Mayoría de Personas de Color" a tener valores medios de vivienda por debajo de la media.

- Leyenda**
- Tramos censales con valores medios de vivienda por debajo del promedio**
- Tramos censales con valores medios de vivienda por debajo del promedio
- Tramos censales con mayoría de personas de color**
- Mayoría personas de color
 - Mayoría personas blancas

Mapa 3. Tasas de Propietarios de Viviendas por Debajo del Promedio de la Ciudad en Tramos Censales de la Ciudad de Dallas por Mayoría Étnica

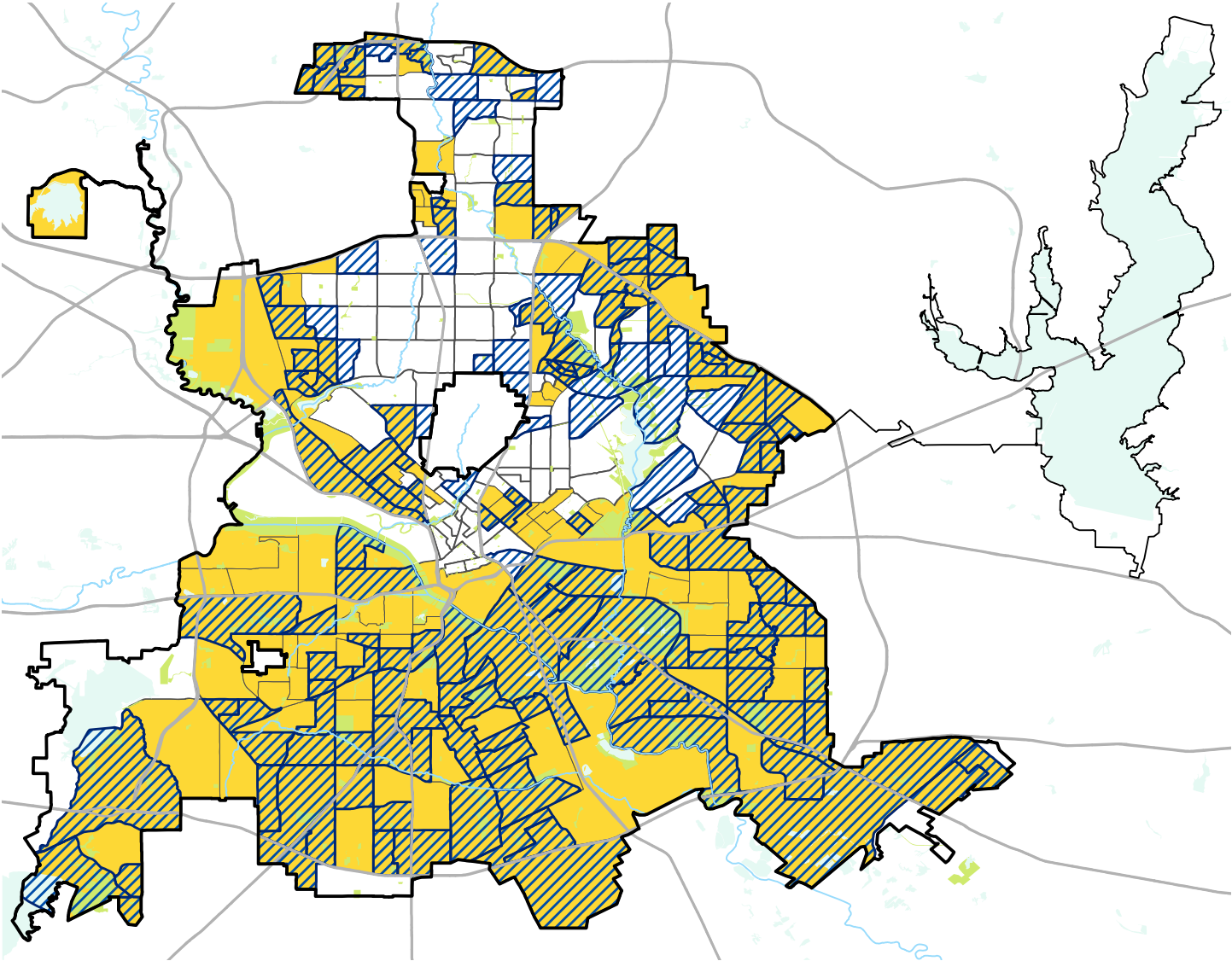


Fuente: Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense, <https://www.census.gov/newsroom/press-kits/2021/acs-5-year.html>

El Mapa 3 muestra la geografía de las disparidades en las tasas de propiedad de vivienda. Los tramos censales con tasas de propiedad de vivienda por debajo de la media de la ciudad son los que tienen sombreado cruzado. Al igual que en el Mapa 2, los tramos censales en los que la mayoría de los residentes son Blancos no Hispanos/Latinos tienen un fondo blanco, y todos los demás tramos censales (etiquetados como "Mayoría de Personas de Color") tienen un fondo amarillo oscuro. El mapa muestra la tendencia mucho mayor para los tramos de "Mayoría de Personas de Color" a tener tasas de propiedad de vivienda por debajo de la media.

- Leyenda**
- Tramos censales con tasas de propietarios de viviendas por debajo del promedio**
- Tramos censales con tasas de propietarios de viviendas por debajo del promedio
- Tramos censales con mayoría de personas de color**
- Mayoría personas de color
 - Mayoría personas blancas

Mapa 4. Tasas de Sobrecarga de Costos de Vivienda Superiores al Promedio de la Ciudad en Tramos Censales de la Ciudad de Dallas por Mayoría Étnica



Fuente: Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2016-20, <https://www.census.gov/newsroom/press-kits/2021/acs-5-year.html>

El Mapa 4 muestra la geografía de las disparidades en las tasas de sobrecarga de costos de vivienda.

Los tramos censales con tasas de sobrecarga de costos de vivienda superiores a la media de la ciudad son los que tienen sombreado cruzado. Al igual que en el Mapa 2, los tramos censales en los que la mayoría de los residentes son Blancos no Hispanos/Latinos tienen un fondo blanco, y todos los demás

tramos censales (etiquetados como "Mayoría de Personas de Color") tienen un fondo amarillo oscuro. El mapa muestra la tendencia mayor para los tramos de "Mayoría de Personas de Color" a tener tasas de sobrecarga de costos de vivienda superiores a la media.

Leyenda
Tramos censales con tasas de sobrecarga de costos de vivienda superiores al promedio

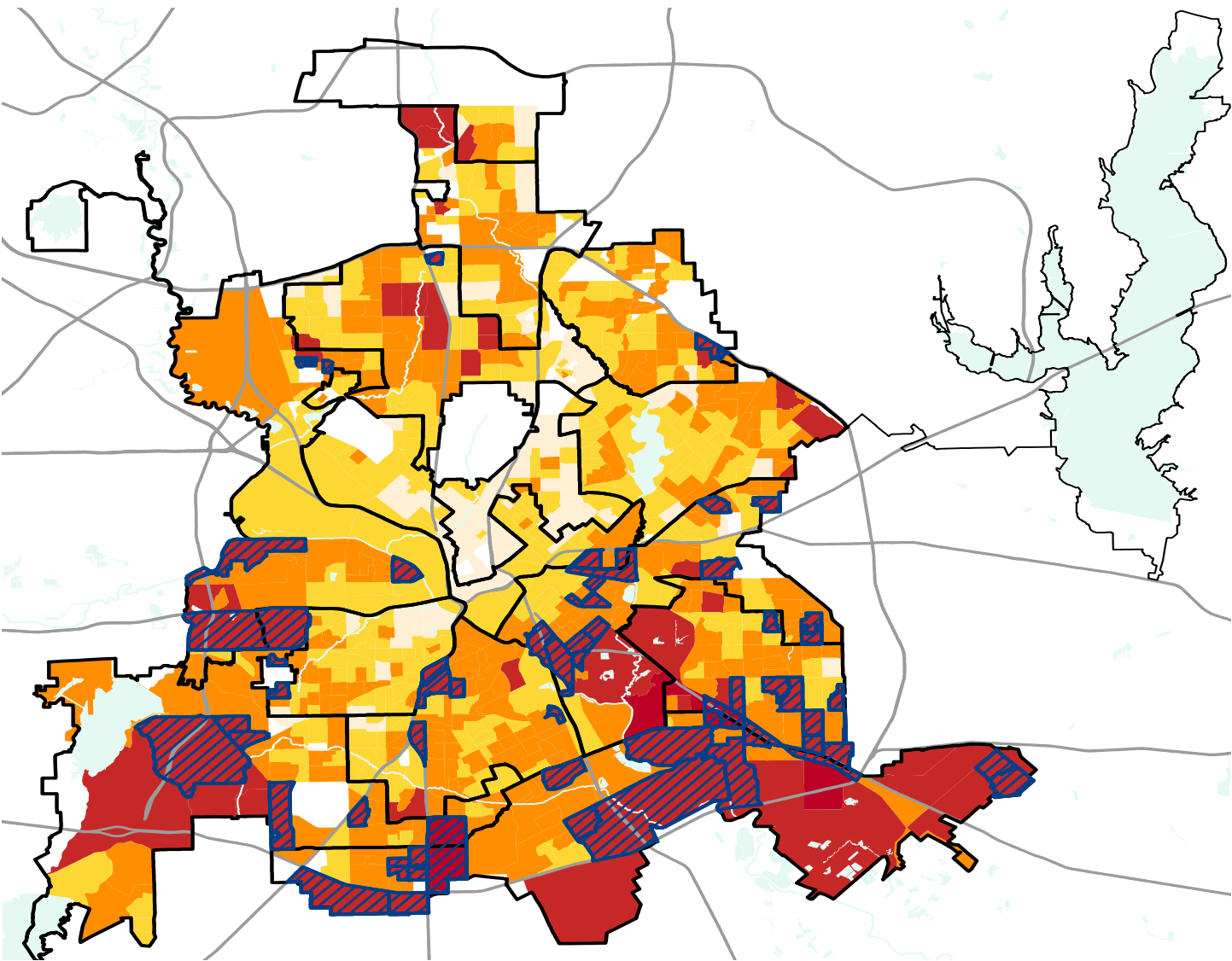
Tramos censales con tasas de sobrecarga de costos de vivienda superiores al promedio

Tramos censales con mayoría de personas de color

Mayoría personas de color

Mayoría personas blancas

Mapa 5. Tramos Censales de la Ciudad de Dallas con Déficit de Infraestructuras y Desiertos de Infraestructuras



Fuente: Base de datos compartida por el Departamento de Ingeniería Civil y Medioambiental de la Southern Methodists University, creado en 2022.

El Mapa 5 muestra la geografía de las disparidades en infraestructuras que perjudican las oportunidades de vivienda.

Los diferentes colores representan diferentes niveles de deficiencia de infraestructura de un tramo censal a otro, según un estudio reciente de la Profesora Barbara Minsker de la Southern Methodist University.⁷ Los tipos de infraestructura utilizados por el estudio para determinar el nivel de deficiencia son el pavimento, los muros acústicos, los cruces peatonales, las aceras, el servicio de Internet, las copas de los árboles de las calles, así como el acceso de los residentes a los alimentos, senderos

para ciclistas y peatones, transporte público, lugares de reunión, servicios médicos y bancos. Los tramos censales sombreados en el Mapa 5 son los que el estudio califica de "desiertos de infraestructuras". Según un informe de la SMU sobre las conclusiones del estudio:

"Los investigadores... [pudieron] identificar 62 vecindarios de Dallas como desiertos de infraestructuras: áreas de bajos ingresos muy deficientes en cuanto a las infraestructuras que crean una zona

segura, funcional y económicamente viable en la que vivir. Conocidos como desiertos de infraestructuras, la mayoría de los vecindarios están ubicados en la parte sur de la ciudad y albergan principalmente residentes de bajos ingresos, Afroamericanos e Hispanos".⁸

Leyenda
Nivel general de deficiencia de infraestructura

Excelente

Bueno

Moderado

Deficiente

Altamente deficiente

Desiertos de infraestructura

⁷ <https://www.smu.edu/stories/neighborhoods-in-focus>
⁸ <https://www.smu.edu/stories/neighborhoods-in-focus>

El efecto agravante de las disparidades generalizadas que se ilustran en estos mapas y en los gráficos anteriores ha quedado demostrado en numerosos estudios publicados centrados en Dallas, así como en estudios centrados en otras comunidades.

Por ejemplo, Cullum Clark, Director de Crecimiento Económico de George W. Bush Institute-SMU en la Southern Methodist University, esboza este efecto agravante en su artículo académico de 2022, *La Colaboración de Dallas para el Desarrollo Equitativo, Segundo Año: Adaptándose a Viejos y Nuevos Desafíos en el Sur de Dallas*. El Dr. Clark describe "la impronta duradera en la geografía económica del Sur de Dallas" provocada por "décadas de exclusión social, políticas de fomento del desarrollo hacia el norte, iniciativas de 'renovación urbana' y construcción de autopistas y otras infraestructuras que atraviesan vecindarios históricamente Afroamericanos e Hispanos". Su documento resume el impacto sistémico de estas políticas de la siguiente manera:

"El Sur de Dallas es una extensión urbana vasta en la que no se ha invertido lo suficiente y que ha experimentado poco progreso económico en las últimas décadas... La zona al sur de la Interestatal 30 más el Oeste de Dallas entre la I-30 y el Río Trinity es físicamente más grande que la ciudad de Atlanta y alberga aproximadamente 600,000 personas o cerca del 45% de la población de la ciudad. Pero representa menos del 15% del valor de avalúo de las propiedades de la ciudad. Tiene menos unidades de vivienda y puestos de trabajo que a principios del siglo XXI. La población Afroamericana e Hispana constituye algo más del 80% de la población del Sur de Dallas, en comparación con el 62% de la ciudad en su totalidad, según el Censo de 2010. La población Afroamericanabarr e Hispana del Sur de Dallas es mayor que la población total de Washington, Boston o Seattle".

El documento del Dr. Clark se suma a un extenso cuerpo de datos documentados en la *Evaluación Regional de Vivienda del Norte de Texas de 2018, el Análisis de Impedimentos para la Elección de Equidad en la Vivienda de 2019, el Estudio de Equidad en la Vivienda de la Ciudad de Dallas* y otras investigaciones que documentan la amplitud y profundidad del panorama desigual de oportunidades de Dallas. El [Plan de Equidad Racial \(REP\)](#) de la ciudad señala esta amplitud y profundidad en la página 14 cuando describe cómo "los datos continúan demostrando cómo el origen étnico puede ser un indicador de los resultados en la vida de los residentes de Dallas". El REP también señala en la página 18 que "los expertos afirman que la vivienda es un indicador clave para el éxito, ya que influye en el acceso de las familias a las escuelas, la atención médica y otros recursos."

Las conclusiones alcanzadas por estos estudios y planes demuestran la necesidad de un enfoque muy diferente para mejorar equitativamente la accesibilidad económica a la vivienda en Dallas que el enfoque en el centro de la CHP. En alineación con el REP, el marco de trabajo de la política de vivienda de Dallas requiere un enfoque estratégico integral para aumentar las oportunidades de todos los residentes perjudicados por las disparidades raciales. Al igual que otros residentes de Dallas, deben poder elegir vivir en una vivienda segura y de calidad en un vecindario con acceso a empleos bien remunerados, alimentos saludables y atención médica, libre

de toxinas en el aire, protección contra inundaciones, alumbrado público adecuado y proximidad a la familia, amigos, fe, cultura y otras conexiones comunitarias vitales para el bienestar.

Las principales estrategias de Dallas para aumentar las oportunidades de vivienda para todos no deberían depender de la voluntad y la capacidad de las personas que actualmente viven en vecindarios con tasas de pobreza y deterioro muy elevadas para trasladarse a los pocos vecindarios identificados por el MVA como con un gran potencial de retorno de la inversión pública. La amplitud y profundidad del panorama desigual requiere planes de juego colaborativos y dirigidos para desarrollar vecindarios prósperos en un área geográfica mucho más amplia. Los datos sobre las disparidades exigen una visión para mejorar la vida de los muchos miles de personas de toda la ciudad que se ven perjudicadas por graves problemas de vivienda, bajos índices de propiedad de la vivienda, bajo valor de la vivienda, infraestructuras deficientes y otros obstáculos para la prosperidad, la salud y el bienestar. Los datos sobre las disparidades requieren una intensa participación de la comunidad que amplifique y dé prioridad a los aportes de los más afectados por las disparidades. Por último, los datos de las disparidades exigen la flexibilidad del Departamento de Vivienda para identificar qué enfoques funcionarán mejor para apoyar y facilitar la producción de viviendas de ingresos mixtos y la conservación de vecindario a vecindario.

La DHP2033 se alinea con el REP abordando estratégicamente los problemas sistémicos revelados por los datos.

Estrategias de DHP2033:

- Ampliar el enfoque de la política de vivienda de la ciudad para "abordar... [el] panorama desigual de oportunidades con acciones coordinadas y dirigidas geográficamente a través de los departamentos y agencias de la Ciudad", según lo recomendado por el Estudio de Equidad en la Vivienda 2019
- Adaptar las estrategias para reflejar las diferencias drásticas en las condiciones históricas y actuales de un área de la ciudad a otra, incluidas las diferencias entre las posibles Áreas Estratégicas de Revitalización de Vecindarios
- Evitar contribuir a mayores concentraciones de pobreza dentro de las R/ECAPs y las áreas "En Dificultades", pero también evitar descartar estas áreas como inapropiadas para la planificación e inversión en vivienda de la ciudad
- Involucrar de forma auténtica a los residentes y comunidades más afectados por las disparidades de vivienda identificadas en lugar de incitarles a trasladarse a las zonas destacadas en el MVA, lo que en muchos casos debilitaría las conexiones con la familia, los amigos, los lugares de culto y otros aspectos de la comunidad esenciales para la salud y el bienestar
- Invertir en la colaboración necesaria para corregir las desigualdades profundamente arraigadas mientras se desarrollan y conservan las áreas de ingresos mixtos, la colaboración entre los departamentos y agencias, así como la colaboración que aprovecha los recursos y la experiencia de los desarrolladores con y sin fines de lucro, líderes comunitarios que abogan por la accesibilidad económica a la vivienda y la equidad, y los residentes del vecindario con experiencia directa de la inequidad
- Garantizar que la planificación dirigida al desarrollo de ingresos mixtos y los esfuerzos de conservación estén integrados con los esfuerzos contra el desplazamiento utilizando el conjunto de herramientas en desarrollo
- Establecer un amplio conjunto de metas SMARTIE que creen un mecanismo para medir el progreso equitativo hacia una mayor oportunidad de vivienda en toda la ciudad, así como una planificación y ejecución equitativas del plan
- Establecer una estructura de supervisión comunitaria transparente e inclusiva e invertir en la capacidad de personal suficiente para centrar las voces y compartir de forma significativa la toma de decisiones con una amplia gama de partes interesadas de base, además de partes interesadas con experiencia en desarrollo inmobiliario, la producción de viviendas económicas sin fines de lucro, la planificación de vecindarios, la equidad en la vivienda y la justicia en materia de vivienda, y la filantropía

⁹ https://recouncil.com/wp-content/uploads/2022/06/DCED-Year-2-Report_Adapting-to-Old-and-New-Challenges-2.pdf

APÉNDICE B

PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD: RESUMEN DE LA RECOLECCIÓN DE DATOS CUALITATIVOS

Community Equity Solutions, (CES)¹⁰ se asoció con buildingcommunityWORKSHOP¹¹ para desarrollar y aplicar una estrategia de participación comunitaria que permitiera una auténtica participación de múltiples sectores en la cocreación de elementos esenciales de la política de vivienda. El equipo utilizó múltiples modos de comunicación: en persona, por teléfono, por correo electrónico y a través de redes sociales.

El equipo también utilizó un enfoque de organización de la comunidad para conectar con personas conocidas que, a su vez, recomendarían a otras partes a participar, desarrollando materiales para informar a la gente de eventos, actividades y oportunidades de participación. Este enfoque reconoce que generar confianza es esencial para conseguir una participación auténtica entre los funcionarios de la ciudad y la comunidad. Para aumentar la confianza hay que ser persistente y coherente, ya que es habitual que la gente se retire y observe cómo se desarrolla un proceso antes de implicarse plenamente.

El equipo se fijó como meta establecer conexiones directas con 1,000 personas. Conexión directa implica comunicación individual, ya sea en persona, por correo electrónico o por teléfono. Entre agosto y diciembre de 2022, el equipo superó esta meta, estableciendo una conexión directa con 2,063 personas. Varias personas tuvieron más de un contacto. Se compartió información de contacto detallada con el Departamento de Vivienda y Revitalización de Vecindarios con el permiso de las personas contactadas.

Los componentes de la estrategia de participación comunitaria incluyeron:

- **Desarrollo de materiales de Divulgación**
 - Todos los materiales se elaboraron en inglés y español
- **Divulgación a todos los Miembros del Concejo de la Ciudad y al Alcalde**
 - Memorándums para informar al Concejo de la Ciudad sobre el proceso y el progreso
 - Avisos e invitaciones a reuniones comunitarias para distribuir entre los electores
 - Invitaciones a todos los miembros del Concejo de la Ciudad para que se reúnan con el equipo y colaboren en la organización de reuniones comunitarias
 - i. El Presidente del Comité de Vivienda, Thomas, y los Miembros del Concejo, Willis y West, asistieron a 1 o más reuniones comunitarias/ cumbres e hicieron recomendaciones para que las personas y los grupos se involucraran en el proceso

- ii. La Miembro del Concejo Schultz colaboró con el equipo para incluir esta iniciativa en una de sus sesiones comunitarias establecidas
- Reuniones Individuales de Miembros del Concejo y Alcalde
 - i. Presidente Thomas y Miembros del Concejo Schultz, Resendez, MPT Arnold, West
 - ii. Personal en representación de la Oficina del Alcalde
- Reuniones de seguimiento con las partes interesadas recomendadas por los Miembros del Concejo de la Ciudad
- La Comisionada del Condado de Dallas, la Dra. Theresa Daniel, participó en una de las cumbres comunitarias
- **Reuniones Comunitarias**
 - Una en cada Área de Servicio de la Ciudad
 - 2 Reuniones Virtuales
 - En respuesta a los aportes de la comunidad, el equipo agregó 4 reuniones adicionales, incluyendo una en persona y una virtual predominantemente en español

- Entre los participantes hubo residentes de los 14 distritos (véase el mapa a continuación)
- Participación en eventos de los Miembros del Concejo de la Ciudad para compartir información sobre la política e invitar a los participantes a las reuniones comunitarias
- Dos Cumbres Estratégicas de un día de duración
- **Mapa de la Historia del buildingcommunityWORKSHOP**
 - [Responsabilidad de Dallas para la Equidad en la Vivienda \(DAHE\)](#)¹²
 - i. Lista de todas las reuniones organizadas por CES / buildingcommunityWORKSHOP
 - ii. Participación en las Reuniones
 - iii. Agenda, notas y fotos de cada evento
 - iv. Eventos comunitarios aliados organizados por forwardDallas, la Oficina de Equidad e Inclusión y el grupo que organizó los debates del libro The Accommodation
 - v. 1,847 conexiones

- **Organizadores de la Comunidad**

El equipo desplegó cuatro organizadores comunitarios locales reclutados a través de la divulgación a grupos comunitarios interesados en la vivienda. En agosto y septiembre de 2022, realizamos una investigación cualitativa para identificar posibles socios comunitarios que formaran parte del proceso de participación comunitaria. El personal del

Departamento de Vivienda y Revitalización de Vecindarios proporcionó los contactos iniciales que nos llevaron a localizar otros posibles socios comunitarios. Los organizadores comunitarios reclutados por el equipo se reunieron con asociaciones vecinales y de propietarios de viviendas. Además, los organizadores comunitarios:

- Recorrieron los vecindarios, se reunieron con miembros de la comunidad para conocer sus ideas y opiniones sobre lo que debería incluirse en la política de vivienda e invitaron a los residentes a las reuniones comunitarias
- Facilitaron y participaron en reuniones comunitarias organizadas por grupos comunitarios.

- **Divulgación entre los líderes activistas de la comunidad para conocer su opinión sobre las políticas y recomendaciones sobre otros residentes con los que ponerse en contacto**
- **Correos electrónicos para compartir nuestro proceso y progreso, invitando a la gente a las reuniones comunitarias y compartiendo los borradores iniciales del marco de trabajo de políticas para que realicen sus aportes**
 - Correos electrónicos al Grupo de Trabajo sobre Política de Vivienda
 - Correos electrónicos a la lista de contactos
- **Redes sociales - 7,893 visitas combinadas en Facebook, Twitter e Instagram**
- **Cocreación del Marco de Trabajo de Políticas**

La cocreación es un proceso en el que las personas afectadas por una política, un plan o una iniciativa participan en su desarrollo. Los facilitadores se reúnen con las partes y obtienen prioridades, ideas y elementos esenciales. Toman esa información, los datos cualitativos, los combinan con los datos cuantitativos sobre el tema y redactan el borrador de la pieza que se va a cocrear. A continuación, se hace circular el texto para recibir comentarios y sugerencias adicionales. Este proceso de ida y vuelta puede repetirse varias veces antes de que la pieza de cocreación tenga sus componentes esenciales. Una vez desarrollados todos los componentes, el texto se edita en un documento de fácil acceso.

El personal de la ciudad desempeñó un papel integral en el proceso de cocreación:

- Oficina de Equidad e Inclusión
- forwardDallas!
- Departamento de Vivienda y Revitalización de Vecindarios

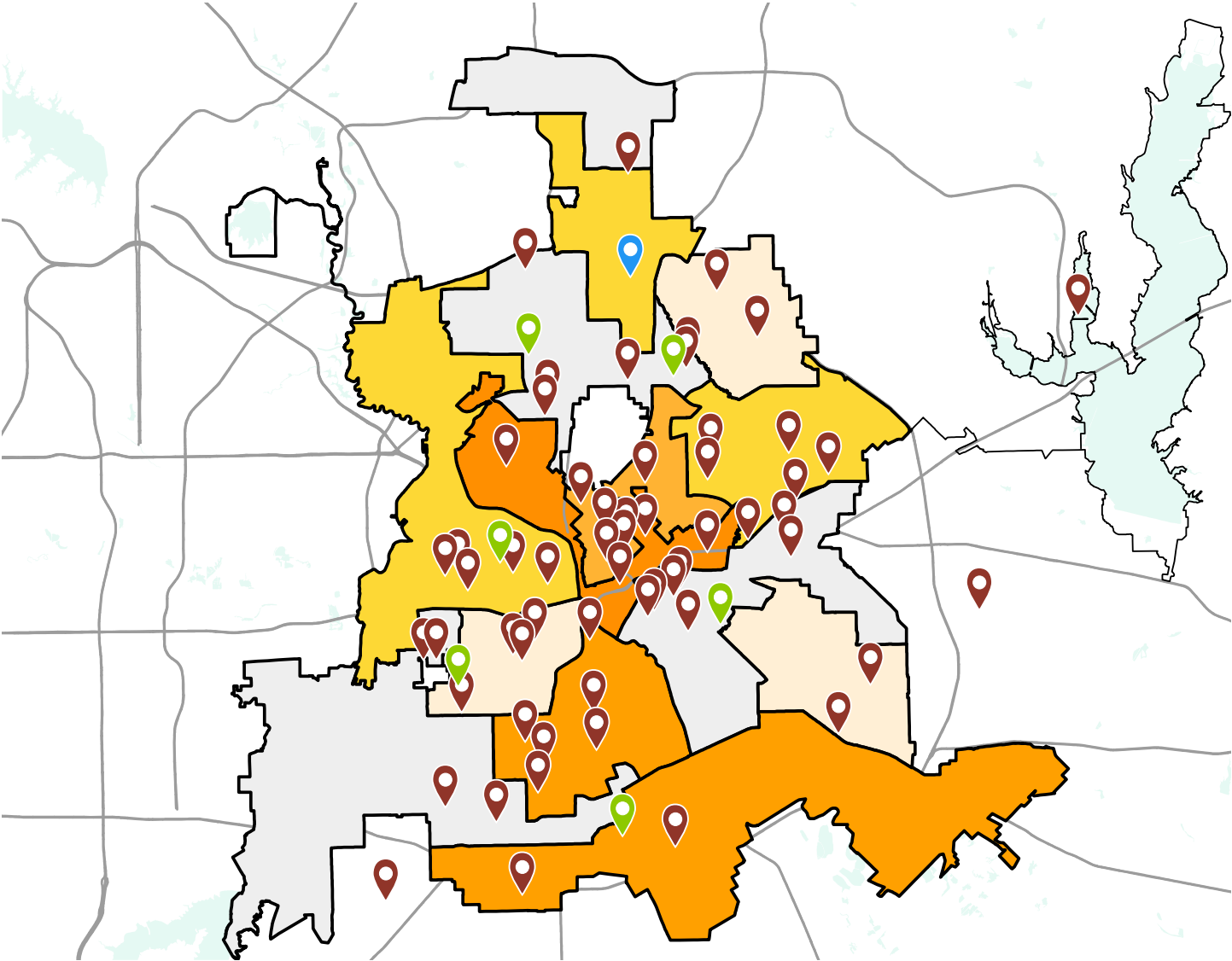
Para desarrollar con éxito el marco político fue necesario introducir modificaciones en el proceso habitual de cocreación. Surgieron problemas a la hora de compartir los borradores revisados sucesivos entre los miembros de la comunidad antes de compartirlos con el Concejo de la Ciudad. Lamentablemente, las soluciones alternativas limitaron las oportunidades de transparencia total en el proceso de cocreación, y algunos miembros de la comunidad expresaron confusión y preocupación por la confianza. De cara al futuro, la recomendación es maximizar la transparencia para que el personal y el Concejo puedan recibir comentarios auténticos y continuos de la comunidad que influyan en la aplicación de la DPH33.

¹⁰ Community Equity Strategies, una empresa nacional de consultoría especializada en prestar servicios a comunidades que buscan centrar realmente la equidad en su planificación estratégica, evaluación de políticas y trabajo de desarrollo de políticas

¹¹ El buildingcommunityWORKSHOP es un centro de diseño comunitario sin fines de lucro con sede en Texas que busca mejorar la habitabilidad y viabilidad de las comunidades mediante la práctica del diseño y la creación reflexivos.

¹² Responsabilidad de Dallas para la Equidad en la Vivienda: título dado al proceso de desarrollo de la DHP33

Ubicaciones de las Reuniones Comunitarias y Participación por Distrito del Concejo



Fuente: CES/[bc] Recolección de Datos Cualitativo

Este mapa muestra las ubicaciones de las reuniones comunitarias organizadas por DAHE (amarillo) y los vecindarios declarados de residencia de los participantes presenciales y virtuales (púrpura). El marcador azul indica la reunión organizada por un Concejal de la Ciudad, a la que asistieron

organizadores y voluntarios del DAHE, en representación del proceso de elaboración de políticas. Los participantes no asistieron necesariamente a la reunión comunitaria más cercana a su vecindario.

Legend

- Conversación Comunitaria
- Reuniones a cuestras
- Participantes individuales

Esta página se ha dejado en blanco.

APÉNDICE C

DESARROLLO DEL GRUPO DE TRABAJO DE VIVIENDA INCLUSIVA

CES recomienda que si Dallas decide que necesita un Grupo de Trabajo de Vivienda (HTF), como parte de su estrategia de participación comunitaria, desarrolle uno que sea inclusivo y comparta el poder con la comunidad. A la hora de crear el HTF, se debería contar con el apoyo de un socio que entienda la participación comunitaria, el establecimiento de redes, el desarrollo de políticas y su implementación.

Estructura de Muestra del Grupo de Trabajo de Vivienda Inclusiva

El Grupo de Trabajo de Vivienda está diseñado como una de las formas en que la Ciudad y la comunidad se asocian para asegurar la implementación efectiva de la Política de Vivienda de Dallas 2033.

Estructura:

- Presidente: Actúa como principal punto de contacto, coordinador y administrador del proyecto.
- Miembros: Actúa como socio de pensamiento para la Implementación de la Política de Vivienda de Dallas 2033. Comités: Se establecerán comités para tareas específicas, como la recopilación y el análisis de datos, la revisión del progreso, la comunicación y la transparencia, y la participación comunitaria. Los presidentes serían representativos de las diferentes categorías de miembros. (por ej., si hay cinco presidentes, uno debe ser un miembro de la comunidad, uno de Desarrollo/Empresa, un Activista y organizaciones de FB (ver Composición a continuación)
- Equipo Directivo: formado por el presidente y los presidentes de los Comités. Responsable de garantizar la coordinación de todas las actividades del Grupo de Trabajo

Composición:

24 Miembros

- 12 miembros de la comunidad (6 de vecindarios históricamente desfavorecidos)

- 3 Desarrollo/Empresas
- 4 organizaciones activistas
- 3 representantes filantrópicos
- 2 representantes de organizaciones religiosas

En la composición general, debe haber representación de los 14 distritos

Responsabilidades de los Miembros:

- Asistir al 75% de las reuniones presenciales y virtuales programadas
- Revisar los materiales para poder participar activamente en los debates y la toma de decisiones.
- Comunicarse con los sectores de la comunidad y recolectar sus comentarios
- Participar activamente en los debates y actividades del Grupo de Trabajo

Duración del Mandato:

Los miembros cumplirán un máximo de tres mandatos de 3 años, con la posibilidad de renovarlos para permitir la entrada y salida del grupo de trabajo. Los mandatos serán escalonados. En el primer mandato, los miembros de la comunidad tendrán un mandato de 3 años, y los activistas, los desarrolladores religiosos, las empresas y la filantropía cumplirán mandatos de dos años.

Solicitud de Afiliación (formulario de Google)

Los candidatos interesados en formar parte del grupo de trabajo deberán presentar una solicitud por Internet que incluya lo siguiente:

- Nombre

- Título
- Organización/Afiliación
- Distrito
- Información de contacto (número de teléfono, dirección de correo electrónico, dirección postal)
- ¿Por qué le interesa desempeñarse en el grupo de trabajo? (250 palabras o menos)
- ¿Qué espera poder contribuir? (250 palabras o menos)

Proceso de Selección

Todas las solicitudes serán revisadas por un comité de selección compuesto por las siguientes personas:

- Presidente del Comité de Vivienda y Sinhogarismo del Concejo/Presidente del Comité de Equidad del Concejo
- Personal de Vivienda y Revitalización de Vecindarios
- Miembro de la Comunidad

Estructura de las Reuniones:

Las reuniones se celebrarán cada dos meses en un lugar de fácil acceso para los miembros que representen a comunidades históricamente desfavorecidas.

El grupo de trabajo será un grupo facilitado con apoyo específico para los miembros de la comunidad no afiliados. Todos los miembros tienen la responsabilidad de informar e implicar a la comunidad en general.

Ejemplos de productos de trabajo de Grupos de Trabajo Inclusivos de todo el país

- [Un Acto de Justicia de la Coalición por un Presupuesto Justo](#)
- [Grupo de Trabajo sobre Vivienda del Condado de James](#)

APÉNDICE D

GLOSARIO

En Dificultades – un inmueble que está en ejecución hipotecaria o es propiedad del prestamista; propiedades que han caído en mal estado, o cuyo propietario está bajo estrés financiero y en peligro de perder la propiedad a la ejecución hipotecaria

Inequidad/desigualdad - Falta de equidad o justicia. Favoritismo o parcialidad. Una circunstancia o procedimiento injusto.

Infraestructuras - según un estudio reciente de Barbara Minsker, profesora del Departamento de Ingeniería Civil y Medioambiental de la Southern Methodist University. Los tipos de infraestructura utilizados por el estudio para determinar el nivel de deficiencia son el pavimento, los muros acústicos, los cruces peatonales, las aceras, el servicio de Internet, las copas de los árboles de las calles, así como el acceso de los residentes a los alimentos, senderos para ciclistas y peatones, transporte público, lugares de reunión, servicios médicos y bancos

Comunidades históricamente desfavorecidas - Un término que se usa a menudo en Estados Unidos para referirse a comunidades con gran necesidad, comunidades compuestas por personas de color, vecindarios de bajos ingresos o aquellos vecindarios que no tienen acceso a recursos incluyendo la atención médica, infraestructura, oportunidades económicas, tiendas de venta a; menudeo, entre otros.

Accesibilidad Económica a la Vivienda - El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) considera que una vivienda es económicamente accesible cuando un hogar gasta el 30% o menos de sus ingresos en gastos de vivienda

Carga del coste de la vivienda - Se considera que un hogar tiene una sobrecarga de costes cuando gasta más del 30% de sus ingresos en alquiler, hipoteca y otras necesidades de vivienda

Marginado - Una referencia a una persona o grupo que han sido sistemáticamente aislados de los recursos necesarios para prosperar, a menudo por medio de la segregación, la separación y la falta de acceso.

Unidad a Precio de Mercado – Unidades residenciales (incluyendo condominios, apartamentos y unidades de comunidades de jubilados que se alquilan o venden a precios de mercado.

Valor Medio de la Propiedad - La media divide la distribución del valor en dos partes iguales: la mitad de los casos por debajo del valor medio de la propiedad (casa y lote) y la mitad por encima de la media. Los cálculos del valor medio se redondean a la centena de dólares más próxima.

Datos Cualitativos - Datos descriptivos, expresados en lenguaje más que en valores numéricos; responden al "por qué" o al "cómo" detrás de los números.

Datos Cuantitativos - Datos que expresan una cierta cantidad, suma o rango; estadísticos, se pueden contar y se les da un valor numérico.

Etnia - Construcción social que clasifica a los individuos en función de sus características físicas, en particular el color de la piel y la textura del cabello.

Disparidades Raciales - Una condición en la que un grupo racial experimenta sistemática y desproporcionadamente peores resultados en comparación con otro grupo o grupos raciales. Las Disparidades Raciales pueden ocurrir en una serie de áreas, incluyendo entre otras la educación, el empleo, la riqueza, la policía, la justicia penal, la salud, el transporte, la vivienda y la falta de vivienda.

Equidad Racial - Situación que se alcanza cuando las personas prosperan y la raza etnicidad ya no determinan deja de determinar o predecir los resultados sociales o la capacidad de prosperar de una persona.

R/ECAPs – Áreas de Concentración de Pobreza Racial o Étnica

Prácticas de Exclusión - una práctica discriminatoria que pone los servicios (financieros y de otro tipo) fuera del alcance de los residentes de determinadas zonas por motivos étnicos.

SMARTIE – Específicas, Mesurables, Alcanzables, Relevantes, Limitadas en el Tiempo, Inclusivas y Equitativas

¹³ Hud.gov: <https://archives.hud.gov/local/nv/goodstories/2006-04-06glos.cfm#:~:text=Affordable%20Housing%3A%20Affordable%20housing%20is,for%20housing%20costs%2C%20including%20utilities.>

¹⁴ Huduser.gov: https://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr_edge_featd_article_092214.html#:~:text=HUD%20defines%20cost%2Dburdened%20families,of%20one's%20income%20on%20rent.

