

# HOUSING AND HOMELESSNESS ADVISORY COMMISSION

## Agenda

CITY COUNCIL-APPOINTED BOARDS & COMMISSIONS



**Fecha:** Lunes, 24 de febrero de 2025  
**Hora:** 3:30 p.m.  
**Ubicación:** Ayuntamiento, Edificio. A, Sala de Conferencias  
Ejecutiva #103 276 Fourth Avenue, Chula Vista, CA

### Reunión especial de la Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar

**Comentarios públicos:** Los comentarios públicos pueden enviarse a la Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar de las siguientes maneras:

- **Comentarios en persona durante la reunión.** Únase a nosotros para el Aviso de Vivienda y Personas sin Hogar  
La Comisión se reunirá en el lugar y hora especificados en este orden del día para hacer sus comentarios. A cada persona se le asignarán tres (3) minutos para dirigirse a la Comisión.
- **Envíe un comentario electrónico.** Visite [www.chulavistaca.gov/boardmeetings](http://www.chulavistaca.gov/boardmeetings), localice esta reunión y haga clic en el icono de la burbuja de comentarios. Haga clic en el elemento sobre el que desea comentar, luego haga clic en "Dejar comentario".
- **Comentarios por correo electrónico.** Envíe sus comentarios por correo electrónico a [HHAC@chulavistaca.gov](mailto:HHAC@chulavistaca.gov).

El período de comentarios se cerrará tres (3) horas antes de la reunión. Todos los comentarios se pondrán a disposición de la Comisión y del público.

**Accesibilidad:** Se invita a las personas con discapacidades a solicitar modificaciones o adaptaciones para acceder y/o participar en una reunión comunicándose con la oficina de la Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar del personal del Departamento del Fiscal de la Ciudad en [HHAC@chulavistaca.gov](mailto:HHAC@chulavistaca.gov) (el Servicio de Retransmisión de California está disponible para las personas con discapacidad auditiva marcando el 711) al menos cuarenta y ocho horas antes de la reunión.

**1. LLAMADA AL ORDEN****2. PASE DE LISTA**

Los comisionados Carlseen, Contreras, Merino, Montoya-Cesena, Pacheco, Paddock, Robinson Opeodu, Whitsell y el presidente Cabral.

**3. CALENDARIO DE CONSENTIMIENTO (Puntos 3.1 a 3.2)**

*La Comisión promulgará las recomendaciones del personal del Calendario de Consentimiento por una moción, sin discusión, a menos que un Comisionado, un miembro del público o el personal solicite que un tema se elimine para su discusión. Si desea hablar sobre cualquier tema, complete un formulario de "Solicitud para hablar" y envíelo al Secretario antes de la reunión o envíe un comentario electrónico según las instrucciones en la página uno de esta agenda.*

**3.1 Aprobación de las actas de las reuniones**

4

**Acción recomendada :**

Aprobar el acta de fecha 20 de agosto de 2024.

**3.2 Consideración de la Solicitud de Ausencias****Justificadas Acción Recomendada:**

Considere las solicitudes de ausencias justificadas según corresponda.

**4. COMENTARIOS PÚBLICOS**

*Las personas pueden dirigirse a la Comisión sobre cualquier asunto dentro de la jurisdicción de la Comisión que no esté incluido en la lista de temas del programa. La ley estatal generalmente prohíbe que la Comisión discuta o tome acción sobre cualquier asunto que no esté incluido en la agenda, pero, si corresponde, la Comisión puede programar el tema para una discusión futura o remitir el asunto al personal. Si desea hablar sobre cualquier tema, complete un formulario de "Solicitud para hablar" y envíelo al Secretario antes de la reunión o envíe un comentario electrónico según las instrucciones en la página uno de esta agenda.*

**5. ELEMENTOS DE ACCIÓN**

*La Comisión examinará individualmente los temas enumerados en esta sección del programa y se espera que susciten debates y deliberaciones. Si desea hablar sobre cualquier tema, complete un formulario de "Solicitud para hablar" y envíelo al Secretario antes de la reunión o envíe un comentario electrónico según las instrucciones en la página uno de esta agenda.*

**5.1 Fondos de vivienda: Prioridades de financiamiento de los programas de subvenciones en bloque de HUD para 2025-  
Plan Consolidado 2029 y Plan de Acción Anual 2025/26**

7

**Acción recomendada:**

Acepte el informe, permita comentarios públicos y proporcione comentarios.

- 5.2 Agencia Sucesora de Vivienda: Asignación de Fondos para el Motel Palomar, y Actualiza la acción** 11  
**recomendada:**  
 Comisión proporcionará una recomendación consultiva al Concejo Municipal sobre la asignación de los Fondos de Activos de Vivienda de la Agencia Sucesora de Vivienda de Ingresos Bajos y Moderados para el año fiscal 2024-25, por un monto de \$3.0 millones para la rehabilitación del Motel Palomar.
- 5.3 Agencia Sucesora de la Vivienda: Asignación de Fondos para los Apartamentos de la Calle E** 15  
**Acción recomendada :**  
 La Comisión proporciona una recomendación consultiva al Concejo Municipal sobre la asignación de los Fondos de Activos de Vivienda de Ingresos Bajos y Moderados de la Agencia Sucesora de la Vivienda para el Año Fiscal 2024-25, por un monto de \$4.0 millones para el desarrollo de viviendas asequibles.
- 5.4 Considere la posibilidad de cambiar la hora de las reuniones periódicas** 23  
**Acción recomendada :**  
 Aprobar la resolución.

## OTROS ASUNTOS

### 6. COMENTARIOS DEL PERSONAL

- 6.1 Chula Vista Village en Otay Actualización general**
- 6.2 Actualizaciones de Vivienda Asequible**

### 7. COMENTARIOS DEL PRESIDENTE

### 8. COMENTARIOS DE LOS COMISIONADOS

### 9. APLAZAMIENTO

a la reunión ordinaria de la Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar el 23 de abril de 2025.

*Los materiales proporcionados a la Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar relacionados con cualquier tema de sesión abierta en esta agenda están disponibles para revisión pública comunicándose con el Departamento de Servicios de Vivienda y Personas sin Hogar en [HHAC@chulavistaca.gov](mailto:HHAC@chulavistaca.gov).*

*Regístrese en [www.chulavistaca.gov/residents/enotification](http://www.chulavistaca.gov/residents/enotification) para recibir notificaciones por correo electrónico cuando las agendas se publiquen en línea.*

Descargo de responsabilidad: La Oficina del Secretario Municipal traduce las agendas para mejorar el acceso público. Las agendas traducidas se proporcionan como cortesía y no constituyen un aviso legal de la reunión o de los temas a discutir. En caso de discrepancia, prevalecerá el orden del día en inglés.



**REUNIÓN ESPECIAL DE LA COMISIÓN ASESORA DE VIVIENDA Y PERSONAS SIN HOGAR**

**Acta de la reunión**

20 de agosto de 2024, 6:00 p. m.

Cámaras del Consejo, 276 Fourth Avenue, Chula Vista, CA

Presente: Anna Cabral, James Merino, Norman Paddock, Vikki Robinson Opeodu, Paula Whitsell

Ausente: Peter Carlseen

También presentes: Juliette Montoya-Cesena, Angélica Davis, Stacey Kurtz, Chris Stanley, Brian Warwick, Carolina González, Ernesto Pinedo, Megan McClurg, Sam Alzubaidi, Brian Catacutan

---

**1. LLAMADA AL ORDEN**

*Una reunión especial de la Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar de la Ciudad de Chula Vista fue declarada abierta a las 6:02 p.m. en las Cámaras del Concejo en el Ayuntamiento (edificio #A), 276 Fourth Avenue, Chula Vista, California*

**2. PASE DE LISTA**

*El secretario González pasó lista.*

**3. CALENDARIO DE CONSENTIMIENTO (Puntos 3.1)**

*La Comisión aprobó el acta de la reunión del 8 de mayo de 2024.*

**Movido por** James Merino

**Secundado por** Paula Whitsell

**Resultado: Llevado****3.1 Aprobación de las actas de las reuniones****4. COMENTARIOS PÚBLICOS**

*Robert Johnson presentó observaciones por escrito.*

*John Acosta habló sobre la población sin hogar y pidió los recursos que la ciudad tiene para ofrecerles.*

*Salvador Vivero presentó un comentario por escrito solicitando ayuda para la situación de desamparo que enfrenta West Chula Vista.*

**5. ELEMENTOS DE ACCIÓN**

Angélica Davis, Ernesto Pinedo y Meghan McClurg

**5.1 Considere las restricciones para acampar y sentarse, acostarse, dormir o almacenarse en una propiedad pública específica**

*La Gerente de Soluciones para Personas sin Hogar, Angélica Davis, el Teniente Ernest Pineno y la Asistente del Abogado de la Ciudad, Megan McClurg, hicieron una presentación; Todos respondieron a las preguntas de los comisionados.*

*Los siguientes miembros del público se pronunciaron en contra del artículo:*

- *Rosy Vázquez*
- *Katie León*
- *Sebastián Martínez*
- *Michelle Francis*

*Los siguientes miembros del público presentaron un comentario por escrito en oposición al tema:*

- *Elizabeth Wilson Manahan*
- *Melissa Peterman*

**Movido por** James Merino

**Secundado por** Vikki Robinson Opeodu

**Resultado: Llevado****5.2 Borrador de la Solicitud del Programa de Designación Provivienda Revisión Pública**

*El Planificador Senior Chris Stanley hizo una presentación.*

OTROS ASUNTOS

**6. COMENTARIOS DEL PERSONAL**

*El Gerente de Vivienda, Brian Warwick, proporcionó información actualizada sobre el proyecto 610 Paseo del Rey.*

**7. COMENTARIOS DEL PRESIDENTE**

*Chair Cabral thanked everyone for attending to the meeting and their concerns about the city.*

**8. COMMISSIONERS' COMMENTS**

*Commissioners thanked city staff and community for working together to make our community better.*

**9. ADJOURNMENT**

*The meeting was adjourned at 7:56 p.m.*

*Minutes prepared by: Secretary Carolina Gonzalez*

---

Carolina Gonzalez, Secretary

## Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar

24 de febrero de 2025

Artículo N.º 5.1

### TÍTULO DEL ARTÍCULO

Fondos de vivienda: Prioridades de financiamiento de los programas de subvenciones en bloque de HUD para el Plan Consolidado 2025-2029 y el Plan de Acción Anual 2025/26

**Ubicación:** No hay una ubicación geográfica específica

**Departamento:** Vivienda y Servicios para Personas sin Hogar

**G.C. § 84308 Se aplican las regulaciones:** No

**Aviso ambiental:** La actividad no es un "Proyecto" según se define en la Sección 15378 de las Pautas Estatales de la Ley de Calidad Ambiental de California. Por lo tanto, de conformidad con la Sección 15060 (c) (3) de las Pautas Estatales, no se requiere una revisión ambiental. No obstante lo anterior, la actividad también califica para una Exención de conformidad con la Sección 15061 (b) (3) de las Pautas Estatales de la Ley de Calidad Ambiental de California. En virtud de la Ley Nacional de Política Ambiental (NEPA), la actividad está exenta de conformidad con el Título 24, Parte 58.34 (a) (2) (3) del Código de Regulaciones Federales.

### Acción recomendada

Acepte el informe, permita comentarios públicos y proporcione comentarios.

### RESUMEN

Como comunidad de derechos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, la ciudad de Chula Vista recibe fondos anualmente destinados a financiar diversos programas y servicios para mejorar la calidad de vida de las poblaciones más vulnerables de Chula Vista. Como receptor de estos fondos, se requiere que la Ciudad desarrolle y presente un Plan Consolidado de 5 Años para el uso de los fondos, que describa las necesidades de vivienda y desarrollo comunitario de los residentes de ingresos bajos/moderados de la Ciudad y describa las estrategias para abordar esas necesidades. Además, la Ciudad debe desarrollar y presentar un Plan de Acción Anual para cada uno de los cinco años del Plan Consolidado.

Esta reunión brindará a la comisión y a los miembros de la comunidad interesados una visión general y la oportunidad de brindar información sobre los objetivos y las prioridades de financiamiento que se establecerán a través del Plan Consolidado Quinquenal 2025-2029 y el Plan de Acción anual 2025-2026, que se espera que se adopte en la primavera de 2025.

## REVISIÓN AMBIENTAL

El Director de Servicios de Desarrollo ha revisado la actividad propuesta para cumplir con la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) y ha determinado que la actividad no es un "Proyecto" según se define en la Sección 15378 de las Pautas Estatales de CEQA porque no resultará en un cambio físico en el medio ambiente. Por lo tanto, de conformidad con la Sección 15060 (c) (3) de las Pautas estatales de CEQA, la actividad no está sujeta a CEQA. No obstante lo anterior, también se ha determinado que la actividad califica para una Exención de conformidad con la Sección 15061 (b) (3) de las Pautas Estatales de la Ley de Calidad Ambiental de California. Por lo tanto, no se requiere una revisión ambiental. Según la NEPA, la actividad está exenta de conformidad con el Título 24, Parte 58.34(a)(2)(3) del Código de Regulaciones Federales.

## DISCUSIÓN

Las jurisdicciones con derecho del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) reciben asignaciones anuales de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG, por sus siglas en inglés), el Programa de la Ley de Asociaciones de Inversión HOME (HOME, por sus siglas en inglés) y las asignaciones anuales del Programa de Subvenciones para Soluciones de Emergencia (ESG, por sus siglas en inglés) a través de un sistema basado en fórmulas determinadas por datos estadísticos y demográficos. Los fondos tienen como objetivo abordar el marco de medición del desempeño de HUD y cada uno se promulgó con una necesidad distinta de la comunidad, como se describe más adelante.

**CDBG:** El objetivo principal del programa CDBG es el desarrollo de comunidades urbanas viables a través de viviendas decentes, un entorno de vida adecuado y la expansión de las oportunidades económicas para las personas de ingresos bajos y moderados. Las actividades financiadas en el marco de este programa deberán abordar uno de los tres Objetivos Nacionales:

1. Beneficio a personas de ingresos bajos/moderados a través de proyectos de servicios sociales, vivienda o infraestructura;
2. Ayuda en la prevención o eliminación de barrios marginales y plagas residenciales o comerciales rehabilitación; o
3. Para satisfacer una necesidad urgente, como un desastre natural o una pandemia.

Históricamente, la Ciudad ha utilizado esta fuente de financiamiento flexible para financiar programas de servicios sociales, así como para mejorar las instalaciones públicas y construir nuevas calles y aceras.

**HOME:** El propósito del programa HOME es crear y conservar viviendas asequibles. El tipo de asistencia permitida bajo este programa incluye la rehabilitación de viviendas ocupadas por sus propietarios, nuevas construcciones y adquisiciones y rehabilitaciones, tanto para proyectos unifamiliares como multifamiliares, así como préstamos previos al desarrollo a desarrolladores.

En el pasado, la Ciudad ha aprovechado los fondos de HOME al proporcionar asistencia de alquiler basada en inquilinos, financiamiento de brecha a compradores de vivienda por primera vez y proporcionar financiamiento para desarrolladores que invierten en nuestra comunidad para crear nuevas unidades de vivienda asequible.

**ESG:** El programa se creó específicamente para abordar la falta de vivienda, ya que proporciona subvenciones para involucrar y realojar rápidamente a personas y familias sin hogar, así como para ayudar a operar y brindar servicios esenciales en refugios de emergencia. Los fondos también se pueden utilizar para evitar que las personas y las familias se queden sin hogar a través de programas de



realojamiento rápido.

Actualmente, la Ciudad está utilizando fondos ESG para los costos operativos de los refugios designados para víctimas de violencia doméstica, prevención de personas sin hogar y servicios de divulgación.

Como receptor de estos fondos, se requiere que la Ciudad prepare un Plan Consolidado de cinco años ("Plan Con") que describa las necesidades de vivienda y desarrollo comunitario de los residentes de ingresos bajos/moderados de la Ciudad y describa estrategias para abordar esas necesidades durante un período de cinco años. El Plan Contra proporciona la orientación política necesaria para la implementación de los programas y servicios que se financiarán, como se detalla en el Plan de Acción Anual presentado a HUD, como la solicitud formal de financiamiento para el año del programa respectivo.

La Ciudad está en el proceso de desarrollar su Plan Con 2025-2029, así como su Plan de Acción Anual 2025-2026.

### **Participación Ciudadana a través del Proceso de Planificación**

Involucrar a los residentes y miembros de la comunidad en la definición y comprensión de las necesidades actuales de vivienda y desarrollo comunitario, al tiempo que se priorizan los recursos para abordar estas necesidades, es un componente clave del desarrollo del Plan Con. El HUD requiere que la Ciudad reúna la opinión de sus residentes, incluidas las minorías, las personas que no hablan inglés, los residentes de ingresos bajos/moderados, las personas con discapacidades, los defensores de las personas mayores, las personas analfabetas y las personas sin hogar, a quienes los programas de subvenciones están diseñados para servir. Los aportes públicos recibidos se utilizan para establecer las estrategias y prioridades de financiamiento descritas anteriormente.

Se ha fomentado la participación ciudadana utilizando el nuevo software de participación pública de la Ciudad, Community Voices. En diciembre de 2024 se publicó una página web de Voces de la Comunidad para el Plan Estafa. Este sitio detalló todas las reuniones públicas para el Desarrollo del Plan Con y organizó la encuesta de necesidades de la comunidad que actualmente está disponible para que los miembros del público la completen hasta el 28 de febrero.

El personal de la ciudad llevó a cabo una serie de cuatro reuniones de comentarios públicos, una en cada distrito del Concejo, que permitieron a los residentes participar directamente con el personal y proporcionar su opinión sobre las prioridades de financiamiento. El personal también anunció el desarrollo del Plan Con en las reuniones de la Colaboración Comunitaria de Chula Vista y proporcionó folletos y enlaces a la página web de Voces Comunitarias a organizaciones comunitarias asociadas y representantes de poblaciones tradicionalmente difíciles de alcanzar. El 4 de febrero el personal se presentó ante el Concejo Municipal y celebró una audiencia pública de apertura para cumplir con los requisitos del ConPlan de HUD. Esta reunión es una vía adicional para que la comunidad participe en la priorización de los fondos de la subvención.

El Plan Contra también utiliza datos cualitativos y cuantitativos recopilados a través de la participación ciudadana, el análisis del mercado y la encuesta de necesidades de la comunidad para identificar las necesidades de mayor prioridad a las que dirigir el dinero de las prestaciones sociales. Las prioridades de financiamiento determinadas a través de la participación ciudadana se incorporarán en el Plan Con a través de metas y resultados que se establecerán y se presentarán al Concejo Municipal para su aprobación antes de la presentación final a HUD. En la tabla 1, en la página siguiente, se proporciona una línea de tiempo para los pasos en el desarrollo del Plan Con .

### **Disponibilidad de fondos y solicitud de solicitudes (año programático 2025-26)**

El desarrollo del Plan de Acción Anual 2025-2026 se incluirá con el Plan Con. El 3 de febrero de 2025 se publicará un Aviso de Disponibilidad de Fondos ("NOFA") para solicitar los fondos de subvención para las agencias elegibles y los Departamentos de la Ciudad y estará abierto hasta el 3 de marzo de 2025, como se detalla en la Tabla 1. Si bien la Ciudad no ha recibido comunicación formal de HUD sobre los fondos de subvención anticipados para el año programático 2025-26, el personal asumirá la misma cantidad que en años anteriores. Como referencia, la Ciudad ha recibido una ligera disminución para cada una de las subvenciones en los últimos cinco años.

**Próximos pasos**

Una vez que se hayan recopilado todos los datos relevantes del Plan Con y se hayan recibido y revisado las solicitudes de los subrecipientes para su elegibilidad y consideración de financiamiento, el personal regresará al Concejo Municipal para presentar el borrador del Plan

Planifique las metas y proporcione recomendaciones de financiamiento para el año programático 2025-26, previsto para el 8 de abril de 2025.

**Tabla 1: Plan Consolidado 2025 y Cronograma del Plan de Acción Anual**

FECHA	ACCION
December 2024	Con Plan Community Needs Survey Opens
January 16, 27, 29 & 30, 2025	Con Plan Community Meetings
February 3, 2025	Annual Action Plan Notice of Funding Availability Release
February 4, 2025	Con Plan & Annual Action Plan Council Public Hearing
February 2025	Housing & Homeless Advisory Commission Con Plan Meeting
February 25, 2025 Closes at the end of business day	Annual Action Plan Applicant Question and Answer Period Submit to: <a href="mailto:mbarnard@chulavistaca.gov">mbarnard@chulavistaca.gov</a>
February 28, 2025	Con Plan Community Needs Survey Closes
March 3, 2025 No later than 4:00 pm	Annual Action Plan Application Deadline
March 3 – March 17, 2025	Annual Action Plan Application Review Period
April 8, 2025 (anticipated)	City Council Public Hearing for Annual Action Plan Recommendations City of Chula Vista; 276 Fourth Avenue; Council Chambers
April 1 - April 30, 2025	30-Day Public Review Period Draft 2025-26 Annual Action Plan is made available to the public for public review and comments
May 6, 2025	City Council Con Plan & Annual Action Plan Consideration Final Con Plan & Action Plan are approved by Council City of Chula Vista; 276 Fourth Avenue, Council Chambers
May 15, 2025	Final Con Plan & Annual Action Plan submission to HUD

**IMPACTO FISCAL DEL AÑO EN CURSO**

No hay impacto fiscal para el Fondo General como resultado de esta acción, ya que todos los costos asociados con la planificación y administración de los programas CDBG, HOME y ESG están cubiertos por las subvenciones respectivas.

**IMPACTO FISCAL CONTINUO**

No hay un impacto fiscal continuo en el Fondo General de la Ciudad como resultado de esta acción.

**ACCESORIOS**

Ninguno.

*Contacto del personal: Mark Barnard, Analista de Gestión II  
Dania González, Analista Principal de Gestión*

## Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar

24 de febrero de 2025

Artículo N.º 5.2

**TÍTULO DEL ARTÍCULO:** Agencia sucesora de vivienda: Asignación de fondos para el motel Palomar y actualizaciones

**Ubicación:** 1160 Walnut Avenue

**Acción recomendada:** La Comisión proporciona una recomendación consultiva al Concejo Municipal sobre la asignación de los Fondos de Activos de Vivienda de Ingresos Bajos y Moderados de la Agencia Sucesora de Vivienda para el Año Fiscal 2024-25, por un monto de \$3.0 millones para la rehabilitación del Motel Palomar.

### RESUMEN

La Ciudad de Chula Vista (Ciudad) adquirió el Motel Palomar, ubicado en 1160 Walnut Avenue, en 2023 con la intención de rehabilitar la estructura del hotel y convertirlo en un desarrollo que brinde Vivienda de Apoyo Permanente (PSH) para hogares anteriormente sin hogar (el "Proyecto").

El personal ahora propone asignar \$3.0 millones en fondos del Fondo de Vivienda para Activos de Ingresos Bajos y Moderados (Fondo de Vivienda) para el Proyecto, administrado por la Autoridad de Vivienda en su calidad de Agencia Sucesora de la Vivienda.

Varias otras acciones para prepararse para la rehabilitación del Proyecto también se presentarán al Concejo, pero no requieren una recomendación consultiva de la Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar. Estos incluyen: (1) reasignar \$5.0 millones previamente presupuestados en el fondo de Proyectos de Mejoras de Capital (CIP) para el Proyecto a otros fines; (2) autorizar a la Ciudad a celebrar un Acuerdo de Disposición de Arrendamiento y Desarrollo y un contrato de arrendamiento de terrenos con el desarrollador del Proyecto, Wakeland Housing and Development Corporation, o una afiliada (Wakeland); (3) transferir la propiedad de la estructura del motel (pero no el terreno) a Wakeland; y (4) solicitar autorización para volver a presentar una solicitud con Wakeland para el programa Homekey+ actual administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD). Todas estas son transacciones necesarias para asegurar los fondos de Homekey+ y facilitar la rehabilitación y la operación a largo plazo del Proyecto.

### REVISIÓN AMBIENTAL

El Proyecto está categóricamente exento de la Ley de Calidad Ambiental de California en virtud de la Sección 15301 (Instalaciones Existentes), la Sección 15326 (Adquisición de Viviendas para Programas de Asistencia para la Vivienda) y la Sección 15601(b)(3).

## DISCUSIÓN

### Adquisición y Rehabilitación de Moteles

La Ciudad adquirió el Motel Palomar el 6 de octubre de 2023 por \$6.2 millones, autorizado por la Resolución No. 2023-108, adoptada el 25 de julio de 2023. El sitio del proyecto consta de dos parcelas con un total de 1.17 acres, que contienen la estructura del motel y un terreno sin mejorar, una parte de la cual está actualmente arrendada a una empresa de remolque. Es la intención de la Ciudad mantener el contrato de arrendamiento actual de la segunda parcela hasta una fecha posterior.

La Ciudad tiene la intención de rehabilitar la estructura del hospital y convertirla en Vivienda de Apoyo Permanente (PSH, por sus siglas en inglés) para hogares que anteriormente no tenían hogar. Se prevé que se proporcionarán 27 unidades de PSH en el sitio, con espacio adicional reservado para servicios de apoyo y una unidad de gerente en el lugar. Las unidades se modernizarán con cocinas y otras mejoras para acomodar mejor a la residencia a largo plazo.

Se encargó a Kitchell Corporation que proporcionara un informe preliminar del estudio de factibilidad para identificar el alcance de las reparaciones necesarias y determinar una estimación de costos. El costo total de todas las reparaciones y mejoras se estimó en poco más de 8,1 millones de dólares. El alcance de la rehabilitación incluye mejoras de accesibilidad para cumplir con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA); reemplazo de escaleras; nuevos rociadores contra incendios y otras mejoras de seguridad humana, y actualizaciones importantes en los sistemas de plomería, electricidad, HVAC y otros. Actualmente, Wakeland está llevando a cabo un análisis más detallado del proyecto con un arquitecto, un consultor ambiental y un ingeniero para refinar la estimación de costos.

Una vez completado, todas las unidades del proyecto se restringirían a residentes de ingresos muy bajos o extremadamente bajos, con la excepción de la unidad de un gerente. Los alquileres se restringirían como asequibles a las personas que ganan hasta el 30% o hasta el 50% del ingreso medio del área, según lo determine anualmente el HCD. el Proyecto tendría un administrador de la propiedad en el lugar y 1.5 personal de servicios equivalentes a tiempo completo (FTE) para brindar administración de casos y otros servicios integrales en la propiedad.

### Préstamo del Fondo de Vivienda

El escenario de financiación del proyecto ha evolucionado a lo largo del tiempo. La Resolución No. 2023-108, adoptada el 25 de julio de 2023, dedicó hasta \$13.0 millones en fondos totales para la adquisición y rehabilitación del Proyecto del fondo de la Ley del Plan de Rescate Estadounidense (ARPA). De estos fondos de ARPA, casi \$5.28 millones se utilizaron para adquirir el proyecto junto con \$919,612 en fondos federales de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG), con el saldo reservado para los costos de mantenimiento de la tierra y la rehabilitación. Los fondos restantes de ARPA fueron reemplazados posteriormente por fondos del Programa de Mejoras de Capital de la Ciudad (CIP) mediante la Resolución No. 2024-133 y reducidos por la Resolución No. 2024-263. La Ciudad y la Autoridad de Vivienda, en su calidad de Entidad Sucesora de la Vivienda, ahora propone reemplazar \$5.0 millones en fondos restantes del CIP con \$3.0 millones en fondos del Fondo de Activos de Vivienda de Ingresos Bajos y Moderados (Fondo de Vivienda).

La Autoridad de Vivienda, actuando en su calidad de Entidad de Vivienda Sucesora de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Chula Vista, supervisa el Fondo de Vivienda. Según la ley estatal, las Entidades Sucesoras de la Vivienda no pueden acumular un saldo excesivo de fondos indefinidamente, según lo definido por una fórmula que se remonta a diez años atrás (el Excedente en Exceso). El Fondo de

Vivienda tiene actualmente un superávit en exceso de \$7,092,093 que debe comprometerse el 30 de junio de 2025 o antes. El Fondo de Vivienda también está sujeto a los requisitos estatales con respecto a los umbrales máximos de ingresos y los requisitos de edad (es decir, solo una parte de las unidades asistidas pueden reservarse para personas mayores). El proyecto cumple con todos los criterios de elegibilidad para los gastos del Fondo de Vivienda.

Los fondos se comprometerían a través de un préstamo a Wakeland para llevar a cabo las obras de rehabilitación. El préstamo sería un préstamo de "ingresos residuales", lo que significa que los reembolsos se realizarían anualmente solo en la medida en que los ingresos operativos superen los gastos. El saldo pendiente restante vencería en su totalidad al final del plazo, que se prevé que sea de 55 años. (Esta es una estructura de préstamo típica para desarrollos de viviendas asequibles). Este préstamo hará que el Proyecto sea más competitivo para recibir fondos adicionales del Programa Homekey+ y otros programas de financiamiento, y ayudaría a satisfacer los requisitos de Excedente en Exceso para el Fondo de Vivienda impuestos por el estado. La mayor parte del saldo restante de los fondos excedentes se comprometerá a través de una acción separada en esta agenda.

#### Otras acciones

El personal también buscará la aprobación del Concejo para otras acciones para reasignar los fondos del CIP previamente presupuestados para el proyecto, formalizar su relación con Wakeland como desarrollador y operador, transferir la propiedad de la estructura del motel a Wakeland y solicitar el Programa Homekey+ del HCD para completar el financiamiento del proyecto. Estas acciones se describen con más detalle a continuación.

#### **Reasignación de fondos CIP**

Después de la adquisición del Proyecto, los costos de mantenimiento hasta la fecha y la acción del Concejo a través de la Resolución No. 2024-263, el saldo restante en el CIP (GGV0270 - Palomar Motel Acquisition Convert) es de \$5,284,245. El personal buscará la aprobación del Concejo para transferir \$5.0 millones al fondo de la Autoridad de Vivienda para las operaciones del refugio puente de emergencia de la Ciudad, Chula Vista Village en Otay (el "Village"). El saldo restante de \$284,245 proporcionarán seguridad continua y los costos asociados de mantenimiento de la segunda parcela y el Proyecto hasta que se desarrollen por completo.

#### **Disposición de arrendamiento y acuerdo de desarrollo, traspaso y arrendamiento de terrenos**

El 20 de febrero de 2024, a través de la Resolución No. 2024-031, Wakeland fue seleccionado a través de un proceso competitivo para fungir como desarrollador y operador a largo plazo del proyecto. Wakeland supervisaría la gestión y las operaciones continuas del proyecto en coordinación con una empresa de administración de propiedades contratada. Wakeland tiene un sólido historial en la provisión de PSH, como lo demuestra su tasa de retención de vivienda del 96% y la tasa de participación en el servicio del 96% para sus residentes de viviendas de apoyo. En este momento, el personal propuso celebrar un Acuerdo de Disposición de Arrendamiento y Desarrollo (LDDA) con Wakeland. Este acuerdo proporcionaría un marco general para las transacciones que se ejecutarán con Wakeland con respecto al Proyecto. Un acuerdo vinculante con el cosolicitante del proyecto es una condición previa necesaria para asegurar los fondos de Homekey +, así como los vales basados en proyectos (PBV), los vales de Vivienda de Apoyo para Asuntos de Veteranos (VASH) y otros fondos. La LDDA estaría en vigor por una duración máxima de tres años, sujeta a dos extensiones de dieciocho meses a discreción exclusiva de la Ciudad.

Una vez que el Proyecto haya asegurado todo el financiamiento necesario y los permisos de construcción, y esté preparado para comenzar el trabajo de rehabilitación, la Ciudad transferiría la propiedad de las

mejoras (es decir, la estructura del motel) a Wakeland y entraría en un contrato de arrendamiento de terreno a largo plazo. La transferencia y el arrendamiento del terreno serían por una suma nominal de 1 dólar por el precio de adquisición y 1 dólar por año en alquiler anual. Como desarrollador, Wakeland tiene razones comerciales, legales y fiscales para desear ser propietario de la estructura en la que está completando el trabajo. Si la Ciudad retuviera la propiedad de las mejoras, también podría desencadenar costosas mejoras adicionales en los edificios como una instalación de propiedad pública. La Ciudad continuará conservando la propiedad del terreno en sí. El plazo del contrato de arrendamiento será de al menos 65 años, según lo exigen las regulaciones de HCD para Homekey+ y otros programas. En el peor de los casos, si Wakeland incumpliera el caso, la Ciudad podría recuperar la posesión de las mejoras y sería libre de administrarlas directamente o facilitar una transferencia a un nuevo operador.

### **Programa Homekey+**

Homekey fue lanzado por HCD a raíz de la pandemia de COVID-19 para convertir moteles y otros tipos de vivienda en viviendas permanentes o provisionales para personas sin hogar. Los proyectos Homekey se implementan con los principios de PSH, que es una intervención de mejores prácticas para abordar la falta de vivienda que combina viviendas permanentes y subsidiadas con servicios de apoyo voluntarios e integrales, como tratamiento de salud mental y abuso de sustancias.

La Ciudad solicitó fondos en la tercera ronda de Homekey en nombre del Proyecto, de conformidad con la Resolución No. 2023-109, pero aún no tenía la propiedad del sitio y no era lo suficientemente competitiva como para asegurar una adjudicación de fondos. Desde entonces, la Ciudad ha tomado medidas significativas para prepararse para la rehabilitación y aumentar su probabilidad de éxito en futuras rondas de financiamiento, incluida la adquisición de la propiedad, la puesta en marcha de un análisis de necesidades físicas y la selección de un cosolicitante de desarrollo. La Ciudad aprobó la Resolución No. 2024-031 el 20 de febrero de 2024 que autoriza la solicitud para una Ronda 4 anticipada del Programa Homekey. En última instancia, el HCD no emitió una Ronda 4 de Homekey, por lo que la Ciudad no pudo presentar la solicitud según lo autorizado.

El 20 de diciembre de 2024, Wakeland solicitó una asignación de Vales Basados en Proyectos (PBV) y vales de Vivienda de Apoyo para Asuntos de Veteranos (VASH) del Condado de San Diego. Además de hacer que el Proyecto sea más competitivo para los fondos de Homekey, estos vales serían una fuente crítica de ingresos operativos a largo plazo, asegurando que el Proyecto pueda continuar proporcionando vivienda y servicios sin fondos continuos de la Ciudad. Finalmente, en enero de 2025, HCD abrió la ventana de solicitud para el programa Homekey+, una versión actualizada de Homekey. El programa revisado incluye un modelo de resolución actualizado que será adoptado por los co-solicitantes de la jurisdicción local. El personal presentará una resolución ante el Consejo que refleje fielmente el modelo de resolución proporcionado por el HCD.

De tener éxito, el programa Homekey+ proporcionaría hasta \$10 millones en fondos críticos para la rehabilitación y operación del proyecto. (Wakeland y el personal de la Ciudad esperan solicitar aproximadamente \$8.4 millones en fondos, pero están incluyendo un colchón en caso de que nuestro análisis financiero cambie).

### **CONFLICTO ENTRE LOS RESPONSABLES DE LA TOMA DE DECISIONES**

El personal ha revisado las propiedades de los miembros de la Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar y no ha encontrado propiedades dentro de los 1,000 pies de los límites de la propiedad que es objeto de esta acción. En consecuencia, este artículo no presenta un conflicto de intereses financieros relacionado

con la propiedad inmobiliaria que lo descalifique según el Título 2 del Código de Regulaciones de California, sección 18702.2(a)(7) u (8), a los efectos de la Ley de Reforma Política (Código de Gobierno de California §87100, et seq.).

El personal no tiene conocimiento independiente, y no ha sido informado por ningún miembro de la Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar, de ningún otro hecho que pueda constituir una base para un conflicto de intereses de los tomadores de decisiones en este asunto.

*Contacto del personal: Brian Warwick, Gerente de Vivienda*



## Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar

24 de febrero de 2025

Artículo N.º 5.3

**TÍTULO DEL ARTÍCULO:** Agencia sucesora de vivienda: Asignación de fondos para viviendas asequibles de E St Apartments

**Ubicación:** 201 Third Avenue

**Acción recomendada:** La Comisión proporciona una recomendación consultiva al Concejo Municipal sobre la asignación de los Fondos de Activos de Vivienda de la Agencia Sucesora de Vivienda de Ingresos Bajos y Moderados para el año fiscal 2024-25, por un monto de \$4,000,000 para el desarrollo de viviendas asequibles.

### RESUMEN

La Agencia Sucesora de Vivienda, administrada por la Autoridad de Vivienda de Chula Vista, tiene un saldo de aproximadamente \$7.0 millones que debe comprometerse el 30 de junio de 2025 o antes. Para cumplir parcialmente con esta obligación, el personal recomienda otorgar \$4.0 millones en fondos del Fondo de Activos de Vivienda de Ingresos Bajos y Moderados (Fondo de Vivienda) a un proyecto asequible propuesto de 79 unidades que se ubicará en 201 Third Avenue, desarrollado por Community HousingWorks.

### REVISIÓN AMBIENTAL

Este proyecto está exento de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA, por sus siglas en inglés) de conformidad con 14 Código de Regulaciones de California, Sección 15300.1 (Relacionado con Proyectos Ministeriales). La sección 21080 del Código de Recursos Públicos exime de la aplicación de CEQA a aquellos proyectos sobre los cuales las agencias públicas ejercen solo autoridad ministerial. Además, esta actividad no es un "proyecto" y, por lo tanto, no está sujeta a la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) de conformidad con la Sección 15060 (c) (3) de las Pautas Estatales de CEQA. Esta determinación se basa en la Sección 15004 de las Directrices de la CEQA, que proporciona instrucciones a las agencias principales sobre el momento adecuado para la revisión ambiental. Esta acción no constituye la aprobación de un proyecto. Si se requiere alguna aprobación de CEQA, dicha aprobación se producirá una vez que se haya completado la revisión ambiental de acuerdo con la Sección 15004 de CEQA. Esta acción no impedirá la revisión de alternativas o medidas de mitigación por parte del público como parte del proceso de CEQA. Las acciones propuestas son la aprobación de un préstamo y no constituyen la aprobación de la actividad de desarrollo. Si es necesario, las acciones futuras para considerar y aprobar las aprobaciones de derechos de desarrollo relacionadas con el desarrollo futuro del sitio requerirán una revisión adicional bajo las disposiciones de CEQA por parte de la agencia principal.

### DISCUSIÓN

#### Fondos de la agencia sucesora

La Autoridad de Vivienda de Chula Vista (Autoridad de Vivienda) es la Agencia de Vivienda Sucesora de la antigua Agencia de Reurbanización de Chula Vista, que fue disuelta junto con todas las agencias de reurbanización en todo el estado por la legislatura de California en 2012. La Autoridad de Vivienda fue seleccionada para asumir los activos y obligaciones de la antigua agencia de reurbanización.

El fondo principal administrado por la Autoridad de la Vivienda en su calidad de Organismo Sucesor de la Vivienda es el Fondo de Activos de Vivienda de Ingresos Bajos y Moderados (Fondo de Vivienda). El Fondo de la Vivienda recauda ingresos principalmente a través de los reembolsos de préstamos y las tarifas de administración de bonos. Según la Sección 34176.1 del Código de Salud y Seguridad de California (HSC, por sus siglas en inglés), las agencias sucesoras no pueden acumular un "Superávit en exceso" de fondos, o un saldo no comprometido alto, según lo determine una fórmula establecida. La Autoridad de Vivienda actualmente tiene un superávit en exceso de \$7,092,093 que debe gastarse o gravarse antes del 30 de junio de 2025. La acción propuesta ayudaría a lograr ese objetivo, ya que la mayor parte de los fondos restantes del excedente se comprometerían al proyecto Palomar Motel a través de una acción separada.

El Fondo de Vivienda está sujeto a restricciones estatales sobre el nivel de ingresos y la población objetivo de las unidades asistidas. Algunos de estos requisitos varían según la composición de las unidades que han sido financiadas previamente con fondos del Fondo de Vivienda en los últimos 10 años. Los requisitos para los actuales fondos de excedente en exceso son que el 30% de las unidades asistidas deben restringirse a hogares de ingresos extremadamente bajos, es decir, al 30% del ingreso medio del área (AMI). Además, no se puede restringir más del 20% de las unidades entre el 60% y el 80% del AMI. Finalmente, con el fin de garantizar que una amplia gama de edades puedan acceder a viviendas asequibles, es posible que la ronda actual de fondos de excedentes no se dedique a viviendas para personas mayores.

Los fondos se desembolsarían en forma de un préstamo de "ingresos residuales" a 55 años, a veces denominado préstamo "blando". Los reembolsos se emitirían anualmente a la Autoridad de Vivienda a partir de una parte del "flujo de caja excedente", es decir, los ingresos netos. El saldo restante vencería en su totalidad al final del plazo de 55 años. En relación con el préstamo, también se suscribiría un acuerdo regulatorio que restringiría la ocupación a los hogares de bajos ingresos elegibles y establecería los límites de ingresos y alquileres de acuerdo con los umbrales aplicables. El préstamo se evidenciaría mediante un pagaré y se garantizaría contra la propiedad con una escritura de fideicomiso.

### **Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA)**

A finales del verano de 2024, la Ciudad publicó un anuncio de que se estaba preparando para emitir un Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA) para la construcción de nuevas viviendas asequibles. El NOFA se emitió el 8 de noviembre de 2024, con una fecha límite de presentación del viernes 20 de diciembre. El NOFA se anunció en el sitio web de la Ciudad, por correo electrónico a la comunidad de desarrolladores y a través del portal PlanetBids.

El NOFA establecía una serie de requisitos mínimos que todos los proyectos debían cumplir para ser considerados subvencionables:

- Control del sitio (a través de la propiedad directa, un contrato de arrendamiento de terreno, una opción activa de compra u otra capacidad exigible para desarrollar el sitio)
- La solicitud es completa, receptiva y responsable
- Presupuesto: El presupuesto de desarrollo proyectado no muestra brechas de financiamiento, con montos apropiados para reservas, contingencias, etc.
- Presupuesto: Flujo de caja positivo proyectado para los primeros 15 años de operaciones

- Cronograma: Se prevé el inicio de la construcción en 3 años
- Experiencia: Desarrollador y empresa de administración de propiedades (o llave han desarrollado/gestionado al menos 3 proyectos asequibles en los últimos 10 años
- Restricciones de ingresos: Al menos el 30% de las unidades financiadas por la Autoridad de Vivienda están restringidas al 30% del ingreso medio del área (AMI), y no más del 20% están restringidas al 60%-80% del AMI
- No restringido a personas mayores (requerido para cumplir con los requisitos del Fondo de

Vivienda establecidos por el Estado) Para todos los proyectos que cumplieron con los requisitos del umbral, los proyectos se calificaron de acuerdo con una serie de factores:

- *Asequibilidad*: puntos otorgados en función del número de unidades asequibles y la profundidad de la asequibilidad. (Debido a que los requisitos mínimos de asequibilidad de los dólares del Fondo de Vivienda ya son sólidos, este componente solo se ponderó ligeramente).
- *Ubicación*: se da prioridad a los proyectos en barrios de mayores recursos, así como a los proyectos cercanos a servicios como parques, escuelas y transporte público. Dado que se esperaba que muchos proyectos aún se encontraran en las etapas preliminares de diseño, se le dio mucha importancia a esto.
- *Disposición para proceder*: puntos otorgados a los proyectos que tenían barreras mínimas para la planificación y las aprobaciones de construcción, tenían otros compromisos de financiamiento y tenían un plan para abordar la eficiencia de costos. Esta también fue una consideración importante en la evaluación de las propuestas.
- *Experiencia del desarrollador y calidad* de la propuesta: puntos otorgados a las organizaciones con un historial superior en la realización de proyectos similares, y a las propuestas basadas en una evaluación holística de la calidad general, la atención al detalle y la consideración en el diseño y el concepto general.

Debido a que los proyectos de vivienda asequible generalmente necesitan fondos adicionales de las agencias estatales y federales, los criterios de puntuación se diseñaron para alinearse con los criterios establecidos por el Comité de Asignación de Crédito Fiscal de California (CTCAC) y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de California (HCD) para sus programas.

Se presentaron tres propuestas en respuesta a la NOFA, como se detalla en la Tabla 1.

**Tabla 1: Presentaciones de NOFA**

Desarrollador	Nombre del proyecto	Dirección	Número de unidades	Retirada de tierras de la población
Obras de Vivienda Comunitaria	E St Apts	201 Tercera Avenida	79	Personas con Discapacidades Intelectuales y del Desarrollo (IDD), general Bajos ingresos
SBCS Corporation y M. Kevin O'Neill Construcción, Inc.	Terrazas en Tercera	647 Tercera Avenida	54	Veteranos, de bajos ingresos en general
Corporación de Vivienda y Desarrollo de Wakeland	Park Hill UMC	545 E. Nápoles	70	Familias numerosas, general de bajos ingresos

El comité de revisión estuvo compuesto por tres miembros del personal del Departamento de Vivienda y Servicios para Personas sin Hogar y un miembro del personal del Departamento de Finanzas.

Después de revisar las presentaciones y realizar un ejercicio preliminar de calificación, el personal determinó que la propuesta de Terrazas en Tercero, si bien era encomiable, no era lo suficientemente competitiva en varias áreas como para ser considerada para el financiamiento. Las dos mejores propuestas restantes, E St Apts y Park Hill UMC, estuvieron muy cerca en la puntuación preliminar. Para tomar una determinación final, el personal realizó entrevistas con Community HousingWorks (CHW) y Wakeland Housing and Development Corporation (Wakeland). Las entrevistas cada uno tenía una duración de una hora y consistía en una breve presentación por parte de los desarrolladores, seguida de un segmento de preguntas y respuestas. La información obtenida de las entrevistas se tuvo en cuenta en la puntuación final de cada proyecto.

Si bien los puntajes finales entre las propuestas de CHW y Wakeland fueron ajustados, el claro consenso entre el personal fue que la propuesta de CHW era la adjudicataria más adecuada. Si bien la propuesta de Wakeland se encuentra en una ubicación atractiva basada en la puntuación CTCAC y tiene un gran potencial para futuras rondas de financiación, la propuesta de CHW tiene un camino más claro para obtener el financiamiento necesario y comenzar la construcción más rápidamente. Además, serviría a una población objetivo que está desatendida tanto por los desarrolladores a precio de mercado como por los proyectos convencionales de vivienda asequible, en una ubicación adecuada a sus necesidades.

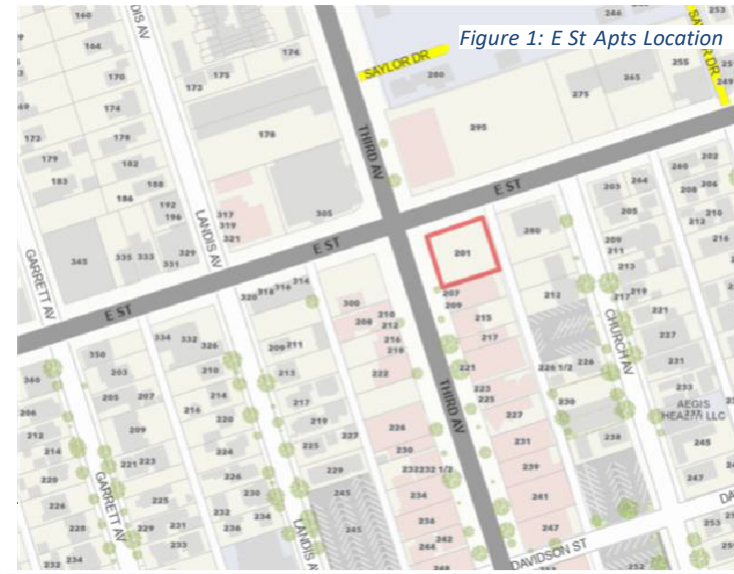
### **Obras de Vivienda Comunitaria**

CHW es un desarrollador de viviendas asequibles sin fines de lucro fundado en 1988. Actualmente supervisa más de 4,000 unidades de vivienda asequible en casi 50 desarrollos. Actualmente, la organización está alquilando su proyecto más reciente, Kimball Highland Apartments en National City. La organización tiene la experiencia, el personal y la solidez financiera para garantizar la estabilidad a largo plazo de sus proyectos.

Aunque CHW tiene su sede en el condado de San Diego, este sería su primer desarrollo en Chula Vista. El personal ve esto como una fortaleza: estamos ampliando nuestro grupo de desarrolladores asequibles.

### **Proyecto de apartamentos E St**

El proyecto de E St Apartments (el Proyecto) está ubicado en 201 Third Avenue, en la intersección sureste de E Street y Third Avenue, en el distrito histórico de la Tercera Avenida del centro histórico de Chula Vista (Distrito 2 del Concejo Municipal). El sitio está a menos de una cuadra de otros dos proyectos asequibles, Citrus Villa Apartments (terminado a fines de 2024) y Congregational Place (programado para completarse en enero de 2026). La Ciudad ha identificado desde hace mucho tiempo el distrito de la Tercera Avenida como un lugar donde es apropiada una mayor densidad, y juntos estos tres desarrollos ayudarán a apoyar a los negocios locales y la actividad del centro. El proyecto de E St Apts es el único proyecto no senior de los tres y complementaría los otros dos proyectos para satisfacer una variedad de necesidades dentro de la comunidad.



Uso Previo del Suelo y Proyecto Propuesto

El sitio está actualmente vacante, sin embargo, un desarrollador a precio de mercado concibió previamente un proyecto para el sitio con una mezcla de apartamentos convencionales y lofts para vivir. El desarrollador anterior generó planes de construcción y obtuvo aprobaciones de planificación mediante el uso del programa Density Bonus, un programa estatal que permite unidades adicionales y reducciones en los estándares de zonificación a cambio de restringir una parte de las unidades como asequibles. Según lo aprobado anteriormente, el proyecto proporcionaría 53 unidades multifamiliares, incluidas cinco unidades de vivienda y trabajo y seis unidades de ingresos muy bajos, y 20 espacios de estacionamiento.

La propuesta de CHW elimina los lofts de vivienda-trabajo, agrega unidades, reduce los espacios de estacionamiento y agrega espacio para los servicios de los residentes. El personal también ha solicitado que se exploren las posibilidades de proporcionar incluso una pequeña cantidad de espacio comercial en la planta baja, como una oficina de cara al público para SDRC.

Las modificaciones de CHW a los planes aprobados pueden aprobarse a través de un cambio de plan o una declaración de conformidad sustancial con los planes aprobados. Si bien una declaración de conformidad sustancial es un proceso discrecional, puede ser aprobada a nivel de personal sin una audiencia pública. Alternativamente, el proyecto podría ser aprobado como una nueva propuesta con el uso de AB 2162, que proporciona aprobaciones por derecho para proyectos con al menos el 25% de las unidades reservadas como viviendas de apoyo. Todas estas opciones proporcionan un camino simplificado hacia las aprobaciones y no deberían ser difíciles de lograr.

Según lo propuesto, E St Apts consta de 79 unidades, 75 de las cuales son apartamentos tipo estudio, con tres unidades de dos dormitorios para los residentes y una unidad de dos dormitorios reservada para un gerente en el lugar. Veinte de las unidades se reservarían para adultos con discapacidades intelectuales o del desarrollo (IDD). CHW tiene un acuerdo con el Centro Regional de San Diego (SDRC, por sus siglas en inglés) para proporcionar referencias y servicios de apoyo para las unidades de IDD.

La asequibilidad propuesta del Proyecto (utilizando cifras de 2024-25) se muestra a continuación en la Tabla 2.

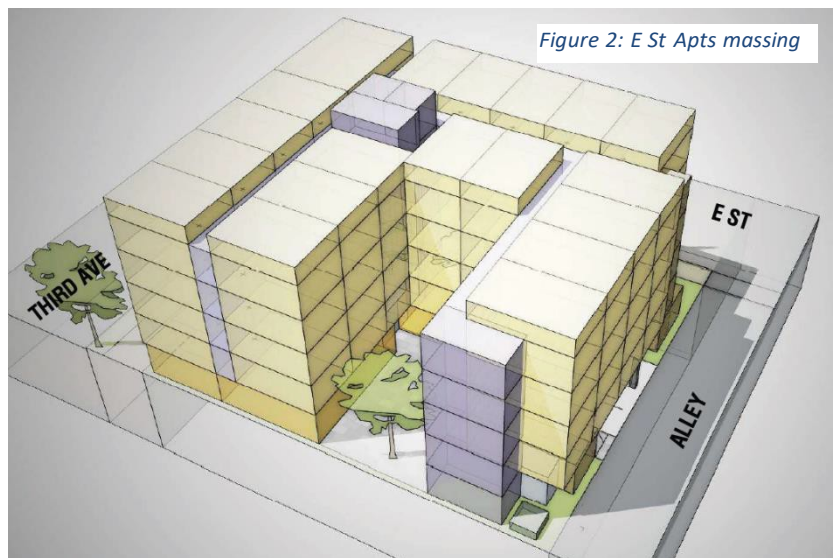
**Tabla 2: Asequibilidad de la unidad**

Tipo de dormitorio	# de Unidades	Categoría de Ingresos / % del ingreso medio del área (AMI)	Alquiler máximo (incluidos los servicios públicos)	Ingresos máximos
Estudio	10	Ingresos extremadamente bajos (30% del AMI)	\$795	\$31,850*
Estudio	8	Ingresos muy bajos (50% del AMI)	\$1,326	\$53,050*
Estudio	57	Bajos ingresos (60% del AMI)	\$1,591	\$63,650*
2 HAB	1	Ingresos extremadamente bajos (30% del AMI)	\$1,023	\$40,950**
2 HAB	1	Ingresos muy bajos (50% del AMI)	\$1,705	\$68,200**
2 HAB	1	Bajos ingresos (60% del AMI)	\$2,046	\$81,850**

\* Asume un tamaño de hogar de 1. El límite puede variar según el tamaño real del hogar.

\*\* Supone un hogar de 3 personas. El límite puede variar según el tamaño real del hogar.

Las unidades de Ingresos Extremadamente Bajos se reservarían para las personas IDD, que generalmente dependen de la Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI) y otros recursos públicos para obtener ingresos. Las unidades restantes permitirían a los hogares de una amplia gama de ingresos vivir de manera asequible en viviendas de alta calidad.

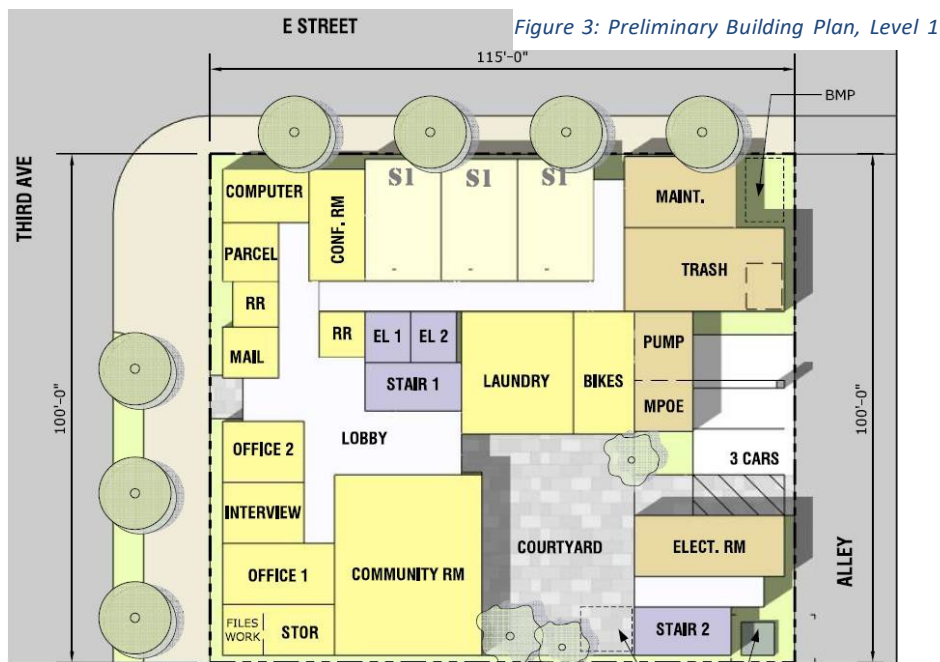


Debido a las limitaciones físicas del sitio, solo se proporcionaría un estacionamiento mínimo (4 espacios), que estaría reservado para la administración de la propiedad y el personal de servicios para residentes. Si bien el impacto de la relativa falta de estacionamiento en las operaciones del Proyecto, así como en el estacionamiento en las calles cercanas, es preocupante, se espera que pocos, si es que hay alguno, de los 20 hogares IDD conduzcan o posean automóviles. Además, el proyecto está ubicado en el distrito más amigable para los peatones y rico en tránsito de Chula Vista. Según los datos del Censo del 2023, más de 1,700 hogares en el código postal 91910 (alrededor del 6.5% del total de hogares) no poseen un vehículo. El proyecto se comercializará en gran medida para estos hogares que viven y trabajan cerca, y que ya pueden depender del transporte público para sus necesidades diarias. Esto puede incluir, por ejemplo, adultos jóvenes que aún no poseen un automóvil, personas mayores con movilidad limitada y personal de la industria minorista y de servicios locales que puede caminar o viajar en transporte público al trabajo. Esta estrategia de mercadeo también tiene el beneficio de asegurar que el Proyecto beneficie principalmente a

los residentes existentes de Chula Vista cuyas vidas se centran en el distrito del centro de la ciudad. Finalmente, CHW tiene la intención de explorar opciones creativas para satisfacer las necesidades de transporte de los residentes del Proyecto, incluida la celebración de acuerdos para el estacionamiento fuera del sitio con estacionamientos públicos o privados cercanos; asegurar pases de transporte mensuales gratuitos para los residentes; proporcionar estacionamiento seguro para bicicletas en el lugar; y en coordinación con Circuit, un servicio local de viajes compartidos financiado parcialmente por la Ciudad.

Una preocupación potencial secundaria es que los apartamentos tipo estudio no reflejan las necesidades o el carácter de la comunidad orientada a la familia de Chula Vista. Si bien Chula Vista sigue necesitando unidades familiares más grandes, el proyecto propuesto llenará un nicho creciente dentro de la comunidad. Los datos del censo muestran que casi una cuarta parte de todos los hogares en el código postal 91910 consisten en adultos solteros. La creación de más apartamentos pequeños también puede aliviar el hacinamiento en las casas familiares más grandes al permitir que los miembros del hogar se muden y vivan de forma independiente.

Si bien no es requerido bajo las aprobaciones de uso de suelo del Proyecto, CHW está explorando la posibilidad de incluir un pequeño espacio comercial para promover el objetivo de la Ciudad de fomentar la actividad minorista a nivel de la calle en el distrito. Potencialmente, podría ser una oficina de cara al público del Centro Regional de San Diego, una tienda minorista que sirva a la comunidad u otro espacio del vecindario.



Financiamiento de proyectos y cronograma

La capacidad de obtener financiación estatal y federal suele ser el mayor obstáculo para los proyectos asequibles. La propuesta de CHW tiene una ventaja en ese departamento. El Condado de San Diego lanzó su propio NOFA en noviembre, que también cerró el 20 de diciembre de 2024, que incluía un grupo de Vales de la Sección 8 (PBV) basados en proyectos. Los PBV proporcionan un subsidio operativo garantizado a largo plazo para las unidades, y se pueden utilizar para suscribir un préstamo de construcción convencional más grande y una hipoteca permanente. CHW solicitó a NOFA del condado en nombre del proyecto y

expresó su optimismo de que recibirá un premio. Además, la afiliación de SDRC con el Proyecto en relación con la reserva de IDD también abre la oportunidad de asegurar hasta \$2.85 millones en subsidios de construcción para el Proyecto, una ventaja única entre los proyectos asequibles.

El cronograma proyectado para el Proyecto sería solicitar una asignación de Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos en enero de 2026. Si tiene éxito, podría comenzar su construcción en septiembre de 2026. La construcción tomaría aproximadamente 18 meses y las unidades comenzarían a alquilarse en febrero de 2028.

**Tabla 3: Financiamiento y cronograma**

Fuente	Importe	Fecha
Autoridad de Vivienda	\$4,000,000	Diciembre 2024
Proyecto del Condado de San Diego- Vales basados	(20 PBV)	Diciembre 2024
Centro Regional de San Diego	\$2,850,000	
Fondo Fiduciario de Vivienda Innovadora del Condado de San Diego	\$5,427,200	Septiembre 2025
Equidad de Crédito Fiscal	\$26,559,062	Enero 2026
Préstamo Privado	\$10,460,000	Septiembre 2026
Costo total de desarrollo*	52.247.600 dólares	

\* Algunas fuentes individuales, como la tarifa de desarrollador diferida y la contribución de capital de los socios generales, se han excluido del gráfico en aras de la simplicidad.

Fondo Fiduciario de Vivienda Local

La Ciudad ha solicitado al HCD \$500,000 en fondos del Fondo Fiduciario de Vivienda Local (LHTF, por sus siglas en inglés), que se combinarán con un \$500,000 de contrapartida local de fondos de vivienda inclusiva. NOFA de Chula Vista incluyó este adicional \$1,000,000 como posible fuente de financiamiento para proyectos. El HCD emitió recientemente una denegación preliminar de la solicitud de la Ciudad, que la Ciudad ha apelado. Si la apelación tiene éxito y se otorgan los fondos, el personal puede solicitar la aprobación del Consejo para otorgar una parte de los fondos de LHTF al Proyecto. Estos fondos adicionales ayudarían a ampliar el alcance del desarrollo y ayudarían a que se construyera antes.

Conclusión y próximos pasos

E St Apartments es una propuesta reflexiva que cumple con todos los requisitos de la NOFA y las regulaciones del Fondo de Vivienda. El diseño, el presupuesto, las poblaciones atendidas y el camino hacia la finalización se han considerado cuidadosamente. Una vez desarrollado, el proyecto será un activo para el oeste de Chula Vista y el corredor de la Tercera Avenida en particular. El personal se complace en recomendarlo por \$4.0 millones en fondos del Fondo de Vivienda.

El tema está programado tentativamente para ser considerado por el Consejo el 15 de abril de 2025. Si el Consejo lo aprueba, la Autoridad de Vivienda y CHW celebrarían un Acuerdo de Préstamo antes del 30 de julio de 2025, con el fin de cumplir con los requisitos estatales para el compromiso de fondos del Fondo de Vivienda Excedente en Exceso. El préstamo en sí no se desembolsaría hasta una fecha posterior, que se negociaría entre CHW y la Autoridad de Vivienda en función de la finalización de hitos específicos y sujeto a regulaciones como la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA).



**CONFLICTO ENTRE LOS RESPONSABLES DE LA TOMA DE DECISIONES**

El personal ha revisado las propiedades de los miembros del Comité Asesor de Vivienda y Personas sin Hogar y no ha encontrado ninguna propiedad dentro de los 1,000 pies de los límites de la propiedad que es objeto de esta acción. En consecuencia, este artículo no presenta un conflicto de intereses financieros relacionado con bienes inmuebles que lo descalifique según el Título 2, sección 18702.2(a)(7) u (8) del Código de Regulaciones de California, a los efectos de la Ley de Reforma Política (Código de Gobierno de California §87100, et seq.).

El personal no tiene conocimiento independiente, y no ha sido informado por ningún miembro de la Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar, de ningún otro hecho que pueda constituir una base para un conflicto de intereses de los tomadores de decisiones en este asunto.

**ARCHIVO ADJUNTO**

Ninguno.

*Contacto del personal: Brian Warwick, Gerente de Vivienda*

## RESOLUCIÓN NO. 2025-01

RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN ASESORA DE VIVIENDA  
Y PERSONAS SIN HOGAR DE LA CIUDAD DE CHULA  
VISTA CAMBIANDO EL HORARIO DE LAS REUNIONES  
ORDINARIAS

CONSIDERANDO QUE, la Resolución No. 2003-07 establece la hora de las 3:30 p.m. para que la Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar celebre sus reuniones ordinarias; y

CONSIDERANDO QUE, la Sección 2.25.200 del Código Municipal establece un cambio en el horario de las reuniones tras la adopción por parte de la junta/comisión de una resolución escrita, cuya adopción se registrará en las actas de la junta/comisión y una copia de la resolución se enviará al Concejo Municipal; y

CONSIDERANDO QUE, la Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar desea cambiar su horario de reunión a las 4:30 p.m. para facilitar la asistencia de los miembros.

AHORA, POR LO TANTO, SE RESUELVE que la Comisión Asesora de Vivienda y Personas sin Hogar de la Ciudad de Chula Vista, de conformidad con el Código Municipal § 2.25.200, *por* la presente cambia el horario de sus reuniones regulares al cuarto miércoles de enero, abril, julio y octubre a las 4:30 p.m.

Aprobado en cuanto a la forma por

---

Marco A. Verdugo, Abogado de la Ciudad