

Plan de Acción de Vivienda

Noviembre 2024

Índice

Introducción	03 - 11
Necesidades de Vivienda y Prioridades	12 - 19
Proyecciones de Demanda de Vivienda y Tendencias de Producción	20 - 26
Plan de Acción	27 - 65
Implementación	66 - 83
Apéndices	84 - 86

Introducción

Introducción

Contexto

La ciudad de Dallas es el centro del área metropolitana de Dallas-Fort Worth, que sumó más habitantes que cualquier otra área metropolitana del país en 2022 y 2023. La oportunidad económica, la calidad de vida y la asequibilidad han impulsado una afluencia dramática de residentes en los últimos 30 años. El crecimiento regional en una variedad de industrias, como la tecnología, la manufactura, las finanzas y los servicios empresariales, y el transporte y la logística, continúa brindando oportunidades de empleo. Con 25 universidades en un radio de 25 millas, la ciudad y la región son centros de trabajo para personas altamente educadas.

Las comunidades y culturas diversas se unen en Dallas para crear un lugar dinámico y agradable. La combinación de la rica diversidad cultural de la ciudad y las oportunidades económicas atrae a personas de todo el país a Dallas. La diversidad de la ciudad es su fortaleza, y los residentes de todos los orígenes raciales, étnicos, socioeconómicos y culturales desempeñan roles esenciales que impulsan el crecimiento de Dallas y mantienen comunidades saludables.

Sin embargo, la afluencia de nuevos residentes ha incrementado la demanda de vivienda, elevando los precios y generando presión sobre la asequibilidad. Esto ha llevado a un aumento en los precios de alquiler y a una creciente brecha entre la oferta de vivienda y la demanda de las personas de bajos ingresos. A medida que los costos de la vivienda crecen más rápido que los ingresos de la mayoría de las familias, la propiedad de viviendas se está volviendo cada vez más inalcanzable. Para abordar estos desafíos, la Ciudad de Dallas adoptó una política de vivienda actualizada, el Plan de Vivienda de Dallas 2033. Este Plan de Acción de Vivienda refleja la urgencia y la acción necesarias para cumplir con los objetivos establecidos en el DHP33. Este plan detalla las estrategias y recursos necesarios para implementar el DHP33 y garantizar que todos los residentes, tanto actuales como nuevos, puedan acceder a viviendas que satisfagan sus necesidades.

Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad

Producción

Conservación

Infraestructura

Colaboración y Coordinación

Participación

Educación

Plan de Acción de Vivienda

La Política de Vivienda de Dallas 2033 (DHP33), adoptada por el Concejo en 2023, estableció siete Pilares de Equidad en la Vivienda.

Cada Pilar incluye Metas SMARTIE – metas que son Estratégicas, Medibles, Ambiciosas, Realistas, con Plazo, Inclusivas y Equitativas – para guiar las prioridades, acciones y evaluación de la Vivienda durante el período de implementación de 10 años de la Política. Estas metas establecen parámetros de lo que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Dallas (“Vivienda”) está tratando de lograr bajo cada uno de los siete pilares.

El Plan de Acción de Vivienda describe cómo Vivienda, trabajando en coordinación con socios dentro y fuera del gobierno de la Ciudad, trabajará hacia estos objetivos. Guiado por la Evaluación de Necesidades de Vivienda adjunta y el Catálogo de Recursos de Vivienda de Dallas, el Plan de Acción identifica acciones y pasos para alinear los recursos y esfuerzos de vivienda de la Ciudad de Dallas con las necesidades más urgentes de vivienda de los residentes de Dallas. El Plan de Acción de Vivienda incluye una visión general de las necesidades actuales y futuras de vivienda en Dallas, el suministro de vivienda actual de la Ciudad y los desafíos que enfrentan los residentes para acceder a la propiedad de vivienda y a una vivienda de alquiler estable. Además, el Plan de Acción de Vivienda evalúa la capacidad actual de Vivienda para abordar las necesidades de los residentes de Dallas a través de sus programas e incentivos.

El Plan de Acción de Vivienda está organizado según los Pilares de la Equidad en la Vivienda y servirá como un plan de trabajo para la Ciudad durante los próximos 5 años.

Cada Pilar incluye una breve descripción del progreso que Vivienda ya ha logrado en la implementación de las metas SMARTIE desde la adopción de DHP33 en abril de 2023. Esta descripción es seguida por una lista de acciones a corto y largo plazo que la Ciudad llevará a cabo para alcanzar sus objetivos y abordar las necesidades emergentes de vivienda, muchas de ellas en colaboración con socios del sector privado. Cada acción identifica a los socios necesarios para llevar a cabo la acción (tanto internos como externos), los recursos requeridos y el cronograma.

Plan de Acción de Vivienda

El Plan de Acción de Vivienda se enfoca principalmente en el Pilar 1: Áreas de Estrategia de Equidad, Pilar 2: Producción y Pilar 3: Preservación, con recomendaciones de apoyo en los pilares de Infraestructura, Colaboración, Participación Comunitaria y Educación. Las áreas de enfoque dentro de estos pilares responden a los datos del mercado de vivienda, los comentarios de la comunidad y las entrevistas con las partes interesadas, demostrando las siguientes prioridades clave para el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario con el fin de abordar las necesidades más urgentes de la comunidad:

Prioridades del Plan de Acción de Vivienda



1

Crear más vivienda de alquiler para aquellos que ganan el 50% del AMI o menos para abordar la brecha de suministro de 39,900 unidades en este nivel de ingresos.



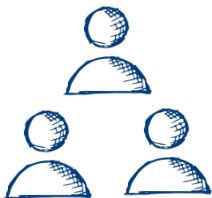
2

Ampliar las oportunidades de propiedad de vivienda para hacer que la propiedad de vivienda sea más accesible para los hogares que ganan menos de \$100,000.



3

Apoyar la conservación de viviendas asequibles existentes, incluyendo viviendas unifamiliares, viviendas de alquiler subsidiadas y viviendas de alquiler asequibles que ocurren de manera natural.



4

Prevenir el desplazamiento involuntario de los residentes, debido al aumento de la carga de costos de vivienda y las presiones del mercado.



5

Aumentar el suministro total de vivienda para satisfacer la demanda proyectada, como más unidades en todos los niveles del espectro de ingresos para mejorar la accesibilidad en el mercado.



El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario se enfoca en invertir en viviendas asequibles y de ingresos mixtos.

Acerca del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Vivienda) tiene la responsabilidad de invertir en el desarrollo y la conservación de viviendas asequibles y de ingresos mixtos. A través de subvenciones federales, fondos locales, fondos de bonos y otras herramientas de desarrollo de viviendas, apoya a los arrendatarios, propietarios de viviendas y compradores de viviendas en la búsqueda, mantenimiento y permanencia en sus hogares. Vivienda también ayuda a los desarrolladores en la construcción y entrega de proyectos de viviendas asequibles y de ingresos mixtos.

La inclusión racial y económica es fundamental para el crecimiento de la vivienda en Dallas. En consecuencia, a través de la Política de Vivienda de Dallas 2033 (DHP33), la Ciudad busca continuar reduciendo las disparidades que afectan desproporcionadamente a las comunidades históricamente desfavorecidas, proporcionando iniciativas de viviendas de calidad, asequibles y de ingresos mixtos en toda la ciudad.

El Rol de Vivienda y Desarrollo Comunitario

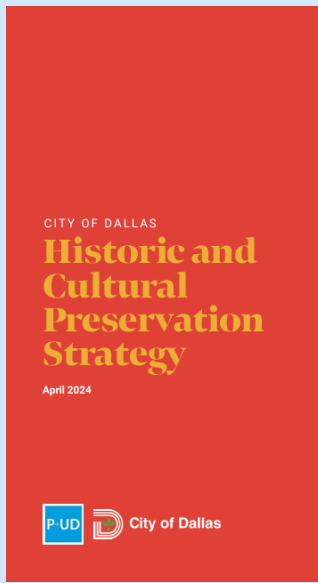
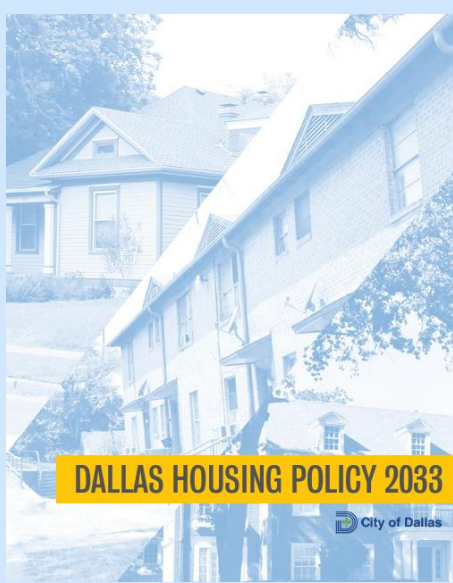
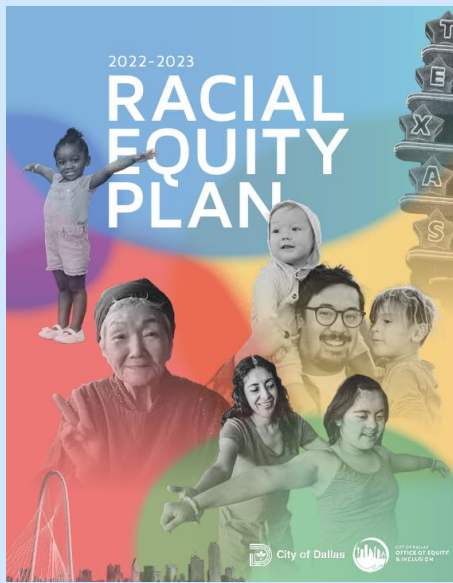
Dallas tiene más de 400 vecindarios diversos, cada uno con diferentes necesidades de vivienda basadas en sus culturas, estructuras familiares, historias, recursos y preferencias. La vivienda es la columna vertebral de estas comunidades, y ofrecer una variedad de opciones de vivienda a diferentes niveles de asequibilidad es clave para mantener la calidad de vida de la Ciudad. Algunos residentes de Dallas están al borde de la falta de vivienda o ya la están experimentando, mientras que otros pueden ganar salarios que les permiten acceder a opciones de vivienda más lujosas. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario se enfoca en invertir en viviendas asequibles, que son viviendas destinadas a servir a familias cuyo ingreso está en o por debajo del promedio de otros residentes de Dallas. Sin embargo, las entidades de vivienda que producen viviendas a precios de mercado también son muy importantes para la asequibilidad de la vivienda en Dallas, ya que la producción de nuevas viviendas asequibles para niveles de ingresos más altos puede generar un efecto en cadena sobre los precios de la vivienda, haciendo que las viviendas más antiguas sean más accesibles para aquellos que las necesitan a través de un proceso denominado "filtración". Aunque las necesidades de vivienda en Dallas son variadas, el **Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario está en una posición única para incentivar la producción de viviendas asequibles, ayudar a conservar el suministro existente de viviendas asequibles y ayudar a los residentes a acceder a esas opciones de vivienda.** La Ciudad desempeña solo un papel dentro de muchos actores públicos, privados y sin fines de lucro que conforman el ecosistema de vivienda de Dallas.

Colaboración y Coordinación

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Vivienda) tiene la responsabilidad de invertir en el desarrollo y la conservación de viviendas de ingresos mixtos. A través de subvenciones federales, fondos locales, fondos de bonos y otras herramientas de desarrollo de viviendas, el departamento apoya a los arrendatarios, propietarios de viviendas y compradores de viviendas en la búsqueda, mantenimiento y permanencia en sus hogares.

La inclusión racial y económica es fundamental para el crecimiento de la vivienda en Dallas. En consecuencia, a través de la Política de Vivienda de Dallas 2033 (DHP33), la Ciudad busca continuar reduciendo las disparidades que afectan desproporcionadamente a las comunidades históricamente desfavorecidas, proporcionando iniciativas de viviendas de calidad, asequibles y de ingresos mixtos en toda la Ciudad.

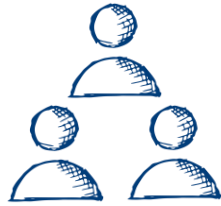
El trabajo de Vivienda está estrechamente vinculado con el trabajo de otros departamentos de la Ciudad y sus planes y políticas.



Participación Comunitaria y Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad

La Ciudad colaboró con *Community Equity Strategies* y *bcWorkshop* para elaborar el DHP33 en conjunto con el personal de la Ciudad y los responsables de formular políticas a través de un proceso informado por la comunidad. La Política de Vivienda de Dallas fue adoptada el 13 de abril de 2023.

Participación Política de Vivienda de Dallas 2033



2,065

Reuniones, Entrevistas y Grupos de Enfoque



7,083

Interacciones en Redes Sociales



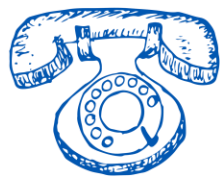
1,847

Mapa de Historia de la Equidad en la Vivienda

El Pilar 1 de DHP33 llamó a la creación de Áreas Objetivo Estrategia de Equidad (ESTAS, por sus siglas en inglés). Vivienda contrató a *TDA Consulting Inc.* en 2023 para llevar a cabo un proceso informado por datos y la comunidad para identificar las ESTAS. Estas áreas son geografías específicas donde Vivienda dedicará al menos el 50% de su presupuesto anual a través de todos los programas, para invertir en la producción y conservación de viviendas asequibles. Estas áreas fueron seleccionadas utilizando la participación comunitaria y tres principales fuentes de datos:

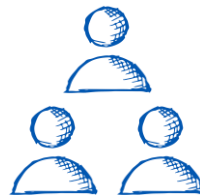
1. La Herramienta de Evaluación del Impacto en la Equidad Racial de la Ciudad de Dallas, nacida del Plan de Equidad Racial (REP) de la Ciudad, resalta las áreas con mayores disparidades en toda la ciudad basadas en indicadores de equidad como la composición del hogar, las tasas de pobreza, las tasas de propiedad de vivienda y las vulnerabilidades sociales y económicas.
2. El Análisis del Valor del Mercado (MVA, por sus siglas en inglés), que identifica las condiciones del mercado de vivienda en todo Dallas y evalúa los valores de la vivienda, la actividad de inversión, el deterioro y la desocupación; y
3. Una superposición de posible actividad de inversión de otros departamentos dentro de la Ciudad, incluidos los Servicios de Agua de Dallas, Obras Públicas y Planificación.

Participación en la Selección de Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad



3,192

Foro Telefónico Comunitario



50

Reuniones



600

Respuestas a la Encuesta



60

Grupos de Enfoque de las Partes Interesadas

Participación Comunitaria y Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad

Selección de Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad

A través de casi 4,000 contactos realizados, surgieron temas claros sobre las necesidades de vivienda y las áreas geográficas de preocupación. A continuación, se presentan algunos de los puntos destacados de las tendencias escuchadas a través de la participación comunitaria:

- **Las inversiones en vivienda más necesarias fueron las nuevas unidades en venta y la asistencia para compradores de vivienda.** Los residentes en comunidades más desarrolladas buscaron apoyo para la asistencia de alquiler y la conservación de viviendas.
- **Las secciones sur y sureste de Dallas fueron áreas de preocupación y oportunidad** para la inversión en vivienda asequible
- **Vecindarios como el oeste de Dallas necesitan estrategias coordinadas contra el desplazamiento.**
- **Vivienda debe alinear las inversiones con mejoras en infraestructura, acceso y actualizaciones de servicios públicos y transporte.**

Grupo de Trabajo

Grupo de Trabajo de Vivienda Inclusiva (IHTF, por sus siglas en inglés)

El Grupo de Trabajo de Vivienda Inclusiva actúa como un órgano asesor que ayuda a informar al personal de Vivienda sobre las preocupaciones de la comunidad y el apoyo a proyectos de viviendas asequibles. Proporcionan retroalimentación mientras el personal trabaja en las políticas y programas ofrecidos por el departamento.

El Grupo de Trabajo de Vivienda Inclusiva está diseñada para asegurar que la Ciudad y los socios comunitarios implementen de manera efectiva la Política de Vivienda de Dallas 2033. Los miembros incluyen representantes de la comunidad religiosa, abogados, profesionales de la formulación de políticas, defensores de los residentes y líderes comunitarios. El objetivo de Vivienda es que el IHTF funcione como un grupo de trabajo liderado e integrado por residentes, que ayude a guiar la toma de decisiones. Mantener un alto nivel de participación comunitaria es una parte crítica de la implementación de DHP33, y el IHTF ayuda a cerrar brechas de comunicación e identificar puntos ciegos, promoviendo así una mayor rendición de cuentas y transparencia.

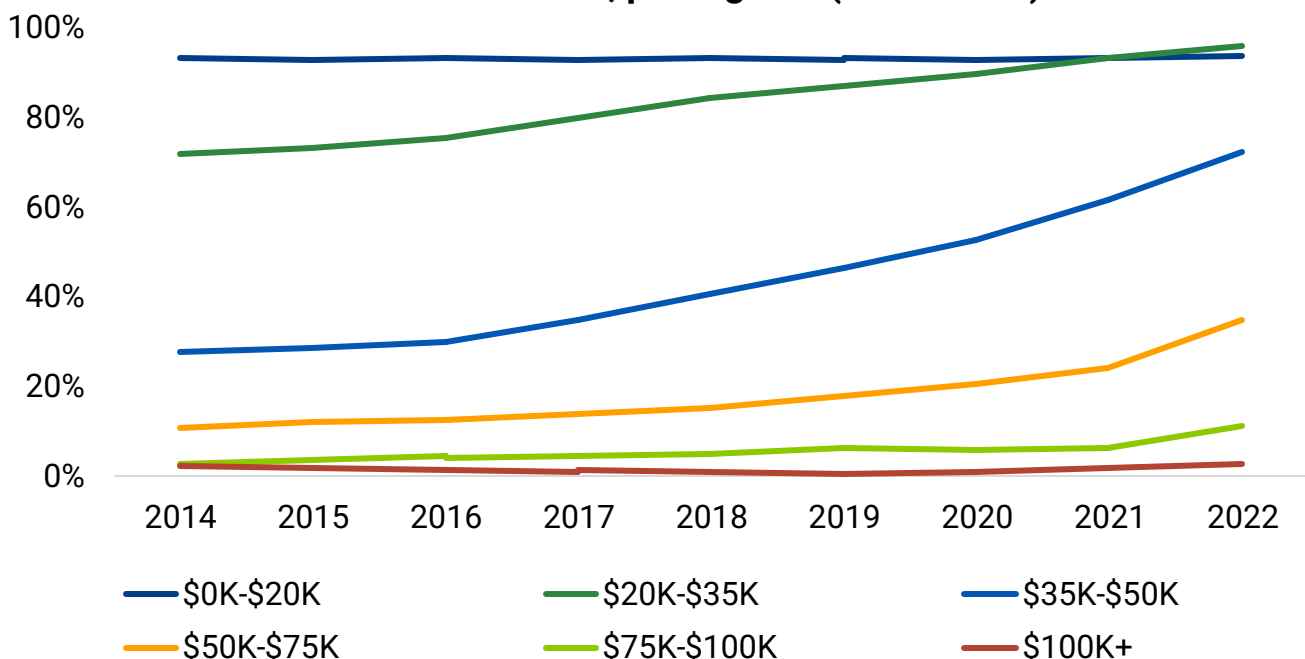
Acceso y Estabilidad de la Vivienda

➔ **Acceso de la vivienda** se refiere a la capacidad de las personas para encontrar, costear y asegurar una vivienda que cumpla sus necesidades, ya sea una vivienda de tamaño adecuado, accesible para personas con discapacidades, o que ofrezca suficiente seguridad física. El acceso a la vivienda puede verse influenciado por la capacidad financiera del residente para encontrar y asegurar una vivienda, pero también por factores adicionales, como si el residente tiene un desalojo registrado o una orden de desalojo, si pertenece a una clase protegida, o si existen largas listas de espera para el tipo de vivienda que necesita.

➔ **Estabilidad de la vivienda** se refiere a la capacidad de los hogares para permanecer en su vivienda sin interrupciones o mudanzas no planificadas o no deseadas. La estabilidad de la vivienda puede verse amenazada por **desplazamiento forzado** provocado por desalojos o emergencias, como incendios o desastres naturales, así como **desplazamiento presionado**, como el aumento de los alquileres o impuestos a la propiedad, la ausencia de servicios públicos o comodidades esenciales, o los cambios en la cultura del vecindario o las percepciones de seguridad.

A medida que los costos de la vivienda continúan superando el crecimiento de los ingresos de los hogares en Dallas, la carga de costos está afectando a más hogares en niveles de ingresos medios.

Porcentaje de Hogares de inquilinos que Enfrentan Carga de Costos de Vivienda, por Ingreso (2014-2022)



Fuente: Tabulaciones de HR&A de datos PUMS, ACS, Censo de EE. UU.

Necesidades de Vivienda y Prioridades en Dallas

Resumen Ejecutivo

Más arrendatarios con ingresos medios están enfrentando carga de costos. A medida que los costos de la vivienda siguen superando el crecimiento de los ingresos de los hogares, la carga de costos está afectando a más hogares en niveles de ingresos medios en Dallas, especialmente aquellos que ganan entre \$35,000 y \$50,000 anuales. El porcentaje de hogares con carga de costos en este grupo de ingresos aumentó del 28% en 2014 al 72% en 2022. El aumento dramático en el número de hogares que gastan más de lo que pueden permitirse en vivienda indica que muchos residentes están luchando por acceder a viviendas que satisfagan sus necesidades.

Acceder a la propiedad de vivienda se está volviendo cada vez más difícil en Dallas. Las tasas generales de propiedad de vivienda en la Ciudad disminuyeron 2 puntos porcentuales, alcanzando el 42% entre 2012 y 2022. La disminución fue más sustancial para los hogares afroamericanos (6%). La propiedad de vivienda está fuera del alcance de la mayoría de los arrendatarios; actualmente, menos del 20% de los arrendatarios – aquellos que ganan \$100,000 o más – pueden permitirse una vivienda de precio medio en Dallas.

Hay una escasez de viviendas de alquiler asequibles. A partir de 2022, Dallas tiene una escasez de 39,900 viviendas de alquiler asequibles para hogares arrendatarios que ganan hasta el 50% del AMI (\$55,250 de ingreso anual). Sin intervención, se proyecta que este déficit de viviendas de alquiler crezca a 70,210 viviendas para 2033, ya que el crecimiento del empleo sigue superando la producción de viviendas. Entre 2020 y 2022, la Ciudad solo autorizó una nueva vivienda por cada 8 nuevos empleos.

La conservación es clave y debe tener en cuenta tanto las viviendas de alquiler con restricciones de escritura y las viviendas de alquiler asequibles que ocurren de manera natural, como las viviendas ocupadas por sus propietarios. Entre 2024 y 2033, más de 7,700 viviendas asequibles con restricciones de escritura están en riesgo de perder sus convenios de asequibilidad. Además, las viviendas de alquiler asequibles que ocurren de manera natural también están en riesgo. Entre 2017 y 2022, Dallas perdió aproximadamente 100,000 unidades con alquileres por debajo de \$1,000. Si el crecimiento del suministro de viviendas no sigue el ritmo del crecimiento poblacional, los alquileres de las viviendas asequibles que ocurren de manera natural – que representan 111,580 viviendas en Dallas a partir de 2022 – seguirán enfrentando presión al alza. Finalmente, con 170,000 viviendas ocupadas por sus propietarios construidas hace 35 años o más, muchos propietarios enfrentan costos crecientes de mantenimiento.

Entregar viviendas para satisfacer el crecimiento poblacional proyectado requerirá liderazgo tanto del sector público como del sector privado.

Se proyecta que la Ciudad de Dallas ganará casi 68,000 nuevos hogares netos para 2033, elevando el número total de hogares en Dallas a 589,000. Teniendo en cuenta las proyecciones de empleo y las preferencias de tenencia, para satisfacer la demanda proyectada, Dallas necesitaría que la mayoría de las nuevas viviendas producidas fueran asequibles para hogares que ganan más del 80% del AMI, y que la mitad de las nuevas viviendas fueran de alquiler. Producir estas nuevas viviendas requerirá la acción de la comunidad de desarrollo, así como del gobierno de la Ciudad, para garantizar que los procesos, políticas y regulaciones no representen barreras para crear la vivienda que los residentes de Dallas necesitan.

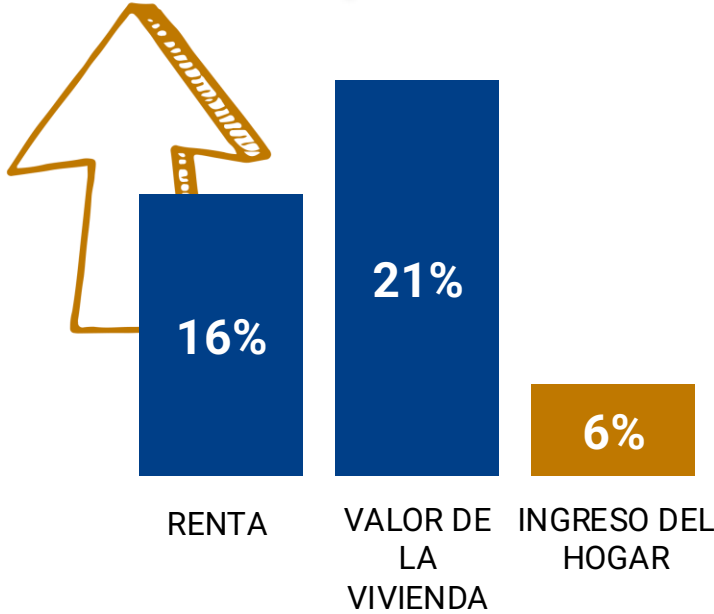


Los hogares con carga de costos gastan más del 30% de sus ingresos en vivienda.

La ciudad de Dallas ha experimentado un crecimiento significativo en las últimas décadas, aumentando un 29% entre 1990 y 2022. Al igual que muchas ciudades urbanas, experimentó una ligera disminución de población durante el pico de la pandemia de COVID-19, perdiendo 15,000 residentes entre 2020 y 2021. Desde entonces, ha experimentado aumentos modestos año tras año, y se proyecta que crecerá un 15% entre 2020 y 2045.

Con el crecimiento vienen desafíos. El principal desafío que afecta el acceso y la estabilidad de la vivienda en Dallas es el aumento de la carga de costos de la vivienda. Los hogares con carga de costos son aquellos que gastan más del 30% de sus ingresos en vivienda. A medida que los costos de la vivienda siguen superando el crecimiento de los ingresos de los hogares, la carga de costos está afectando a más hogares en niveles de ingresos medios, especialmente a aquellos que ganan entre \$35,000 y \$50,000 anuales.

Aumento de los Costos de Vivienda en Relación con el Aumento de Ingresos 2021 a 2022



En 2022, los arrendatarios que experimentaron las tasas más altas de carga de costos en Dallas fueron **hogares monoparentales (77%), hogares de personas mayores (70%), y hogares afroamericanos (55%)**.

Para los propietarios de vivienda, los **hogares monoparentales y hogares afroamericanos** experimentan las tasas más altas de carga de costos, con un 49% y un 33%, respectivamente.

Fuentes: Análisis de HR&A, estimaciones de 5 años del ACS, Censo de EE. UU., Centro Demográfico de Texas, ACS Decennial; Estimaciones de la Encuesta Comunitaria Americana 2012-2022, Censo de EE. UU., Índice de Alquiler Observado de Zillow (ZORI), Índice de Valor de Vivienda de Zillow (ZHVI) disponible solo a nivel de la zona metropolitana de DFW. 13

Acceso y Estabilidad de la Vivienda: Propiedad de Vivienda

Acceder a la propiedad de vivienda es cada vez más desafiante en Dallas. La propiedad de vivienda está fuera del alcance de la mayoría de los arrendatarios; en 2022, **menos del 20% de los arrendatarios – aquellos que ganan \$100,000 o más – podían permitirse la vivienda de precio medio en Dallas.**



Inquilinos de 2022 por Ingreso

Menos de \$20k	\$20k-\$35k	\$35k-\$50k	\$50k-\$75k	\$75k-\$100k	\$100k-\$150k	\$150k+
17%	16%	15%	20%	12%	11%	8%
AMI*	≤30%	40%	50-60%	70-90%	100%+	

Las tasas generales de propiedad de vivienda en la Ciudad disminuyeron 2 puntos porcentuales, alcanzando el 42% entre 2012 y 2022. La disminución fue más sustancial para los hogares afroamericanos, con un 6%. La inaccesibilidad a la propiedad de vivienda resulta de varios factores: el aumento reciente de los costos de vivienda, las tasas de interés y los costos de construcción, el desarrollo limitado de viviendas en venta y la mayor competencia por viviendas asequibles de parte de compradores inversionistas. Un informe de 2022 de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios encontró que el 28% de las ventas residenciales en Texas en 2021 fueron a compradores institucionales, y el precio de compra medio entre los compradores institucionales fue un 20% más bajo que el precio medio estatal. Se encontró que el Condado de Dallas tenía una de las mayores proporciones de actividad de compradores institucionales en 2021, representando el 43% de las ventas residenciales.

Para aquellos que ya son propietarios de una vivienda, la carga de costos sigue siendo un riesgo. El aumento de los impuestos a la propiedad y el envejecimiento de la vivienda contribuyen al aumento de los costos anuales de vivienda para muchos propietarios: 170,000 de las viviendas ocupadas por sus propietarios en Dallas fueron construidas hace 45 años o más, lo que requiere un mantenimiento adicional costoso. En 2022, el 26% de todos los propietarios de viviendas en Dallas estaban con carga de costos. La carga de costos de los propietarios es una preocupación particular en las comunidades de Dallas como el oeste Dallas y las comunidades del sur de Dallas que rodean Fair Park, los cuales han experimentado un aumento de la actividad de inversionistas y especulación tras inversiones públicas y privadas, lo que ha llevado a la gentrificación y a presiones de desplazamiento involuntario.

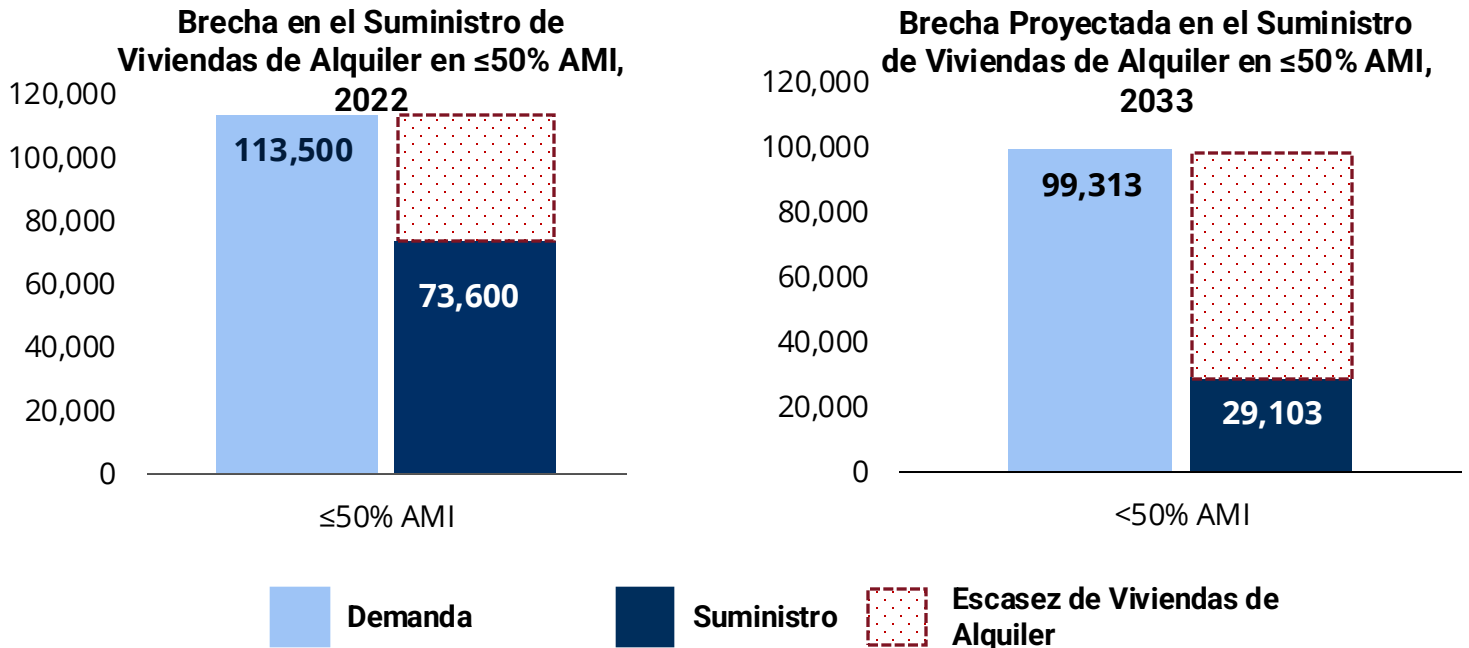
28%
de ventas de viviendas en Texas en 2021 fueron a compradores institucionales.

Fuentes: Tabulaciones de HR&A de datos PUMS, Censo de EE. UU. Estimaciones de la Encuesta Comunitaria Americana 2012-2022, Child Poverty Action Lab y HR&A, Evaluación de Necesidades de Vivienda de Alquiler: Ciudad de Dallas, septiembre de 2024. Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios, "Impacto de los Compradores Institucionales en las Ventas de Viviendas y Alquileres de Viviendas Unifamiliares", mayo de 2022.

*Nota: Los AMI no se corresponden exactamente con los rangos de ingresos representados.

Suministro de Vivienda: Asequibilidad

A partir de 2022, Dallas tiene una escasez de 39,900 viviendas de alquiler asequibles para los inquilinos que ganan hasta el 50% del AMI (\$55,250 de ingresos anuales).



Esta escasez resulta en hogares con carga de costos. Sin intervención, se proyecta que el déficit de alquiler de la Ciudad crecerá a 70,210 viviendas de alquiler para 2033. **Para cerrar la brecha proyectada de asequibilidad, la Ciudad necesitaría aproximadamente 7,000 viviendas adicionales al año que sean asequibles para los hogares que ganan el 50% del AMI.**


Parte de la escasez existente se puede explicar por cómo la producción de viviendas se está alineando (o no) con el crecimiento de empleo. Aunque Dallas ha construido una cantidad considerable de unidades en la última década, la economía de la Ciudad y la región ha superado las entregas de viviendas. Entre 2012 y 2019, Dallas permitió una vivienda por cada 1.5 empleos netos nuevos. Sin embargo, entre 2020 y 2022, la tasa disminuyó: la Ciudad solo permitió una vivienda por cada ocho nuevos empleos. A medida que el crecimiento del empleo supera la producción, los hogares de ingresos más bajos enfrentan una mayor competencia por los alquileres asequibles, lo que contribuye al aumento de las cargas de costos de vivienda. Este aumento en el crecimiento del empleo superando la producción de viviendas puede contribuir al incremento de los costos de vivienda y la carga de costos.

Fuente: Encuesta Comunitaria Americana 2012-2022, Estimaciones de 5 años, *U.S. Census*; *Child Poverty Action Lab*.

Suministro de Vivienda: Conservación de Viviendas Asequibles Actuales

Aumentar la disponibilidad de viviendas asequibles requiere mantener aquellas que ya son asequibles. La mayoría de las viviendas con alquileres inferiores a \$1,000/mes en Dallas se consideran **viviendas asequibles que ocurren de manera natural (NOAH, por sus siglas en inglés)**. Las propiedades NOAH son asequibles para hogares que ganan hasta el 60% del AMI y no están subsidiadas con fuentes de financiamiento público, por lo que no tienen convenios de asequibilidad que exijan alquileres asequibles. Esto hace que estas unidades NOAH sean vulnerables a su pérdida en comunidades con valores de propiedad o alquileres en aumento. En 2022, el 41% de las viviendas ocupadas por inquilinos en Dallas eran NOAH, lo que equivale a aproximadamente 111,580 viviendas. Entre 2017 y 2022, Dallas perdió alrededor de 100,000 unidades con alquileres por debajo de \$1,000, lo que limita aún más las oportunidades de vivienda para hogares de ingresos bajos a moderados. Si el crecimiento del suministro de viviendas no sigue el ritmo del crecimiento poblacional, los alquileres de las viviendas asequibles que ocurren de manera natural seguirán enfrentando presiones al alza.

Además, entre 2024 y 2033, más de 7,700 **viviendas asequibles con restricciones de escritura** están en riesgo de perder sus convenios de asequibilidad. Casi el 72% de estas viviendas en riesgo de expirar entre 2024 y 2033 son propiedad de organizaciones con fines de lucro. Las entidades con fines de lucro son más propensas a convertir sus propiedades en unidades de mercado una vez que termine el período de asequibilidad. El Departamento de Vivienda, en coordinación con sus socios de agencias, necesitará tomar medidas basadas en datos para priorizar la divulgación y mantener la asequibilidad de las viviendas que actualmente son asequibles. Consulte el Pilar 3: Conservación para más detalles sobre cómo Vivienda abordará esta necesidad.



78% de viviendas ocupadas por sus propietarios en Dallas fueron construidas antes de 1990

Distribución Geográfica de Viviendas Asequibles

Además, de necesitar más viviendas asequibles, Dallas necesita que estas viviendas asequibles se ubiquen en una mayor variedad de lugares.

Los tres distritos del Concejo con las tasas de pobreza más altas también tienen la mayor cantidad de unidades con restricciones de escritura: los Distritos 4, 7 y 8. Casi una cuarta parte de los hogares en los Distritos 4 y 8 viven por debajo del umbral de pobreza. El Distrito 4 tiene más de 3,400 viviendas con restricciones de escritura, mientras que el Distrito 8 tiene casi 4,900. El Distrito 7 tiene más unidades con restricciones de escritura que cualquier otro distrito con 5,490 viviendas, y alrededor del 20% de sus residentes viven en pobreza. En comparación, la tasa de pobreza a nivel de la Ciudad es aproximadamente del 18%.

Las viviendas con restricciones de escritura representan una mayor proporción de todas las viviendas en estos distritos. **Por ejemplo, el 16% de todas las viviendas en el Distrito 7 tienen restricciones de escritura, en comparación con solo el 1% de las viviendas en alquiler en el Distrito 13. En promedio, el 5.5% de todas las viviendas en la Ciudad tienen restricciones de escritura.**

El Estado de Texas ha realizado esfuerzos intencionales para evitar la concentración de viviendas de bajos ingresos que reciben Créditos Impositivos para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés) del 9% mediante un conjunto detallado de criterios en su Plan de Asignación Calificada y el proceso de solicitud. Sin embargo, estos criterios no se aplican a los LIHTC del 4%, y los emisores locales de bonos pueden influir en los proyectos que buscan utilizar los LIHTC del 4%. Los LIHTC son una herramienta federal clave para el financiamiento de viviendas asequibles.

La Corporación de Financiera de Vivienda de Dallas (DHFC, por sus siglas en inglés) desempeña un papel clave en la promoción de la integración económica a través del desarrollo residencial asequible. La DHFC proporciona bonos exentos de impuestos y otro apoyo para la adquisición, construcción o rehabilitación sustancial de viviendas multifamiliares. Los desarrollos facilitados por la financiación de la DHFC proporcionan viviendas para personas que ganan $\leq 60\%$ AMI. Uno de los objetivos principales de la DHFC es "superar los patrones de segregación y las concentraciones de pobreza mediante incentivos y requisitos". En el futuro, los proyectos apoyados por la Ciudad deberían priorizar el desarrollo con restricciones de escritura en distritos que tengan una proporción por debajo del promedio de viviendas con restricciones de escritura y viviendas asequibles para hogares que ganan hasta el 60% AMI.

Porcentaje de todas las viviendas con restricciones de escritura (asequibles hasta el 60% AMI) por distrito del Concejo

5.5%

Promedio en toda la Ciudad

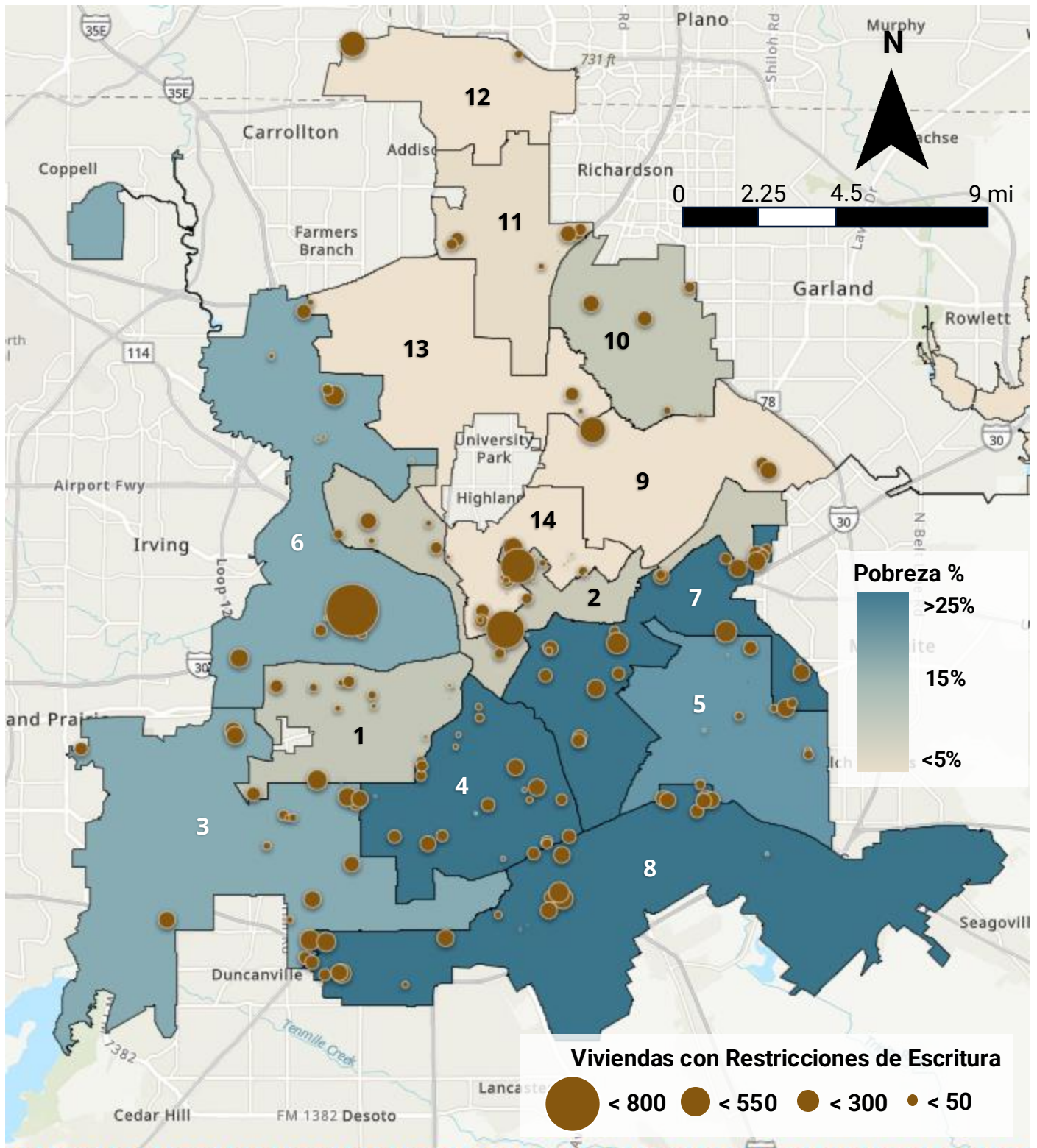
16%

Distrito 7

1%

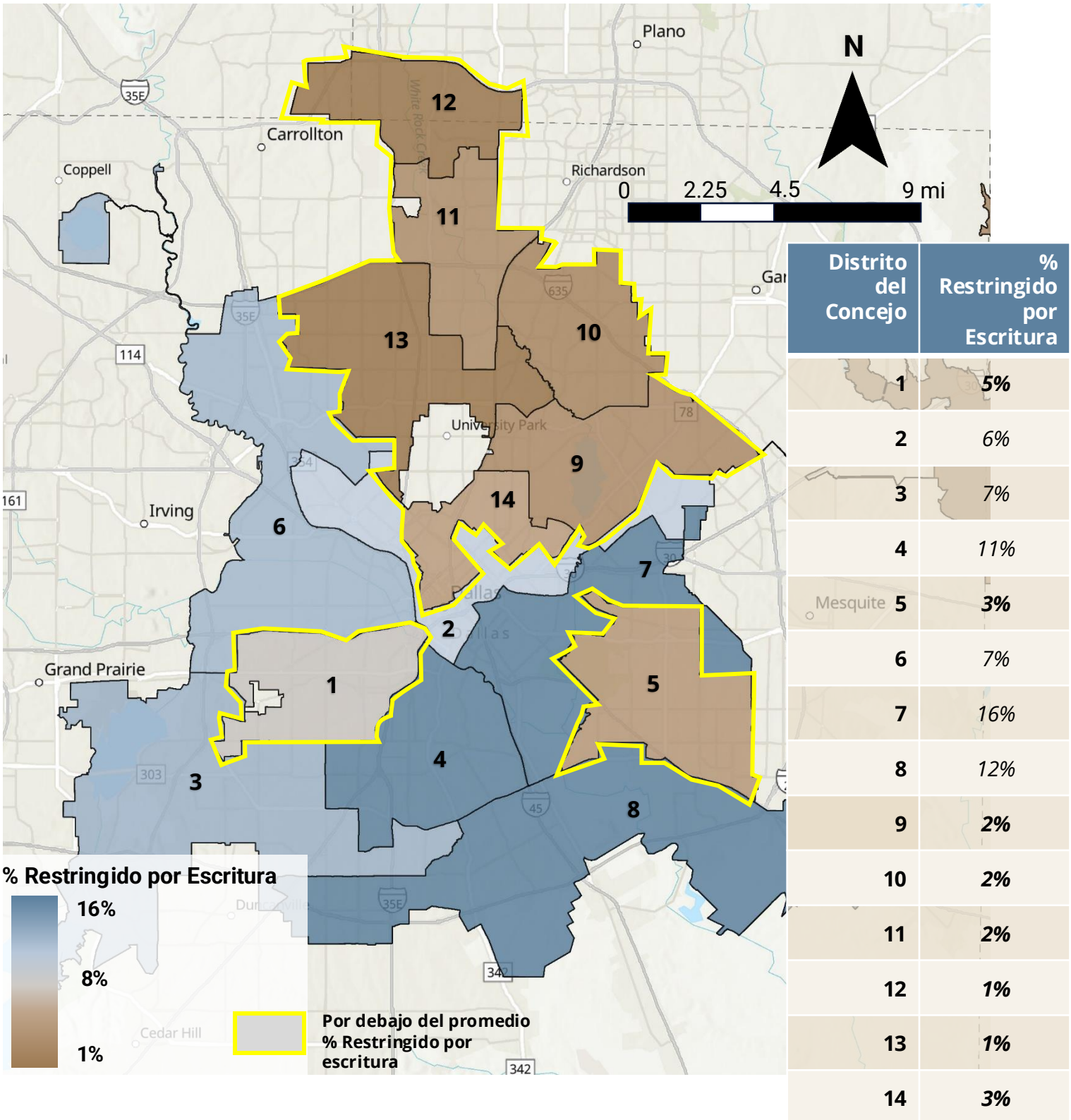
Distrito 13

Viviendas Asequibles con Restricciones de Escritura (hasta el 60% AMI) por distrito del Concejo y tasa de pobreza



Fuentes: ESRI, TomTom, Gamin, FAO, NOAA, colaboradores de OpenStreetMap, CNES/Airbus DS, Intermap, NASA/METI, NASA/NGS, la Comunidad de Usuarios de GIS, Ciudad de Dallas, Base de Datos Nacional de Conservación de Vivienda, Muestra Pública de Microdatos (PUMS), estimaciones de la Encuesta Comunitaria Americana 2022 de 5 años.

Porcentaje de Viviendas con Restricciones de Escritura (Asequibles hasta el 60% AMI) de Todas las Viviendas por Distrito del Concejo



Fuentes: ESRI, TomTom, Gamin, FAO, NOAA, colaboradores de OpenStreetMap, CNES/Airbus DS, Intermap, NASA/METI, NASA/NGS, la comunidad de usuarios de GIS, Ciudad de Dallas, Base de Datos Nacional de Conservación de Vivienda, Muestra de Microdatos de Uso Público (PUMS), estimaciones de 5 años del 2022 del Servicio Comunitario Estadounidense.

Proyecciones de Demanda de Vivienda

HR&A Advisors proyecta que **la Ciudad de Dallas ganará casi 68,000 nuevos hogares netos para 2033**, lo que elevará el total de hogares en Dallas a 589,000. Para satisfacer esta demanda, el mercado de vivienda necesitará entregar aproximadamente 6,800 hogares nuevos anualmente. ¹

Dallas debería crear viviendas que se alineen con los ingresos proyectados de los hogares y las preferencias de tenencia de los residentes nuevos y existentes. Según las tendencias actuales de población y empleo, HR&A anticipa que Dallas seguirá recibiendo un flujo de hogares de ingresos moderados a altos (es decir, aquellos que ganan más del 80% del AMI o \$81,500 anuales, y especialmente aquellos que ganan más del 100% del AMI o \$110,300). Para abordar la demanda proyectada de vivienda, **aproximadamente la mitad de las viviendas nuevas deberían ser para la venta y la otra mitad deberían ser de alquiler.**

Dallas necesitará continuar con los niveles recientes de producción para satisfacer la demanda proyectada de viviendas para 2033. Entre enero de 2017 y septiembre de 2024, la Ciudad aprobó certificados de finalización para aproximadamente 63,000 viviendas, lo que equivale a un promedio de 7,870 viviendas nuevas anualmente.

Abordar **estas necesidades de suministro de vivienda requerirá la acción de la comunidad de desarrollo, socios filantrópicos y sin fines de lucro, así como del gobierno** para garantizar que los procesos, políticas y regulaciones no representen barreras para crear la vivienda que necesitan los residentes de Dallas. El mercado debe entregar muchas de las nuevas viviendas necesarias para satisfacer la demanda proyectada, y el sector público jugará un papel crucial en fomentar las condiciones que puedan apoyar esa acción y en impulsar la creación de viviendas asequibles con restricciones de escritura.

68,000 (proyectado)
nuevos hogares netos en Dallas para
2033

34,000
inquilinos

34,000
propietarios de
viviendas

Fuente: Análisis de HR&A de la Encuesta Comunitaria Americana (ACS) Datos Públicos de Uso Micro (PUMS) 2022 Dallas debería producir viviendas suficientes para satisfacer la demanda proyectada y también lograr un nivel saludable de vacantes en el mercado, que generalmente se considera alrededor del 7%. En 2022, Dallas tiene una tasa de vacantes del 6%. Se necesitarían 100 viviendas adicionales anualmente para aumentar la vacante a niveles saludables. Sin embargo, la vacante fluctúa, por lo que se recomienda un monitoreo continuo de la vacante.

Tendencias de Producción

A nivel de la Ciudad, se entregaron más de 63,000 viviendas nuevas entre enero de 2017 y septiembre de 2024 - **un promedio anual de 7,870 viviendas nuevas**. Esto incluye más de 49,000 viviendas multifamiliares en casi 800 propiedades multifamiliares, más de 12,600 viviendas unifamiliares y aproximadamente 1,220 viviendas de dos familias / dúplex. Estas entregas fueron posibles gracias a una amplia gama de socios, incluidos los socios no gubernamentales.

La Ciudad y otros socios públicos desempeñan un papel fundamental en la entrega de viviendas asequibles con restricción de ingresos.

Entidades Públicas que apoyan las necesidades de Vivienda

CIUDAD	Departamentos de la Ciudad		
	Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario	Departamento de Planificación y Desarrollo	Oficina de Desarrollo Económico
	<ul style="list-style-type: none"> Programa de Transferencia de Terrenos Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA) Bonificación por Densidad de Vivienda de Ingresos Mixtos (MIHDB) 	<ul style="list-style-type: none"> Regulación del Uso del Suelo Permisos 	<ul style="list-style-type: none"> Financiamiento por Incremento de Impuestos (TIF) Fondo de Oportunidades de Vivienda de Dallas (DHOF)
ENTIDADES FUERA DE LA CIUDAD	Corporaciones de la Ciudad		
	Corporación de Instalaciones Públicas de Dallas (DPFC)	Corporación financiera de Vivienda de Dallas (DHFC)	Corporación de Adquisición y Desarrollo de Vivienda de Dallas (DHADC)
	<ul style="list-style-type: none"> Exenciones de Impuestos a la Propiedad 	<ul style="list-style-type: none"> Bonos con Exenciones de Impuestos y Apoyos Relacionados 4% LIHTC 	<ul style="list-style-type: none"> Programa de Banco de Terrenos
Entidades Fuera de la Ciudad			
Autoridades de Vivienda Pública	Gobierno del Condado de Dallas		
<ul style="list-style-type: none"> Vales de Vivienda Vivienda Pública 	<ul style="list-style-type: none"> Programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV) 		

Producción de Vivienda Apoyada por la Ciudad

En el año fiscal 23-24, la Ciudad apoyó directamente (es decir, a través de subsidios) la finalización de 246 proyectos de vivienda que entregaron 4,940 viviendas en Dallas, el 54% de las cuales son viviendas con restricciones de ingresos para hogares que ganan hasta el 120% del AMI. A nivel de la Ciudad, aproximadamente 10,470 viviendas nuevas recibieron certificados de finalización durante el año fiscal 23-24, lo que sugiere que alrededor del 25% de las nuevas entregas de viviendas en el último año fiscal fueron unidades asequibles respaldadas por la Ciudad y el 47% de todas las entregas en el último año fiscal involucraron apoyo de la Ciudad. La tabla a continuación resume las entregas totales de vivienda respaldadas por la Ciudad, según el administrador del programa y la herramienta/programa. En conjunto, la tabla refleja el papel importante de varias entidades locales en la entrega de viviendas asequibles y a precio de mercado en Dallas.

Entregas de Vivienda Apoyadas por la Ciudad, Año Fiscal 2023-24

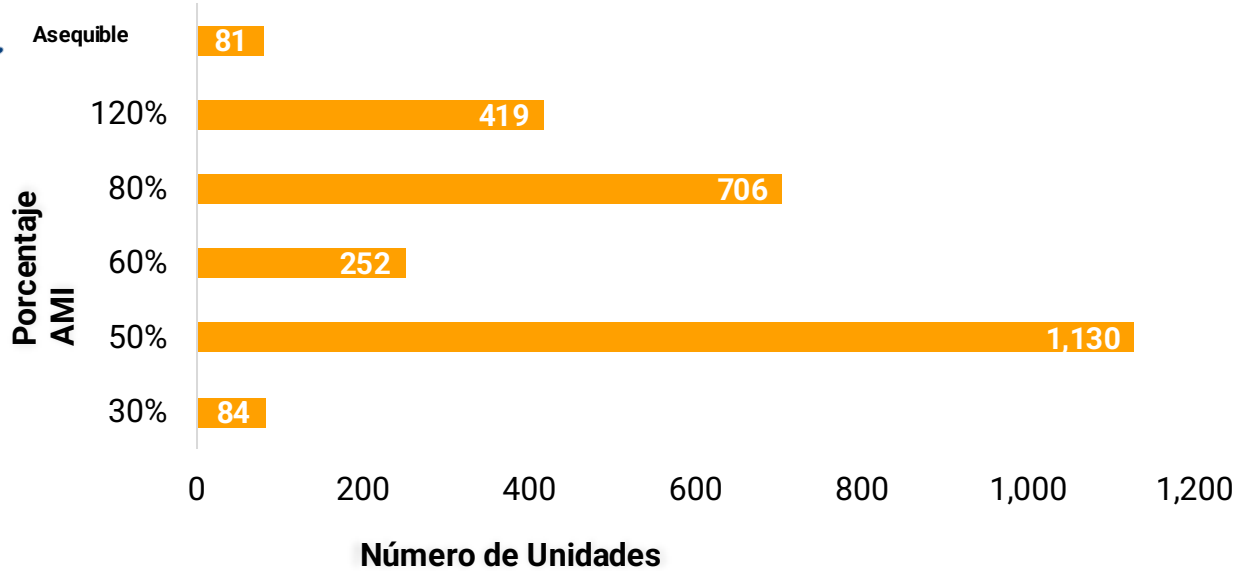
Administrador	Programa/Herramienta	Unidades Asequibles	Unidades a Precio de Mercado	Unidades Totales	Proyectos Totales
Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD)	Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA)	144	0	144	144
	Bonificación por Densidad de Viviendas de Ingreso Mixto (MIHDB)	308	1,538	1,891	9*
Oficina de Desarrollo Económico (ECO)	Financiamiento por Incremento de Impuestos (TIF)	188	26	214	2
Corporación de Desarrollo de Vivienda y Adquisición de Dallas (DHADC)	Programa de Banco de Terrenos	17	0	17	17
	Programa de Transferencia de Terrenos	64	0	64	64
Corporación financiera de Vivienda de Dallas (DHFC)	Bonos con Exenciones de Impuestos y Apoyos Relacionados	1,466	186	1,652	6*
Corporación de Instalaciones Públicas de Dallas (DPFC)	Exenciones de Impuestos a la Propiedad y Apoyos Financieros Relacionados	485	473	958	4
TOTAL		2,672	2,268	4,940	246

Fuente: Lista de Proyectos de Vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, FY2023-24, reflejando las propiedades etiquetadas como "Completadas". El total de nueva producción no incluye entregas asequibles realizadas por la Autoridad de Vivienda de Dallas u otras Autoridades de Vivienda Pública (PHA) en el último año fiscal.

El total de proyectos incluye casos donde se utilizaron múltiples programas/entidades de la Ciudad. Es importante señalar que los proyectos presentados en la tabla anterior corresponden a viviendas construidas solo de un año fiscal de datos. Es posible que los proyectos incluidos hayan recibido apoyo adicional en años fiscales anteriores de otras entidades de la Ciudad y fuentes de financiamiento no pertenecientes a la Ciudad. La tabla tiene la intención de enmarcar la magnitud de las entregas de un solo año fiscal y no incluye los proyectos involucrados con la Ciudad que se reportan como en construcción o en etapa de predesarrollo.

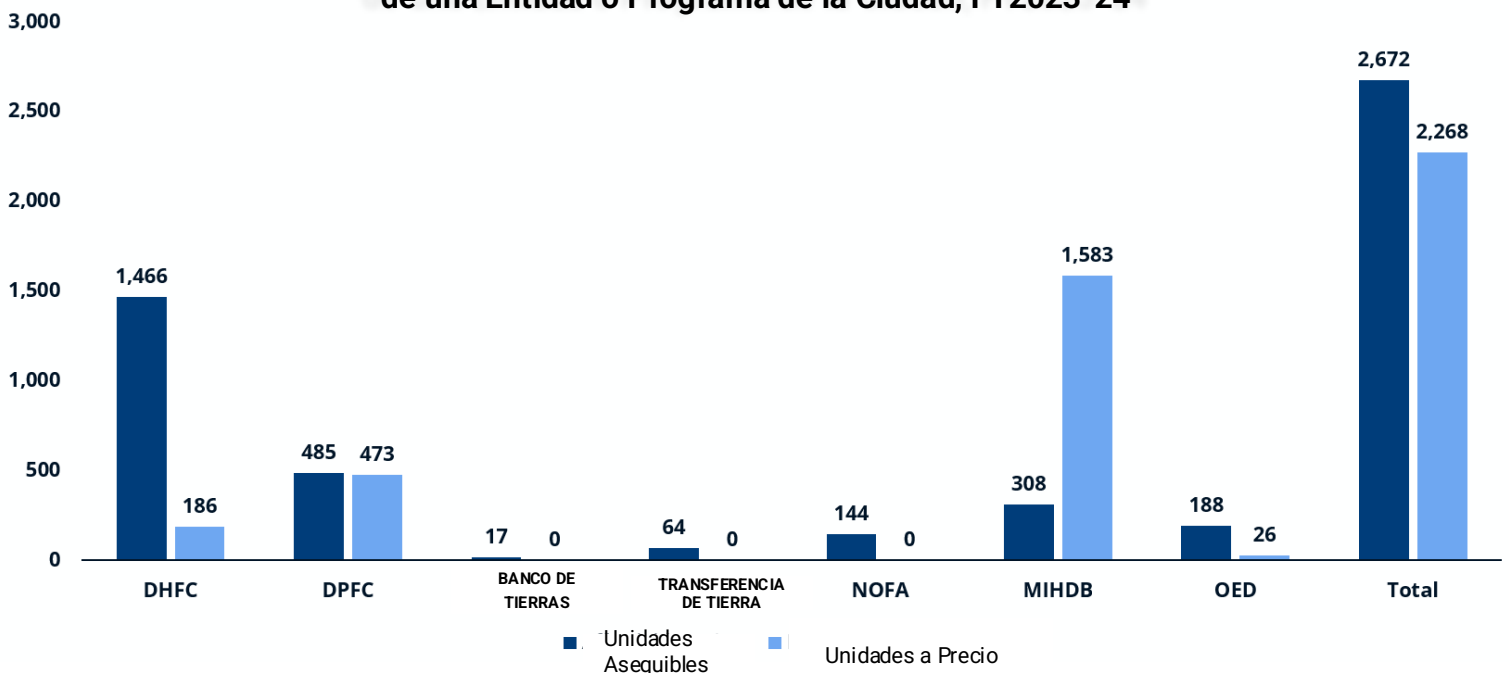
Producción de Vivienda Apoyada por la Ciudad

Entregas de Viviendas Asequibles Apoyadas por la Ciudad de acuerdo con el AMI Atendido, FY 2023-24



DHFC apoyó el 55% de las entregas de unidades Asequibles y un tercio de todas las entregas respaldadas por la Ciudad en el año fiscal 2023-24.

Hogares Construidos con el Apoyo de la Ciudad a través de una Entidad o Programa de la Ciudad, FY2023-24



Fuente: Lista de Proyectos de Vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Año Fiscal 2023-24.

Progreso hacia la Producción y Preservación de Vivienda Asequible

Producción

Las actividades de vivienda asequible de Dallas están estrechamente vinculadas a los objetivos SMARTIE establecidos en el DHP33. Para cuantificar el progreso de la Ciudad en el logro de sus objetivos SMARTIE, los niveles de producción de los programas de desarrollo y reparación de la Ciudad para el año fiscal 2023-24 se utilizan como el año base (Año 1).

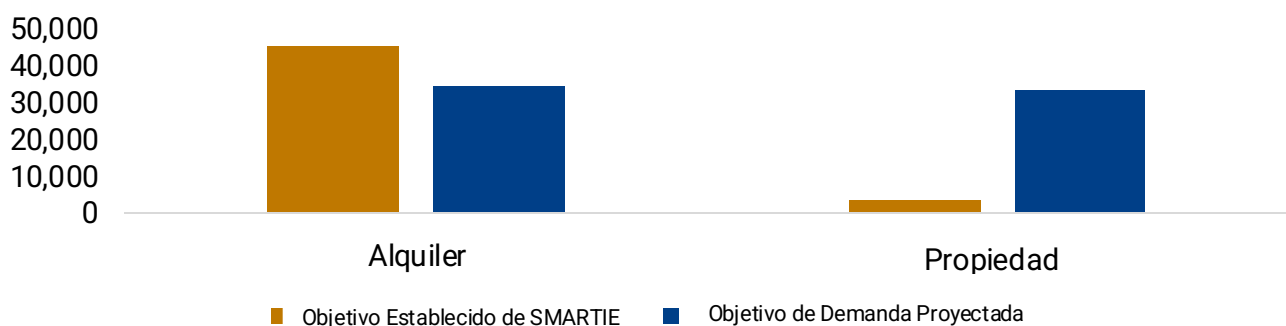
En el Año 1, los programas de producción de vivienda de la Ciudad apoyaron la creación y entrega de 2,447 viviendas de alquiler dedicadas asequibles para hogares que ganan entre el 0% y el 120% del AMI, y 225 viviendas unifamiliares dedicadas a la venta asequibles en el mismo rango de ingresos. Para lograr un aumento del 10% en la producción de viviendas de alquiler año tras año, la Ciudad necesitaría apoyar la entrega de 6,347 viviendas de alquiler asequibles dedicadas en el año fiscal 2033-34. Para lograr un aumento del 5% en la producción de viviendas a la venta año tras año, la Ciudad necesitaría apoyar la entrega de 367 viviendas asequibles para la venta dedicadas en ese período. Si se logran los objetivos SMARTIE, la Ciudad apoyaría un total de 45,356 viviendas de alquiler y 3,197 viviendas a la venta para finales del año fiscal 2033-34.

Objetivos SMARTIE de Producción del DHP33

- 1 Para el 31 de diciembre de 2024, crear una base de datos de desarrollos para gestionar los plazos de los proyectos y los gastos.
- 2 Para el 31 de diciembre de 2033, aumentar la producción de unidades de vivienda de alquiler asequible dedicadas en un 10% cada año para hogares con ingresos del 0% al 120% del Ingreso Medio del Área de Dallas.
- 3 Para el 31 de diciembre de 2033, aumentar la producción de unidades de vivienda asequible dedicadas para la propiedad en un 5% cada año para los hogares con ingresos del 0% al 120% del Ingreso Medio del Área de Dallas.

Nuevos Objetivos de Producción Acumulada

Objetivos de SMARTIE frente a la Demanda Proyectada de Vivienda Nueva, 2025-2033



Producción

Si la Ciudad continúa cumpliendo con sus objetivos SMARTIE para la producción de viviendas de alquiler, **entonces la producción de alquiler respaldada por la Ciudad superará la demanda total proyectada del mercado para nuevas viviendas de alquiler netas para 2033**. En comparación, si la Ciudad continúa cumpliendo con sus objetivos SMARTIE para la producción de viviendas a la venta, la Ciudad apoyará la producción de al menos 3,000 viviendas a la venta para 2033, lo que está por debajo de las 34,000 viviendas a la venta estimadas necesarias para satisfacer la demanda proyectada de viviendas debido al crecimiento de la población. Es importante destacar que, **la Ciudad no es la única responsable de satisfacer la demanda del mercado de nuevas viviendas, especialmente la demanda impulsada por hogares de ingresos moderados-altos**. La comunidad de desarrollo tiene un papel crucial, especialmente en la provisión de viviendas a precio de mercado. La brecha entre las viviendas a la venta que la Ciudad produciría si alcanza su objetivo SMARTIE y lo que el mercado necesitaría producir es **31,000 viviendas a la venta**.

El mercado en general deberá contribuir considerablemente a la producción futura de viviendas para hogares de ingresos moderados y altos, pero será importante que la Ciudad utilice de manera efectiva los procesos de uso de suelo, zonificación y aprobaciones de desarrollo para garantizar que se puedan producir una variedad de tipos de viviendas, tanto de alquiler como a la venta, de manera sencilla y eficiente. Permitir la construcción de una gama de opciones de propiedad, incluidos dúplex, tríplex, casas adosadas y condominios, también será crucial para satisfacer la necesidad total.

Además, de subsidiar la producción y conservación de vivienda asequible, la Ciudad **puede utilizar los procesos de uso de suelo, zonificación y aprobaciones de desarrollo para facilitar el crecimiento general de la oferta de viviendas**, en última instancia, aumentando la asequibilidad.

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Dallas, Producción del Año Fiscal 2023-24, Política de Vivienda de Dallas 2033. El análisis supone que todos los proyectos multifamiliares asequibles respaldados por la Ciudad son de alquiler, mientras que las viviendas unifamiliares asequibles son para la venta.

Conservación

Los esfuerzos de conservación pueden enfocarse en viviendas asequibles con restricciones de escritura, viviendas asequibles que ocurren de manera natural y viviendas ocupadas por sus propietarios. Además, los esfuerzos de conservación pueden centrarse en extender la asequibilidad y mantener la condición física y la calidad de las viviendas. Las medidas base para los objetivos de preservación Objetivos SMARTIE se centran en los programas de reparación existentes que apoyan la conservación de unidades ocupadas por sus propietarios. Utilizando los 83 proyectos de reparación de viviendas completados en el año fiscal 2023-24 como nuestro año base, la Ciudad preservaría aproximadamente 1,180 viviendas en total para el año fiscal 2033-34 si las actividades de reparación aumentaran un 5% año tras año.

La conservación de viviendas multifamiliares de alquiler se puede abordar de varias maneras. Dado que la mayoría de las viviendas multifamiliares asequibles con restricciones de escritura son desarrolladas y propiedad de socios privados, mantener su asequibilidad requerirá acción por parte del propietario de la propiedad. La Ciudad puede apoyar este esfuerzo a través de la divulgación, priorizando propiedades en función de la antigüedad y condición del edificio, factores del mercado, tipos de subsidios y otros factores, así como proporcionando subsidios directos cuando sea posible. Debido a la variación en las fechas de finalización de los subsidios, será un desafío para la Ciudad apoyar un nivel anual constante de conservación multifamiliar para las 7,700 viviendas con restricciones de escritura que corren el riesgo de perder su asequibilidad entre 2024 y 2033.

Objetivos SMARTIE de Conservación del DHP33

- 1** Para el 31 de diciembre de 2024, crear una base de datos de viviendas asequibles para dirigir los esfuerzos de conservación.
- 2** Para el 31 de diciembre de 2033, aumentar la conservación de unidades de alquiler multifamiliares en un 10% cada año para hogares con ingresos del 0% al 120% del Ingreso Medio del Área de Dallas.
- 3** Para el 31 de diciembre de 2033, aumentar la conservación de unidades unifamiliares ocupadas por sus propietarios en un 5% cada año para hogares con ingresos del 0% al 120% del Ingreso Medio del Área de Dallas.

Plan de Acción

Plan de Acción

Dada la magnitud de las necesidades de vivienda en Dallas, la Ciudad deberá adoptar los siguientes principios:

- 1 Enfocar los recursos públicos en las principales prioridades.**
- 2 Desplegar los recursos existentes y futuros de manera eficiente.**
- 3 Aprovechar un enfoque integral del gobierno e involucrar a socios fuera del gobierno para maximizar el impacto.**

Satisfacer las necesidades de vivienda de Dallas requiere un ecosistema de vivienda eficaz, del cual la Ciudad de Dallas es solo una parte. La siguiente tabla incluye seis elementos de un ecosistema de vivienda: el gobierno, organizaciones sin fines de lucro, desarrolladores y propietarios de vivienda, y entidades privadas y con fines de lucro. El Plan de Acción se centra en cómo los recursos de la Ciudad pueden desplegarse de la mejor manera para satisfacer las necesidades de los residentes de Dallas, pero también identifica oportunidades para asociarse con otros miembros del ecosistema para cubrir los vacíos que otras organizaciones están en una posición única para abordar.

Ecosistema de Vivienda de Dallas

Proveedores de Servicios

Servicios relacionados con la vivienda, incluyendo servicios de navegación y asesoramiento en vivienda, asistencia legal, apoyo en salud mental y adicciones.

Defensores

Grupos de coalición, organizaciones basadas en la fe y otras organizaciones sin fines de lucro con enfoque en misión.

Filantropía y financiadores

Fundaciones locales, regionales y nacionales, y organizaciones filantrópicas.

Propietarios Institucionales de Terrenos

Universidades, hospitales y otros grandes propietarios de terrenos.

Prestamistas

La mayoría de los prestamistas son bancos, aunque también existen prestamistas filantrópicos y sin fines de lucro.

Desarrolladores

Entidades sin fines de lucro y con fines de lucro. Algunas son locales y muchas también actúan como administradores de propiedades.

Gobierno

Los gobiernos federal, estatal y de la Ciudad, así como sus agencias, desempeñan diferentes roles en la provisión y administración de fondos para la producción, preservación y servicios de vivienda.

Prioridades del Plan de Acción

Basado en el análisis de los datos del mercado de vivienda, la retroalimentación de la comunidad y las entrevistas con partes interesadas, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario ha identificado las siguientes prioridades clave para el Plan de Acción de Vivienda:



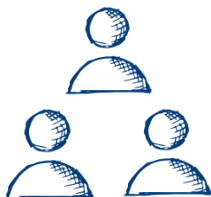
- 1** **Crear más viviendas de alquiler para aquellos que ganan el 50% del AMI o menos** para abordar la brecha de suministro de 39,900 unidades en este nivel de ingresos.



- 2** **Ampliar las oportunidades de propiedad de vivienda** para hacer que la propiedad de vivienda sea más accesible para los hogares con ingresos inferiores a \$100,000.



- 3** **Apoyar la preservación de la vivienda asequible existente**, incluyendo viviendas unifamiliares, viviendas de alquiler subsidiadas y viviendas de alquiler asequibles que ocurren de manera natural.



- 4** **Prevenir el desplazamiento involuntario de los residentes** debido al aumento de la carga de costos de vivienda y las presiones del mercado.



- 5** **Aumentar la oferta general de vivienda para satisfacer la demanda proyectada**, ya que más unidades en todos los niveles del espectro de ingresos mejorarán la asequibilidad en el mercado.

Pilar 1: Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad

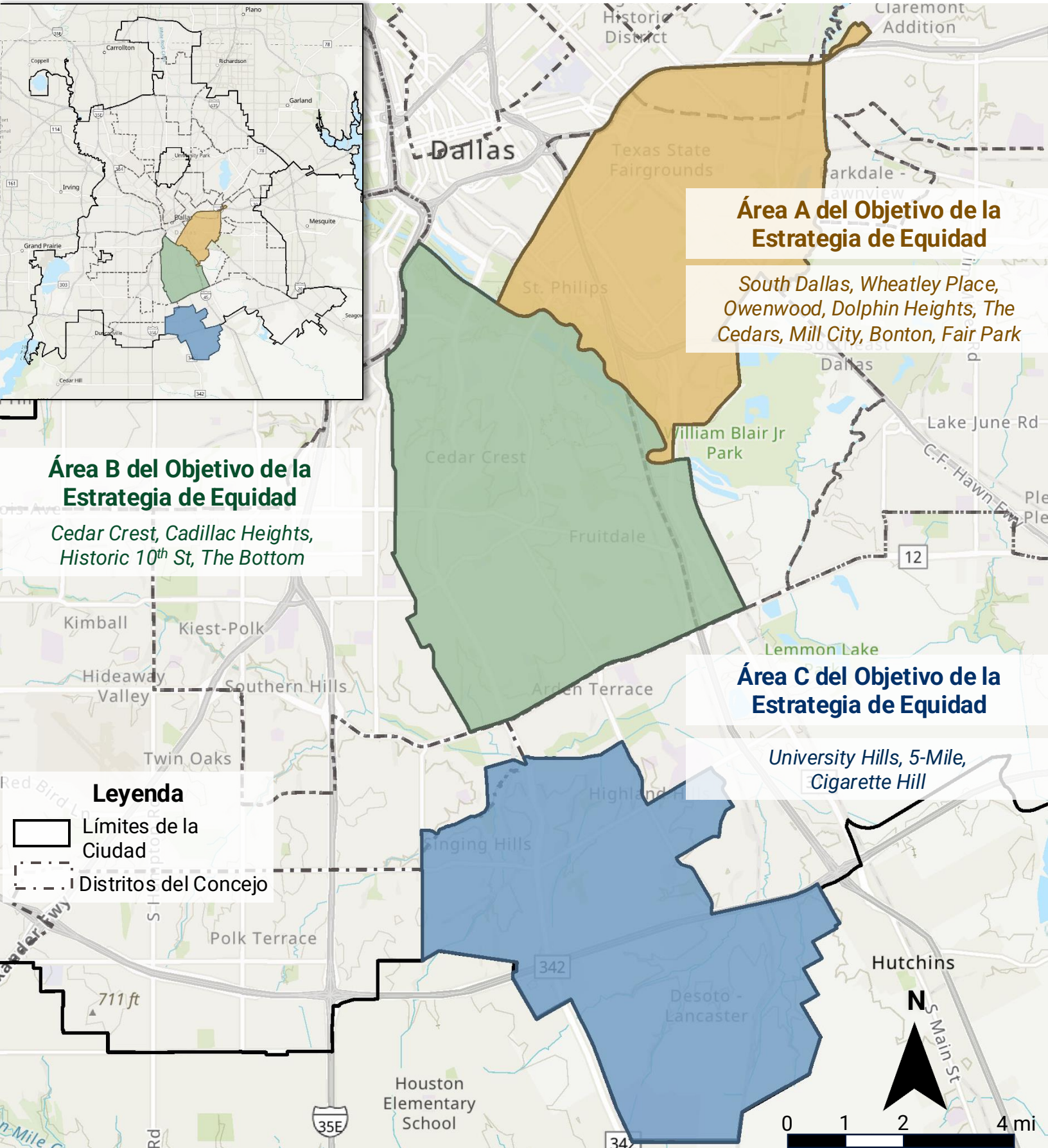
Identificar disparidades específicas en las oportunidades de vivienda y reducirlas mediante un enfoque dirigido.

Las Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad (ESTAS) fueron creadas para abordar las disparidades históricas que han llevado a la falta de inversión en comunidades específicas de Dallas. Estas disparidades históricas han contribuido a que las ESTAS tengan valores de propiedad más bajos, mayor desocupación y tasas de pobreza más altas que el resto de Dallas. A pesar de las condiciones económicas desafiantes, estas áreas tienen comunidades unidas, valiosos activos culturales e históricos y un enorme potencial para una inversión impulsada por la comunidad que puede mejorar las oportunidades y la calidad de vida de sus residentes. La inversión en vivienda en estas áreas tiene como objetivo precisamente eso.

Para seleccionar las áreas, la Ciudad trabajó con *TDA Consulting Inc.* para desarrollar un índice de equidad de vivienda combinando el Análisis de Valor de Mercado (MVA) de la Ciudad y la herramienta de Evaluación del Impacto Racial de Dallas. Las áreas fueron luego evaluadas a través de la participación comunitaria y la colaboración interdepartamental. Las áreas objetivo están destinadas a atraer tanto inversión pública como privada para maximizar el impacto y mitigar los patrones existentes de segregación racial y socioeconómica. Las estrategias necesarias para apoyar cada ESTA variarán, pero todos los esfuerzos buscan prevenir el desplazamiento y preservar la integridad cultural de la comunidad, mejorando la calidad de vida de todos los residentes.

OBJETIVOS SMARTIE DEL DHP33		Progreso
P1.1	Para el 31 de marzo de 2024, establecer indicadores medibles de progreso en la reducción de las disparidades identificadas para cada área objetivo.	80%
P1.2	Para el 31 de diciembre de 2024, establecer criterios vecinales para las inversiones contra el desplazamiento.	50%
P1.3	Para el 31 de diciembre de 2024, seleccionar las áreas objetivo de la estrategia y establecer indicadores medibles de progreso en la reducción de las disparidades identificadas en cada área objetivo.	95%
P1.4	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 asegurar un enfoque a nivel de Ciudad en la reducción de disparidades.	100%
P1.5	Para el 31 de diciembre de 2027, analizar las áreas objetivo de la estrategia de equidad para evaluar su continuidad o considerar la posible creación de nuevas áreas.	0%
P1.6	Para el 31 de diciembre de 2033, evaluar el impacto del DHP33 en las áreas objetivo de la estrategia de equidad establecidas y determinar la disposición para adoptar áreas adicionales.	0%
P1.7	Para el 31 de septiembre de 2024, desarrollar un proceso que dedique al menos el 50% del presupuesto de vivienda de cada año fiscal a las áreas objetivo.	100%

Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad



Fuentes: ESRI, TomTom, Gamin, FAO, NOAA, contribuyentes de OpenStreetMap, CNES/Airbus DS, Intermap, NASA/METI, NASA/NGS, la Comunidad de Usuarios de GIS, Ciudad de Dallas.

Estadísticas generales: Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad (ESTAS) y Ciudad de Dallas

Todas las cifras corresponden a 2022, a menos que se indique lo contrario.

	Área A del Objetivo de la Estrategia de Equidad de	Área B del Objetivo de la Estrategia de Equidad de	Área C del Objetivo de la Estrategia de Equidad	Ciudad de Dallas
Población Total	32,908	42,807	17,157	1,313,550
Ingreso Medio del Hogar	\$36,530	\$33,054	\$40,079	\$64,000
Distribución de la Tenencia de la Vivienda	33% Propietarios de Viviendas/ 67% Inquilinos	51% Propietarios de Viviendas/ 49% Inquilinos	65% Propietarios de Viviendas/ 35% Inquilinos	42% Propietarios de Viviendas/ 58% Inquilinos
Tasa de Desocupación	5.5%	7%	2.4%	2%
Total de Unidades de Vivienda	12,414	15,891	9,064	586,383
Total de Viviendas Construidas antes de 1990	8,489	12,976	6,421	351,695
Viviendas con Restricciones de Escritura (60% AMI)	2,202	2,228	928	30,390
Renta Promedio(2024)	\$1,026	\$1,070	\$1,228	\$1,723
Precio de Venta de Viviendas (2024)	\$213,039	\$233,596	\$216,657	\$395,788

Las acciones recomendadas para cada ESTA se reflejan en este Pilar. Para una visión general concisa de todas las acciones de los ESTA, comienza en la página 68.

ESTA A: Fair Park/Jefferies Meyers

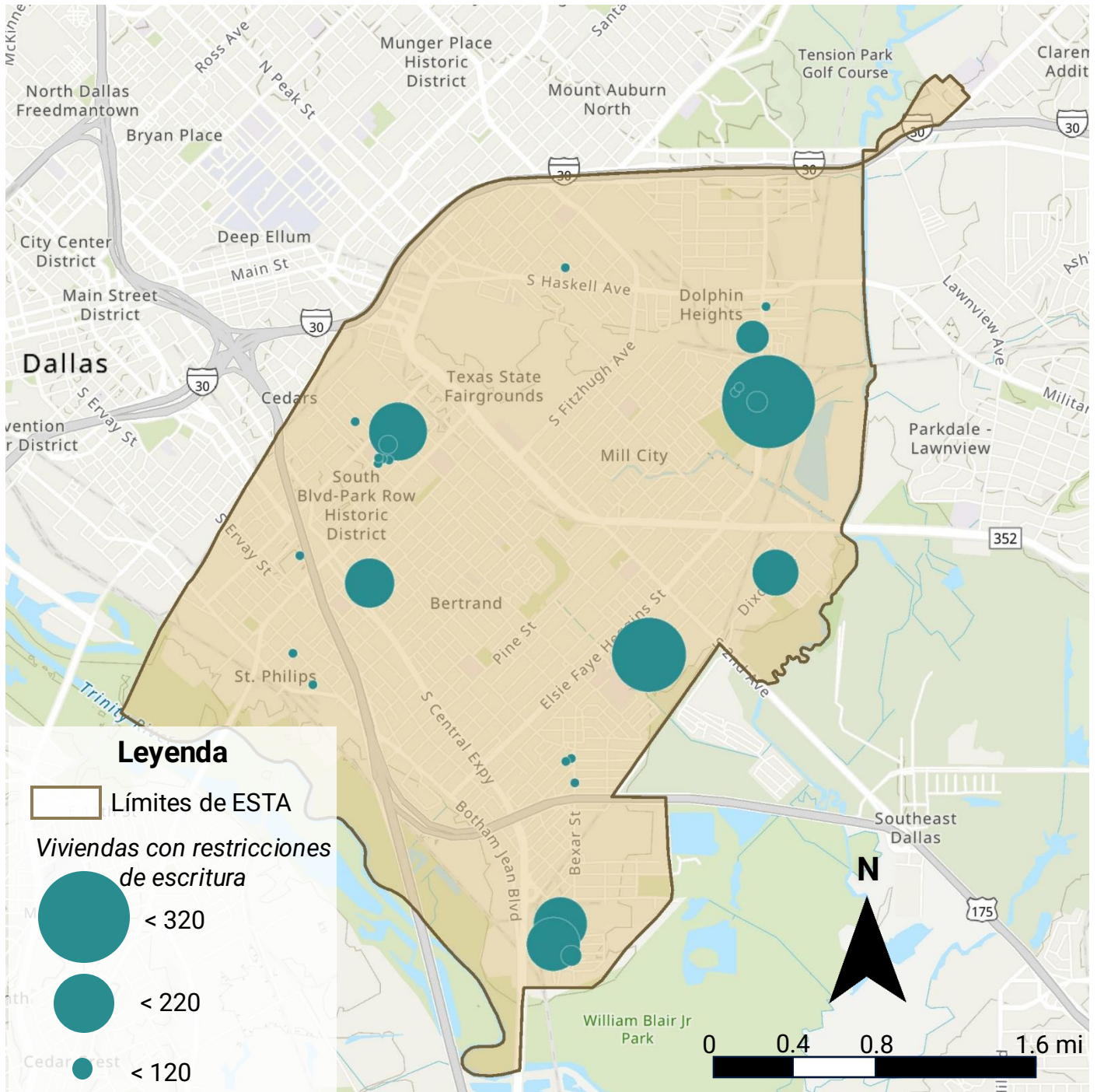
Información Breve de ESTA A	
Número de Residentes	32,908 Residentes, 13,237 Hogares
Ingreso Medio del Hogar	\$36,530
Viviendas Alquiladas vs. Viviendas Propias	67% Viviendas Alquiladas, 33% Viviendas Propias
Demografía de los Hogares	55% Negros, 37% Hispanos
Industrias Laborales de los Residentes	Industria de Servicios (43%), Construcción (18%), Comercio Minorista (13%)

ESTA A se encuentra en el sur de Dallas, principalmente dentro del Distrito 7, incluyendo una pequeña porción del Distrito 2. La mayor parte de ESTA A se encuentra entre la I-30 al norte y la HWY-175, así como el Parque William Blair Jr. al sur. Los límites generales de este a oeste son el río Trinity al oeste y el arroyo White Rock al este. Las principales calles que atraviesan ESTA A incluyen AI Lipscomb Way, Elsie Faye Heggins St., Haskell Ave., Robert B. Cullum Blvd., Malcom X Blvd., S.M. Wright Fwy, Martin Luther King Jr. Blvd. Y la e I-45.

Los vecindarios establecidos en ESTA A incluyen Bonton, Bertrand, Milly City, Ideal, Queen City, South Dallas, Wheatley Place, Owenwood, Dolphin Heights, The Cedars, Fair Park, Jeffries Meyers, Woodlawn, South Blvd./Park Row, Phillis Wheatley y Jubilee Park.

El precio de venta medio de las viviendas en ESTA A es de \$213,039, en comparación con el precio de venta medio a nivel de la Ciudad de \$395,788. El 5.5% de las viviendas en ESTA A están desocupadas, en comparación con la tasa de desocupación de la Ciudad de 2%. La Herramienta de Evaluación de Impacto de Equidad Racial de Dallas mide identificadores como Raza/Etnicidad, Pobreza, Propiedad de Vivienda, Índice de Vulnerabilidad Social y Edad para documentar una puntuación de Evaluación de Impacto de Equidad (EIA). En una escala del 1 al 5, donde 1 es el menos vulnerable y 5 el más vulnerable, ESTA A tiene una puntuación de 4.7.

Viviendas con Restricciones de Escritura - ESTA A



Hay 2,202 viviendas con restricciones de escritura en ESTA A, distribuidas en 26 propiedades. 543 viviendas tienen restricciones de escritura que expiran entre 2024 y 2033. Las propiedades en riesgo varían en tamaño, desde 1 hasta 220 viviendas. La fecha de expiración más cercana es en enero de 2027.

ESTA A: Fair Park/Jefferies Meyers

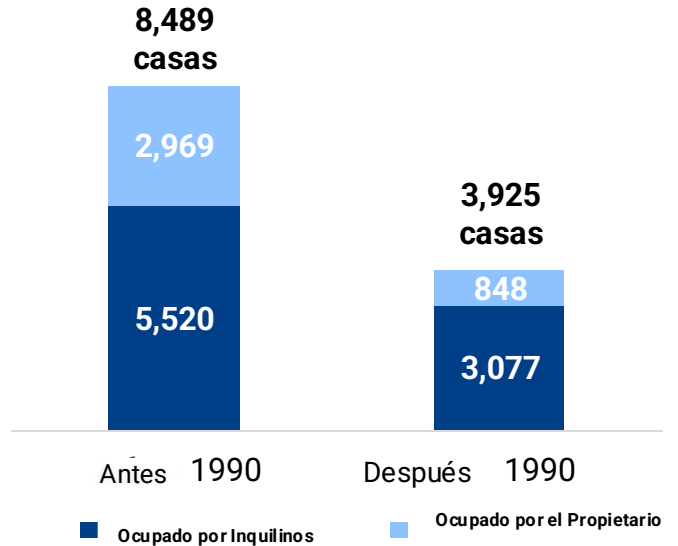
A partir de 2022, ESTA A tiene más de 3,800 viviendas ocupadas por sus propietarios, el 78% de las cuales fueron construidas antes de 1990. Estas casi 3,000 viviendas ocupadas por sus propietarios son candidatas ideales para reparaciones y rehabilitación de viviendas. Las reparaciones dirigidas a viviendas, junto con un mayor acceso a oportunidades de propiedad de vivienda, pueden ayudar a estabilizar e incrementar la mezcla de tenencia actual de ESTA.

De las casi 8,600 viviendas de alquiler en ESTA A, el 64% fueron construidas antes de 1990. La considerable proporción de viviendas antiguas, compuesta por viviendas unifamiliares y multifamiliares de alquiler, probablemente necesitará atención en un futuro cercano para preservar condiciones de vida seguras y de buena calidad.

La mitad de las viviendas de alquiler en ESTA A tienen rentas por debajo de los \$1,000. Estas 4,290 viviendas de alquiler ofrecen una asequibilidad críticamente necesaria en un área donde el hogar medio solo puede pagar \$914 en costos mensuales de vivienda sin quedar sobrecargado económicamente. Aunque muchas de estas viviendas profundamente asequibles tienen restricciones de escritura, casi 2,100 viviendas son viviendas asequibles que ocurren de manera natural. Mantener estas viviendas NOAH asequibles y en buen estado será necesario a medida que llegue una mayor inversión a ESTA A.

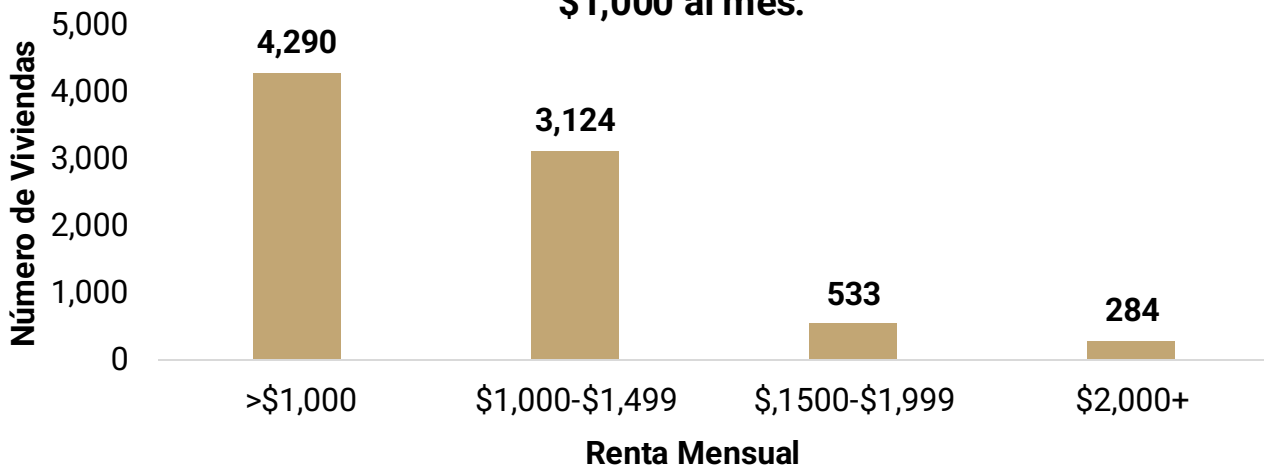
Viviendas Construidas antes y después de 1990 por tipo de tenencia

Casi el 70% de las viviendas en ESTA A fueron construidas antes de 1990.



Viviendas por Alquiler, ESTA A (2022)

La mitad de las viviendas de alquiler en ESTA A tienen rentas de menos \$1,000 al mes.



Fuentes: Muestra de Microdatos de Uso Público (PUMS), 2022, y Encuesta de Comunidades Americanas, 2022, estimaciones de 5 años.

ESTA A: Fair Park/Jefferies Meyers

Pilar 1: Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	LÍDER+ SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
2, 3, 4	1.1 Establecer un miembro designado de la división de Desarrollo Comunitario para representar a la ESTA y construir relaciones con las organizaciones comunitarias para comprender las necesidades, facilitar colaboraciones y garantizar la eficacia de la acción gubernamental, mientras se aumenta la concienciación sobre los recursos disponibles entre los residentes de la ESTA. Este representante designado debe ayudar a la Oficina de Vivienda a comprometerse regularmente con los mayores propietarios privados de tierras en el área objetivo y con los principales interesados comunitarios e institucionales para identificar los principales desafíos, oportunidades y formas de colaborar para abordar las necesidades de desarrollo comunitario.	HCD Líderes de la Comunidad	2024 (Hecho)	Tiempo del Personal
1, 2, 5	1.2 Establecer la meta de producir 300 unidades de alquiler y 3,100 unidades para propietarios de las 71,000 unidades necesarias para 2033.**Enfocar las inversiones para la producción de viviendas en tipologías de vivienda contextualmente apropiadas, incluyendo opciones de propiedad de vivienda para primeros compradores y desarrollo de ingresos mixtos junto con medidas contra el desalojo. Basándose en el análisis de viabilidad reciente que evalúa la brecha financiera de ciertas tipologías de vivienda, el reciente compromiso público y las regulaciones de zonificación y uso del suelo, establecer una lista de tipologías de vivienda que justifiquen ser priorizadas para el financiamiento o apoyo público.	HCD Desarrolladores	2024-2029 (En Proceso)	Ingresos de Bonos Incentivos de la Ciudad
3	1.3 Contactar de manera proactiva y apoyar a los propietarios de las 543 unidades de vivienda subsidiada federalmente con requisitos de asequibilidad que expiran entre 2025 y 2033 para aprovechar los recursos relevantes y extender la asequibilidad, así como monitorear activamente las propiedades asequibles en la ESTA con subsidio de la Ciudad para garantizar su asequibilidad a largo plazo.	HCD Propietarios de Propiedades con Restricciones de Escritura	2025-2029	Tiempo del Personal Ingresos de Bonos

* Prioridades del Plan de Acción de Vivienda listadas en la p. 27

** Objetivos específicos establecidos por Vivienda y Desarrollo Comunitario.

ESTA A: Fair Park/Jefferies Meyers

Pilar 1: Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	LÍDER+ SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
3	1.4 Monitorear activamente las propiedades NOAH en la ESTA para detectar presiones del mercado que puedan amenazar la asequibilidad y la necesidad de rehabilitación. Aprovechar la Red de Socios de Preservación y el fondo de intervención multifamiliar para conservar estas viviendas asequibles, según sea necesario (ver Pilar 3).	HCD IHTF	2025-2029	Tiempo del Personal
1, 2	1.5 Evaluar los terrenos propiedad de la Ciudad en la ESTA e identificar un terreno viable para utilizar en un proyecto de demostración que pueda ofrecer oportunidades de propiedad de vivienda para primeros compradores. Un proyecto de demostración podría involucrar la combinación de terrenos propiedad de la Ciudad, subsidio financiero, simplificación de procesos y/o otros incentivos para avanzar en un proyecto catalítico que pueda aportar viviendas y otros servicios al vecindario de la ESTA. Resolver cualquier barrera de zonificación y preparar el terreno para su disposición. Realizar un proceso de participación para informar la emisión de una solicitud de propuestas (RFP).	HCD PUD, PBW	2026	(Tiempo del Personal Incentivos de la Ciudad ECO, HCD, PFC, HFC)
3, 4	1.6 Continuar con la comercialización dirigida de los programas de reparación de viviendas y los programas de asistencia para el pago inicial de la Ciudad a los residentes potencialmente que califiquen en ESTA A para apoyar a los propietarios de viviendas en la gran cantidad de unidades unifamiliares antiguas de la zona. El 78% de las viviendas ocupadas por sus propietarios en ESTA A, un estimado de 3,000 unidades, fueron construidas antes de 1990.	HCD CDCs Orgs de Inquilino	2025-2029	Tiempo del Personal
4	1.7 En coordinación con organizaciones locales, realizar un acercamiento proactivo a los inquilinos con ingresos que califiquen para promover los recursos disponibles a través de la Ciudad que pueden apoyar la estabilidad económica y de vivienda.	HCD CDC, Orgs de Inquilino	2025-2029	Tiempo del Personal
1, 2, 5	1.8 Trabajar con el Departamento de Transporte y Obras Públicas y con los Servicios de Agua de Dallas para identificar la infraestructura necesaria en ESTA A para apoyar la producción de vivienda asequible.	TRN PBW HCD DWU	2025	Tiempo del Personal

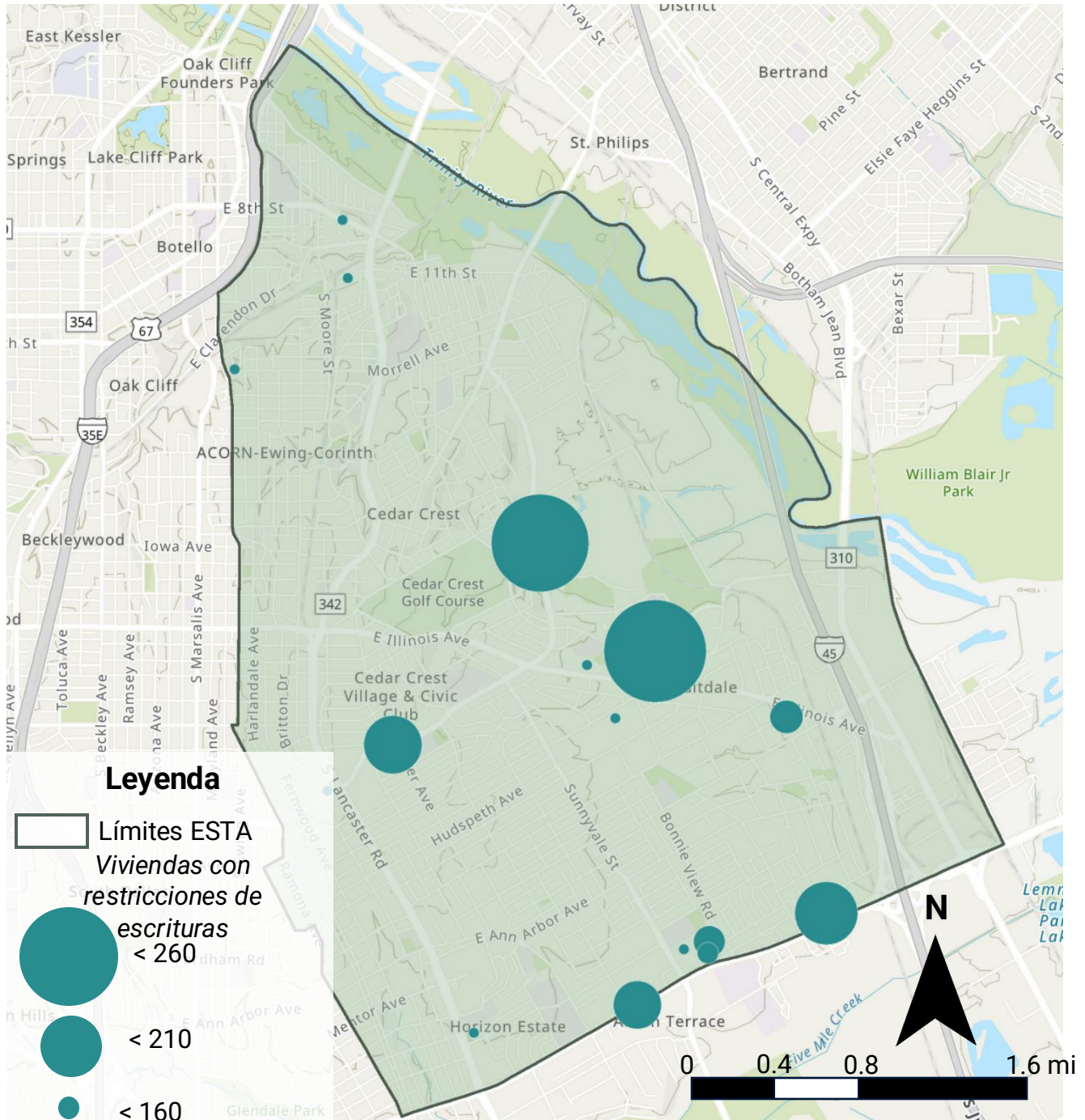
ESTA B: The Bottom/Cedar Crest

Información Breve de ESTA B	
Número de Residentes	42,807 residentes, 17,104 hogares
Ingreso Medio del Hogar	\$33,054
Viviendas Alquiladas vs. Viviendas Propias	49% Viviendas Alquiladas, 51% viviendas propias
Demografía de los Hogares	56% Negros, 42% Hispanos
Industrias Laborales de los Residentes	Industria de servicios (43%), Construcción (17%), Transporte (11%)

ESTA B está ubicada en el sur de Dallas dentro del Distrito 4. De oeste a este, el área se encuentra entre las autopistas interestatales 35 y 45. Desde el sur, el área se sitúa entre E. Ledbetter Dr. y se extiende hacia el norte hasta limitar con el río Trinity y Greenbelt Park. Las principales calles que atraviesan ESTA B incluyen E. Clarendon Dr., S. Lancaster Rd/S. Corinth St., E. Kiest Blvd., Cedar Crest Blvd., Bonnie View Rd., y East Illinois Ave. Los vecindarios establecidos en el área incluyen The Bottom District, Historic Tenth St. District, Brentwood, Cedar Crest, Cadillac Heights, Zoo Creek Park, Beckley Club Estates, Cedar Oaks, Marsalis Park, Glendale Heights, Kessler Heights y Liberty Heights.

El precio medio de venta de las viviendas en ESTA B es de \$233,596, en comparación con el precio medio de venta de la Ciudad de \$395,788. El 7% de las viviendas en ESTA B están desocupadas, en comparación con la tasa de desocupación de la Ciudad de 2%. La Herramienta de Evaluación del Impacto de Equidad Racial de Dallas mide identificadores como Raza/Etnicidad, Pobreza, Propiedad de Vivienda, Índice de Vulnerabilidad Social y Edad para documentar una puntuación de Evaluación del Impacto en la Equidad (EIA). En una escala del 1 al 5, donde 1 es el menos vulnerable y 5 es el más vulnerable, ESTA B tiene una puntuación de 4.

Viviendas con Restricciones de Escritura - ESTA B



Hay 2,228 viviendas con restricciones de escritura en ESTA B, de las cuales 707 tienen restricciones que expiran entre 2024 y 2033. Las propiedades en riesgo varían entre 80 y 206 unidades. La propiedad con la fecha de expiración más cercana es Royal Crest Apartments, con 168 unidades en riesgo de perder sus restricciones de asequibilidad para finales de septiembre de 2025.

Fuentes: ESRI, TomTom, Gamin, FAO, NOAA, OpenStreetMap contributors, CNES/Airbus DS, Intermap, NASA/METI, NASA/NGS, la Comunidad de Usuarios GIS, Ciudad de Dallas, Base de Datos Nacional de Conservación de Viviendas, Muestra Microdatos de Uso Público (PUMS).

ESTA B: The Bottom/Cedar Crest

A partir de 2022, ESTA B tiene casi 8,400 viviendas ocupadas por sus propietarios, de las cuales el 85% fueron construidas antes de 1990. Este grupo de más de 7,100 viviendas probablemente necesite reparaciones en diversos niveles para mantenerlas en condiciones habitables. Con una tasa de propiedad de vivienda más alta que la de la Ciudad, los apoyos específicos para propietarios en ESTA B pueden ser particularmente útiles para prevenir el desplazamiento de los residentes actuales y preservar el equilibrio existente entre propietarios y arrendatarios.

De las 7,500 viviendas de alquiler en ESTA B, el 78% fueron construidas antes de 1990. Casi la mitad de todas las viviendas de alquiler en la zona fueron construidas antes de 1960, lo que indica que una parte significativa de las viviendas probablemente necesiten renovación y reparaciones en los sistemas para mantener su habitabilidad.

Viviendas construidas antes y después de 1990 por Tenencia

Más del 80% de las viviendas en ESTA B fueron construidas antes de 1990.

12,976
casas



2,915
casas



Antes 1900

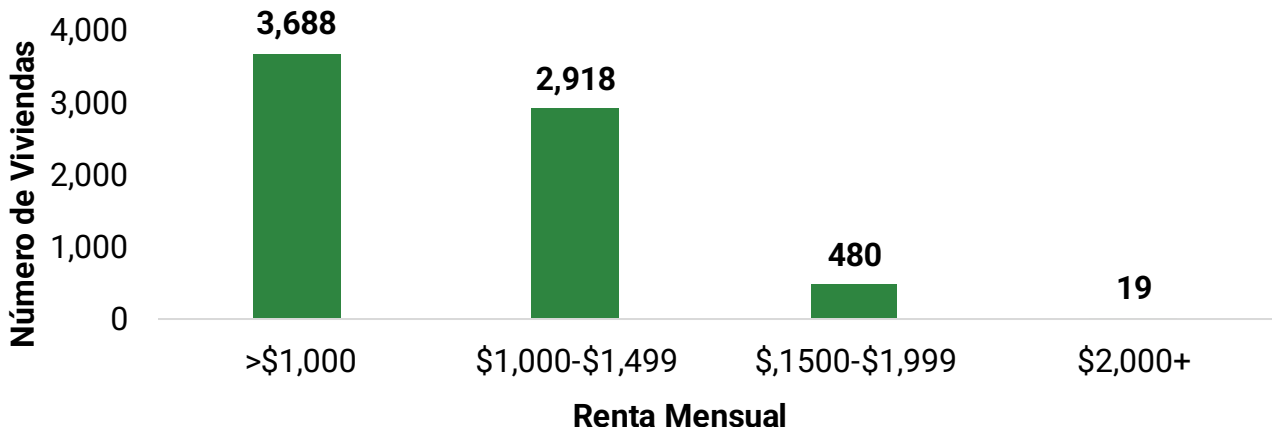
Después 1900

■ Ocupado por Inquilinos ■ Ocupado por el Propietario

Casi la mitad de las viviendas de alquiler en ESTA B cuestan menos de \$1,000. Las casi 3,700 viviendas son vitales en un área donde el hogar promedio puede permitirse menos de \$830 al mes en costos de vivienda. Se estima que el 40% de las viviendas de alquiler en ESTA B son propiedades NOAH. La futura inversión en vivienda en la zona podría aumentar los alquileres, lo que pondría en riesgo la pérdida estimada de 1,460 viviendas asequibles sin restricciones.

Casas por Alquiler, ESTA B (2022)

La mitad de las viviendas de alquiler en ESTA B cuestan menos de \$1,000.



Fuente: Muestra de Microdatos de Uso Público (PUMS), 2022, y Encuesta Comunitaria Americana, 2022, estimaciones de 5 años.

ESTA B: Fair Park/Jefferies Meyers

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	LÍDER+ SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
2, 3, 4	1.9 Establecer un miembro designado de la división de Desarrollo Comunitario para representar al ESTA y construir relaciones con organizaciones comunitarias para comprender las necesidades, facilitar las colaboraciones y asegurar la eficacia de la acción gubernamental, mientras se sensibiliza a los residentes del ESTA sobre los recursos disponibles. Este representante designado debe ayudar a la Oficina de Vivienda a interactuar regularmente con los mayores propietarios privados de tierras en la zona objetivo, así como con los principales actores comunitarios e institucionales, para identificar los principales desafíos, oportunidades y formas de colaborar para abordar las necesidades de desarrollo comunitario.	HCD Líderes de la Comunidad	2024 (Hecho)	Tiempo del Personal
1, 2, 5	1.10 Establecer una meta para producir 2,200 unidades de alquiler y 1,400 unidades para propietarios de las 71,000 unidades necesarias para 2033. Enfocar las inversiones para la producción de vivienda en tipologías de vivienda contextualmente apropiadas, que incluyan opciones de propiedad de vivienda para nivel de entrada y desarrollo de ingresos mixtos, acompañadas de medidas contra el desplazamiento. Basándose en un análisis reciente de viabilidad que evalúa la brecha financiera de ciertas tipologías de vivienda, el compromiso público reciente y las regulaciones de zonificación y uso del suelo, establecer una lista de tipologías de vivienda que deben ser priorizadas para el financiamiento o apoyo de fondos públicos.	HCD Desarrolladores	2024-2029 (En Proceso)	Ingresos de Bonos Incentivos de la Ciudad
3	1.11 Contactar proactivamente y apoyar a los propietarios de las 707 unidades de vivienda subsidiada federalmente, cuyas restricciones de asequibilidad expiran entre 2025 y 2033, para acceder a los recursos pertinentes que extiendan la asequibilidad y monitorear activamente las propiedades asequibles en la ESTA con subsidio de la Ciudad para garantizar su asequibilidad a largo plazo.	HCD Propietarios de Propiedades con Restricciones de Escritura	2025-2029	Tiempo de Personal Ingresos de Bonos

*Prioridades del Plan de Acción de Vivienda listadas en la página 27

**Objetivos específicos establecidos por la Oficina de Vivienda y Desarrollo Comunitario

ESTA B: Fair Park/Jefferies Meyers

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	LÍDER+ SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
3	1.12 Continuar con la comercialización dirigida de los programas de reparación de viviendas y asistencia para el pago inicial de la Ciudad a los residentes potencialmente que califiquen en ESTA B para ayudar a preservar el gran suministro de unidades unifamiliares antiguas en la zona. Se estima que más de 7,110 viviendas ocupadas por sus propietarios en ESTA B fueron construidas antes de 1990.	HCD IHTF	2025-2029	Tiempo de Personal
1, 2	1.13 Evaluar los terrenos de propiedad de la Ciudad en el ESTA e identificar un terreno viable para usarlo en un proyecto demostrativo que pueda ofrecer oportunidades de propiedad de vivienda para compradores de primera vivienda. Un proyecto demostrativo podría implicar la combinación de terrenos propiedad de la Ciudad, subsidio financiero, simplificación de procesos y/o otros incentivos para promover un proyecto catalizador que pueda aportar viviendas y otras comodidades al vecindario en el ESTA. Resolver cualquier barrera de zonificación y preparar el sitio para su disposición. Realizar un proceso de participación para informar un RFP (solicitud de propuesta) antes de su emisión.	HCD PUD, PBW	2026	Tiempo de Personal Incentivos de la Ciudad (ECO, HCD, PFC, HFC)
4	1.14 En coordinación con organizaciones locales, realizar un alcance proactivo a los arrendatarios que califiquen según sus ingresos para promover los recursos disponibles a través de la Ciudad que puedan apoyar la estabilidad de la vivienda y la económica.	HCD CDCs, inquilino orgs	2025-2029	Tiempo de personal
1, 2, 5	1.15 Trabajar con el Departamento de Transporte y Obras Públicas y con los Servicios Públicos de Agua de Dallas para identificar la infraestructura necesaria en ESTA A que respalde la producción de viviendas asequibles.	TRN PBW HCD DWU	2025	Tiempo de Personal

ESTA C: University Hills

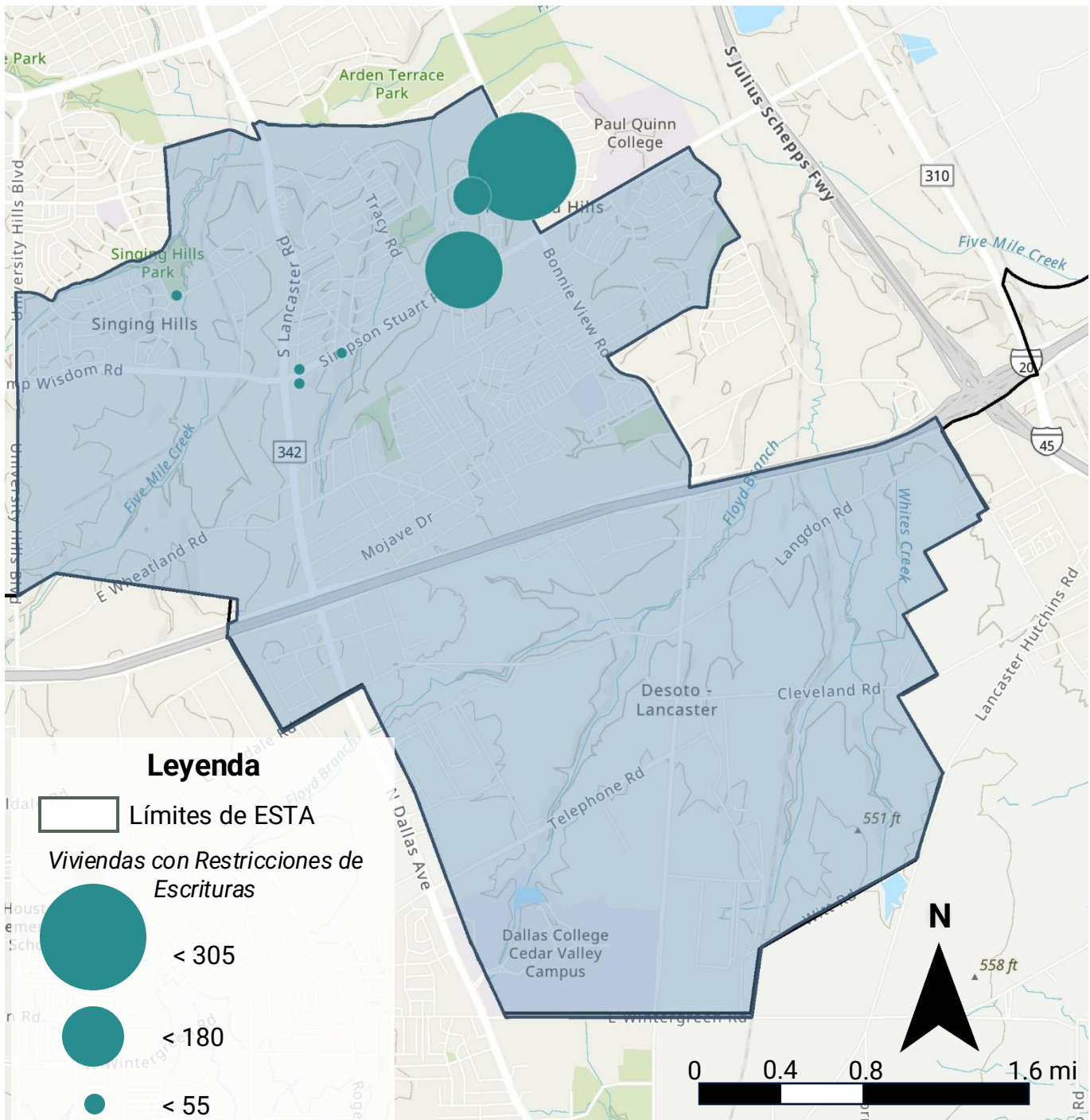
Información Breve de ESTA C	
Número de Residentes	17,157 residentes, 6,097 hogares
Ingreso Medio del Hogar	\$40,079
Viviendas Alquiladas vs. Viviendas Propias	35% viviendas alquiladas, 65% viviendas propias
Demografía de los Hogares	66% Negros, 28% Hispanos
Industrias Laborales de los Residentes	Industria de Servicios (52%), Construcción (13%), Transporte (12%)

ESTA C está ubicada en el sur de Dallas, dentro del Distrito 8 y una pequeña parte del Distrito 3. La zona se encuentra entre la Interestatal 45 al este y University Hills Blvd. al oeste. La I-20 divide ESTA C en una porción norte y sur. Al norte de la I-20, los límites generales son University Hills Blvd. al oeste, Five Mile Creek al norte, y Bonnie View Rd., incluyendo el vecindario de College Park, al este. Las principales calles que corren de norte a sur a través de ESTA C incluyen University Hills Blvd., Lancaster Rd. y Bonnie View Rd. Las principales calles de este a oeste son Camp Wisdom Rd./Simpson Stuart Rd y I-20. Los vecindarios establecidos en ESTA C incluyen Cigarette Hill, Five Mile, Singing Hills, College Park, Kessler Heights, Highland Hills y Hidden Valley.

El precio de venta medio de las viviendas en ESTA C es de \$216,657, en comparación con el precio de venta medio de la Ciudad de \$395,788. El porcentaje de viviendas desocupadas en ESTA C es del 2.4%, ligeramente por encima de la tasa de desocupación de la Ciudad, que es del 2%.

En la escala del 1 al 5 de la Herramienta de Evaluación del Impacto de Equidad Racial de Dallas, siendo 1 el menos vulnerable y 5 el más vulnerable, el Área Objetivo Estratégica (ESTA) C tiene una puntuación de 4 en la porción norte por encima de la I-20 y una puntuación de 5 en la porción sur debajo de la I-20.

Viviendas con Restricciones de Escritura - ESTA C



Hay 928 viviendas con restricciones de escritura en ESTA C, de las cuales 180 tienen restricciones de escritura que vencen antes de 2033. Las 180 viviendas en riesgo se encuentran dentro de un solo desarrollo multifamiliar, *The Homes of Persimmons*, con restricciones iniciales de asequibilidad que vencen en enero de 2030. Sin embargo, la propiedad cuenta con un subsidio adicional que ha extendido su asequibilidad hasta junio de 2051. La propiedad con la segunda fecha de vencimiento más cercana es Cliff View Village, cuyas restricciones vencerán a finales de septiembre de 2037.

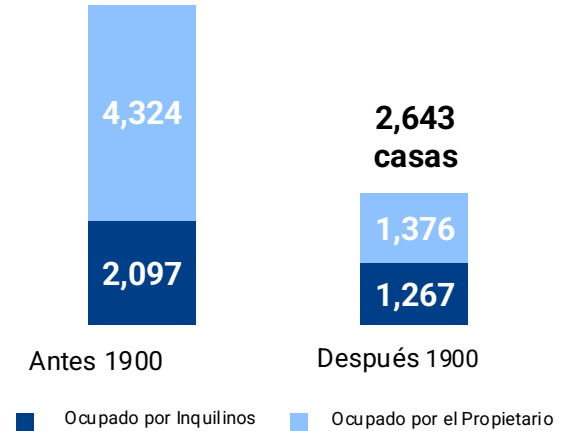
ESTA C: University Hills

A partir de 2022, ESTA C tiene aproximadamente 5,700 viviendas ocupadas por sus propietarios, de las cuales el 67% fueron construidas antes de 1990. Más de 4,300 viviendas envejecidas en la zona podrían beneficiarse de un apoyo específico para reparaciones y mantenimiento en los próximos años. ESTA C tiene más de 3,330 viviendas en alquiler, de las cuales el 33% fueron construidas antes de 1990.

ESTA C tiene la menor proporción de viviendas de alquiler envejecidas en comparación con otras áreas objetivo. La mayor presencia de viviendas más nuevas en la zona reduce la necesidad de priorizar esfuerzos de preservación.

Casas por Año de Construcción

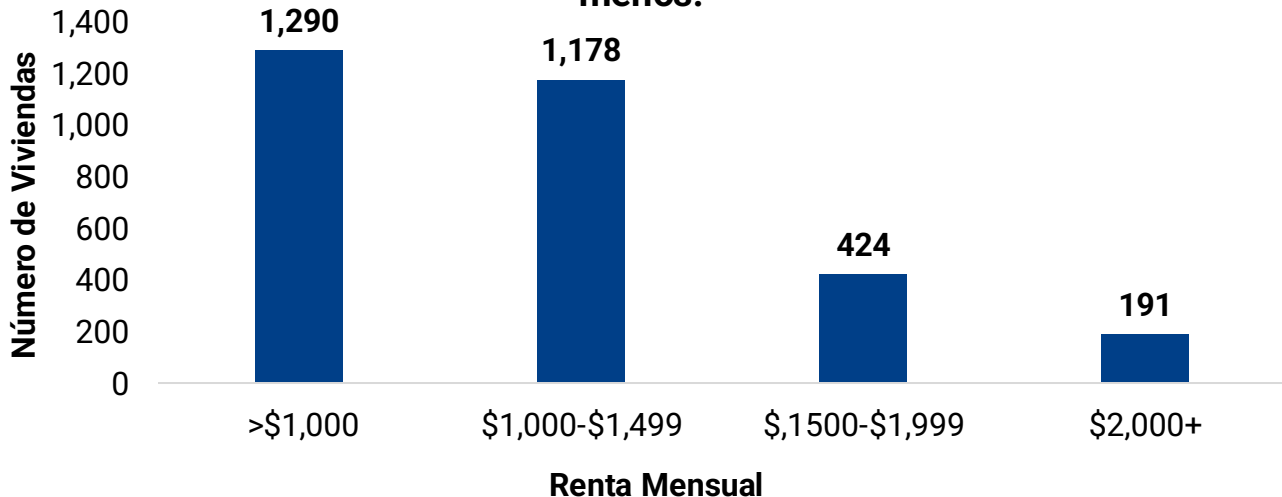
Aproximadamente el 70% de las viviendas en ESTA C fueron construidas antes de 1990.



Menos del 40% de las viviendas en alquiler en ESTA C cuestan menos de \$1,000 al mes. La mayoría de estas viviendas están sujetas a restricciones de escritura y están a salvo de perder su asequibilidad en la próxima década. Un mayor número de viviendas de alquiler asequibles sin restricciones en ESTA C puede ayudar a aliviar la carga de costos potencial para los hogares medianos que pueden pagar aproximadamente \$1,000 al mes en costos de vivienda.

Viviendas por Renta, ESTA C (2022)

Menos del 40% de las viviendas en ESTA C cuestan menos de \$1,000 al mes.



Fuente: Muestra de Microdatos de Uso Público (PUMS), 2022, y Encuesta de Comunidades Americanas, 2022, estimaciones de 5 años.

ESTA C: University Hills

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	LÍDERr+ SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
2, 3, 4	1.16 Establecer un miembro designado de la división de Desarrollo Comunitario para representar al ESTA y construir relaciones con organizaciones comunitarias para comprender las necesidades, facilitar colaboraciones y garantizar la eficacia de la acción gubernamental, mientras se incrementa la conciencia sobre los recursos disponibles entre los residentes del ESTA. Este representante designado debe ayudar a Vivienda a interactuar regularmente con los mayores propietarios privados de terrenos en el área objetivo y con las principales partes interesadas comunitarias e institucionales para identificar los principales desafíos, oportunidades y formas de colaborar para abordar las necesidades de desarrollo comunitario.	HCD Líderes de la Comunidad	2024 (Hecho)	Tiempo de Personal
1, 2, 5	1.17 Establecer la meta de producir 3,200 unidades de alquiler y 600 unidades para propietarios dentro de las 71,000 unidades necesarias para 2033.** Enfocar las inversiones para la producción de vivienda en tipologías de vivienda contextualmente apropiadas, incluyendo opciones de propiedad de vivienda de nivel inicial y desarrollo de ingresos mixtos, acompañadas de medidas contra el desalojo. Basándose en el análisis de viabilidad reciente que evalúa la brecha financiera de ciertas tipologías de vivienda, el compromiso público reciente, y las regulaciones de zonificación y uso de suelo, establecer una lista de tipologías de vivienda que merecen ser priorizadas para el apoyo de financiamiento o fondos públicos.	HCD Desarrolladores	2024-2029 (En Proceso)	Ingresos de Bonos Incentivos de la Ciudad
1, 5	1.18 Aprovechar el programa de Bonificación para el Desarrollo de Vivienda de Ingresos Mixtos para fomentar más desarrollos de ingresos mixtos en ESTA C, ya que es un área con menor riesgo de desplazamiento y un centro de empleo cercano que puede soportar una mayor densidad.	HCD	2025-2029	MIHDB

* Prioridades del Plan de Acción de Vivienda listadas en la p. 27

** Objetivos específicos establecidos por Vivienda y Desarrollo Comunitario.

ESTA C: University Hills

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	Líder+ SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
3	1.19 Continuar con la comercialización dirigida de los programas de reparación de viviendas y asistencia para el pago inicial de la Ciudad a los residentes potencialmente que califiquen en ESTA C para ayudar a preservar la gran cantidad de unidades de vivienda unifamiliares en envejecimiento de la zona. Se estima que más de 4,300 viviendas ocupadas por sus propietarios en ESTA C fueron construidas antes de 1990, lo que representa aproximadamente el 75% de todas las viviendas ocupadas por sus propietarios.	HCD IHTF	2025-2029	Tiempo de Personal
2, 3, 4	1.20 Establecer relaciones con los principales empleadores locales para fomentar/financiar la producción de vivienda que satisfaga las necesidades de los trabajadores locales.	HCD Empleadores Locales	2025	Tiempo de Personal
1, 2, 5	1.21 Evaluar los terrenos propiedad de la Ciudad en el ESTA e identificar un terreno viable para utilizarlo en un proyecto demostrativo que pueda ofrecer oportunidades de propiedad de vivienda de nivel inicial o alquiler o propiedad de ingresos mixtos, así como las amenidades necesarias. Un proyecto demostrativo implicaría la combinación de terrenos propiedad de la Ciudad, subsidios financieros, agilización de procesos y/o otros incentivos para avanzar en un proyecto catalizador que pueda aportar vivienda y otras amenidades al vecindario en el ESTA. Resolver cualquier barrera de zonificación y preparar el sitio para su disposición. Realizar un compromiso comunitario para informar una solicitud de propuestas (RFP) antes de su emisión.	HCD PBW, PUD	2026	Tiempo del Personal Incentivos de la Ciudad (Desarrollo Económico, Vivienda, PFC< HFC)
1, 2, 5	1.22 Trabajar con el Departamento de Transporte y Obras Públicas y con Servicios de Agua de Dallas para identificar la infraestructura necesaria en ESTA A para apoyar la producción de vivienda asequible.	TRN PBW HCD DWU	2025	Tiempo de Personal

Pilar 2: Producción en Toda la Ciudad

Aumentar la producción para mejorar la asequibilidad de la vivienda para una amplia variedad de ingresos en todas las áreas de la Ciudad.

Los programas de vivienda de la Ciudad permiten la producción de viviendas asequibles y de mercado, ofreciendo una variedad de incentivos a los desarrolladores, desde créditos fiscales y exenciones de impuestos sobre la propiedad hasta tierras con descuento y financiamiento para cubrir brechas. A través de estos programas, la Ciudad no solo está aumentando la producción de viviendas, sino también desarrollando relaciones sólidas con una variedad de organizaciones sin fines de lucro y con fines de lucro interesadas en ayudar a la Ciudad a alcanzar sus objetivos habitacionales. Estas relaciones son clave para avanzar en la producción de viviendas y garantizar que se construyan suficientes viviendas, de diferentes tamaños y diseños, para satisfacer la demanda futura.

Objetivos SMARTIE DHP33		Progreso
P2.1	Para el 31 de diciembre de 2024, crear una base de datos de desarrollos para gestionar los cronogramas de los proyectos y los gastos.	75%
P2.2	Para el 31 de diciembre de 2033, aumentar la producción de unidades de vivienda de alquiler asequible dedicadas en un 10% cada año para hogares con ingresos del 0% al 120% del Ingreso Medio del Área de Dallas.	Actualizado Anualmente
P2.3	Para el 31 de diciembre de 2033, aumentar la producción de unidades de vivienda asequible para propiedad en un 5% cada año para hogares con ingresos del 0% al 120% del Ingreso Medio del Área de Dallas.	Actualizado Anualmente

Hay una necesidad de más viviendas en Dallas accesibles para hogares que ganan menos del 50% del Ingreso Medio del Área (AMI). Además, para satisfacer la demanda proyectada en el futuro, el mercado de vivienda de Dallas deberá continuar con su ritmo reciente de producción, mientras aumenta la proporción de viviendas producidas que sean para la venta. Para hacer que la propiedad de vivienda sea accesible a un mayor número de residentes, la Ciudad deberá asegurarse de que las políticas de uso del suelo no creen barreras para la producción de viviendas de nivel inicial y seguir proporcionando asistencia para el pago inicial.

El subsidio proporciona la financiación necesaria para cerrar la brecha entre lo que un hogar puede pagar y el costo de desarrollar y operar viviendas. Cerrar esta brecha es vital tanto para el desarrollo de nuevas viviendas como para la preservación de viviendas existentes. El subsidio público puede adoptar muchas formas, desde programas que ofrecen financiación a desarrolladores de vivienda asequible (por ejemplo, el NOFA de la Ciudad) hasta tierras con descuento (por ejemplo, el Programa de Banco de Tierras) o apoyos para los inquilinos, como asistencia para el alquiler y subvenciones para reparaciones de viviendas. Dado que la financiación pública es limitada, la Ciudad debe ser intencional al desplegar fondos para los hogares con mayores necesidades que no son atendidos por el mercado. Esto incluye a los inquilinos que ganan menos del 50% del AMI. El apoyo adicional de capital federal, estatal, filantrópico y privado puede permitir a la Ciudad abordar aún más sus necesidades de vivienda.



39,900

Escasez actual de viviendas de alquiler asequibles para hogares que ganan hasta el 50% del Ingreso Medio del Área (AMI).

Las siguientes acciones operacionalizarán tres estrategias clave necesarias para satisfacer las necesidades de producción de Dallas: priorizar los recursos públicos para producir viviendas de alquiler para hogares que ganan hasta el 50% del AMI, apoyar el mercado en general para fomentar la producción de diversas tipologías de viviendas tanto para la venta como para el alquiler, y abordar las ineficiencias organizacionales para maximizar la capacidad actual.



Estrategia 1: Priorizar los recursos públicos para producir viviendas de alquiler para hogares que ganan hasta el 50% del AMI.

Dallas enfrenta una escasez existente de 39,900 viviendas de alquiler asequibles para hogares que ganan hasta el 50% del AMI. Los recursos públicos existentes deben ser aprovechados para abordar esta brecha.

La Ciudad también puede incentivar el desarrollo de vivienda asequible en terrenos de propiedad pública. Estableciendo una estrategia sólida de disposición de tierras e identificando parcelas propiedad de la Ciudad bien adecuadas para el desarrollo de viviendas, **la Ciudad puede utilizar su cartera existente para hacer que la vivienda asequible sea más viable.** Una estrategia de disposición puede establecer principios y políticas claras para la utilización de los activos sobrantes.

Además, Dallas puede utilizar sus incentivos de desarrollo económico existentes para apoyar el desarrollo de vivienda asequible de uso mixto que maximice los fondos públicos para el bien común. Por ejemplo, los proyectos residenciales que reciben financiamiento de Incremento de Impuestos (TIF) de la Ciudad están obligados a proporcionar vivienda asequible para hogares que ganan hasta el 80% del AMI.



Estrategia 2: Aprovechar las herramientas regulatorias de uso de suelo para aumentar la oferta de viviendas, diversificar las opciones de vivienda asequible y crear más opciones asequibles para la venta.

Las regulaciones de uso de suelo tienen un impacto significativo en los tipos de opciones de vivienda disponibles para los residentes de Dallas. Las restricciones de zonificación que solo permiten viviendas unifamiliares tienden a resultar en costos más altos para construir cada hogar. Los cambios en el uso de suelo que legalizan dúplex, tríplex, cuádruple, unidades accesorias de vivienda (ADU) y otros tipos de viviendas pueden apoyar la creación de más viviendas asequibles al reducir el tiempo requerido para el desarrollo y permitir que el costo de desarrollo se distribuya entre más viviendas.

Forward Dallas 2.0, el plan integral de uso de suelo de la ciudad, fue adoptado en septiembre de 2024, con un enfoque en utilizar el uso de suelo para promover la diversidad de viviendas, la elección y la accesibilidad. Varios primeros pasos para implementar Forward Dallas 2.0, que están dirigidos a preservar la salud y el carácter de la comunidad, incluyen revisiones iniciadas por la ciudad del zonificado en áreas de justicia ambiental y enmiendas al código para incluir normas de diseño residencial en ciertos distritos, incluidas actualizaciones a las normas de diseño para dúplex y casas adosadas.



Estrategia 3: Explorar mejoras operacionales para maximizar la capacidad existente de la Ciudad y fomentar un mercado que pueda mantener las tasas de producción actuales para satisfacer la demanda futura de vivienda.

Las ineficiencias operacionales pueden interferir con el desarrollo al crear confusión innecesaria, demoras y frustración. La Ciudad puede reducir los cuellos de botella administrativos y acelerar la producción ampliando la capacidad legal, estandarizando contratos, agilizando procesos y simplificando la documentación. El Departamento de Vivienda (HCD) ha comenzado a mejorar la administración de programas. Por ejemplo, el personal de HCD ha redactado un lenguaje que permite ajustes en el precio de venta requerido de las viviendas en propiedades del Banco de Tierras cuando el mercado ha cambiado durante el proceso de negociación.

La colaboración interdepartamental también es necesaria, ya que muchos actores diferentes están involucrados en el proceso de desarrollo de vivienda. Ya se están llevando a cabo conversaciones continuas entre los departamentos de la Ciudad y se beneficiarán de procesos de colaboración formal que reúnan al personal para abordar las barreras al desarrollo de nueva vivienda asequible.

Producción en Toda la Ciudad

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	LÍDER+ SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
1, 2, 3, 5	2.1 Crear una base de datos de desarrollos financiados o subsidiados por la Ciudad para gestionar los cronogramas de los proyectos y los gastos.	HCD DHFC, DPFC	En Proceso/20 25	Tiempo del Personal Consultores
1	2.2 Enfocar el financiamiento para cubrir la brecha para priorizar proyectos que incluyan una proporción considerable de viviendas (por ejemplo, un cuarto o más) asequibles para hogares que ganan menos del 50% del AMI. Estos podrían incluir desarrollos de ingresos mixtos o completamente asequibles. Utilizar las reservas del PFC, las reservas del HFC y las tarifas en lugar de (in-lieu fees) para este propósito.	HCD DHFC, DPFC	2025-2029	Reservas del PFC, Reservas del HFC, Tarifas en lugar de
1	2.3 Continuar con el Fondo de Oportunidades de Vivienda de Dallas y explorar con los socios la priorización de hogares con ingresos del 50% del AMI o menos.	ECO LISC, bancos locales	2025-2029	Recursos Filantrópicos, Tiempo del Personal Asociado
1, 2, 5	2.4 Establecer una estrategia y política para aprovechar los terrenos propiedad de la Ciudad, incluyendo la disposición y los arrendamientos de terrenos; crear una base de datos para rastrear parcelas disponibles y evaluar la cartera actual para identificar propiedades con mayor potencial para vivienda. Desarrollar un proceso formal de colaboración interdepartamental para priorizar el desarrollo en sitios propiedad de la Ciudad, incluyendo quién aprueba la priorización y las acciones inmediatas que deben tomar los diferentes departamentos una vez que se establezca una prioridad.	HCD PUD DHADC FRM	2026	Tiempo del Personal Herramientas de Bases de Datos/Suscripciones
1, 2, 5	2.5 Incentivar el desarrollo de vivienda asequible en terrenos de propiedad pública y aumentar su viabilidad mediante derechos de uso, incentivos financieros y agilizando elementos del proceso de predesarrollo cuando sea posible.	HCD PUD TRN DISD PBW	2026-2029	Tiempo del Personal, Servicios legales Contractuales

* Prioridades del Plan de Acción Habitacional enumeradas en la página 27.

Producción en Toda la Ciudad

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	LÍDER+ SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
1, 2, 5	2.6 Continuar exigiendo vivienda asequible como condición para utilizar incentivos de desarrollo económico que puedan apoyar el desarrollo de uso mixto.	ECO HCD	2025-2029	Tiempo del Personal
1, 2, 5	2.7 Agilizar los procesos de aprobación mediante la estandarización de las solicitudes para el Aviso de Disponibilidad de Fondos de Vivienda y Desarrollo Comunitario, PFC, HFC e incentivos de Desarrollo Económico, así como la estandarización de contratos y otros documentos importantes.	HCD DHFC, DPFC, ECO	En Proceso/2025	Tiempo del Personal
1, 2, 3, 5	2.8 Continuar reduciendo los cuellos de botella en las solicitudes y aprobaciones de financiamiento mediante la expansión de la capacidad legal a través de la contratación o contratación de abogados adicionales especializados en vivienda.	HCD	2026	FTE Adicionales o Servicios Legales Contractuales
1, 2, 5	2.9 Continuar minimizando la necesidad de que los acuerdos regresen a la oficina de los abogados de la ciudad mediante la creación de procedimientos que permitan la modificación modesta de los términos comerciales de los documentos legales dentro de los rangos establecidos por las pautas de políticas, debido a cambios en el mercado e inflación.	HCD	En Proceso/2026	Tiempo del Personal
1, 2, 3, 4, 5	2.10 Evaluar los recursos necesarios para abordar las necesidades de vivienda asequible antes de la próxima votación de bonos.	HCD Concejo de la Ciudad	2028	Tiempo del Personal Socios Externos
5	2.11 Actualizar el código de zonificación para permitir un mayor desarrollo de uso mixto a lo largo de los corredores comerciales envejecidos, agregando opciones de uso residencial a los distritos de zonificación de uso único existentes, según corresponda.	PUD	2025	Tiempo del personal

Producción en Toda la Ciudad

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	LÍDER+ SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
1, 2, 5	2.12 Desarrollar un distrito de zonificación orientado al transporte (TOD, por sus siglas en inglés) o una superposición para facilitar el desarrollo de uso mixto dentro de una cierta distancia de las estaciones de transporte.	PUD	2025	Tiempo del Personal
1, 2, 5	2.13 Aumentar el acceso a la propiedad de vivienda y la asequibilidad a largo plazo apoyando el establecimiento de un fideicomiso de tierras comunitarias.	Socios Externos HCD	En Proceso/2025	Colaboración del Personal
1, 2, 5	2.14 Explorar oportunidades para apoyar la creación de nuevas opciones de vivienda rentables, como viviendas manufacturadas y prefabricadas, evaluando el entorno regulatorio e identificando oportunidades para aumentar la conciencia entre los interesados de la comunidad.	HCD	2027	Tiempo del Personal, Terrenos Propiedad de la Ciudad para un posible Proyecto Demostrativo
1, 2, 5	2.15 Establecer la meta de desarrollar 10,500 unidades de alquiler y 10,200 unidades para propietarios de las 71,000 unidades totales necesarias para 2033.*	HCD	2025	

* Objetivos específicos establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario..

Pilar 3: Conservación en Toda la Ciudad

Aumentar la conservación para mejorar la asequibilidad de la vivienda para una amplia variedad de ingresos en todas las áreas de la Ciudad.

La conservación es una forma importante de mantener la oferta de viviendas asequibles a medida que se entregan nuevos desarrollos. La conservación ayuda a prevenir el desplazamiento de los residentes existentes, puede ser menos costosa que el desarrollo nuevo y puede reducir el abandono de propiedades y el eventual deterioro de los vecindarios. La Ciudad aprovecha sus programas de reparación específicos para permitir la conservación de muchas viviendas ocupadas por sus propietarios que necesitan reparaciones. La promoción continua de estos programas a los solicitantes que califiquen puede permitir que Dallas avance en sus objetivos de conservación. Además, la colaboración con los propietarios de viviendas con restricciones de escritura y de viviendas asequibles de manera natural será fundamental para garantizar que el stock de viviendas existente siga siendo asequible durante los próximos años.

Objetivos SMARTIE DHP33		Progreso
3.1	Para el 31 de diciembre de 2024, crear una base de datos de viviendas asequibles para ser objeto de conservación.	0%
3.2	Para el 31 de diciembre de 2033, aumentar la conservación de unidades de alquiler multifamiliares en un 10% cada año para hogares con ingresos del 0% al 120% del Ingreso Medio del Área de Dallas.	Actualizado Anualmente
3.3	Para el 31 de diciembre de 2033, aumentar la conservación de unidades unifamiliares ocupadas por sus propietarios en un 5% cada año para hogares con ingresos del 0% al 120% del Ingreso Medio del Área de Dallas.	Actualizado Anualmente


Tanto las viviendas subsidiadas como las asequibles de manera natural están en riesgo. Dallas tiene más de 7,700 viviendas con restricciones de escritura en riesgo de perder las restricciones de asequibilidad para 2033. Muchas de estas viviendas están concentradas en el sur de Dallas, en comunidades con mayores concentraciones de pobreza. Existe la necesidad de preservar las viviendas con restricciones de escritura existentes y asegurar que las futuras viviendas no agraven los patrones existentes de segregación racial y económica. Las Viviendas Asequibles de Forma Natural (NOAH, por sus siglas en inglés) también están en riesgo. Desde 2017, Dallas ha perdido aproximadamente 100,000 unidades con alquileres por debajo de \$1,000. Si el crecimiento de la oferta de vivienda no sigue el ritmo del crecimiento poblacional, los alquileres de las viviendas asequibles de forma natural – que representan 111,580 viviendas en Dallas hasta 2022 – seguirán enfrentando presión al alza.

La abundancia de viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios en Dallas también presenta riesgos para la estabilidad y la asequibilidad de la vivienda. Hay 170,000 viviendas ocupadas por sus propietarios en Dallas que fueron construidas antes de 1990, lo que representa el 29% del total del stock de viviendas de la Ciudad. Las viviendas envejecidas a menudo requieren reparaciones más costosas que las viviendas más nuevas, lo que puede suponer una carga económica para los propietarios de viviendas con ingresos bajos o fijos. Además, si estas viviendas no reciben las reparaciones necesarias, es más probable que finalmente sean demolidas y reemplazadas por viviendas nuevas de mayor costo.



7,700

Viviendas con restricciones de escritura en riesgo de perder las restricciones de asequibilidad para 2033.

 **Estrategia 1: Establecer la infraestructura, las entidades y la financiación necesarias para preservar las propiedades en riesgo de perder su asequibilidad.**

Para preservar la asequibilidad de las 7,700 unidades con restricciones de escritura en riesgo, la Ciudad deberá establecer un sistema y una red de socios para identificar propiedades en riesgo, realizar divulgación a los propietarios, conectar a los propietarios actuales con recursos y subsidios para preservar la asequibilidad y/o ayudar a nuevos propietarios comprometidos con la asequibilidad a adquirir propiedades. Esta Red de Conservación de Vivienda Asequible también está recomendada en el Kit de Herramientas contra el Desplazamiento.

 **Estrategia 2: Continuar mejorando la accesibilidad de los programas que preservan los hogares ocupados por propietarios.**

La Ciudad deberá realizar una divulgación dirigida para aumentar la utilización de recursos para reparaciones de viviendas, especialmente para propietarios de viviendas antiguas o propietarios en vecindarios con mayor presión del mercado.

 **Estrategia 3: Explorar oportunidades para limitar la actividad de los inversionistas que incrementa el costo de la vivienda.**

Finalmente, la Ciudad puede preservar viviendas asequibles naturalmente existentes limitando la actividad de los inversionistas. Un estudio de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios encontró que el 28% de las compras residenciales en Texas en 2021 fueron realizadas por inversionistas, y la actividad de los inversionistas fue más alta en lugares con alto crecimiento de hogares (por ejemplo, el Condado de Denton), mayores porcentajes de residentes negros, altos niveles de arrendamiento (por ejemplo, Dallas) y aumento de los precios de las viviendas. Los compradores institucionales a menudo adquieren propiedades existentes para convertirlas en alquileres, lo que reduce la oferta disponible de viviendas en venta. Además, los inversionistas tienden a cobrar alquileres más altos, lo que aumenta la carga potencial de costos. Además, de asociarse con socios regionales y estatales para explorar posibles legislaciones que limiten la actividad de los inversionistas, Vivienda utilizará políticas de derecho de preferencia de compra y asociaciones con organizaciones como los fideicomisos de tierras comunitarias siempre que sea posible.

Conservación en Toda la Ciudad

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	LÍDER+ SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
3	3.1 Asegurar que los contratos existentes maximicen la asequibilidad y la eficiencia, por ejemplo, estructurándolos como deuda blanda, e implementar el derecho de preferencia para la compra por parte de la Ciudad si la propiedad se vende.	HCD CAO	2025	Tiempo del Personal, Incluyendo Legal
3	3.2 Asegurar que los esfuerzos para establecer bases de datos y tableros de control incluyan un sistema coordinado para rastrear y gestionar las unidades asequibles con restricciones de escritura/convencción que cuenten con algún nivel de apoyo (financiero o de otro tipo) de la Ciudad o de las autoridades de vivienda. Considerar compartir esta base de datos de conservación en línea.	HCD	En-Progreso /2025	Tiempo del Personal Consultor
3	3.3 A nivel Ciudad, 7,700 viviendas subsidiadas están en riesgo de perder la asequibilidad para 2033. Implementar una estrategia de priorización basada en el riesgo para la vivienda asequible regulada. Analizar el inventario de viviendas con restricciones de escritura asequibles en toda la Ciudad según los siguientes criterios: <ul style="list-style-type: none"> <i>Demanda del mercado circundante: Las propiedades ubicadas en vecindarios de mayor demanda son más propensas a ser convertidas en apartamentos a precio de mercado una vez que expire la restricción de la escritura. Condición física: Propiedades que están en su año 15 o que presentan indicios de riesgos para la vida/seguridad.</i> <i>Acceso a servicios: Dado que dos propiedades de vivienda asequible tienen una construcción, tamaño de unidad y demanda de mercado idénticos, se debe priorizar la propiedad con mejor acceso a servicios si hay fondos insuficientes para preservar ambas.</i> 	HCD Socios de Conservación	2025-2026	Tiempo del personal Socios de Conservación
3	3.4 Establecer un grupo de socios para la preservación a través de una solicitud de propuestas (RFP/RFQ), compuesto por una lista preaprobada de administradores de propiedades, propietarios o desarrolladores de viviendas asequibles interesados en comprar propiedades asequibles que se pongan a la venta. Una vez establecido, se necesitaría formalizar un proceso para determinar cómo/cuándo las propiedades califican para ser adquiridas por este grupo.	HCD	2027	Tiempo del Personal

Conservación en Toda la Ciudad

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	LÍDER+ SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
3	3.5 Establecer una Red de Conservación de Vivienda Asequible para identificar objetivos de conservación y planes de acción para propiedades prioritarias.	HCD Red de Conservación de Vivienda Asequible	2026	Tiempo del Personal Socios de Conservación
3	3.6 Explorar la creación de un fondo de contingencia para multifamiliares que proporcione financiamiento flexible y eficiente para los socios en el grupo de conservación que busquen adquirir propiedades en riesgo. El fondo consistiría en inversiones de la Ciudad, filantrópicas y privadas.	HCD Socios Filantrópicos	2027-2029	Asignaciones de Bonos Apoyo Filantrópico
3	3.7 Implementar mejoras operativas y de diseño del programa en el Programa de Reparación de Sistemas Mayores para aumentar la capacidad de atender a más hogares (por ejemplo, centrándose solo en 4-5 sistemas principales, agrupando propiedades para garantizar un interés suficiente por parte de los contratistas).	HCD	En Proceso/ 2025	Tiempo del Personal
3	3.8 Establecer y publicitar el programa de reparación de viviendas de emergencia.	HCD Comunicaciones	En Proceso/ 2025	Tiempo del Personal
3	3.9 Explorar la implementación de requisitos de derecho de preferencia en los contratos de subsidio y políticas de oportunidad de compra en el mercado de vivienda para ayudar a preservar las oportunidades de propiedad de vivienda asequible.	HCD	2026	Tiempo del Personal Consultor Potencial
3	3.10 Desarrollar una estrategia de priorización para la divulgación a propietarios de viviendas que califican de propiedades más antiguas para conectarlos con recursos de reparación de viviendas. A nivel de la Ciudad, hay 170,000 viviendas ocupadas por sus propietarios que fueron construidas antes de 1990.	HCD	2025-2029	Tiempo del Personal Socios de Conservación
3	3.11 Establecer el objetivo de preservar 6,450 unidades de alquiler y 1,180 unidades para propietarios de viviendas.	HCD	2025	Tiempo del Personal

Pilar 4: Infraestructura

Priorizar las inversiones en infraestructura en las áreas objetivo de la estrategia de equidad.

La infraestructura es esencial para la producción y conservación de viviendas asequibles. A través del grupo de trabajo interdepartamental, Vivienda identificará la secuencia de inversiones en infraestructura necesarias para permitir la producción de viviendas de calidad en las Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad, definirá el presupuesto necesario para esas inversiones y hará un seguimiento del progreso anual.

Objetivos SMARTIE DHP33		Progreso
4.1	Para el 31 de diciembre de 2024, identificar las prioridades de infraestructura que apoyen el desarrollo o la conservación de viviendas asequibles para necesidades como, pero no limitadas a: acceso a internet, mejoras en el transporte, mitigación de áreas de inundación y sistemas de drenaje de aguas pluviales.	25%
4.2	Para el 31 de diciembre de 2025, evaluar el valor de las necesidades de infraestructura en las áreas objetivo y establecer un presupuesto a 10 años para abordar esas necesidades.	0%
4.3	Para el 31 de diciembre de 2033, reducir los déficits de infraestructura identificados desde la línea base en un 5% cada año que apoye el desarrollo y la conservación de viviendas asequibles.	Actualizado Anualmente

Una de los "Grandes Metas Audaces" del Plan de Equidad Racial de la Ciudad es "Cerrar las brechas de infraestructura donde anteriormente ocurrió una desinversión histórica intencional." A través del compromiso comunitario realizado para ese plan, las quejas más comunes sobre infraestructura fueron sobre aceras, carreteras, banda ancha, agua y parques, con un enfoque en la necesidad en el sur de Dallas, donde se encuentran las Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad. Abordar las necesidades de infraestructura no solo es esencial para construir viviendas de calidad rentables y comunidades vibrantes, sino también para restaurar la justicia para los vecindarios históricamente desinvertidos de la Ciudad.

El plan de acción establece la siguiente estrategia para llevar a cabo los esfuerzos de la Ciudad para lograr la equidad en infraestructura:

Estrategia 1: Establecer estructuras de colaboración formales y seguimiento entre departamentos para maximizar el impacto de las inversiones en infraestructura en las Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad (ESTAS). Los socios clave incluyen el Departamento de Obras Públicas, el Departamento de Transporte, Servicios de Agua de Dallas y otras entidades clave de infraestructura.

Infraestructura

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	LÍDER+ SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
1, 2, 5	4.1 Formalizar la colaboración interdepartamental a través de acuerdos escritos y documentación relacionada para abordar las barreras de infraestructura y procedimientos en el desarrollo de nuevas viviendas asequibles, incluyendo la identificación de personal para sesiones de trabajo y actualizaciones trimestrales.	HCD CAO	En Proceso /2025	Tiempo del Personal, incluyendo Legal
1, 2, 5	4.2 Establecer una métrica base que capture los déficits de infraestructura. Recopilar datos sobre las inversiones en infraestructura y obtener datos sobre el estado conocido de los servicios públicos (agua, alcantarillado, etc.) y el impacto de las inversiones.	PBW HCD	En Proceso /2025	Tiempo del Personal
1, 2, 5	4.3 Alinear los proyectos de demostración de Vivienda en las Áreas Objetivo de la Estrategia de Equidad con los cronogramas de los proyectos de bonos.	HCD PBW, TRN	2025-2029	Tiempo del Personal, Socios de Conservación

*Prioridades del Plan de Acción de Vivienda listadas en la p. 27.

Pilar 5: Colaboración y Coordinación

Alinear estrategias y recursos para maximizar el impacto de las asociaciones con partes interesadas internas y externas.

La producción y conservación de viviendas asequibles requieren colaboración interna entre los departamentos de la Ciudad y colaboración externa con las numerosas organizaciones privadas y sin fines de lucro relacionadas con la vivienda en Dallas. DHP33 estableció objetivos en torno a la identificación y establecimiento de acuerdos con socios clave.

Objetivos SMARTIE DHP33		Progreso
5.1	Para el 31 de diciembre de 2023, identificar acuerdos internos y externos para desarrollar y ejecutar que respalden los objetivos de DHP33.	100%
5.2	Para el 31 de marzo de 2024, ejecutar los diez principales acuerdos identificados e iniciar el plan de implementación para apoyar los objetivos de DHP33.	90%
5.3	Para el 31 de marzo de 2025, ejecutar los acuerdos prioritarios restantes identificados para avanzar en el desarrollo y la preservación de viviendas asequibles.	0%

El plan de acción establece la siguiente estrategia para aprovechar mejor las asociaciones:



Estrategia 1: Utilizar asociaciones adicionales para diversificar las fuentes de financiamiento para la vivienda y eliminar barreras al acceso y la asequibilidad de la vivienda.

Vivienda trabajará con otros departamentos de la Ciudad para investigar fuentes de financiamiento para usos como energía renovable y desarrollo orientado al transporte para apoyar la vivienda asequible. Además, Vivienda establecerá asociaciones externas con organizaciones filantrópicas y sin fines de lucro que puedan eliminar barreras al acceso y la asequibilidad de la vivienda a través de mecanismos como los fideicomisos de tierras comunitarias y la asistencia directa para el alquiler.



Los socios dentro y fuera de la Alcaldía, son esenciales para satisfacer las necesidades de vivienda de Dallas.

Fuente: Plan de Equidad Racial de la Ciudad de Dallas, 2022, 40.

Colaboración y Coordinación

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	LÍDER+ SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
1, 2, 3, 4, 5	5.1 Investigar subvenciones federales y estatales para apoyar la producción, preservación y tecnología verde.	HCD	2025	Tiempo del Personal
1, 2, 3, 4, 5	5.2 Explorar oportunidades para involucrar mejor a los socios corporativos y filantrópicos en el avance de los objetivos de vivienda de Dallas a través de co-inversiones en la producción/preservación, programas de asistencia para la vivienda impulsados por empleadores para empleados, iniciativas para apoyar la propiedad de viviendas y/o la estabilidad de la vivienda para los inquilinos.	HCD Socios Filantrópicos y Corporativos	2025-2029	Tiempo del Personal; Apoyo Filantrópico
4	5.3 Explorar una asociación con las autoridades de vivienda públicas y una fundación local para pilotar un programa de asistencia directa para el alquiler que sirva como puente de un año para los beneficiarios de los vales de selección de vivienda durante el proceso de mudanza e inscripción en el contrato de arrendamiento.	HCD Fundaciones Locales	2027	Tiempo del Personal; Apoyo Filantrópico
1, 2, 5	5.4 Como parte de los esfuerzos actuales de la Ciudad para reorientar sus estrategias inmobiliarias y de gestión de propiedades, trabajar con otros departamentos y agencias de la Ciudad para crear un proceso de identificación de propiedades excedentes que estén bien posicionadas para apoyar la vivienda asequible. Las propiedades identificadas como excedentes podrían ser aprovechadas mediante disposición o arrendamiento a largo plazo para nuevas viviendas y amenidades comunitarias.	HCD FRM	2026	Tiempo del Personal

* Prioridades del Plan de Acción de Vivienda listadas en la página 27.

Pilar 6: Participación

Cultivar diversas y multilingües vías de comunicación con los residentes de todos los vecindarios para guiar las decisiones de inversión en vivienda de la Ciudad.

La Vivienda se esfuerza por tomar decisiones basadas en datos y en las necesidades de la comunidad sobre las inversiones en vivienda. Esto requiere un compromiso continuo con las comunidades a las que sirve Vivienda y el desarrollo de múltiples métodos para llegar a esas comunidades. Desde la adopción de DHP33, Vivienda ha reestructurado el departamento para crear un equipo de servicio al cliente de cara al público, con el fin de comprometerse mejor y atender a los residentes. Además, el Departamento ha formado el Grupo de Trabajo de Vivienda Inclusiva (IHTF, por sus siglas en inglés), que actúa como un organismo asesor que ayuda a informar al personal sobre las preocupaciones de la comunidad y el apoyo a los proyectos de vivienda asequible, así como a proporcionar comentarios sobre las políticas y programas de Vivienda.

Además, la incorporación de la Unidad de Desarrollo Comunitario a Vivienda en 2024 para crear el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario ha aumentado significativamente la capacidad de comprometerse proactivamente con los residentes sobre los desafíos y oportunidades de vivienda, especialmente en las Áreas de Estrategia de Equidad.

Objetivos SMARTIE DHP33		Progreso
6.1	Para el 31 de diciembre de 2023, proporcionar recursos de personal para llevar a cabo la estructura de compromiso comunitario sostenible.	100%
6.2	Para el 31 de diciembre de 2024, construir una red de partes interesadas de la comunidad que represente la demografía de las comunidades de Dallas.	25%
6.3	Para el 31 de diciembre de 2033, utilizar el compromiso como el mecanismo para impulsar el diseño de programas, la asignación de recursos y las comunicaciones con las partes interesadas.	0%

El plan de acción establece la siguiente estrategia para continuar centrando el compromiso en las funciones de Vivienda y Desarrollo Comunitario:



Estrategia 1: Continuar institucionalizando el valor del compromiso comunitario en el departamento mediante la inversión en estructuras de participación sostenibles a largo plazo y conjuntos de datos.

Participación

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	LÍDER+ SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
2, 4	6.1 Continuar asociándose con organizaciones que brinden apoyo en planificación patrimonial, transferencias intergeneracionales de propiedades, títulos enredados y prevención de desalojos. Si no es posible continuar con asociaciones para proporcionar estos servicios, publicar y compartir recursos con los solicitantes del programa.	Proveedores de Servicios Legales HCD, OEI	2025-2029	Asociaciones
2, 3, 4	6.2 Complete los calendarios de divulgación y participación anuales internos y externos. Internamente, incluya metas de participación anuales, como alcanzar poblaciones clave específicas o recopilar datos específicos para informar la toma de decisiones.	HCD Comunicaciones	En Proceso/2025-2029	Tiempo del Personal
2, 3, 4	6.3 Lanzar una encuesta de preferencias de vivienda que identifique las preferencias de los residentes tanto a nivel de la Ciudad como por distrito del Concejo.	HCD	2025	Tiempo del personal Consultores
4	6.4 Implementar esfuerzos de divulgación de programas basados en datos dirigidos a inquilinos y propietarios que enfrentan las mayores cargas de costo y desafíos de vivienda, para asegurarse de que estén al tanto de los recursos para los que califican (programas, financiamiento y protecciones legales). Considerar asociarse con organizaciones comunitarias y entidades sin fines de lucro que trabajen en cuestiones de desplazamiento para identificar áreas con alto riesgo de desplazamiento.	OEI HCD Organizaciones Comunitarias y Sin Fines de Lucro	2025-2029	Tiempo del Personal Socios
2,4	6.5 Organizar talleres educativos para nuevos agentes inmobiliarios para ayudar a ampliar el alcance del Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda de Dallas.	HCD	2027	Tiempo del Personal

* Prioridades del Plan de Acción de Vivienda listadas en la página 27

Pilar 7: Educación

Desarrollar una campaña colaborativa a nivel de la Ciudad para aumentar el apoyo al YIMBY (Sí en Mi Comunidad) en favor de la asequibilidad de la vivienda y de las personas que la necesitan.

La educación es clave para desarrollar y mantener el apoyo público a las políticas y programas de vivienda que Dallas necesita para ofrecer viviendas accesibles, asequibles y estables a todos sus residentes. Los esfuerzos recientes de organizaciones locales han hecho que la información sobre vivienda sea más accesible para las comunidades de Dallas y han brindado oportunidades para que más personas se involucren en la defensa y la educación sobre la vivienda. Continuar generando espacios para la conversación públicas y la creación de soluciones sobre los problemas de vivienda, independientemente de la terminología popular, es importante para construir una comprensión integral sobre los desafíos que se avecinan y los recursos necesarios para llevar los beneficios de una vivienda segura y asequible a todos los habitantes de Dallas.

Objetivos SMARTIE DHP33		Progreso
7.1	Para el 31 de diciembre de 2023, establecer un tablero en vivo con datos accesibles al público sobre las unidades de vivienda asequible subsidiadas por el gobierno y las viviendas asequibles de ocurrencia natural en Dallas.	25%
7.2	Para el 31 de diciembre de 2024, invertir en una línea de tiempo de eventos históricos y actividades que influyeron en la vivienda asequible en Dallas.	0%
7.3	Para el 31 de diciembre de 2033, utilizar una red de partes interesadas comunitarias que representen la demografía de las comunidades de Dallas para desarrollar y desplegar recursos educativos sobre el valor de la vivienda asequible y las personas que la necesitan. Utilizar la participación como mecanismo para impulsar el diseño de programas, la asignación de recursos y la comunicación con las partes interesadas.	25%

Un elemento clave de la educación es la transparencia: hacer que sea fácil para cualquier residente conocer el progreso del Departamento de Vivienda en la implementación de DHP33, las unidades asequibles que la Ciudad está produciendo y otras unidades asequibles en toda la Ciudad. Con este fin, la Ciudad ha avanzado en su trabajo con el Departamento de Análisis de Datos y Negocios para desarrollar un panel de control accesible al público sobre las unidades de vivienda asequible. Además, el Departamento de Vivienda puede colaborar con socios para contar de manera más efectiva la historia de la vivienda asequible y su papel en comunidades saludables, y ofrecer servicios educativos a los propietarios de viviendas que los ayuden a mantener y conservar sus hogares.



Estrategia 1: Utilizar socios con experiencia única en educación y narración de historias para construir capacidad y apoyo para propietarios de viviendas, inquilinos y políticas de vivienda asequible.

Educación

PRIORIDAD DE VIVIENDA*	ACCIÓN	LÍDER + SOCIOS	AÑO	RECURSOS REQUERIDOS
2, 4	7.1 Asóciate con una organización comunitaria de confianza o una CDC para organizar talleres y proporcionar otros recursos sobre la propiedad de vivienda sostenible.	CDCs HCD	2025-2029	Tiempo del Personal, Tiempo del Personal Socios, Financiamiento Filantrópico.
5	7.2 Continúa desarrollando el panel en vivo, integrando nuevas fuentes de datos como las inversiones en bonos a nivel de ESTAS el número de proyectos en construcción y las entregas de unidades para realizar un seguimiento efectivo de las unidades de vivienda producidas por los principales socios externos.	HCD	2025 Lanzamiento- 2029	Tiempo del personal
4	7.3 Identifica a los socios en defensa de la vivienda, historia local y preservación histórica para trabajar en el storyboard accesible.	HCD OEI PUD	2026	Tiempo del Personal, Tiempo del Personal de Socios
2	7.4 Recopila y publica datos sobre el costo medio de compra de viviendas a lo largo del tiempo (ajustados por inflación) para demostrar cómo ha cambiado el costo de ser propietario de una vivienda.	HCD	2025	Tiempo del Personal

* Prioridades del Plan de Acción de Vivienda listadas en la p. 27

Implementación:

Implementación

Los esfuerzos iniciales de implementación de este plan abarcan los próximos cinco años. Si bien este es un plazo relativamente corto, el mercado de vivienda y la demografía comunitaria están cambiando rápidamente, lo que justifica una revisión regular de las acciones recomendadas. Además, a medida que las comunidades de todo el país enfrentan desafíos relacionados con la vivienda, surgirán nuevas estrategias y soluciones innovadoras. Para mantenerse actualizado, este plan debe revisarse anualmente y ajustarse según sea necesario.

Indicadores clave de rendimiento

Los Indicadores Clave de Desempeño (KPIs, por sus siglas en inglés) ayudan a medir el progreso hacia el logro de los objetivos de producción y preservación de viviendas. Las métricas recomendadas a continuación tienen la intención de respaldar la transparencia y un seguimiento efectivo de las acciones presentadas en este Plan. Estas métricas deben complementar las métricas actualmente delineadas en planes previos, incluidos DHP33, el Plan de Equidad Racial (2021) y la Estrategia de Conservación Histórica y Cultural (2024). Los KPI no son una lista exhaustiva y deben adaptarse para alinearse con futuras estrategias de vivienda.

El progreso hacia los objetivos SMARTIE continuará siendo reportado trimestralmente al Comité de Soluciones de Vivienda y Personas sin Hogar, así como la información sobre los hogares atendidos y los fondos distribuidos. El tablero de control de viviendas se actualizará regularmente con datos de programas de vivienda y actualizaciones de proyectos de vivienda.

Una trayectoria ascendente en cada KPI indica una mejor ejecución del programa y una mayor actividad en la vivienda asequible. Los KPI se dividen en los primeros tres pilares de DHP2033, aunque deben ser revisados de manera colectiva al evaluar el progreso general de la Ciudad hacia los objetivos de vivienda.

Los KPI de las Áreas Objetivo de Estrategia de Equidad (ESTA)

Canal de Viviendas Asequibles	<i>Número de nuevas viviendas para la venta y alquiler con restricciones de ingresos en construcción o aprobadas anualmente, alineadas con los objetivos de (ESTA).</i>
Entrega de Viviendas Asequibles	<i>Número de nuevas viviendas para la venta y alquiler con restricciones de ingresos entregadas anualmente para hogares de hasta el 120% del AMI, en toda la Ciudad y por (ESTA)</i>
Conservación de Viviendas	<i>Número de dueños de propiedades con restricciones de escritura y propiedades NOAH contactados para fomentar la extensión de la asequibilidad de la vivienda.</i>
Conservación de Viviendas Propias	<i>Número de viviendas ocupadas por sus propietarios reparadas (sistemas principales, rehabilitación menor y emergencias) anualmente por ESTA.</i>
Aumento de Propiedad de Vivienda	<i>Cambio en la tasa de propiedad de vivienda para los hogares que ganan hasta el 120% del AMI en cada ESTA.</i>
Mejoras en Infraestructura	<i>Número de calles, hidrantes, aceras y sistemas de alcantarillado creados o reparados anualmente en cada ESTA.</i>
Reutilización Adaptativa y Revitalización	<i>Número de viviendas vacías y/o en mal estado rehabilitadas anualmente; tasa de ocupación de las viviendas de alquiler y en venta recientemente rehabilitadas.</i>
Inversión Comunitaria	<i>Total de fondos públicos, privados y filantrópicos destinados a organizaciones comunitarias y empresas locales de propiedad minoritaria en cada ESTA.</i>

Indicadores Clave de Desempeño

KPI de Producción de Vivienda

Producción Asequible	Número de viviendas nuevas con restricciones de ingresos para la venta y alquiler para hogares que ganan hasta el 50% del AMI y hasta el 120% del AMI anualmente, a nivel de la Ciudad y por ESTA; porcentaje de viviendas apoyadas por la Ciudad que son asequibles para hogares que ganan hasta el 50% del AMI (anual).
Aumento de Propiedad de Vivienda	Cambio en la tasa de propiedad de vivienda para hogares que ganan hasta el 120% del AMI; cambios en el monto anual de asistencia para el pago inicial proporcionado a los hogares que califican para DHAP.
Relaciones Intergubernamentales	Aumento de la frecuencia de interacciones relacionadas con la vivienda entre los departamentos de la Ciudad (por ejemplo, número de reuniones; lanzamiento de proyectos piloto).
Asociaciones con Desarrolladores	Número de desarrolladores, tanto sin fines de lucro como con fines de lucro, con los que la Ciudad regula, comunica y trabaja.
Activación de Terrenos de la Ciudad	Número de parcelas y acres propiedad de la Ciudad utilizados para la producción de viviendas asequibles para alquiler y venta.
Fondos Utilizados	Total de dólares públicos, privados y filantrópicos invertidos en la producción de vivienda asequible.
Equidad Geográfica	Total de dólares públicos, privados y filantrópicos invertidos en la producción de vivienda asequible.
Participación en el Programa	Número de desarrolladores que participan en los programas de vivienda de la Ciudad; ratio de dólares invertidos por viviendas construidas (para venta y alquiler) en cada programa de producción de vivienda de la Ciudad

KPI de Conservación de Vivienda

Viviendas Conservadas	Número de viviendas con restricciones de propiedad que extienden la asequibilidad; número de viviendas multifamiliares rehabilitadas con el apoyo de la Ciudad.
Vivienda Reparada	Número de viviendas ocupadas por propietarios para hogares que ganan hasta el 120% del AMI, conservadas a través de los programas de reparación de la Ciudad.
Fondos Utilizados	Total de dólares públicos, privados y filantrópicos invertidos en la conservación de viviendas asequibles (ocupadas por propietarios e inquilinos).
Gestión de Datos	Mejora en la frecuencia de recopilación de datos sobre viviendas de alquiler asequibles con restricciones de propiedad y naturalmente asequibles.

Plan de Acción por Año

Acciones en Progreso o que Comienzan en 2025

ESTAS							
ID ¹	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
1.1, 1.9, 1.16	Establecer un miembro designado de la división de Desarrollo Comunitario para representar a cada ESTA y construir relaciones con organizaciones comunitarias para comprender las necesidades, facilitar colaboraciones y asegurar la eficacia de la acción gubernamental, mientras se aumenta la conciencia sobre los recursos disponibles entre los residentes de la ESTA.	HCD Líderes Comunitarios					
1.8, 1.15, 1.22	Trabajar con el Departamento de Transporte y Obras Públicas y con los Servicios de Agua de Dallas para identificar la infraestructura necesaria en cada ESTA para apoyar la producción de vivienda asequible.						
1.2	PARA ESTA A: Establecer el objetivo de producir 300 unidades de alquiler y 3,100 unidades de propiedad para las 71,000 unidades necesarias para 2033.	HCD					
1.3	PARA ESTA A: Contactar proactivamente y apoyar a los propietarios de las 543 unidades de vivienda subsidiada por el gobierno federal con requisitos de asequibilidad que expiran entre 2025 y 2033, para acceder a los recursos relevantes que extiendan la asequibilidad y monitorear activamente las propiedades asequibles en la ESTA A con subsidio de la Ciudad para garantizar su asequibilidad a largo plazo.	HCD Propietarios de Propiedades con Restricciones de Propiedades					
1.4	PARA ESTA A: Monitorear activamente las propiedades NOAH en la ESTA para identificar amenazas a la asequibilidad y la necesidad de rehabilitación. Aprovechar la Red de Socios de Conservación y el fondo de reserva para multifamiliares para retener estas viviendas asequibles, según sea necesario (ver Pilar 3).	HCD IHTF					

¹Objetivos específicos establecidos por Vivienda y Desarrollo Comunitario. Todos los números de identificación en esta sección se refieren a elementos del Plan de Acción, no a Metas SMARTIE.

Plan de Acción por Año

Acciones en Progreso o que Comienzan en 2025

ESTAS

ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
1.6	PARA ESTA A: Continuar con la comercialización dirigida de los programas de reparación de viviendas y los programas de asistencia para el pago inicial de la Ciudad a los residentes potencialmente que califiquen en la ESTA A para apoyar a los propietarios de viviendas en la gran cantidad de unidades unifamiliares antiguas de la zona. El 78% de las viviendas ocupadas por propietarios en la ESTA A, unas 3,000 unidades estimadas, fueron construidas antes de 1990.	HCD CDC, Orgs inquilino					
1.7 1.14	En coordinación con organizaciones locales, realizar una divulgación proactiva a los inquilinos con ingresos que califiquen para promover los recursos disponibles a través de la Ciudad que pueden apoyar la estabilidad de la vivienda y económica en las ESTAS A y B.	HCD CDC, Orgs Inquilino					
1.10	PARA ESTA B: Establecer el objetivo de producir 2,200 unidades de alquiler y 1,400 unidades de propiedad de las 71,000 unidades necesarias para 2033.						
1.11	PARA ESTA B: Contactar proactivamente y apoyar a los propietarios de las 707 unidades de vivienda subsidiada por el gobierno federal con requisitos de asequibilidad que expiran entre 2025 y 2033, para acceder a los recursos relevantes que extiendan la asequibilidad y monitorear activamente las propiedades asequibles en la ESTA B con subsidio de la Ciudad para garantizar su asequibilidad a largo plazo.	HCD Propietarios de Propiedades con Restricciones de Propiedad					
1.12	PARA ESTA B: Continuar con la comercialización dirigida de los programas de reparación de viviendas y los programas de asistencia para el pago inicial de la Ciudad a los residentes potencialmente que califiquen en la ESTA B para ayudar a preservar la gran cantidad de unidades unifamiliares antiguas en la zona. Se estima que más de 7,110 viviendas ocupadas por propietarios en la ESTA B fueron construidas antes de 1990.	HCD IHTF					

* Objetivos específicos establecidos por Vivienda y Desarrollo Comunitario.

Plan de Acción por Año

Acciones en Progreso o que Comienzan en 2025

ESTAS

ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
1.18	PARA ESTA C: Aprovechar el programa de Bonificación para el Desarrollo de Vivienda de Ingreso Mixto para lograr más desarrollo de ingresos mixtos en la ESTA C, ya que es una zona con menor riesgo de desplazamiento y un centro de empleo cercano que puede soportar densidad.	HCD					
1.19	PARA ESTA C: Continuar con la comercialización dirigida de los programas de reparación de viviendas y los programas de asistencia para el pago inicial de la Ciudad a los residentes potencialmente que califiquen en la ESTA C para ayudar a preservar la gran cantidad de unidades unifamiliares antiguas en la zona. Se estima que más de 4,300 viviendas ocupadas por propietarios en la ESTA C fueron construidas antes de 1990, aproximadamente el 75% de todas las viviendas ocupadas por propietarios.	HCD IHTF					
1.11	PARA ESTA B: Contactar proactivamente y apoyar a los propietarios de las 707 unidades de vivienda subsidiada por el gobierno federal con requisitos de asequibilidad que expiran entre 2025 y 2033, para acceder a los recursos relevantes que extiendan la asequibilidad y monitorear activamente las propiedades asequibles en la ESTA con subsidio de la Ciudad para garantizar su asequibilidad a largo plazo.	HCD Propietarios de Propiedades con Restricciones de Propiedad					
1.12	PARA ESTA B: Continuar con la comercialización dirigida de los programas de reparación de viviendas y los programas de asistencia para el pago inicial de la Ciudad a los residentes potencialmente que califiquen en la ESTA B para ayudar a preservar la gran cantidad de unidades unifamiliares antiguas en la zona. Se estima que el 85% de las viviendas ocupadas por propietarios en la ESTA B fueron construidas antes de 1990, lo que representa más de 7,100 viviendas..	HCD IHTF					

Plan de Acción por Año

Acciones en Progreso o que Comienzan en 2025

Producción a Nivel de en Ciudad							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
2.1	Crear una base de datos de desarrollos financiados o subsidiados por la Ciudad para gestionar los plazos de los proyectos y los gastos.	HCD DHFC, DPFC					
2.7	Agilizar los procesos de aprobación estandarizando las solicitudes para el Aviso de Disponibilidad de Fondos de Vivienda y Desarrollo Comunitario, PFC, HFC e incentivos de Desarrollo Económico, y estandarizando los contratos y otros documentos importantes.	HCD DHFC, DPFC, ECO					
2.11	Actualizar el código de zonificación para permitir un mayor desarrollo de uso mixto a lo largo de los corredores comerciales envejecidos, agregando opciones de uso residencial a los distritos de zonificación de uso único actuales, según corresponda.	PUD					
2.12	Desarrollar un distrito de zonificación o superposición orientado al tránsito (TOD) para facilitar un mayor desarrollo de uso mixto dentro de una determinada distancia de las estaciones de transporte público.	PUD					
2.13	Aumentar el acceso a la propiedad de vivienda y la asequibilidad a largo plazo apoyando el establecimiento de un fideicomiso de tierras comunitarias.	Socios Externos HCD					
2.15	Establecer el objetivo de desarrollar 10,500 unidades de alquiler y 10,200 unidades de propiedad de las 71,000 unidades totales necesarias para 2033.	HCD					
2.2	Enfocar el financiamiento de brechas para priorizar proyectos que incluyan al menos el 25% de viviendas asequibles para hogares con ingresos inferiores al 50% del AMI. Estos podrían incluir desarrollos de ingresos mixtos o completamente asequibles. Utilizar reservas de PFC, reservas de HFC y tarifas en lugar de este propósito.	HCD DHFC, DPFC					

* Objetivos específicos establecidos por Vivienda y Desarrollo Comunitario..

Plan de Acción por Año

Acciones en Progreso o que Comienzan en 2025

Producción en Toda la Ciudad							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
2.3	Continuar con el Fondo de Oportunidades de Vivienda de Dallas y explore con socios priorizando el 50% de AMI o menos.	ECO LISC, Bancos Locales					
2.6	Continuar exigiendo viviendas asequibles como condición para utilizar incentivos de desarrollo económico que puedan apoyar el desarrollo de uso mixto.	ECO HCD					
2.7	Agilizar los procesos de aprobación estandarizando las solicitudes para el Aviso de Disponibilidad de Fondos de Vivienda y Desarrollo Comunitario, PFC, HFC e incentivos de Desarrollo Económico, y estandarizando los contratos y otros documentos importantes.	HCD DHFC, DPFC, ECO					
2.2	Enfocar la financiación de brechas para priorizar proyectos que incluyan una parte significativa de viviendas (por ejemplo, un cuarto o más) asequibles para hogares con ingresos por debajo del 50% de AMI. Estos podrían incluir desarrollos de ingresos mixtos o completamente asequibles. Utilice las reservas de PFC, las reservas de HFC y las tarifas en sustitución para este fin.	HCD DHFC, DPFC					

Plan de Acción por Año

Acciones en Progreso o que Comienzan en 2025

Producción en Toda la Ciudad							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
2.3	Continuar con el Fondo de Oportunidades de Vivienda de Dallas y explore con socios priorizando el 50% de AMI o menos.	ECO LISC, Bancos locales					

Conservación en Toda la Ciudad

ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
3.1	Asegurarse de que los contratos existentes maximicen la asequibilidad y la eficiencia, por ejemplo, estructurándolos como deuda blanda, e implemente el derecho de tanteo para la compra por parte de la Ciudad si la propiedad se vende.	HCD CAO					
3.2	Asegurarse de que los esfuerzos para establecer bases de datos y tableros incluyan un sistema coordinado para rastrear y gestionar las unidades asequibles con restricción de escritura/contrato que reciban algún nivel de apoyo (financiero o de otro tipo) de la Ciudad o las autoridades de vivienda. Considere compartir esta base de datos de preservación en línea.	HCD					
3.3	Implementar una estrategia de priorización basada en el riesgo para la vivienda asequible regulada, con un enfoque en las 7,700 viviendas subsidiadas en toda la Ciudad que corren el riesgo de perder su asequibilidad para 2033. Analice el inventario de propiedades asequibles con restricción de escritura a nivel de la Ciudad según los siguientes criterios: Demanda del mercado circundante; Condición física; Acceso a servicios.	HCD Socios de Conservación					
3.7	Implementar mejoras operativas y de diseño del programa al Programa de Reparación de Sistemas Mayores para aumentar la capacidad de atender a más hogares (por ejemplo, enfocándose solo en 4-5 sistemas principales, agrupando propiedades para asegurar suficiente interés de contratistas).	HCD					
3.8	Establecer y publicar el programa de reparación de emergencia para viviendas.	HCD Comunicaciones					

Plan de Acción por Año

Acciones en Progreso o que Comienzan en 2025

Conservación en Toda la Ciudad							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
3.11	Establecer como objetivo preservar 6,450 unidades de alquiler y 1,180 unidades de propietarios de viviendas.*	HCD					
3.10	Desarrollar una estrategia de priorización para contactar a propietarios que califiquen de viviendas antiguas y conectarlos con recursos de reparación de viviendas. En toda la Ciudad, hay 170,000 viviendas ocupadas por sus propietarios que fueron construidas antes de 1990.	HCD					
Infraestructura							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
4.1	Continuar formalizando la colaboración interdepartamental para abordar las barreras de infraestructura y procedimientos en el desarrollo de nuevas viviendas asequibles, incluyendo la identificación de personal para sesiones de trabajo y actualizaciones trimestrales.	PUD					
4.2	Continuar formalizando la colaboración interdepartamental para abordar las barreras de infraestructura y procedimientos en el desarrollo de nuevas viviendas asequibles, incluyendo la identificación de personal para sesiones de trabajo y actualizaciones trimestrales.	PBW HCD					
4.3	Alinear los proyectos demostrativos de Vivienda en las Áreas de Estrategia de Equidad con los plazos de los proyectos de bonos.	HCD PBW, TRN					
Colaboración y Coordinación							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
5.1	Investigar las subvenciones federales y estatales para apoyar la producción, preservación y tecnología verde.	HCD					
5.2	Explorar oportunidades para involucrar mejor a socios corporativos y filantrópicos para avanzar en los objetivos de vivienda de Dallas mediante co-inversiones en producción/preservación, programas de asistencia de vivienda impulsados por empleadores para sus empleados, iniciativas para apoyar la propiedad de viviendas y/o la estabilidad de la vivienda para los inquilinos.	HCD Various					

* Objetivos específicos establecidos por Vivienda y Desarrollo Comunitario...

Plan de Acción por Año

Acciones en Progreso o que Comienzan en 2025

Participación							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
6.3	Lanzar una encuesta de preferencias de vivienda que identifique las preferencias de los residentes tanto a nivel de la Ciudad como por distrito del Concejo	HCD					
6.1	Continuar colaborando con organizaciones que brinden apoyo en planificación patrimonial, transferencias de propiedad intergeneracionales, títulos enredados y prevención de desalojo. Si no es posible mantener asociaciones continuas para proporcionar estos servicios, publique y comparta recursos con los solicitantes del programa.	Proveedores de Servicios Legales HCD, OEI					
6.2	Completar los calendarios anuales de divulgación y participación tanto internos como externos. Internamente, incluya metas anuales de participación, como alcanzar poblaciones clave específicas o recopilar datos específicos para informar la toma de decisiones.	HCD Comunicaciones					
6.4	Implementar esfuerzos de divulgación de programas basados en datos dirigidos a arrendatarios y propietarios que enfrentan las mayores cargas de costos y desafíos habitacionales para asegurar que estén informados sobre los recursos para los que califican (programas, fondos y protecciones legales). Considere asociarse con organizaciones comunitarias y entidades sin fines de lucro que trabajen en problemas de desplazamiento para dirigirse a áreas con alto riesgo de desplazamiento.	OEI HCD Comunitarias y Sin fines de Lucro Orgs					
Educación							
ID	ACCIÓN	Guía	2025	2026	2027	2028	2029
7.1	Asociarse con una organización comunitaria de confianza o con un CDC para organizar talleres y proporcionar otros recursos sobre la propiedad de vivienda sostenible.	CDC HCD					
7.2	Continuar desarrollando el panel en vivo, integrando nuevas fuentes de datos como las inversiones en bonos a nivel de ESTA, el número de proyectos en construcción y la entrega de unidades, para hacer un seguimiento efectivo de las unidades de vivienda producidas por los socios externos clave.	HCD					

Plan de Acción por Año

Acciones en Progreso o que Comienzan en 2025

Educación							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
7.4	Recopilar y publicar datos sobre el costo medio de compra de viviendas a lo largo del tiempo (ajustado por inflación), para demostrar cómo ha cambiado el costo de la propiedad de vivienda.	HCD					

Plan de Acción por Año

Acciones que Comienzan en 2026

ESTAS							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
1.5, 1.13, 1.21	Evaluar los terrenos propiedad de la Ciudad en cada ESTA e identifique un terreno viable para utilizar en un proyecto demostrativo que pueda ofrecer oportunidades de propiedad de vivienda para primeros compradores. Un proyecto demostrativo podría involucrar la combinación de terrenos propiedad de la Ciudad, subsidio financiero, simplificación de procesos y/o otros incentivos para avanzar un proyecto catalítico que pueda llevar viviendas y otros servicios al vecindario dentro del ESTA. Resolver cualquier barrera de zonificación y prepare el sitio para su disposición. Realizar actividades de divulgación para informar una solicitud de propuestas (RFP) antes de su emisión.	HCD PBW, PUD					
1.13	PARA ESTA B: Evaluar los terrenos propiedad de la Ciudad en el ESTA e identifique un terreno viable para utilizar en un proyecto demostrativo que pueda ofrecer oportunidades de propiedad de vivienda para compradores de nivel inicial. Un proyecto demostrativo podría implicar la combinación de terrenos propiedad de la Ciudad, subsidios financieros, simplificación de procesos y/o otros incentivos para avanzar un proyecto catalítico que pueda aportar viviendas y otros servicios al vecindario dentro del ESTA. Resolver cualquier barrera de zonificación y prepare el sitio para su disposición. Realizar actividades de divulgación para informar una solicitud de propuestas (RFP) antes de su emisión.	HCD PBW, PUD					
1.21	FOR ESTA C: Evaluar los terrenos de propiedad de la ciudad en el ESTA e identificar un terreno viable para utilizarlo en un proyecto demostrativo que pueda ofrecer oportunidades de propiedad de vivienda de nivel de entrada o alquiler/propiedad de ingresos mixtos y las amenidades necesarias. Un proyecto demostrativo involucraría la combinación de tierras de propiedad de la ciudad, subsidios financieros, agilización de procesos y/o otros incentivos para avanzar en un proyecto catalítico que podría traer vivienda y otras amenidades al vecindario en ESTA C. Resolver cualquier barrera de zonificación y preparar el sitio para su disposición. Realizar un proceso de participación para informar una solicitud de propuestas (RFP) antes de su emisión.	HCD PBW, PUD					

Plan de Acción por Año

Acciones que Comienzan en 2026

Producción a Nivel de Ciudad							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
2.4	Establecer una estrategia y política para aprovechar los terrenos propiedad de la Ciudad, incluyendo su disposición y arrendamientos de terreno; crear una base de datos para rastrear los terrenos disponibles y evalúe el portafolio actual para identificar propiedades con mayor potencial para viviendas. Desarrollar un proceso formal de colaboración interdepartamental para priorizar el desarrollo en sitios propiedad de la Ciudad, incluyendo quién aprueba la priorización y las acciones inmediatas que deben tomar los diferentes departamentos una vez que se establezca una prioridad.	HCD PUD DHADC FRM					
2.5	Incentivar el desarrollo de viviendas asequibles en terrenos de propiedad pública y aumentar su viabilidad mediante derechos de desarrollo, incentivos financieros y la agilización de elementos del proceso de predesarrollo cuando sea posible.						
2.8	Continuar reduciendo los cuellos de botella en las solicitudes y aprobaciones de financiamiento ampliando la capacidad legal mediante la contratación o contratación de abogados especializados en vivienda adicionales.	HCD					
2.9	Continuar minimizando la necesidad de que los acuerdos regresen a la oficina de los abogados de la Ciudad creando procedimientos que permitan modificaciones modestas en los términos comerciales de los documentos legales dentro de los rangos establecidos por las directrices políticas debido a los cambios del mercado y la inflación.	HCD					

Plan de Acción por Año

Acciones que Comienzan en 2026

Colaboración y Coordinación							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
5.4	Como parte de los esfuerzos actuales de la Ciudad para reorientar sus estrategias de bienes raíces y gestión de propiedades, trabajar con otros departamentos y agencias de la Ciudad para crear un proceso de identificación de propiedades excedentes que estén bien ubicadas para apoyar la vivienda asequible. Las propiedades identificadas como excedentes podrían ser aprovechadas mediante disposición o arrendamiento de terreno para nuevas viviendas y servicios comunitarios.	HCD FRM					
Educación							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
7.3	Identificar socios en la defensa de la vivienda, la historia local y la preservación histórica para trabajar en la narrativa accesible.	HCD OEI PUD					

Plan de Acción por Año

Acciones que Comienzan en 2027

Producción en Toda la Ciudad

ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
2.14	Explorar oportunidades para apoyar la creación de nuevas opciones de vivienda rentables, como casas prefabricadas y modulares, evaluando el entorno regulatorio e identificando oportunidades para aumentar la conciencia entre los actores comunitarios.	HCD Concejo de la Ciudad					

Conservación en Toda la Ciudad

ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
3.4	Establecer un grupo de socios para la preservación a través de una solicitud de propuestas (RFP) o solicitud de calificación (RFQ), que consista en un banco preaprobado de administradores de propiedades, propietarios o desarrolladores de viviendas asequibles interesados en comprar propiedades asequibles calificadas que se pongan a la venta. Una vez establecido, será necesario formalizar un proceso para determinar cómo/cuándo las propiedades califican para ser adquiridas por este grupo.	HCD					
3.6	Explore la posibilidad de capitalizar un fondo de intervención para multifamiliares que proporcione financiamiento flexible y eficiente para los socios del grupo de preservación interesados en adquirir propiedades en riesgo. El fondo consistiría en inversiones de la Ciudad, fondos filantrópicos y privados.	HCD Socios Filantrópicos					

Colaboración y Coordinación

ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
5.3	Explorar una asociación con las autoridades de vivienda pública y una fundación local para pilotar un programa de asistencia directa al alquiler que sirva como un puente de un año para los beneficiarios de los vales de elección de vivienda durante el proceso de mudanza y firma del contrato de arrendamiento.	HCD Fundaciones locales					

Participación

ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
6.5	Organizar talleres educativos para nuevos agentes inmobiliarios con el fin de ayudar a ampliar la promoción del Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda de Dallas.	HCD Concejo de la Ciudad					

Plan de Acción por Año

Acciones que Comienzan en 2028

ESTAS							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
1.5	Para ESTA A: Evaluar las parcelas propiedad de la Ciudad en la ESTA A e identificar una parcela viable para utilizar en un proyecto demostrativo que pueda ofrecer oportunidades de propiedad de vivienda a nivel inicial. Un proyecto demostrativo podría involucrar la combinación de terrenos propiedad de la Ciudad, subsidios financieros, simplificación de procesos y/o otros incentivos para promover un proyecto catalítico que pueda traer viviendas y otros servicios al vecindario de la ESTA. Resolver cualquier barrera de zonificación y preparar el sitio para su disposición. Realizar una participación comunitaria para informar una solicitud de propuestas (RFP) antes de su emisión.	HCD PUD, PBW					
Producción en Toda la Ciudad							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
2.10	Evaluar los recursos necesarios para abordar las necesidades de vivienda asequible antes de la próxima votación de bonos.	HCD Concejo de la Ciudad					

Plan de Acción por Año

Acciones que Comienzan en 2029

Conservación en Toda la Ciudad							
ID	ACCIÓN	GUÍA	2025	2026	2027	2028	2029
3.6	3.9 Explorar el uso de herramientas incluidas en otras recomendaciones, como el derecho de tanteo y las políticas de oportunidad de compra, y los fideicomisos de tierras comunitarias, para también frenar la actividad de los inversionistas en el mercado de vivienda de Dallas y ayudar a preservar las oportunidades de propiedad de vivienda asequible.	HCD					

Apéndice

Apéndice A: Definiciones

Términos Importantes de Vivienda

Vivienda Asequible

Bajo el estándar determinado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD), la vivienda es asequible cuando su costo es **menos del 30%** del ingreso bruto mensual del hogar.

Carga de Costo de Vivienda

Cuando un hogar está gastando **más del 30%** de sus ingresos en vivienda, se consideran agobiados por los costos. Un hogar que gasta **más del 50%** en materia de vivienda se considera que tiene grave carga de costos.

Vivienda para la Fuerza Laboral

Según la definición de HUD, la vivienda que es asequible para las personas que ganan entre **80-120% del ingreso medio del área**, es posible que no califiquen para muchos tipos de asistencia para la vivienda, pero que aún así tengan dificultades para pagar una vivienda a precio de mercado.

Vivienda a precio de mercado

La vivienda a precio de mercado no está subsidiada por el gobierno, y su precio está determinado por los valores de mercado existentes y la demanda.

Vivienda Asequible Dedicada

Según la definición de la Ciudad de Dallas, las "viviendas asequibles dedicadas", tal como se utilizan en los objetivos SMARTIE, describen las viviendas destinadas a hogares que ganan hasta el 120% del AMI.

Vivienda Asequible de Origen Natural

Vivienda (para alquiler o compra) que no esté restringida por escritura y sea asequible para los hogares que ganan **menos del 60% del AMI**.

Vivienda asequible Restringida/Subsidiada

Unidades que reciben subsidios públicos, como los Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC), y deben mantener un nivel específico de asequibilidad durante un período de tiempo determinado.

Vivienda Asequible de Ingresos Restringidos

Viviendas que requieren que un hogar esté en o por debajo de un cierto porcentaje del ingreso medio del área para calificar. Este umbral suele estar determinado por la fuente de subvención, como los fondos federales o de la Ciudad.

Filtración

El proceso de agregar más casas en el extremo superior del espectro de ingresos para reducir los precios de las casas más antiguas. El resto de las nuevas viviendas construidas serán para hogares de mayores ingresos y desempeñarán un papel fundamental en la disminución de los alquileres de otros edificios en el mercado.

Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC)

Los Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos se emiten a desarrolladores para la adquisición, rehabilitación o nueva construcción de viviendas de alquiler dirigidas a hogares de bajos ingresos que ganan hasta el 60% del AMI.

Apéndice B: Datos y Metodología

Resumen de Datos y Metodología

Este Plan de Acción se basa en los objetivos establecidos en la Política de Vivienda de Dallas 2033 y los hallazgos proporcionados por numerosos informes, incluyendo la Evaluación de Necesidades de Vivienda de HR&A, la Evaluación de Necesidades de Vivienda de Alquiler 2024 del *Child Poverty Action Lab* (CPAL), el Kit de Herramientas contra el Desplazamiento de Vecindarios de Builders of Hope de Dallas, y el Plan de Equidad Racial de la Ciudad, entre otros recursos.

La mayor parte de este análisis utiliza las estimaciones de 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) de la Oficina Buró del Censo (2012-2017, 2017-2022) para el análisis demográfico, de mercado y espacial. Cuando fue necesario, los datos de ACS se combinaron con los datos de la Muestra de Microdatos de Uso Público (PUMS) para determinar las tendencias a nivel de tracto censal y distrito del Concejo.

Los datos sobre viviendas con restricción de escritura se basan en cifras de la Base de Datos Nacional de Preservación de Vivienda (NHPD). Los datos de NHPD proporcionan las fechas de vencimiento más tempranas y más recientes para las unidades de vivienda subsidiadas a nivel federal. Para este Plan, las viviendas con restricción de escritura en riesgo se determinaron utilizando los datos de vencimiento más tempranos; sin embargo, muchas propiedades reciben múltiples subsidios, lo que significa que su fecha de vencimiento final podría ser posterior a la incluida en este Plan.

Los datos sobre las entregas de viviendas apoyadas por la Ciudad fueron proporcionados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, mientras que los detalles sobre las certificaciones de viviendas en toda la Ciudad provienen del Departamento de Planificación y Desarrollo. Los datos adicionales más allá de las fuentes mencionadas anteriormente se indican en las notas al pie a lo largo de este Plan.

Este Plan tiene como objetivo ayudar a Vivienda y sus socios a alcanzar sus metas de vivienda. El contenido del Plan y los plazos de implementación recibieron retroalimentación del personal de Vivienda y del Comité de Vivienda Inclusiva para reflejar de la mejor manera las actividades de vivienda actuales y planificadas. Los esfuerzos futuros en vivienda pueden utilizar este Plan de Acción como una guía de referencia, con la comprensión de que las acciones propuestas pueden requerir revisiones a medida que las condiciones del mercado y la actividad de desarrollo de vivienda evolucionen con el tiempo.

Fuentes de Medios

Todas las fotografías proporcionadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.