

Plan de Implementación
para el
Área de Proyecto de Live Oak/Soquel
2010 - 2014

Agencia de Reurbanización del condado
de Santa Cruz

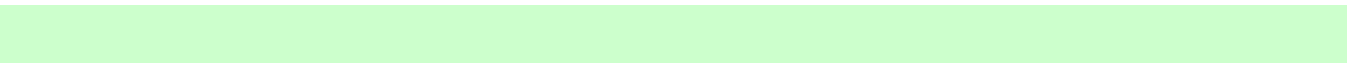
Aprobado: 10 de noviembre de 2009
Resolución No. 305-2009



Plan de Implementación
para el
Área de Proyecto de Live Oak/Soquel
2010 - 2014

Agencia de Reurbanización del condado
de Santa Cruz

Aprobado: 10 de noviembre de 2009
Resolución No. 305-2009



ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN	1
	Proceso de enlace comunitario y desarrollo del Plan	1
II.	REQUISITOS LEGALES DE UN PLAN DE IMPLEMENTACIÓN	2
III.	ANTECEDENTES	2
	Área de Proyecto de Reurbanización de Live Oak/Soquel	2
	Bases de la política	4
	Últimos logros 2004-2009	6
IV.	METAS Y OBJETIVOS	9
	Mejoras comunitarias	10
	Desarrollo económico	12
	Vivienda	14
	Mejoras comunitarias - Desarrollo económico - Vivienda	14
V.	PROGRAMAS Y PROYECTOS.....	15
	Seguridad pública	16
	Recreación pública, instalaciones y actividades culturales para los jóvenes	18
	Vitalidad económica.....	19
	Vivienda	22
	Caminos seguros para ciclistas y peatones	25
	Apoyo a la infraestructura	26
	Relación con las condiciones de deterioro	28
	Gastos proyectados.....	29
	Conclusión	30
	APÉNDICE A: LOGROS PASADOS DE LA AGENCIA DE 1987 AL PRESENTE	31
	Proyectos y programas de mejoramiento capital finalizados a la fecha	31
	Proyectos y programas de viviendas asequibles finalizados a la fecha	34
	APÉNDICE B: CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE VIVIENDA.....	42
 TABLAS DE INFORME:		
	Tabla 1: Limitaciones del Área de Proyecto.....	4
	Tabla 2: Resumen de la relación de eliminación de las condiciones de deterioro y metas y objetivos del Plan.....	15
	Tabla 3: Resumen de la relación de alivio de las condiciones de deterioro y programas y proyecto del Plan	28
	Tabla 4: Gastos aproximados del programa desde el 1 de enero de 2010 al 31 de diciembre de 2014.....	30
	Tabla A-1: Actividades del proyecto capital de reurbanización finalizadas a la fecha- Área de Proyecto Live Oak y Soquel.....	31
	Tabla A-2: Listado de proyectos y programas de viviendas asequibles financiados por la Agencia 1987- 2009	34
	Tabla B-1: Cálculos de los fondos de vivienda para personas con ingresos bajos y moderados por año.....	43
	Tabla B-2: Proporcionalidad de ingresos	43

Tabla B-3: Financiamiento del Proyecto.....	44
Tabla B-4: Unidades asistidas por la Agencia: Por año y actividad.....	45
Tabla B-5: Requisitos de producción del Plan de implementación y superávit/ déficit de la producción: 1987- 2009.....	46
Tabla A-6: Requisitos de producción del Plan de implementación y superávit/déficit de la producción: 2010-2027.....	48

I. INTRODUCCIÓN

En 1986 la Mesa Directiva de los Supervisores del Condado aprobó la creación de la Agencia de Reurbanización del condado de Santa Cruz. Posteriormente, en 1987, se adoptó el primer plan de reurbanización de la Agencia para las áreas de Live Oak y Soquel. Dicho plan fue creado para posibilitar la revitalización de una zona, que había sido desarrollada sin la provisión de instalaciones públicas adecuadas que se adapten al crecimiento de la población, lo cual resultó en condiciones de deterioro físico, social y económico. En 1988, la Agencia inició una amplia variedad de esfuerzos para mejorar el área. A partir de entonces, se han iniciado muchos programas y se han finalizado numerosos proyectos en toda el Área de Proyecto.

Este Plan de Implementación para las Áreas de Proyecto de Live Oak/Soquel describe los distintos programas que están propuestos para ser emprendidos y continuados durante los próximos cinco años a fin de ayudar a aliviar las condiciones de deterioro en el Área de Proyecto y para preservar y aumentar la provisión de la comunidad de viviendas asequibles. Se recomiendan estos programas teniendo en consideración que las circunstancias y condiciones cambian en el transcurso del tiempo. Por este motivo, el Plan de Implementación, conforme con lo requerido por la ley de reurbanización de la comunidad, será revisado periódicamente y enmendado cuando sea necesario para que refleje las prioridades y necesidades cambiantes.

Este Plan está organizado de modo que aborda los requisitos de la ley estatal, a la vez que mantiene la continuidad entre las metas y objetivos y los programas y proyectos relacionados. El cuerpo principal del informe incluye un resumen de los últimos logros de la Agencia, metas y objetivos del Área del Proyecto y programas a ser implementados en los próximos cinco años. En los Apéndices de este Plan de Implementación de cinco años se incluye un resumen de todos los logros de la Agencia a la fecha e información específica sobre los gastos de fondos de vivienda y a la producción de viviendas asequibles en el Área de Proyecto.

PROCESO DE ENLACE COMUNITARIO Y DESARROLLO DEL PLAN

En primavera y otoño de 2009 se llevaron a cabo dos series de talleres comunitarios para involucrar a la comunidad en un diálogo acerca del progreso de los esfuerzos de reurbanización en Live Oak y Soquel y para conversar sobre la visión de la comunidad para un Soquel y Live Oak más fuerte. Se solicitó que los participantes respondieran sobre las metas de reurbanización e identificaran los desafíos actuales que la comunidad enfrenta y las prioridades para el período de planificación de los próximos cinco años. Estos talleres contaron con la participación de más de 500 personas en representación de jóvenes, residentes, propietarios, negocios, y departamentos y agencias del Condado que prestan servicio a la comunidad. A través de este proceso se identificaron cinco prioridades: seguridad pública; rutas seguras para peatones y ciclistas; actividades positivas para los jóvenes e instalaciones comunitarias; vitalidad económica; y viviendas asequibles. Se identificaron programas y proyectos de reurbanización viables para abordar estas prioridades, muchas de las cuales han sido incorporadas en los programas de reurbanización incluidos en este plan. Asimismo, se han perfeccionado las metas y objetivos para las actividades de reurbanización a fin de que respondan a las prioridades de la comunidad en desarrollo, de la Mesa Directiva de los Supervisores del Condado.

II. REQUISITOS LEGALES DE UN PLAN DE IMPLEMENTACIÓN

La ley de reurbanización de la comunidad requiere que cada cinco años cada agencia adopte un plan de implementación que proporcione una conexión entre la eliminación de las condiciones de deterioro y las acciones propuestas de la agencia. El Plan de Implementación original para el Área de Proyecto de Live Oak/Soquel fue adoptado en noviembre de 1994. A partir de ese momento, los segundos y terceros Planes de Implementación de cinco años para el Área de Proyecto de Live Oak/Soquel se adoptaron en noviembre de 1999 y diciembre de 2004, respectivamente. Este documento servirá como el cuarto Plan de Implementación de cinco años para el Área de Proyecto de Live Oak/Soquel para el período de cinco años a partir de 2010 a diciembre de 2014.

Por ley, el Plan de Implementación debe describir: los límites de tiempo y financiamiento aplicables al área del proyecto; las metas y objetivos específicos de la Agencia; los programas, incluyendo un programa de acciones a tomar y gastos a incurrir durante los próximos cinco años del plan; cómo estas metas, objetivos, programas y gastos ayudarán a aliviar las condiciones de deterioro; y cómo la Agencia implementará tanto el requisito de aumentar, mejorar y preservar las viviendas para personas con ingresos muy bajos, bajos y moderados como así también el requisito de vivienda inclusiva (protegida). Si el plan contiene algún proyecto que resultará en la destrucción de viviendas de personas con ingresos muy bajos, bajos o moderados, este debe también identificar viviendas de reemplazo.

La aprobación del Plan de Implementación no implica la aprobación final de las actividades descritas en el plan. En conformidad con la Sección 33490 (a)(1)(B) de la ley de reurbanización, “la adopción de un plan de implementación no constituirá la aprobación de ningún programa, proyecto o gasto específico, y no cambiará la necesidad de obtener cualquier aprobación requerida de un programa, proyecto o gasto específico por parte de la agencia o de la comunidad”.

III. ANTECEDENTES

ÁREA DEL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN DE LIVE OAK/SOQUEL

En 1987, se formó la Agencia de Reurbanización del condado de Santa Cruz con un Área de Proyecto que abarca toda el área urbanizada no incorporada de Live Oak y Soquel (ver el mapa del Área de Proyecto en la página 3). El Área de Proyecto es de aproximadamente 3,760 acres con una población de más de 33,000 habitantes. La mayor parte de la superficie terrestre (65%) constituye una zona para uso residencial, aproximadamente una cuarta parte (23%) constituye una zona para instalaciones públicas, parques y usos especiales y un 12% es zona para uso comercial e industrial. Los usos comerciales y médicos regionales están ubicados a lo largo de Highway 1, Soquel Drive, 41st Avenue y los corredores viales de Soquel, con usos comerciales adicionales centrados en Soquel Village (centro tradicional de Soquel) y en las áreas de Pleasure Point (la parte baja de 41st Avenue y Portola Drive).



Cuando se estableció el Área de Proyecto, la actividad en el Área de Proyecto fue programada para finalizar después de 25 años, en 2012. En 2012, el Plan para el Área de Proyecto fue enmendado a fin de que se adaptase a los cambios en la ley de reurbanización. En consecuencia, la Agencia ahora tiene hasta el año 2027 para finalizar las actividades del Área de Proyecto y hasta el año 2037 para pagar toda la deuda. En la Tabla 1 están resumidas las limitaciones del Área de Proyecto.

TABLA 1: LIMITACIONES DEL ÁREA DE PROYECTO	
Plazo para la actividad del Área de Proyecto	2027
Plazo para el pago de toda la deuda	2037
Límite para las deudas en bonos	\$ 750,000,000
Deudas en bonos pendientes de pago a partir del 30 de junio de 2009	\$ 220,680,000
Asignación de incremento impositivo máximo	\$ 3,000,000,000
Incremento impositivo asignado a partir del 30 de junio de 2009	\$ 330,946,560
Autoridad de Dominio Eminente	Vencida en 1999

BASES DE LA POLÍTICA

La Agencia de Reurbanización provee los medios para el aporte y participación regulares de la comunidad en la creación de planes comunitarios, en el desarrollo de prioridades para programas y proyectos, y en la implementación de proyectos específicos. Además, a través de una audiencia pública anual sobre el presupuesto propuesto por la Agencia, los miembros de la comunidad tienen la oportunidad de comentar sobre las prioridades y la dirección general del programa y las asignaciones específicas del financiamiento. Por medio del proceso actual de participación pública de la Agencia, se ha desarrollado una amplia gama de programas para abordar las condiciones de deterioro en el Área de Proyecto. Por consiguiente, este documento refleja el aporte de un proceso público que ha estado en marcha durante muchos años.

Además del Plan mismo de Reurbanización y del Plan de Implementación, los documentos más importantes que dirigen los esfuerzos de reurbanización de la Agencia incluyen:

- **Plan General del condado de Santa Cruz:** Este documento, el cual fue actualizado por última vez en 1994, establece una amplia gama de políticas y programas concernientes al uso de la tierra, vivienda y desarrollo económico. El Plan General, y el Informe de Impacto Medioambiental (EIR, por sus siglas en inglés) adjunto, establecen la necesidad de mayores mejoras de seguridad e instalaciones públicas en el Área de Proyecto. Además, el Plan General ordena los usos futuros de la tierra de acuerdo al tipo y ubicación en el Área de proyecto. Por último, este Plan incluye un plan maestro para parques, recreación y centros comunitarios para el área.
- **Componente de vivienda del condado de Santa Cruz 2000-2007:** El elemento de vivienda del Plan General del condado de Santa Cruz fue adoptado por la Mesa Directiva de los Supervisores en noviembre de 2006. El propósito del elemento de vivienda es establecer metas, políticas y objetivos específicos con relación a la disposición de vivienda, y adoptar un plan de acción para lograr estas metas. Además, el elemento de vivienda identifica y analiza las necesidades y recursos de vivienda y las restricciones que existen al satisfacer dichas necesidades. A principios de 2010, la Mesa Directiva de los Supervisores considerará la adopción del elemento de vivienda de 2007-2014.
- **Plan de Soquel Village:** Este plan, adoptado en 1990 luego de exhaustivos talleres y foros públicos, incluye un plan de acción generalizado para los esfuerzos de revitalización en uno de los centros comerciales establecidos en el Área de Proyecto. El plan de Soquel Village abarca una amplia variedad de recomendaciones del programa y proyecto.
- **Plan comunitario de Pleasure Point:** Este plan fue desarrollado en respuesta a la preocupación de la comunidad sobre la envergadura del desarrollo más nuevo y otros temas relacionados con el uso de la tierra en esta zona costera. La Mesa Directiva de los Supervisores del Condado aprobó el plan como un documento de planificación en agosto de 2008. El plan ha sido formado a través de una serie de talleres comunitarios orientados, cuya meta ha sido desarrollar el consenso comunitario en cuanto a cómo dirigir el desarrollo privado y la infraestructura pública en el área. El plan incluye una serie de recomendaciones relacionadas con normas y directrices para nuevos desarrollos residenciales, así también como recomendaciones para mejoras públicas, y se planifica su implementación a través de enmiendas al código del condado y re-zonificaciones.

- **Programa de mejoramiento capital del condado (CIP, por sus siglas en inglés):** Este esfuerzo actual de planificación, el cual está sujeto al aporte y comentario público anual, establece metas de cinco años para proyectos de mejoras públicas en todo el Condado no incorporado, incluyendo el Área de Proyecto. El CIP también identifica una larga lista de otras necesidades del proyecto capital para las cuales actualmente no hay financiamiento disponible. Esta lista no financiada se usa como repositorio de información sobre opciones de proyectos futuros, las cuales son luego evaluadas para una probable implementación futura.
- **Plan de forestación urbana:** Este plan, adoptado en 1992, establece un plan de acción general para abordar la necesidad de mejoramientos estéticos en toda el Área de Proyecto. El plan se enfoca fundamentalmente en los corredores viales principales y en las áreas comerciales importantes.
- **Informe de vivienda: Recomendaciones y directrices del Programa:** Este informe adoptado por la Junta de Directores en 1990, incluye directrices detalladas de programas, prioridades y criterios para el uso de los fondos de vivienda para personas con ingresos bajos y moderados.

ÚLTIMOS LOGROS 2004-2009

Base inicial de datos y estudios especiales:

Con el correr de los años, la Agencia ha proporcionado financiamiento para y/o ha participado en la preparación de distintos recursos básicos necesarios para permitir una reurbanización bien planificada en el Área de Proyecto. Estos esfuerzos han abarcado una base de fotografías aéreas actualizada y el levantamiento topográfico del Área de Proyecto; el Plan maestro de forestación urbana; el plan de Soquel Village; el Plan del área comercial de Pleasure Point; un inventario del uso de la tierra en base a parcelas; el estudio de mercado del comercio minorista; y estudios del tráfico para diversas zonas en Live Oak y Soquel. Los estudios que fueron finalizados últimamente con el financiamiento de la Agencia incluyen el plan comunitario de Pleasure Point y la actualización del inventario de recursos históricos de Live Oak. La Agencia también finalizó el estudio de calidad del agua y restauración de Moran Lake.

Mejoramientos a la infraestructura de la comunidad/ seguridad pública:

En los últimos cinco años se han finalizado numerosos mejoramientos a la infraestructura de la comunidad/seguridad pública, como parte del [programa de mejoramiento capital del Condado. Los proyectos emprendidos con el financiamiento total o parcial de la Agencia de Reurbanización incluyen a los siguientes:

- **Mejoramientos a carreteras** tales como cunetas con sus bordillos, banquetas y carriles ciclistas en toda el Área de Proyecto, incluyendo tramos de Brommer Street, Soquel Avenue, Soquel Drive, la parte alta de 7th Avenue, la parte alta de 30th Avenue (de Portola Drive a Brommer Street), Portola Drive (de 24th a 26th Avenues), Kinsley Street, Capitola Avenue, West Walnut Street, Robertson Street, la parte alta de Porter Street, la parte baja de Chanticleer Avenue, la parte alta de 14th Avenue, y numerosos proyectos de terraplenamiento de banquetas, seguridad peatonal, señalización y administración del pavimento.

- **Mejoramientos al sistema de desagüe** aparte de los mejoramientos al desagüe construidos como parte de los mejoramientos a carreteras, incluyendo la parte alta de 35th Avenue, 16th Avenue y Garden Street en 38th Avenue.
- **El Proyecto de estabilización del acantilado sobre East Cliff Drive** se encuentra en construcción en la zona de Pleasure Point.
- Se han finalizado **Planes conceptuales para una serie de proyectos de acceso costero**, incluyendo el frente de la playa de Twin Lakes; East Cliff Drive de 9th a 12th Avenues; de 17th a Palisades Avenues; y de 32nd a 41st Avenues. El trabajo de planificación y diseño de ingeniería se encuentran en proceso en todos estos proyectos.

Instalaciones de recreación pública y otras instalaciones comunitarias:

El trabajo en instalaciones públicas ha incluido parques y centros comunitarios, instalaciones comunitarias y una nueva sucursal de la biblioteca:

- Se han preparado **planes maestros de parques** y se encuentra en proceso la planificación de parques tanto en Live Oak como en Soquel. Estos incluyen The Farm Community Center (Centro Comunitario The Farm) y Neighborhood Park en Soquel, Felt Street Park (parque de Felt Street), Chanticleer Park (parque Chanticleer), la renovación de Floral Park (parque Floral) y los mejoramientos y renovaciones al hábitat en Moran Lake Park (parque de Moran Lake). Se han mejorado otros aspectos existentes del parque y se ha adquirido el terreno para otros parques vecinales.
- **Simpkins Family Swim Center (Centro familiar de natación Simpkins)** y Live Oak Community Center (Centro comunitario de Live Oak) fue renovado para mejorar el rendimiento de la energía y mejorar el acceso y la seguridad.
- Se adquirió el lugar para la **Live Oak Library (biblioteca de Live Oak)**, y se construyó un nuevo edificio para la biblioteca en el año 2007.
- En el año 2008 se reconstruyó por completo la **Animal Services Facility (instalación de servicios para animales)** sobre 7th Avenue para crear una instalación moderna y abordar los impactos relacionados con la ubicación en una zona residencial.
- El **Live Oak Resource Center (Centro de recursos de Live Oak)** constituirá la ubicación permanente tanto para el Centro de Recursos para familias de Live Oak como para los Volunteer Center of Santa Cruz County (centro de voluntarios del condado de Santa Cruz). Se adquirió un terreno sobre 17th Avenue cerca de Capitola Road y actualmente se encuentra en construcción una nueva instalación, se prevé que la finalización de la misma tendrá lugar en 2010.



Embelllecimiento de vecindades:

Se estableció un programa de eliminación de graffiti para quitar los graffiti de los mejoramientos públicos en toda el área de proyecto y se ha provisto el financiamiento para otros esfuerzos de reducción de graffiti. Cada año se eliminan miles de insignias de graffiti.

La implementación del programa de forestación urbana continúa con docenas de nuevos árboles plantados en tramos de las seis principales calles arteriales como parte de los proyectos de mejoramiento sobre esas calles.

Desarrollo económico/Asistencia comercial:

Los esfuerzos de la Agencia para ayudar a la vitalidad económica en Live Oak y Soquel han proporcionado apoyo continuo para una mayor comunicación tanto dentro de la comunidad comercial como entre los comercios y el gobierno local y apoyo para otros esfuerzos de planificación de desarrollo económico en todo el Condado. Dichos esfuerzos han consistido en la participación en: La encuesta sobre la retención y expansión de comercios de 2006, la estrategia de desarrollo económico integral del condado de Santa Cruz, y la encuesta para visitantes del consejo de conferencias y visitantes del condado de Santa Cruz.

Además, la agencia compró una propiedad e inició un trabajo preliminar de viabilidad para los lugares de oportunidades de desarrollo clave. Esto incluye la compra en el año 2006 de un lugar de alojamiento futuro para visitantes sobre 7th Avenue en la parte alta del puerto. Además, el personal de la Agencia de Reurbanización está trabajando estrechamente con el Departamento de Planificación del Condado para identificar otros “lugares oportunos” para posibles proyectos de desarrollo económico en el Área de Proyecto, y sigue proporcionando asistencia en la planificación de propuestas de desarrollo clave.

Vivienda:

En la primavera de 1990, la Junta de Directores de la Agencia de Reurbanización estableció las bases esenciales de la política para la administración de los fondos de vivienda para personas con ingresos bajos y moderados. En conformidad con dicho programa, la Agencia, a través del Departamento de Planificación del Condado, es responsable de proporcionar una gama de programas y financiar una amplia variedad de proyectos. Las actividades patrocinadas por la Agencia fomentan el desarrollo de viviendas nuevas y la renovación de viviendas existentes, lo cual brinda la capacidad de adquisición a largo plazo a familias con ingresos muy bajos, bajos y moderados. Desde los inicios de la Agencia, se ha asistido a 1,346 unidades de vivienda en las zonas no incorporadas del Condado a través de estos esfuerzos.

Muchos de los programas de vivienda de la Agencia se han centrado en torno a sociedades con constructores de viviendas asequibles sin fines de lucro, potenciando los fondos de la Agencia con otras fuentes de financiamiento públicas y privadas. En los últimos años, las siguientes organizaciones han trabajado en colaboración con la Agencia:

- Mid-Peninsula Housing Coalition
 - Villas Del Paraíso: Alquiler de 51 departamentos para familias con ingresos muy bajos
 - Parkhurst Terrace: Alquiler de 68 departamentos para familias con ingresos muy bajos y bajos

- South County Housing
 - Seacliff Highlands: Alquiler de 39 departamentos para familias con ingresos muy bajos y bajos
 - Pleasant Acres Mobile Home Park: Conversión del parque de casas móviles de 64 unidades a propiedad sin fines de lucro, mejoras a la infraestructura y reemplazo de casas móviles
 - Pacific Family Mobile Home Park: Conversión del parque de casas móviles de 34 unidades a propiedad sin fines de lucro, mejoramientos a la infraestructura y reemplazo de casas móviles
- Santa Cruz Community Counseling Center
 - Freedom Cottages and Tyler House (anteriormente Above the Line): 7 casitas asequibles con atención domiciliaria
 - Programa de Ubicación en Viviendas de Transición (Transitional Housing Placement Plus (THP+) Program): Vivienda para jóvenes que estuvieron anteriormente en cuidado de crianza
- Junta de acción comunitaria /Gemma (Community Action Board/Gemma): Vivienda de transición para mujeres que salen de la cárcel de Blaine Street.
- Agencia de Servicios de Salud del Condado
 - Centro de Alojamiento y Cuidado Residenciales Wheelock (Wheelock Residential Board and Care Facility): 3 unidades, que suman 15 camas, para adultos con discapacidades psiquiátricas

Los proyectos de vivienda asistidos por la Agencia han beneficiado a un grupo representativo de residentes de la zona que vive en una amplia variedad de tipos de vivienda, y se propone que los proyectos futuros observen una distribución similar. Las unidades asistidas a la fecha se encuentran distribuidas de la siguiente forma:

- | | |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| • Departamentos familiares: 26% | • Unidades de casas móviles: 21% |
| • Unidades para trabajadores agrícolas: 12% | • Departamentos para adultos mayores: 11% |
| • Proyectos de propiedad de viviendas: 23% | • Viviendas para personas con necesidades especiales: 7% |

IV. METAS Y OBJETIVOS

En conjunto, todos los esfuerzos de reurbanización en proceso en las zonas de Live Oak y Soquel se basan en las metas y objetivos que han sido desarrollados en respuesta a años de aportes recibidos a través del proceso de participación pública, incluyendo los últimos talleres comunitarios que se llevaron a cabo durante el desarrollo de este Plan. Las metas y objetivos están por lo general organizados en base a las categorías principales de los programas de la Agencia: mejoramiento comunitario, desarrollo económico y vivienda. Existe cierta coincidencia entre las metas y objetivos comunes para cada uno de estos programas. Por ejemplo, los objetivos comunes incluyen la identificación y el establecimiento de sociedades para el logro de las metas, así también como el potenciamiento de los fondos de la Agencia y el uso de diseños y prácticas de construcción sostenibles.

MEJORAS COMUNITARIAS

Meta #1: Proteger y mejorar las vecindades residenciales existentes en toda el Área de Proyecto.

Objetivos:

- i Abordar las deficiencias en el tráfico y la seguridad pública a través de la planificación y el financiamiento de calles necesarias, cruces, banquetas, desagües y proyectos de mejoramiento de carriles ciclistas, según corresponda, de modo que complemente el carácter del vecindario.
- ii Proteger y mejorar el carácter de los barrios residenciales a través de las siguientes acciones:
 - Completar los mejoramientos al sistema de carreteras arteriales para disuadir el tráfico entrecortado en los barrios y, según corresponda, desarrollar e implementar estrategias para mejorar los patrones de tráfico y proteger los barrios.
 - Promover el diseño del lugar apropiado y de la construcción del desarrollo de terraplenamiento, incluyendo la utilización de medidas de rendimiento energético y características de construcción ecológica para todas las actividades asistidas por la Agencia.
 - Implementar mejoramientos de embellecimiento de las calles, según corresponda.
 - Implementar medidas de reducción de velocidad (mitigación del tráfico), según corresponda.
 - Asistir en la implementación del plan de administración del pavimento del Condado.
 - Completar los mejoramientos al desagüe y a la zona ribereña, según corresponda.
 - Utilizar prácticas de edificación ecológica sostenibles, tales como Prácticas de mejor administración de aguas pluviales y/o liderazgo en el diseño energético y ambiental (LEED, por sus siglas en inglés) en todos los proyectos de la Agencia.
- iii Adquirir y desarrollar parques bien ubicados que proporcionen usos múltiples para todos los grupos de edades.
- iv Proporcionar y ampliar el acceso seguro a parques, escuelas y zonas comerciales por medio de la construcción de mejoramientos al acceso de peatones y ciclistas.
 - Asistir en los estudios de planificación de financiamiento, conforme sea necesario, para identificar los enfoques integrales para el acceso al barrio.
- v Mejorar el caudal existente de viviendas, aumentar la estabilidad de vecindades y reducir el hacinamiento residencial fomentando la rehabilitación de viviendas. Proteger las viviendas asequibles existentes promoviendo la compra de las viviendas por los residentes y fomentando mejores oportunidades de alquiler de modo que complemente el carácter del barrio.
- vi Disuadir la pérdida del caudal de viviendas de uso residencial desalentando la conversión de las viviendas en viviendas de alquiler vacacional.

Meta #2: Mejorar las relaciones entre los barrios y los centros locales de comercio, educación, cultura, recreación y empleo para fortalecer el sentido general de comunidad.

Objetivos:

- i Fomentar el uso de las carreteras principales para el tráfico de larga distancia planificando y financiando calles, cruces, banquetas, desagües y proyectos de ciclovías necesarios que aborden la seguridad pública y la congestión del tráfico, a la vez que minimicen el uso de las tierras colindantes.
- ii Trabajar en colaboración con las entidades públicas y privadas existentes para fomentar la formación de sociedades comunitarias a fin de promover el uso compartido de campos de deportes, gimnasios y otras instalaciones comunitarias.
- iii Proporcionar vías clave de enlace para peatones y ciclistas entre zonas residenciales, escuelas, áreas comerciales, parques, playas y otras instalaciones públicas.
- iv Adquirir y desarrollar lugares para oportunidades recreativas comunitarias, incluyendo campos de deporte comunitarios y otras instalaciones similares.
- v Adquirir y desarrollar lugares para instalaciones públicas y comunitarias.
- vi Identificar y trabajar con los propietarios de lugares poco utilizados que pueden servir como lugares de enfoque comunitario, plazas y entradas a fin de proporcionar un mejor sentido comunitario y mejorar el carácter de la comunidad.
- vii Continuar implementando un programa de embellecimiento de las calles (incluyendo alumbrado, árboles en las calles, señalización y reducción del graffiti) que realce el carácter de los principales corredores viales, de las entradas clave a la comunidad, de las áreas comerciales y de los barrios residenciales.
- viii Fomentar la protección y el mejoramiento del acceso público a, áreas ribereñas, lagunas, playas y otros espacios sin desarrollar.
- ix Fomentar el acceso público a las playas del Área de Proyecto, reconociendo su estado como la provisión de acceso público al Santuario Marino Nacional de la Bahía de Monterey (MBNMS, por sus siglas en inglés) y al sendero pintoresco (Scenic Trail) del MBNMS, y garantizar que dicho acceso minimiza los efectos adversos en el vecindario.
- x Utilizar prácticas de construcción sostenibles, tales como las prácticas de mejor administración de aguas pluviales y/o liderazgo en el diseño energético y ambiental (LEED, por sus siglas en inglés) en los proyectos apropiados de la Agencia.

Meta #3: Fomentar el desarrollo cooperativo de diversos programas, instalaciones y oportunidades para los residentes del área, incluyendo a todos los grupos económicos, culturales, con necesidades especiales y de edades.

Objetivos:

- i Fomentar la participación de todos los sectores de la comunidad en el establecimiento e implementación de las prioridades del programa y proyecto de la Agencia.
- ii Trabajar en colaboración con las entidades públicas y privadas existentes para promover sociedades a fin de financiar y proporcionar instalaciones y servicios que satisfagan las necesidades recreativas, de empleo, salud, servicios humanos y seguridad pública de la comunidad.
- iii Garantizar que las instalaciones públicas son desarrolladas para dar lugar y fomentar el uso por parte de todos los sectores de la comunidad.
- iv Asistir en la creación de oportunidades para que los residentes del área participen en la toma de las decisiones que afectan a su comunidad y asuman la

responsabilidad de abordar problemas comunitarios a través del apoyo de grupos comunitarios, proyectos y programas de voluntariado.

DESARROLLO ECONÓMICO

Meta #4: Apoyar la revitalización de las pequeñas zonas comerciales del Área de Proyecto.

Objetivos:

- i Abordar los problemas del tráfico y de seguridad pública a través de la planificación y el financiamiento de proyectos necesarios de calles, cruces, banquetas, desagüe y carriles para ciclistas para realzar el carácter único de estas áreas.
- ii Apoyar las oportunidades de ampliación de estacionamiento público para las zonas de mayor concentración de pequeños negocios a través de sociedades públicas y privadas y de otros arreglos, que resulten en la compra y desarrollo de instalaciones de estacionamiento público bien ubicadas y de servicios relacionados.
- iii Proporcionar la planificación y el financiamiento para mejoras estéticas especiales a fin de abordar las condiciones antiestéticas actuales, incluyendo edificios deteriorados y propiedades abandonadas, y fomentar el carácter único y la identidad de las zonas comerciales y de pequeños negocios.
- iv Proporcionar incentivos para retener, ampliar y atraer comercios en áreas principales conforme lo permiten los planes de uso de tierra del Condado.
- v Fomentar la participación considerable en todas las asociaciones de pequeños comercios y actividades relacionadas de promoción comercial.
- vi Cuando sea apropiado, fomentar los desarrollos de uso mixto que proporcionan vivienda como parte de las áreas comerciales para aumentar la vitalidad y actividad en las áreas comerciales.
- vii Fomentar y apoyar el uso de prácticas de diseño y construcción sostenibles, tales como las prácticas de mejor administración de aguas pluviales y/o liderazgo en el diseño energético y ambiental (LEED, por sus siglas en inglés) en los proyectos de la Agencia apropiados.

Meta #5: Fortalecer la economía local global y la vitalidad económica en el Área de Proyecto ampliando la base de comercio minorista y el alojamiento para visitantes, generando diversas oportunidades de empleo y mejorando los ingresos del gobierno local para financiar los servicios locales.

Objetivos:

- i Preparar estudios y desarrollar estrategias que ayuden a estimular la actividad económica en el Área de Proyecto a fin de proporcionar empleos de calidad y nuevos ingresos para el gobierno local.
- ii Proporcionar una planificación e infraestructura que fomente el desarrollo de lugares con posibilidades económicas.
- iii Participar en las reuniones en el sitio y en la asistencia económica para proyectos de desarrollo que aborden las necesidades locales.
- iv Proporcionar asistencia comercial y de desarrollo a dueños de negocios y a propietarios de sitios comerciales e industriales sirviendo como una fuente de información y fomentando la comunicación y las sociedades entre los negocios existentes, asociaciones comerciales, el público y las entidades privadas.
- v Apoyar el desarrollo comercial incluyendo la atracción de negocios y esfuerzos de

atracción y ampliación que generen nuevas oportunidades de empleo y nuevo ingresos para el gobierno local.

VIVIENDA

Meta #6: Apoyar la creación y preservación de diversas oportunidades de vivienda en toda la zona no incorporada del Condado e implementar las metas del elemento de vivienda del Condado.

Objetivos:

- i. Mejorar el suministro existente de viviendas, incrementar la estabilidad de la vecindad y reducir el hacinamiento residencial fomentando la rehabilitación de viviendas y la protección de las viviendas asequibles existentes promoviendo la compra de las viviendas por sus residentes y fomentando mejores oportunidades de alquiler.
- ii. Estipular la creación y preservación de distintos tipos de vivienda como así también las oportunidades diversas de comprar y rentar una vivienda a fin de garantizar que las viviendas estén disponibles y sean asequibles para prestar servicio a todos los sectores de la comunidad incluyendo, sin limitación, a adultos mayores, personas solas, familias numerosas, personas con discapacidades físicas, de desarrollo y psiquiátricas, mujeres jefas de familia y personas sin hogar.
- iii. Apoyar el desarrollo de nuevas oportunidades de viviendas asequibles bien ubicadas y la inclusión de servicios, según corresponda.
- iv. Fomentar mayores oportunidades de rentar vivienda y ayudar a los residentes de la comunidad a vivir en viviendas estables en alquiler.
- v. Fomentar las oportunidades de viviendas de uso mixto.
- vi. Fomentar la compra de viviendas por familias con ingresos bajos y moderados.
- vii. Reconocer el rol e importancia únicos de las viviendas para trabajadores agrícolas en la comunidad.

MEJORAS COMUNITARIAS –DESARROLLO ECONÓMICO –VIVIENDA

Meta #7: Maximizar el rendimiento de los fondos de la Agencia trabajando en colaboración y en sociedad con otras entidades públicas y privadas y atrayendo otras fuentes de ingresos, según corresponda

Objetivos:

- i. Potenciar los fondos de la Agencia con los fondos aportados por inversiones privadas obtenidas de fuentes estatales, federales y de subvenciones.
- ii. Cuando sea factible, usar la ayuda de la comunidad y del barrio para implementar proyectos y programas.
- iii. Participar en sociedades públicas/privadas para lograr las metas y objetivos de la Agencia.

La tabla 2 ilustra la relación entre las metas y objetivos de este Plan y la eliminación de las condiciones de deterioro en el Área de Proyecto, conforme lo requiere la ley de reurbanización de la comunidad:

TABLA 2:
RESUMEN DE LA RELACIÓN ENTRE LA ELIMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DETERIORO Y LAS METAS Y OBJETIVOS DEL PLAN

Meta Condiciones abordadas	#1	#2	#3	#4	#5	#6	#7
DETERIORO ESTRUCTURAL							
Deterioro y abandono	•	•	•	•	•	•	•
Diseño defectuoso y carácter de la construcción física	•	•	•	•	•	•	•
Disposición interior y espaciamiento exterior defectuoso	•		•	•	•	•	•
Hacinamiento	•		•	•		•	•
Provisión inadecuada de luz, ventilación y espacios sin desarrollar	•			•		•	•
Antigüedad, obsolescencia, deterioro, abandono, carácter mixto o usos cambiantes y vacantes	•			•	•	•	•
DETERIORO NO ESTRUCTURAL							
Muchas figuras y formas irregulares y tamaño inadecuado	•			•	•		•
Mejoramientos públicos, instalaciones, espacios sin desarrollar y servicios públicos inadecuados	•	•	•	•	•	•	•
Circulación del tráfico; cunetas con sus bordillos, banquetas y pavimentación de las calles	•	•		•	•	•	•
Desagüe	•	•		•	•	•	•
Parques y centros comunitarios	•	•	•				•
Bibliotecas		•	•				•
Estacionamientos	•	•					•
Valores depreciados e inversiones desvalorizadas	•		•	•		•	•
Desajuste económico (vacantes y propiedades no desarrolladas y poco desarrolladas)		•		•	•	•	•

V. PROGRAMAS Y PROYECTOS

Los primeros 22 años de la Agencia de Reurbanización han incluido un éxito comprobable en toda el Área de Proyecto con la adición de nuevas instalaciones, infraestructura crítica y apoyo al desarrollo económico. A medida que ingresamos en la siguiente etapa del trabajo de la Agencia de Reurbanización, dos áreas clave serán fundamentales para el éxito de la Agencia y sus aportes a la comunidad: sociedades y sostenibilidad. Existen oportunidades clave para potenciar la inversión de la Agencia con instituciones y organizaciones comunitarias para promover las metas compartidas de eliminación de las condiciones de deterioro y mejoramiento del Área de Proyecto. Para lograr estas metas, la Agencia necesitará continuar desarrollando modelos de sostenibilidad que promuevan la protección de los recursos naturales como así también estrategias económicas viables que garantizarán el éxito a largo plazo de todas sus inversiones.

A fin de destacar los pilares de las sociedades y de la sostenibilidad, en el Plan de Implementación de cinco años se abordan seis categorías clave para las inversiones objetivo. Estas categorías reflejan las prioridades de la comunidad a la vez que ubican a las inversiones de la Agencia dentro de un contexto a fin de destacar los esfuerzos de la Agencia de Reurbanización para eliminar las condiciones de deterioro. Las categorías son:

- Seguridad pública
- Recreación, instalaciones culturales y actividades públicas para jóvenes
- Vitalidad económica
- Viviendas asequibles
- Rutas seguras para peatones y ciclistas
- Apoyo a la infraestructura

SEGURIDAD PÚBLICA

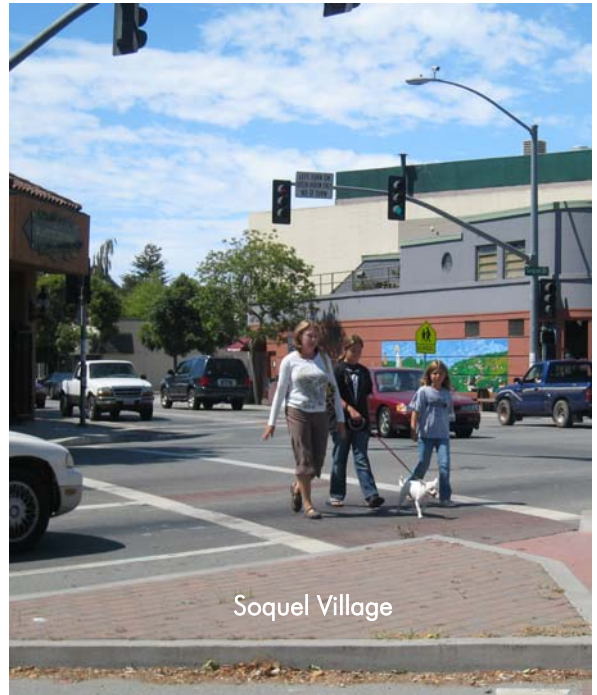
Por ser la zona más urbanizada dentro del área no incorporada del Condado de Santa Cruz, Live Oak y Soquel representan el centro principal de la población. El Sheriff del Condado presta los servicios de seguridad pública, el Distrito Central de Bomberos proporciona la protección contra incendios y el Highway Patrol de California es responsable del cumplimiento de las normas de tránsito para esta población de más de 33,000 residentes.

Las inversiones pasadas en el distrito han incluido la compra de un centro de servicio comunitario de la oficina del Sheriff ubicado sobre 17th Avenue, apoyo económico para el programa de reducción de graffiti y numerosas inversiones para la eliminación de estructuras deterioradas y la edificación de instalaciones nuevas.

Como una gran área urbana, el Área de Proyecto no cuenta con el mismo nivel de servicios del orden público que tienen sus ciudades vecinas de Santa Cruz y Capitola. Aproximadamente el 30% de todas las llamadas a la oficina del Sheriff se originan en Live Oak y Soquel, y la subestación cuenta con cuatro puestos de personal y muchos voluntarios para satisfacer las necesidades de la comunidad. En comparación, la ciudad de Santa Cruz tiene un oficial por cada 604 residentes, Capitola tiene un oficial por cada 433 residentes, y el Departamento del Sheriff del condado de Santa Cruz, que presta servicio a toda el área no incorporada, tiene un oficial por cada 918 residentes.

El Área del Proyecto tiene niveles de informes de delito comparables a los de sus ciudades vecinas, pero cuenta con mucho menos recursos. A pesar de la gran cantidad de llamadas que se generan, la oficina del Sheriff principal está ubicada en el edificio de administración del Condado en la ciudad de Santa Cruz. El tener que llamar a agentes del Sheriff en la oficina principal retrasa el tiempo de respuesta, lo cual contribuye a una falta de presencia de policías en Live Oak y Soquel.

Luego de una sugerencia de los miembros de la comunidad, y en consulta con el Sheriff, la reubicación del Departamento del Sheriff del Condado al Área de Proyecto mejoraría la vigilancia de la comunidad, la cobertura del servicio y los tiempos de respuesta en el área no incorporada del condado central. La posible reubicación del Departamento del Sheriff puede también facilitar el crecimiento de la Liga Atlética del Sheriff en el condado central. Estas actividades tienen la capacidad de fortalecer otras inversiones de la Agencia en actividades para los jóvenes en el Área de Proyecto que se describen en otro lugar de este informe. En colaboración con el Departamento del Sheriff, la Agencia estudiará la viabilidad de trasladar el Departamento del Sheriff a Live Oak para satisfacer mejor las necesidades de las comunidades de Live Oak y Soquel y mejorar las operaciones del Departamento del Sheriff ubicando su oficina en un lugar céntrico. Los esfuerzos de la Agencia podrían incluir la compra del sitio, la preparación de los planes de desarrollo y la construcción de una nueva instalación, según corresponda.



También es posible mejorar el acceso de los servicios de protección contra incendios en colaboración con el Distrito Central de Bomberos. Actualmente, la estación de bomberos de Soquel Village está ubicada en el cauce mayor del Arroyo Soquel, y ha sufrido pérdidas durante las catástrofes naturales. La ubicación de la estación de bomberos en el centro de Soquel Village ha normalmente llevado a un mayor tiempo de respuesta debido a la congestión del tráfico. El Distrito de Bomberos está actualmente procurando encontrar un nuevo lugar en Soquel para mejorar los tiempos de respuesta y salir de su ubicación en la planicie aluvial a fin de prestar un mejor servicio a la comunidad. Los esfuerzos de la Agencia podrían incluir la posible compra de la estación de bomberos de Soquel Village, ofreciéndole la oportunidad de abordar las necesidades de acceso público, estacionamiento y revitalización comercial de este cuadrante de Soquel Village.

El tema de la salud pública es también una prioridad de seguridad pública. Si bien el Área de Proyecto cuenta con dos hospitales en la sección norte del Área de Proyecto, no hay clínicas médicas y/u otras instalaciones de salud en el lado sur de Highway 1. Es posible que los esfuerzos futuros de la Agencia incluyan el apoyo para el emplazamiento de nuevas instalaciones médicas a través de estudios y/o sociedades con organizaciones comunitarias.

RECREACIÓN PÚBLICA, INSTALACIONES CULTURALES Y ACTIVIDADES PARA LOS JÓVENES

Una parte integral de las actividades de la Agencia incluye el trabajo con el Departamento de Parques para brindar instalaciones de recreación pública a los residentes del Área de Proyecto. Se necesitan instalaciones nuevas y mejoradas de recreación pública para abordar la escasez de

mucho tiempo de instalaciones recreativas y culturales públicas en el Área de Proyecto y para satisfacer las necesidades de la población variada y creciente del área. Este programa en curso estipula la compra, planificación y desarrollo de diversas oportunidades para instalaciones recreativas y culturales públicas nuevas y ampliadas. La Agencia continuará desarrollando sociedades con otras agencias y organizaciones para proporcionar en forma conjunta programas y otras actividades recreativas y culturales en la comunidad.

Los proyectos específicos de parques a ser implementados en los próximos cinco años incluyen la finalización de los proyectos que actualmente están en proceso de diseño: Chanticleer Avenue Park (desarrollo), Felt Street Park (desarrollo), centro comunitario y parque vecindario en la propiedad de The Farm en Soquel (desarrollo), Floral Park (renovación), Moran Lake Park (renovación y mejoras al hábitat), y mejoramientos en el acceso costero y parques a lo largo de East Cliff Drive en Pleasure Point y a lo largo de East Cliff Drive en Twin Lakes State Beach (Playa estatal de Twin Lakes). Los nuevos proyectos específicos de parques en los próximos cinco años pueden incluir, sin limitación, al Anna Jean Cummings Park (mejoramientos al campo y otros mejoramientos), Rodriguez Street Park (compra y posible desarrollo), Moran Way (desarrollo), y el parque lineal de Soquel Creek en Heart of Soquel (Centro de Soquel – posible compra y desarrollo). Es posible que la Agencia también compre otros lugares para los parques que fueron identificados en el Plan General del Condado.

Puede que la Agencia colabore con el Estado de California en otros mejoramientos en Twin Lakes Beach, incluyendo Schwan Lake y tierras aledañas, según corresponda. Un diseño y mantenimiento que ahorren costos es crucial para la capacidad a largo plazo del Condado de mantener muchos parques e instalaciones recreativas que presten servicio a la comunidad. Junto con el Departamento de Parques, se estudiarán mejoramientos para la preservación de agua y energía en los parques y, según corresponda, dichos mejoramientos serán implementados en las instalaciones tanto de los parques nuevos como de los parques ya existentes. Además, se puede estudiar el tema de la fusión del mantenimiento de parques en una sola instalación en el centro del condado en Brommer Yard u otra ubicación e implementar los mejoramientos, según corresponda.

En respuesta a la necesidad de instalaciones destinadas a proporcionar actividades recreativas y educativas seguras y asequibles durante todo el año para los jóvenes, la Agencia planea estudiar las oportunidades de colaboración con el Departamento de Parques, distritos escolares, organizaciones comunitarias y otras agencias públicas para proporcionar instalaciones más amplias y otras actividades recreativas para los jóvenes bajo techo o al aire libre. Las nuevas instalaciones para los jóvenes contribuyen a mejorar las oportunidades de enriquecimiento de los mismos y a promover una comunidad saludable. Las mismas tienen un papel útil en el mejoramiento de la seguridad pública ofreciendo alternativas para los jóvenes, especialmente después del horario escolar. La participación de la Agencia en dichas sociedades en los próximos cinco años puede incluir, pero no se limita, a los estudios, la compra y el desarrollo de dichas instalaciones.

El fomento y la estimulación de la actividad económica, desarrollo comercial e inversión privada en el Área de Proyecto es clave para una estrategia exitosa de reurbanización. Es fundamental que haya una economía fuerte para la calidad de vida de los residentes, la salud de la actividad comercial local, la generación de empleo y la capacidad del gobierno local para obtener los ingresos requeridos a fin de proporcionar los servicios necesarios.

Si se pierden los empleos del sector privado y las inversiones o se van a otro lado, la economía local decae. Los resultados son desempleo en aumento, costos sociales más elevados, disminución de las ventas minoristas locales, descenso de los ingresos locales y deterioro de servicios e infraestructura. A fin de prevenir y revertir este deterioro social y físico, es importante mejorar la posición económica competitiva del Área de Proyecto y que la misma continúe creciendo en forma constante. La Agencia procurará fomentar la atracción y el crecimiento comercial y crear un clima comercial positivo. Asimismo, la Agencia continuará realizando actividades que ayuden a generar ingresos para apoyar los servicios del gobierno local, promover inversiones e ingresos privados, crear empleos y fortalecer a la comunidad.

Estrategias y estudios para estimular la vitalidad económica y la creación de empleos

El fomento de inversiones privadas adecuadas en el Área de Proyecto que generen ingresos, creen empleos y aporten a la vitalidad de la comunidad requiere del desarrollo de una nueva visión estratégica que oriente los esfuerzos de desarrollo económico. Esto se debería llevar a cabo teniendo en cuenta los valores de la comunidad y se debería implementar con una comprensión clara de las necesidades y requisitos del sector comercial local, del mercado y del mercado laboral del área.



En los próximos cinco años, la Agencia desarrollará un plan estratégico y medidas que orienten los esfuerzos de desarrollo económico. Dichos esfuerzos estarán centrados en el desarrollo comercial y en las posibilidades comerciales del Área de Proyecto. En base al conocimiento de las oportunidades de desarrollo del comercio minorista, de hoteles y de otros sectores comerciales, la Agencia también trabajará para identificar, planificar y fomentar el desarrollo de sitios de oportunidades clave, incluyendo propiedades de la misma Agencia. La Agencia continuará participando y preparando estudios relacionados con la identificación de oportunidades de desarrollo económico y de necesidades relacionadas de infraestructura incluyendo, sin limitación, los siguientes aspectos:

- Análisis de nuevos mercados y del mercado de consumidores para identificar las oportunidades adecuadas de desarrollo de venta minorista, comercio y servicios.
- Análisis de mercado para el alojamiento de visitantes e identificación de posibles sitios en el Área de Proyecto.
- Contribuir a la actualización anual de la estrategia comprensiva de desarrollo económico del condado de Santa Cruz, según corresponda.

- Análisis del tráfico de las necesidades de circulación presentes y futuras para los corredores comerciales clave, incluyendo Soquel Drive, Soquel Avenue, y la parte alta de 41st Avenue.
- Encuesta sobre la retención, expansión y atracción de comercios para los comercios del Área de Proyecto a fin de identificar y evaluar los obstáculos actuales y los posibles incentivos para la inversión privada, tal como la agilización de la obtención de permisos y una variedad de programas de asistencia comercial.
- Apoyar los esfuerzos del Departamento de Planificación para identificar, estudiar y crear un plan maestro de desarrollo y/o reurbanización de posibles sitios de venta minorista y hoteles a fin de fomentar el uso comercial adecuado de dichos sitios, incluyendo la aplicación de la ordenanza sobre urbanizaciones de unidades planificadas y el desarrollo de uso mixto, según corresponda.
- Apoyar los esfuerzos del Departamento de Planificación para estudiar e implementar estrategias que agilicen la obtención de permisos para el desarrollo comercial e industrial.
- Realizar evaluaciones adicionales del rol de los núcleos comerciales como fuentes de la economía local, y de las oportunidades de mayor crecimiento de dichos grupos para aumentar el empleo y promover la vitalidad económica.
- Evaluación de las necesidades que tiene la comunidad de destrezas, capacitación laboral y la creación de sociedades, según corresponda, para abordar las necesidades que se identifiquen.

Estacionamiento e instalaciones públicas

La falta de estacionamientos en áreas comerciales clave puede afectar negativamente a la actividad comercial y el crecimiento económico en el Área de Proyecto. El programa de instalaciones de estacionamiento ayuda a aliviar las deficiencias en las áreas comerciales clave donde se puede fortalecer la actividad comercial como resultado de un sitio de estacionamiento más accesible y cómodo. Además, las plazas públicas o centros comerciales en áreas comerciales pueden atraer a clientes y negocios que pueden a su vez mejorar la comunidad y la vitalidad económica. Este programa incluye la compra y el desarrollo de parqueos, y, según corresponda, de plazas públicas en el Área de Proyecto. Es posible que los proyectos específicos en los próximos cinco años incluyan, pero sin limitación a, la planificación y desarrollo de oportunidades de estacionamiento compartido en Soquel Village en Heart of Soquel y en el área circundante a la Estación de Bomberos de Soquel, el área comercial en la parte alta de 41st Avenue y en la zona comercial de Pleasure Point.

Asistencia comercial:

Como un componente importante de la estrategia de desarrollo económico de la Agencia, la misma trabajará estrechamente con la comunidad comercial con el objetivo de identificar estrategias para retener, ampliar y atraer comercios al Área del Proyecto. Estos esfuerzos abarcan las siguientes acciones:

- Fomentar la comunicación en las comunidades comerciales y entre los comercios y el gobierno local, e incluir la participación del personal en las asociaciones comerciales correspondientes.
- Implementar las recomendaciones resultantes de la encuesta sobre la retención, expansión y atracción de comercios que se detalla arriba.

- Reconocer que una parte importante de la actividad económica del Área de Proyecto está sostenida por la visita de turistas a los recursos costeros de la región. Desarrollar e implementar nuevas estrategias enfocadas en el mejoramiento de las áreas comerciales para promover la vitalidad económica y mejorar el atractivo de dichas áreas. Estas estrategias pueden incluir, sin limitación, el programa de renovación de fachada, el programa de mejoramiento de señalización, el programa de señalización de orientación, y otros mejoramientos en el área comercial.
- Usar las herramientas disponibles para retener los empleos locales y proporcionar incentivos para atraer diversas oportunidades de empleo.
- Colaborar con la Junta de Inversión Laboral, el Centro de Desarrollo de Pequeñas Empresas, y con instituciones educativas y organizaciones comunitarias con el fin de identificar y apoyar las oportunidades para capacitar al personal exitoso y calificado para los comercios locales.
- Participar en otros programas de asistencia comercial, según corresponda.

Asistencia para el Desarrollo:

Existen varios lugares para oportunidades de desarrollo en el Área de Proyecto. A fin de ayudar a garantizar que el nuevo desarrollo en estos sitios clave satisfaga las necesidades de la comunidad, la Agencia continuará trabajando con los propietarios para identificar el potencial de desarrollo en el Área de Proyecto y explorar estrategias innovadoras que fomenten la inversión en las áreas comerciales. En caso que se necesite la asistencia de la Agencia para el desarrollo, la participación de la misma se enfocará en proyectos que satisfagan las necesidades identificadas y que de otro modo no serían factibles desde el punto de vista económico. La asistencia puede incluir estudios técnicos y de planificación, el procesamiento de permisos, el montaje del sitio, mejoramientos al sitio, el financiamiento de equipo, y/o la infraestructura fuera del sitio.

A fin de lograr transparencia en cualquier inversión para el desarrollo económico, se deberán desarrollar directrices que promuevan tanto la transparencia como la rendición de cuentas. Se deben desarrollar directrices que documenten los beneficios públicos de las inversiones, y se deben crear normas de rendición de cuentas que establezcan puntos de referencia de ejecución claros a cambio de la inversión pública. Estas normas deben incluir métodos ejecutables que garanticen que los compromisos de reembolso público son verificables, transparentes e incluyen disposiciones de reembolso si no se cumplen dichos compromisos.

VIVIENDA

Plan de producción de vivienda de la Agencia

En conformidad con las directrices del programa de vivienda de la Agencia adoptadas por la Junta en 1990, durante el próximo período de cinco años, la Agencia asistirá una amplia gama de proyectos de viviendas asequibles en el Área de Proyecto y en todo el Condado no incorporado. La asistencia de la Agencia continuará proveyendo diversos tipos de viviendas que van desde pequeñas unidades tipo estudio a casas móviles, desde unidades de tamaño familiar en alquiler a viviendas para una sola familia; dicha asistencia comprenderá un grupo de estrategias según se detallan a continuación:

- Desarrollo de nuevas unidades asequibles

La Agencia continuará su participación en el desarrollo de nuevas viviendas asequibles por medio de la compra de sitios de desarrollo y de la colaboración con constructores para la construcción de unidades nuevas. Los proyectos actuales a corto plazo incluyen:

- La construcción de 19 unidades como parte de Canterbury Park (Parque Canterbury), ubicado junto a McGregor Drive cerca de Seacliff Village.
- La compra de contratos de asequibilidad permanente para las 45 unidades del proyecto de condominios de Swan Lake.
- Desarrollo de proyectos comerciales/residenciales de uso mixto en propiedades debidamente zonificadas.
- Continuar buscando otros sitios y proyectos potenciales a medida que surjan las oportunidades.
- Oportunidades de viviendas asequibles en propiedades re-zonificadas para el desarrollo "por derecho" con una densidad de 20 unidades por acre y un mínimo de 40% de capacidad adquisitiva, incluyendo el potencial para desarrollar proyectos para personas mayores.
- Construcción del proyecto de 88 unidades de Minto Rd. que abarca el alquiler de viviendas a familias con ingresos muy bajos y bajos.

- Rehabilitación de viviendas

En el Área de Proyecto y en todo el Condado no incorporado, hay un gran número de unidades de viviendas de calidad inferior, abandonadas y superpobladas que contribuyen a las condiciones de deterioro del área.

- El Departamento de Salud finalizará la fase II de renovación del proyecto Wheelock asistido por la Agencia. Este es un proyecto de 3 unidades, el cual incluye un total de 15 camas que son asequibles y están permanentemente disponibles para prestar servicio a adultos sin hogar con discapacidades psiquiátricas.
- La Agencia continuará los esfuerzos en todo el condado para modernizar y mejorar el suministro de viviendas en alquiler o para adultos mayores las compran, incluyendo las viviendas para trabajadores agrícolas y la continuación del programa de rehabilitación de casas móviles.

- Adquisición de Propiedades por parte de residentes, organizaciones sin fines de lucro y/o el Condado:

Un número considerable de residentes que actualmente vive en viviendas en alquiler y parques de casas móviles ha expresado un fuerte deseo de realizar la compra para residentes u organizaciones sin fines de lucro y tener control de la propiedad que actualmente están arrendando o alquilando. Además, la compra del Condado de unidades residenciales puede también ayudar a abordar necesidades especiales de vivienda en la comunidad.

- La Agencia continuará asistiendo a los residentes de parques de casas móviles y departamentos en los proyectos de compra para residentes y organizaciones sin fines de lucro que incorporan restricciones de asequibilidad a largo plazo, incluyendo restricciones al precio de reventa, y que son financiados junto con programas de financiamiento estatales, federal y de otras fuentes.
- La Agencia prevé la provisión de asistencia económica y apoyo técnico limitado para asistir



en los proyectos de compra por parte de residentes con financiamiento privado en todo el condado.

- La Agencia trabajará en forma estrecha con otros departamentos del Condado para explotar el potencial del mismo para la compra de propiedades que satisfagan las necesidades especiales de vivienda en la comunidad.
- Fondos complementarios locales
Normalmente, los proyectos asistidos por la Agencia acceden a otras fuentes de financiamiento federales, estatales y privadas. Durante los próximos cinco años, la Agencia continuará potenciando sus fondos de vivienda para familias con ingresos bajos y moderados a medida que se presenten las oportunidades proporcionando fondos complementarios locales para ayudar a atraer fondos de subsidios externos de vivienda para los proyectos de viviendas asequibles.
- Programa de preservación de viviendas asequibles
La Agencia continuará vigilando en todo el Condado no incorporado la pérdida potencial de unidades asequibles con caducidad de asequibilidad. Las iniciativas del programa incluyen:
 - La prestación de asistencia económica para preservar la asequibilidad de la unidad a largo plazo para los proyectos bajo la Sección 8 o cualquier otro proyecto con subsidios que caduquen.
 - La continuación de la implementación del programa de Preservación de Viviendas asequibles para mantener las restricciones de asequibilidad para las unidades en riesgo debido al vencimiento de las restricciones de asequibilidad y a la ejecución hipotecaria.
- Programa de préstamos para primeros compradores de vivienda
La Agencia continuará su programa para ayudar a primeros compradores de viviendas con ingresos bajos y moderados, pese a que la ley estatal no permite que la Agencia considere a las unidades unifamiliares asistidas bajo este programa dentro de sus requisitos de producción.
- Programa de cambio de casas móviles
La Agencia continuará este programa establecido en 2007 para ayudar a que los propietarios de casas móviles con ingresos bajos y moderados sustituyan las casas móviles más viejas situadas en parques de casas móviles por nuevas casas prefabricadas. Sin embargo, este programa estará sujeto a posibles revisiones en respuesta a las condiciones del mercado. Estas unidades se consideran como una rehabilitación importante y se contabilizan en los requisitos de producción de la Agencia.
- Programa de vivienda para personas con necesidades especiales
La Agencia continuará trabajando con otros departamentos del Condado y agencias comunitarias para identificar oportunidades de viviendas asequibles para la población con necesidades especiales, incluyendo sin limitación a: personas mayores y personas solas, familias numerosas, personas con discapacidades físicas, de desarrollo y psiquiátricas, mujeres jefas de familia, personas sin hogar y jóvenes que estuvieron anteriormente en cuidado de crianza.

RUTAS SEGURAS PARA PEATONES Y CICLISTAS

En el pasado, los mejoramientos al tráfico y la seguridad no estuvieron a la altura del crecimiento poblacional del Área de Proyecto. En consecuencia, la congestión en combinación con una infraestructura inadecuada y patrones de circulación deficientes contribuyen a la condición de deterioro del Área de Proyecto. El programa de tráfico y seguridad continuará proporcionando mejoramientos para vehículos, peatones y ciclistas con el objeto de facilitar el flujo de tráfico y mejorar la seguridad pública especialmente para peatones y ciclistas.

Existe un buen número de oportunidades para proporcionar conexiones directas para ciclistas y peatones a través de parques, a lo largo de las vías de ferrocarril y sobre Highway 1 como alternativas al uso de automóviles. Los proyectos para peatones y ciclistas en los próximos cinco años podrían incluir oportunidades de colaboración con la Comisión regional de transporte en la creación de un “sendero con rieles” a lo largo de las vías de ferrocarril por Live Oak. Asimismo, la ciudad de Santa Cruz está desarrollando un sendero peatonal y ciclista por Arana Gulch para conectar Live Oak y Santa Cruz. Ambos esfuerzos serán supervisados por la Agencia, y se investigarán nuevas actividades de colaboración. Los miembros de la comunidad siguen interesados en la construcción de un puente peatonal sobre Highway 1 en Chanticleer Avenue, y la Agencia supervisará y abogará para que este servicio público se finalice. La Agencia también continuará los proyectos de terraplenamiento de banquetas y seguirá financiando la participación en el programa de administración del pavimento del Departamento de Obras Públicas.

Estos esfuerzos para promover las conexiones para ciclistas y peatones ayudarán a fortalecer los barrios y estarán ligados a los esfuerzos de desarrollo económico, según corresponda. La Agencia ayudará a crear barrios habitables y adaptables que fomenten la interacción del barrio y una menor dependencia de los automóviles para satisfacer las necesidades básicas.

APOYO A LA INFRAESTRUCTURA

Los esfuerzos de la Agencia para modernizar los barrios y áreas comerciales existentes involucran proyectos de embellecimiento que pueden llevar a cabo mejoras considerables al carácter de la comunidad, con frecuencia promueven la participación comunitaria y fomentan la inversión privada. El programa actual de forestación urbana coordina y financia la plantación de árboles en las calles y los mejoramientos al paisaje urbano relacionados en servidumbres de paso públicas como también en propiedades privadas a lo largo de la servidumbre de paso pública. El programa en curso de reducción de graffiti financia la eliminación de graffiti de las instalaciones públicas en el Área de Proyecto y apoya otros programas voluntarios de eliminación de graffiti. Estos programas utilizan al personal del Condado y a voluntarios.

Otros proyectos en los cuales puede participar la Agencia durante los próximos cinco años incluyen: Propiciar que las compañías de servicios públicos y los propietarios afectados aprovechen los proyectos de instalación subterránea bajo la Norma 20A, apoyar nuevos programas de reducción de graffiti, apoyar los esfuerzos del Departamento de Planificación del Condado para reducir el número de edificios abandonados y limpiar las propiedades descuidadas. Se pueden llevar a cabo otros esfuerzos para identificar y mejorar las entradas clave en el Área de Proyecto, y explorar las oportunidades para otros proyectos y programas que

proporcionen mejoras comunitarias. También es posible emprender esfuerzos para estudiar las opciones junto con el Departamento de Obras Públicas para realizar mejoramientos en Brommer Yard a fin de abordar las condiciones funcionales, visuales y/o medioambientales del sitio que tienen impacto en el área circundante.

Seguridad en el tráfico

Además, los proyectos de la Agencia incluyen la construcción de cunetas con sus bordillos, banquetas, ciclo-vías, camellones, señalización, medidas de reducción de velocidad, plantación de árboles y mejoramientos de embellecimiento urbano, pavimentación de las calles del condado y otros proyectos identificados en el programa de mejoramientos capitales del Condado y en el Plan General. Para obtener una lista de proyectos completados, vea el Apéndice A, tabla A-1. Además, la Agencia continuará evaluando la necesidad y viabilidad de otros mejoramientos al tráfico, señalización y seguridad en el Área de Proyecto, y seguirá participando en dichos proyectos conforme a la necesidad.

Las calles arteriales y colectoras restantes que no han sido mejoradas anteriormente y que pasarán por un proceso de mejoramiento en los próximos cinco años incluyen a los siguientes proyectos actualmente en diseño: Soquel Avenue, Eaton Street, East Cliff Drive (de 5th a 12th Avenue), East Cliff Drive (de 17th a 32nd Avenue), East Cliff Drive (de 32nd a 41st Avenue), y Cabrillo College Drive. Las calles arteriales y colectoras específicas, o tramos de las mismas, que pueden ser sometidas a mejoramientos durante los próximos cinco años incluyen: el lado este de 30th Avenue (de Portola Drive a Scriver Street), Soquel Drive, la parte alta de Porter Street/Soquel, San Jose Road, Main Street, Wharf Road, 26th Avenue, 38th Avenue, Extensión de Capitola Road, Mattison Avenue, Maciel Avenue, Portola Drive al este de 41st Avenue, y tramos de Brommer Street, incluyendo de 7th Avenue al oeste de la parte alta del Puerto de Santa Cruz.

Las calles locales o tramos de estas calles que prestan servicio fundamentalmente a barrios residenciales serán sometidas a mejoramientos durante los próximos cinco años. Las mismas incluyen: Thompson Avenue, Harper Street, El Dorado Avenue, 40th Avenue, Bulb Avenue, y Webster Street.

Planificación y diseño comunitario

La planificación y los estudios técnicos y de diseño comunitario son herramientas importantes que definen la visión a largo plazo de la comunidad y ayudan a la Agencia a integrar con éxito los proyectos de la Agencia con otros desarrollos públicos y privados. Estos esfuerzos constituyen también una herramienta importante para promover la inversión privada y el desarrollo en el Área de Proyecto. En los próximos cinco años, la Agencia trabajará en forma estrecha con el Departamento de Obras Públicas para continuar desarrollando los lineamientos del plan para los caminos del Área de Proyecto, ayudar al Departamento de Planificación en la preparación de planes de diseño comunitario y otros esfuerzos de planificación comunitarios, y financiar otros estudios que pueden ser necesarios para la reurbanización y los proyectos relacionados. La Agencia procurará garantizar que la diversidad de la comunidad esté representada en los esfuerzos de planificación para el futuro de Live Oak y Soquel.

Desagüe, control de inundaciones y calidad del agua

La mayoría de los proyectos de caminos descritos arriba incorporan mejoramientos al sistema de

desagüe. Además, existe un buen número de instalaciones de desagüe inadecuadas en toda el Área de Proyecto que contribuyen a la mala calidad del agua y a las condiciones de deterioro. En un esfuerzo actual para prevenir las inundaciones y el perjuicio a propiedades públicas y privadas, la Agencia continuará proporcionando ayuda económica a la planificación de aguas pluviales y a mejoramientos específicos al sistema de desagüe, la calidad del agua y el control de inundaciones en el Área de Proyecto.

La Agencia procurará usar nuevas e innovadoras prácticas de aguas pluviales tanto en proyectos en sitios específicos como en proyectos de infraestructura comunes. Para los proyectos de infraestructura comunes, tales como la eliminación de aguas pluviales vecindades/regionales. Dichas prácticas podrían incluir, pero no se limitarán, a: zonas de bio-retención, filtros (incluyendo grava y filtros orgánicos), zonas de filtración superficial y perimetral, canales con vegetación espesa y tierras pantanosas, según corresponda. Para los proyectos en sitios específicos, tales como edificios y parques, se incorporarán prácticas de desarrollo de poco impacto en la planificación del sitio y en el proceso de diseño, incluyendo el dejar las áreas permeables sin tocar y el uso de franjas de vegetación que actúan como filtro, canales de pasto, áreas de retención y pavimentos permeables.

Los proyectos específicos de desagüe y calidad del agua pueden incluir a Soquel Drive entre Hardin Way y Cunnison Lane y mejoramientos al desagüe para las áreas a lo largo de Soquel Avenue cerca de Mattison Lane. La Agencia también trabajará con el Departamento de Obras Públicas para finalizar la actualización del Plan Maestro de la Zona 5 de distrito de control de inundaciones y conservación del agua, el cual está actualmente en proceso, e implementar proyectos identificados tanto en dicho plan como en los proyectos identificados en el programa de manejo de aguas pluviales bajo el sistema nacional para la eliminación de descargas contaminantes. Junto con el distrito de control de inundaciones y conservación del agua de la Zona 4 y los esfuerzos de dicha agencia para implementar los proyectos identificados en el Plan regional integrado para la administración del agua, la Agencia apoyará proyectos adecuados de mejoramiento del flujo de agua, la calidad del agua y la reducción de sedimentos que abordan las necesidades de calidad del agua y suministro del agua en el Área de Proyecto. Hay tramos de Soquel que están ubicados en el cauce aluvial y planicie aluvial de Soquel Creek (el Arroyo Soquel). A fin de mejorar la seguridad y viabilidad del área de Soquel, en los próximos cinco años es posible que la Agencia también estudie e implemente mejoramientos para el control de inundaciones.

RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE DETERIORO

El propósito de los programas y proyectos presentados en este Plan es abordar las condiciones de deterioro en el Área de Proyecto. La Tabla 3 ilustra la relación entre los programas y proyectos de este Plan y el alivio de las condiciones de deterioro en el Área de Proyecto, según lo requiere la ley de reurbanización de la comunidad. Las áreas del programa de seguridad pública, recreación pública, instalaciones y actividades culturales para los jóvenes, rutas seguros para ciclistas y peatones y apoyo a la infraestructura están todas incluidas dentro de la categoría de mejoras comunitarias.

TABLA 3:

RESUMEN DE LA RELACIÓN ENTRE EL ALIVIO A LAS CONDICIONES DE DETERIORO Y LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL PLAN			
DETERIORO ESTRUCTURAL			
Condiciones abordadas	Mejora comunitaria	Desarrollo económico	Vivienda
Deterioro y abandono	•	•	•
Diseño defectuoso y carácter de la construcción física	•	•	•
Disposición interior y espacio exterior defectuoso		•	•
Hacinamiento			•
Provisión inadecuada de luz, ventilación y espacios sin desarrollar	•	•	•
Antigüedad y obsolescencia	•	•	•
DETERIORO NO ESTRUCTURAL			
Muchas figuras y formas irregulares y tamaño inadecuado	•	•	
Mejoramientos públicos, instalaciones, espacios sin desarrollar y servicios inadecuados	•	•	•
Circulación del tráfico; bordillos, cunetas, banquetas y pavimentación de las calles	•	•	•
Desagüe	•	•	•
Parques y centros comunitarios	•		
Bibliotecas	•		
Estacionamientos	•	•	
Valores depreciados e inversiones desvalorizadas	•	•	•
Desajuste económico (vacantes, propiedades no desarrolladas y poco desarrolladas)	•	•	•

GASTOS PROYECTADOS

El financiamiento de estos programas es proporcionado a través de ingresos de incrementos impositivos y de la venta de bonos. La Agencia ha emitido bonos en promedio una vez cada tres años. Se prevé que habrá dos nuevas emisiones de bonos durante los próximos cinco años, aunque la magnitud y el tiempo de futuras emisiones de bonos estarán sujetos al crecimiento en el valor tasado de la propiedad del Área de Proyecto y a las condiciones del mercado de bonos. La Tabla 4 muestra los gastos estimativos para los próximos cinco años, conforme a lo requerido por la ley de reurbanización de la comunidad:

TABLA 4:

GASTOS CALCULADOS DEL PROGRAMA 1 DE ENERO DE 2010– 31 DE DICIEMBRE DE 2014					
Gastos del programa *	2010	2011	2012	2013	2014
Mejoras comunitarias y Desarrollo económico	18,500,000	16,000,000	17,500,000	18,250,000	18,750,000
Viviendas asequibles	13,745,000	14,185,000	10,040,000	5,990,000	7,930,000

* Estos son cálculos de los gastos por área del programa para los fines de planificación y no tienen la finalidad de obligar a la Agencia a limitaciones económicas específicas ni requerir la implementación de las enmiendas del Plan si los gastos actuales difieren de estos cálculos

CONCLUSIÓN

Este Plan de Implementación para el Área de Proyecto de Live Oak/Soquel representa el trabajo de cientos de horas del personal de la Agencia de Reurbanización y del aporte de cientos de miembros de la comunidad en el Área de Proyecto. El mismo expone las aspiraciones de la Agencia de Reurbanización del Condado de eliminar las condiciones de deterioro y fortalecer las comunidades de Live Oak y Soquel. Muchos de estos proyectos involucrarán la participación de los miembros de la comunidad a fin de que la misma contribuya a inspirar y dirigir la finalización de los proyectos. A través del liderazgo combinado de la Agencia y de la comunidad, construiremos un Soquel y Live Oak más fuerte.

APÉNDICE A: LOGROS PASADOS DE LA AGENCIA DE 1987 AL PRESENTE

PROYECTOS Y PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO CAPITAL FINALIZADOS A LA FECHA

Desde sus inicios, los fondos de la Agencia han sido usados para un conjunto de proyectos y programas capitales. La tabla A-1 proporciona información detallada sobre los proyectos y programas en los que ha participado la Agencia. Como lo muestra la tabla A-1, las actividades de la Agencia se han enfocado en cinco áreas generales: 1) proyectos de mejoramiento capital, 2) proyectos y programas para la vitalidad económica, 3) programas/estudios especiales y diseño comunitario, 4) propiedades adquiridas, y 5) proyectos de forestación urbana, plantación de árboles para el embellecimiento urbano.

TABLA A-1: ACTIVIDADES DEL PROYECTO CAPITAL DE REURBANIZACIÓN FINALIZADAS A LA FECHA ÁREA DE PROYECTO DE LIVE OAK Y SOQUEL	
PROYECTOS DE MEJORAMIENTO CAPITAL	
<u>Parques e instalaciones comunitarias:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Twin Lakes Park • Willowbrook Park • Estacionamiento de Hook Beach y acceso peatonal de 41st Avenue • Centro de servicios para animales • Parte alta de Soquel Creek y puentes peatonales sobre Main Street 	<ul style="list-style-type: none"> • Centro del Sheriff en Live Oak por 17th Avenue • Anna Jean Cummings Park • Hestwood Park • Simpkins Swim Center/Live Oak Community Center • Biblioteca provisoria y nueva biblioteca ampliada de Live Oak • Jose Avenue Park y puente peatonal de Harper Court
<u>Mejoramientos al desagüe:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de desagüe en avenidas (Fases 1 y 2) • Mejoramientos al desagüe en Mission Drive • Desagües de Winkle Avenue/Parque de Prather Lane • Desagües de Garden y 38th Avenue y terraplenamiento de banqueta • Mejoramientos al desagüe sobre 17th Avenue • Mejoramientos al desagüe sobre 16th Avenue 	<ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de desagüe del Thurber Channel • Desagüe de 14th Avenue a Bonita Lagoon • Mejoramientos al desagüe en Venice Drive • Mejoramientos al desagüe en Roland Drive y 35th Avenue
<u>Mejoramientos a caminos y banquetas:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Reemplazo en Soquel Dr. (Soquel Village) y el puente • Mejoramientos sobre 17th Avenue (Fases I, II, y III) • Mejoramientos sobre Chanticleer Avenue (de Soquel Avenue a Kinsley Street) • Mejoramientos en la parte baja de Porter Street • Mejoramientos en East Cliff Dr. (area de East Cliff Village) • Capitola Road (de Soquel Ave. a 38th Avenue) • Mejoramientos en la parte alta de 14th Avenue • Proyecto de terraplenamiento de banqueta sobre Jose Avenue • Brommer Street (de 7th a 17th Avenues) • Mejoramientos en Alice/Corcoran Street • Mejoramientos en Rodriguez Street 	<ul style="list-style-type: none"> • Soquel Drive (de Walnut Street a Porter Gulch) • Terraplenamiento de banqueta (Paul Minnie, Merrill St, parte alta de 30th Avenue) • Mejoramientos a Felt Street • Mejoramientos a Gross Road • Mejoramientos a Main Street/East Walnut Street • Mejoramientos sobre 30th Avenue (de Portola a East Cliff) • Mejoramientos sobre Park Avenue • Mejoramientos en Lake/5th Avenues • Mejoramientos a la circulación y desagüe en Commercial Way • Reparaciones de emergencia en los muros encofrados en East Cliff Drive

Tabla A-1 continúa en página 29

<ul style="list-style-type: none"> • 7th Avenue (de East Cliff Drive a Soquel Avenue) • Mejoramientos en Kinsley Street • Terraplenamiento de banqueta sobre la parte alta de Porter Street • Mejoramientos sobre Capitola Avenue • Mejoramientos sobre 30th Avenue (de Portola Dr a Brommer St) • Proyectos de señalización en Soquel Drive • Terraplenamiento de banqueta en 2008 (S. Rodeo Gulch, Soquel Drive en Paul Sweet Road, 24th Avenue) 	<ul style="list-style-type: none"> • Terraplenamiento de banqueta en Soquel Dr (de 41st Avenue a Daubenbiss y en Center Street) • Mejoramientos en Pleasure Point (zona comercial – parte baja de 41st Avenue y Portola Drive) • Mejoramientos en Portola Dr. (de 17th a 26th Avenues) • Proyectos de Administración del Pavimento • Mejoramientos en West Walnut Street y Robertson Street
PROYECTOS Y PROGRAMAS PARA LA VITALIDAD ECONÓMICA	
<ul style="list-style-type: none"> • Zona de mejoramiento comercial y de estacionamiento en Soquel • Plan de Soquel Village y Soquel 2000 (actualización del Plan) • Instalación subterránea de servicios públicos: Soquel Village y Pleasure Point • Proyecto de venta minorista en Commercial Way 	<ul style="list-style-type: none"> • Programa de Asistencia a Pequeñas Empresas (LEAP) • Estacionamientos públicos de Soquel Village: Walnut Street, Church y Daubenbiss Ave (en curso) • Rehabilitación del centro comercial de Felt Street Plaza • Reducción de Graffiti • Plan para el área comercial de Pleasure Point
ESTUDIOS/PROGRAMAS ESPECIALES Y DISEÑO COMUNITARIO	
<ul style="list-style-type: none"> • Estudio de circulación en Live Oak y Estudio de circulación en Commercial Way • Estudio de las alternativas de circulación en East Cliff Drive • Lineamientos del plan de caminos (en curso) • Actualización del Plan Maestro del parque Floral • Plan Maestro del Parque de Chanticleer Ave (aprobaciones finales pendientes) 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualización de la fotografía aérea de Live Oak/Soquel • Calidad del agua de Moran Lake y estudio de restauración • Actualización del Inventario de Recursos Históricos de Live Oak • Plan Maestro del Parque Farm y del Centro Comunitarios • Plan conceptual de la Primera línea de playa de Twin Lakes
PROPIEDADES ADQUIRIDAS (REURBANIZACIÓN PENDIENTE)	
<ul style="list-style-type: none"> • Cunnison Lane/The Farm (futuro parque y centro comunitario) • Cima del acantilado en East Cliff (varias ubicaciones, futuro parque) • Porter Street (conexión futura con el parque lineal de Soquel Creek) • Sitio en Capitola Road Site (montaje del sitio comercial) • Parque de East Harper Street (futuro mini-parque/vivienda) • Moran Way (futuro parque) 	<ul style="list-style-type: none"> • Parque de Casas Móviles Heart of Soquel (futuro proyecto de Soquel Village) • Lugar comercial de O'Neill Ranch (parte más alta de 41st Avenue) • Lugar para el 17th Avenue Resource Center • Sitio para Chanticleer Park (futuro parque) • Sitio sobre 7th Avenue/Brommer Street – Fase 1 (para usos recreativos futuros y servicios a visitantes) • Sitio para Rodriguez Park (montaje del sitio del futuro parque) <p>Tabla A-1 continúa en página 30</p>
PROGRAMA DE FORESTACIÓN URBANA Y PROYECTOS DE PLANTACIÓN DE ÁRBOLES PARA EL EMBELLECIMIENTO URBANO	
<ul style="list-style-type: none"> • Plan Maestro de Forestación Urbana • Programa de voluntarios en Felt Street • 17th Avenue 	<ul style="list-style-type: none"> • Programa de mantenimiento de los árboles en las calles (en curso) • East Walnut Street • Lower Main Street

Tabla A-1 continúa en página 30

<ul style="list-style-type: none"> • La parte baja de Thurber Lane • Cruce Comercial • Commercial Way • Programa de voluntarios en Rodriguez Street • Lower 41st Avenue • Portola Drive (de 17th a 41st Avenues) • Capitola Road • Programa de voluntarios en Kinsley Street • Programa de voluntarios en West Walnut Street 	<ul style="list-style-type: none"> • East Cliff Drive (de 13th a 17th Avenues) • Lower Porter Street • Park Avenue • 7th Avenue (de Soquel Avenue a East Cliff Dr) • Soquel Drive (Soquel Village) • Lake/5th Avenues • Soquel Drive (de Walnut Street a Porter Gulch) • Brommer Street (de 7th Avenue a Thompson Street) • Soquel Drive (al este de 41st Avenue)
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PROYECTOS Y PROGRAMAS DE VIVIENDAS ASEQUIBLES FINALIZADOS A LA FECHA

Los fondos de la Agencia se han usado para diversas actividades de vivienda. La Tabla A-2 proporciona información detallada sobre los proyectos y programas en los que la Agencia ha participado. Como la Tabla A-2 muestra, las actividades de vivienda de la Agencia se han aplicado en cuatro áreas generales: 1) nueva construcción, 2) conversión a vivienda asequible por medio de la aplicación de las restricciones de asequibilidad, 3) rehabilitación importante, y 4) programas de apoyo de vivienda. Los proyectos que se indican en la Tabla A-2 incluyen los siguientes tipos de ayuda de la Agencia:

- Adquisición de la tierra
- Subsidios o términos favorables de préstamo
- Fondos locales complementarios
- Preservación de las unidades “en riesgo”
- Ayuda a primeros compradores con ingresos bajos
- Compra de las restricciones de asequibilidad
- Ayuda con el pago de el última mes de renta o el depósito de garantía para inquilinos con ingresos bajos
- Asistencia de viviendas de emergencia

<p>LISTA DE PROYECTOS Y PROGRAMAS DE VIVIENDAS ASEQUIBLES FINANCIADOS POR LA AGENCIA 1987-2009</p>							
PROGRAMAS DE VIVIENDAS ASEQUIBLES CON RESTRICCIONES DE ASEQUIBILIDAD							
		# unidades para personas con Ingresos muy bajos (VL)	# unidades para personas con ingresos bajos (L)	# unidades para personas con ingresos moderados (M)	Total	Constructor	Año de finalización
Conservación de la Medida J *	Conservación de la Medida J *; propietarios con ingresos bajos y moderados			17	17	Agencia de Reurbanización (RDA)	En curso
Programa para Primeros Compradores de viviendas	Ayuda para que familias con ingresos bajos y muy bajos compren casas			156	156	Agencia de Reurbanización (RDA)	En curso
Programa de Préstamos para la Segunda Unidad	Préstamos a constructores de segundas unidades asequibles		4		4		Inactivo
Reemplazo de casas móviles				23	23	(Conteo doble)	En curso
Subtotal		0	4	196	200		

NUEVAS CONSTRUCCIONES FINALIZADAS							
		# unidades para personas con ingresos muy bajos (VL)	# unidades para personas con ingresos bajos (L)	# unidades para personas con ingresos moderados (M)	Total	Constructor	Año de finalización
Hábitat para la Humanidad (1-17th Ave, 3- Soquel, 2-Juan Pablo,)	Nueva construcción: casas unifamiliares a la venta para personas con ingresos muy bajos	6			6	Hábitat para la Humanidad	1990 y 1993
Vivienda VOA para adultos mayores	Nueva construcción de unidades de departamento;	75			75	Voluntarios de América	1989
Stepping Out	Nueva construcción de departamentos para adultos con discapacidades	8	10		18	Stepping Out Housing, Inc.	1992
Cunnison Lane/Farm	Nuevas unidades/cuidado infantil	16	23		39	Coalición de Vivienda de la península Central	1993
Arroyo Verde	Aumento de asequibilidad del proyecto de propiedad para personas con ingresos muy bajos y bajos	15	29	57	101	Autoridad de la Vivienda	1993
Casa Linda	Nueva construcción; Departamentos para adultos discapacitados con ingresos muy bajos	20	1		21	Vivienda para personas Independientes (HIP)	1996
Merrill Road	Nueva construcción;	15			15	Autoridad de la Vivienda	1998
McIntosh Mobile Home Park	Conservar, ampliar y modernizar el parque de casas móviles para personas con ingresos bajos	4	5		9	Mercy Housing	2000
Vivienda para trabajadores agrícolas San Andreas Farm	Reconstrucción de viviendas abandonadas de trabajadores agrícolas	42		1	43	Coalición de Vivienda de la Península Central	2002
Departamentos de Vista Verde	Unidades nuevas y servicios de cuidado infantil para familias con ingresos muy bajos	76			76	South County Housing	2002
Casas adosadas (estilo townhome) en Corralitos Creek	Nuevas unidades para la propiedad de viviendas			35	35	South County Housing	2004
Departamentos en Corralitos Creek	Nuevos departamentos en alquiler para personas con ingresos muy bajos, bajos y moderados	47	16	1	64	South County Housing	2004
Villas Del Paraíso	Reconstrucción de viviendas abandonadas de trabajadores agrícolas	18	32	1	51	Coalición de Vivienda de la Península Central	2005

Tabla A-2 continúa en página 32

*Incluye las unidades financiadas por otros fondos que no pertenecen a la Agencia

AGENCIA DE REURBANIZACIÓN DEL CONDADO DE SANTA CRUZ

Seacliff Highlands	Nueva construcción	35	3	1	39	South County Housing	2006
Parkhurst Terrace	Nueva construcción	62	5		67	Coalición de Vivienda de la Península Central	2008
Subtotal		439	124	96	659		
NUEVAS CONSTRUCCIONES EN PROGRESO							
		# unidades para personas con ingresos muy bajos (VL)	# unidades para personas con ingresos bajos (L)	# unidades para personas con ingresos moderados (M)	Total	Constructor	Año de finalización
Canterbury Park	Nuevas unidades adosadas (estilo townhome) para su propiedad			19	19	South County Housing	Planes Aprobados
Seascape	Propiedad cedida al Condado para vivienda asequible		5	5	10	A confirmar	A confirmar
Minto	Nuevas casas adosadas (estilo townhome) y unidades de departamento	88			88	Coalición de Vivienda de la Península Central	Planes Aprobados
Total		88	5	24	117		
CONVERSIÓN A VIVIENDAS ASEQUIBLES CON RESTRICCIONES DE ASEQUIBILIDAD							
		# unidades para personas con ingresos muy bajos (VL)	# unidades para personas con ingresos bajos (L)	# unidades para personas con ingresos moderados (M)	Total	Constructor	Año de finalización
Swan Lake	Adquisición de las restricciones de asequibilidad permanente			45	45	Constructor: Barry Swenson	En Progreso
Woodland Heights	Conservar la asequibilidad del proyecto de alquiler para adultos mayores con ingresos bajos		68		68	Propiedades Vosti	1993
Parque de casas móviles Beachcomber	Conversión del parque de casas móviles a una cooperativa de capital limitado;		73		73	Viviendas de la Comunidad de Santa Cruz	1994
Sorrento Oaks	Conversión del parque privado de casas móviles; préstamos para residentes del parque con ingresos bajos	8	4		12	Cooperativa privada	1996
Cliffwood Estates Mobile Home Park	Conversión del parque privado de casas móviles; préstamos para residentes del parque	9			9	Cooperativa privada	1997
Vivienda de Cuidado Asistido Willowbrook	Residencia de vivienda asistida y unidades asequibles en alquiler	42			42	Willowbrook LLC	2000
Subtotal		59	145	45	249		

Tabla A-2 continúa en página 33

IMPORTANTES TRABAJOS DE REHABILITACIÓN FINALIZADOS							
		# unidades para personas con ingresos muy bajos (VL)	# unidades para personas con ingresos bajos (L)	# unidades para personas con ingresos moderados (M)	Total	Constructor	Año de finalización
Brommer Street	Compra/rehabilitación de departamento; vivienda de transición que anteriormente estuvo destinada a familias sin hogar	6			6	Autoridad de la Vivienda	1992
Tierra Alta	Mejoramiento de las condiciones de salubridad para las viviendas de trabajadores agrícolas con ingresos bajos y muy bajos		36		36	Autoridad de la Vivienda	1992
Jardines Del Valle	Rehabilitación y compra de campo de trabajo agrícola; personas con ingresos bajos y muy bajos	18			18	Coalición de Vivienda de la península Central	1998
Above the Line	Vivienda de transición para adolescentes que anteriormente no tenían hogar y unidades asequibles en alquiler	10	7		17	Mercy Housing	2000
Lagoon Beach Cooperative	Conversión de departamentos a una cooperativa de capital limitado		30	1	31	Mercy Housing	1992
Monarch	Compra/rehabilitación; viviendas de transición para familias que anteriormente no tenían hogar	6			6	Centro Comunitario de Consejería de Santa Cruz	2003
Pleasant Acres	Conservar la asequibilidad de la vivienda y modernizar el parque de casas móviles		64		64	South County Housing	2009
Pacific Family Mobile Home Park	Reconstrucción del parque		30	4	34	South County Housing	2009
Wheelock	Compra/rehabilitación; viviendas de transición para familias que anteriormente no tenían hogar	3 unidades 15 camas			3 unidades 15 camas	Agencia de Servicios de Salud del Condado	2009
Parque de casas Móviles McIntosh	Conservar, ampliar y modernizar el parque de casas móviles; personas con ingresos bajos		19		19	Mercy Housing	2000
Subtotal		47	186	5	234		
OTROS ESFUERZOS DE VIVIENDA ASEQUIBLE							
		# unidades para personas con ingresos muy bajos (VL)	# unidades para personas con ingresos bajos (L)	# unidades para personas con ingresos moderados (M)	Total	Constructor	Año de finalización
Programa de Rehabilitación de Casas Móviles*	Préstamos para que los propietarios de casas móviles con ingresos bajos y muy bajos modernicen el coche		58		58	Agencia de Reurbanización (RDA)	En curso

Tabla A-2 continúa en página 34

AGENCIA DE REURBANIZACIÓN DEL CONDADO DE SANTA CRUZ

Rehabilitación de Vivienda del Programa de Subsidios Globales para el Desarrollo de la Comunidad (CDBG)	Rehabilitación de departamentos y casas móviles unifamiliares, personas con ingresos bajos		16		16	Varios	En curso
Subtotal			74		74		
Total		629	538	366	1533		
PROGRAMAS DE VIVIENDAS ASEQUIBLES FINANCIADOS DIRECTAMENTE POR LA AGENCIA							
No. Estimativo de Familias Asistidas (anualmente)							
Programa de asistencia con el pago del último mes o del depósito de garantía	Programa de préstamos a familias con ingresos bajos para evitar el desamparo	25			25	Autoridad de Vivienda (contrato con la RDA)	En curso
Protección contra el desalojo	Subsidios de alquiler para evitar el desamparo	120			120	Junta de Acción Comunitaria	En curso
Asistencia de vivienda para jóvenes que estuvieron en cuidado de crianza	Asistencia de vivienda para facilitar la transición a vivienda independiente para los participantes del programa Transitional Housing Plus	16			16	Centro comunitario de consejería de Santa Cruz	En curso
Programa de subsidio de alquiler de viviendas de apoyo para personas con problemas de salud mental	Subsidios de alquiler para adultos que reciben servicios directos	35			35	Front St. Inc.	Para 2009-10, pueden ser trasladados a unidades de la cooperativa o de organizaciones sin fines de lucro
Familias en Transición	Programa para asistir a familias sin hogar con ingresos bajos en la transición a la independencia	20			20	FIT	En curso
Subsidios para la renta en centros de alojamiento y cuidado	Subsidios para cubrir los gastos de vivienda de los residentes en Willowbrook Board and Care Facility	40			40	HSA	Para 2009-10 pueden ser trasladados a una instalación de la Cooperativa
Cuidado continuo	La RDA proporciona personal para coordinar el financiamiento federal para 15 programas que proporcionan vivienda y apoyo a familias con ingresos muy bajos en riesgo de desamparo.	548			548	15 programas separados	En curso
Total		804			804		

APÉNDICE B: CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE VIVIENDA

La ley de reurbanización de la comunidad requiere que se incluya cierta información específica en el Plan de Implementación. Esto abarca información concerniente a los gastos pasados y futuros de los fondos de vivienda, requisitos de inversiones proporcionales, el número de unidades asistidas por la Agencia y los requisitos específicos para la producción de viviendas asequibles. También se requiere el informe de información específica concerniente a los tres períodos del Plan: 1) el período entre 1987 y 2009, 2) el período de diez años entre 2010 y 2019 abarcado por este Plan de Implementación y, 3) el período entre 2020 y 2027, el cual constituye el tiempo de duración restante del límite de 40 años del Área de Proyecto de Reurbanización de Live Oak/Soquel.

Gastos del fondo de vivienda 2005-2009:

Se requiere que el Plan de Implementación incluya el monto de los fondos de vivienda utilizados durante el período 2005-2009 para asistir a los proyectos de viviendas asequibles y si las actividades financiadas estuvieron disponibles a familias con hijos. Durante el período de informe 2005-2009, la Agencia gastó \$34,741,763 en proyectos específicos para asistir a unidades asequibles en todo el condado no incorporado. Durante este período de informe, la Agencia no asistió a proyectos que estuvieron limitados únicamente a viviendas para adultos mayores.

Fondos previstos disponibles y gastos previstos 2010-2014:

La tabla B-1 abajo indica el monto de los fondos en el fondo de vivienda para personas con ingresos bajos y moderados, los ingresos y gastos previstos, y el número calculado de unidades para personas con ingresos muy bajos, bajos y moderados que recibirán la asistencia de la Agencia durante los próximos cinco años. Las actividades incluyen la compra y desarrollo de nuevas viviendas asequibles; la rehabilitación de unidades abandonadas; proyectos de compra por parte de los residentes; fondos locales complementarios; la conservación de unidades “en riesgo” y el reemplazo de unidades. (Debido a los requisitos reglamentarios específicos establecidos en la ley, varios programas de la Agencia – por ejemplo, los programas de compra por parte de los residentes, programas para primeros compradores de vivienda, programas de asistencia para la Compra de la Segunda Unidad – resultan en unidades asistidas por la Agencia que no se contabilizan en las metas de producción de la Agencia, según se explica a continuación).

**TABLA B-1:
CÁLCULOS DE LOS FONDOS DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON INGRESOS BAJOS Y MODERADOS POR AÑO**

		Importe de ventas/ ingresos			Gastos			
Año	Saldo inicial	Venta de bonos	Incremento impositivo	Subtotal de ingresos	Servicio administrativo y servicio de la deuda	Proyectos y programas	Subtotal de gastos	Fondos restantes
2010	36,778,983	8,104,000	7,924,754	16,028,754	5,944,030	13,745,000	19,689,030	33,118,707
2011	33,118,707		7,830,252	7,830,252	6,015,612	14,185,000	20,200,612	20,748,347
2012	20,748,347		7,733,860	7,733,860	6,096,033	10,040,000	16,136,033	12,346,174
2013	12,346,174	8,576,000	7,858,795	16,434,795	6,575,505	5,990,000	12,565,505	16,215,463
2014	16,215,463		7,986,228	7,986,228	6,663,341	7,930,000	14,593,341	9,608,350

Requisitos de inversiones proporcionales 2010-2019:

Además, durante el período de 2010-2019, se requiere que la Agencia gaste los fondos de vivienda de acuerdo con una prueba de proporcionalidad de ingresos y una prueba de proporcionalidad de edad. Se debe cumplir con estas pruebas de proporcionalidad cada diez años hasta la finalización del proyecto de reurbanización correspondiente a los períodos del Plan de Implementación. Estas pruebas no deben realizarse en forma anual.

De acuerdo al nivel de ingresos: La prueba de proporcionalidad de ingresos requiere que la Agencia gaste sus fondos al menos en forma proporcional a las necesidades de vivienda que han sido determinadas para la comunidad. La prueba de proporcionalidad se basa en la asignación regional para necesidades de vivienda contenidas en el elemento de vivienda del Condado, el cual determina las proporciones de inversiones dentro del plan de gastos de la Agencia. Como se indica en la tabla abajo, se han cumplido las metas de inversiones proporcionales.

**TABLA B-2:
PROPORCIONALIDAD DE INGRESOS**

Categoría de ingresos	Asignaciones regionales para las necesidades de vivienda de la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía de Monterey (AMBAG)	Proporciones requeridas de inversiones	Proporciones propuestas de inversiones
Muy bajos	288	38%	38%
Bajos	217	29%	30%
Moderados	244	33%	32%

De acuerdo a la edad: Los fondos de la Agencia deben gastarse para proporcionar, mejorar o conservar viviendas que no estén limitadas por la edad en al menos la misma proporción de la población del Condado menor de 65 años según fue informada en el último censo. El censo del año 2000 indica que al menos el 90% de la población del Condado es menor de 65 años, de modo que al menos el 90% de los gastos de la Agencia deben realizarse en viviendas que estén disponibles a familias menores de 65 años. La Agencia no ha enfocado sus proyectos y programas específicamente a la población de adultos mayores en forma exclusiva y, por consiguiente, este Plan cumple con esta sección de la ley.

También se requiere que el Plan de Implementación incluya proyecciones del monto de gastos para cada grupo de ingresos durante cada año del período de implementación. A continuación se indican estas proyecciones en la tabla B-3:

TABLA B-3: FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO				
	Muy bajos	Bajos	Moderados	TOTAL
2010	6,465,000	5,850,000	1,430,000	13,745,000
2011	4,955,000	3,000,000	6,230,000	14,185,000
2012	5,510,000	3,400,000	1,130,000	10,040,000
2013	860,000	4,500,000	630,000	5,990,000
2014	4,360,000	3,250,000	320,000	7,930,000
2015	2,760,000	700,000	3,700,000	3,830,000
2016	1,000,000	250,000	2,750,000	4,000,000
2017	500,000	250,000	3,250,000	4,000,000
2018	500,000	100,000	3,400,000	4,000,000
2019	500,000	100,000	3,400,000	4,000,000

Unidades asistidas por la Agencia

Se requiere que el Plan de Implementación además calcule el número de unidades nuevas, rehabilitadas, o con restricción de precio a ser asistidas durante cada uno de los próximos cinco años, el período de diez años, y la duración completa del Plan. Las proyecciones de los próximos años, las cuales se basan en la continuación de los distintos programas de la Agencia – actividades de rehabilitación importante, programas de construcciones nuevas, y estrategias de asequibilidad a largo plazo – se presentan a continuación en la tabla B-4.

TABLA B-4: UNIDADES ASISTIDAS POR LA AGENCIA: POR AÑO Y ACTIVIDAD			
AÑO	Unidades nuevas	Unidades rehabilitadas	Unidades con restricción de precio
1987-2009	780	587	173
2010	98	26	28
2011	62	26	48
2012	48	89	25
2013	48	14	14
2014	107	7	9
Total 2010-2014	363	162	124
Total 2015-2019*	272	121	93
Total 2020-2027**	218	97	74
TOTAL POR LA DURACIÓN COMPLETA DEL PLAN	1633	967	464

*Suponga el 75% del promedio anual de 2010-2014

**Suponga el 50% del promedio anual de 2015-2019 x 8 años

Requisitos de Producción:

La tabla B-5 resume el número de unidades que se requiere que la Agencia produzca usando sus fondos de vivienda para personas con ingresos bajos y moderados en base a ciertas actividades que tienen lugar en el Área de Proyecto. Estas incluyen la construcción y rehabilitación de acuerdo al precio de mercado en el Área de Proyecto como también el reemplazo de las viviendas que se perdieron debido a las actividades de la Agencia. La ley estatal requiere que el 15% de todas las unidades desarrolladas en un área de proyecto sean asequibles, con la asignación del 40% de unidades asequibles (o el 6% del total) a familias con ingresos muy bajos, y el 60% de las unidades asignadas (o el 9% del total) sea asequible para familias con ingresos bajos y moderados. La ley asimismo permite que una agencia contabilice las unidades asequibles asistidas por dicha agencia que están fuera del área de proyecto en los requisitos de producción del área de proyecto de la agencia conforme a una base de dos por uno. De acuerdo a la ley de reurbanización, el crecimiento en el Área de Proyecto establece la norma para determinar el número de unidades de viviendas asequibles que la Agencia debe producir durante el tiempo de duración de este Plan de Implementación.

El requisito de producción de la Agencia para las unidades asequibles para familias con ingresos muy bajos, bajos y moderados es de 279 unidades o el 15% del total de las unidades producidas en el Área de Proyecto. La tabla B-5 muestra que entre 1987 y 2009, la Agencia produjo 787 unidades para cumplir con el requisito de asequibilidad del 15%. Debido a que la Agencia superó la producción de las unidades requeridas, el superávit resultante de 508 unidades está disponible para ser contabilizado para los futuros requisitos de producción.

TABLA B-5:
REQUISITOS DE PRODUCCIÓN DEL PLAN DE IMPLEMENTACIÓN
Y SUPERÁVIT/DÉFICIT DE PRODUCCIÓN: 1987- 2009

REQUISITO DE PRODUCCIÓN	
Total de unidades producidas (a precio de mercado y asequibles)	1861
Total de unidades requeridas para personas con ingresos muy bajos (obligación del 40% de las unidades asequibles)	111
Total de unidades requeridas para personas con ingresos bajos y moderados (obligación del 60% de las unidades asequibles)	168
Total obligatorio de unidades asequibles de vivienda (15% del total de unidades producidas)	279
UNIDADES ASEQUIBLES PRODUCIDAS POR LA AGENCIA	
Total de unidades para personas con ingresos muy bajos	303
Total de unidades para personas con ingresos bajos	292
Unidades para personas con ingresos moderados	192
Total de unidades producidas	787
TOTAL PRODUCIDO EN SUPERÁVIT O DÉFICIT (no. de unidades requeridas menos el no. de unidades producidas)	
Unidades producidas en superávit para personas con ingresos muy bajos	192
Unidades producidas en superávit para personas con ingresos bajos	145
Unidades producidas en superávit para personas con ingresos moderados	171
Total de unidades producidas en superávit	508

El superávit o déficit del año anterior es contabilizado e incorporado a las futuras metas de producción.

En la Tabla B-6 abajo, los requisitos de producción futura de la Agencia derivan del crecimiento previsto en el Área de Proyecto.

La producción calculada de unidades asistidas por la Agencia que fue incluida en la tabla B-6 se basa en los programas actuales de la Agencia y en los proyectos programados. Por consiguiente, entre 2010-2019, se estima que la Agencia asistirá en la producción de 571 unidades para cumplir el requisito de asequibilidad del 15%. Dado que la Agencia superó la producción de unidades requeridas, el superávit resultante de 996 unidades puede contabilizarse para los requisitos de producción futura.

En base a la producción calculada de unidades asistidas por la Agencia incluida en la tabla B-6 entre 2010–2027, la Agencia calcula que producirá 151 unidades para cumplir con los requisitos de asequibilidad. Por lo tanto, para fines de este Plan de Implementación en 2014 y por toda la duración del Área de Proyecto en 2027, la Agencia prevé asistir en unidades asequibles suficientes para asegurar un superávit en los requisitos de producción de viviendas asequibles para todas las categorías de ingresos. Ya se ha deducido el desplazamiento previsto por actividades de la Agencia a partir de las unidades proyectadas que serán asistidas por la misma.

<p style="text-align: center;">TABLA B-6: REQUISITOS DE PRODUCCIÓN DEL PLAN DE IMPLEMENTACIÓN Y SUPERÁVIT/DÉFICIT DE LA PRODUCCIÓN: 2010 - 2027</p>				
REQUISITOS DE PRODUCCIÓN 2010-2019 (Acumulativo de 10 años)				
	Total	Muy bajos	Bajos	Modera-dos
No. aproximado de unidades para el mercado desarrolladas en el Área de proyecto*	554			
Requisito de producción (15% de las unidades producidas para el mercado)	83	33	23	27
Producción estimativa***	571	408	133	30
Superávit anterior (Déficit)	508	192	145	171
Superávit a fines de 2019 (Déficit)	996	567	255	174
REQUISITOS DE PRODUCCIÓN 2020-2027				
No. calculado de unidades para el mercado desarrolladas en el Área de proyecto**	284			
Requisito	43	17	12	14
Producción aproximada***	151	108	35	8
Superávit anterior (Déficit)	996	567	255	174
Superávit acumulativo durante toda la duración del plan a fines de 2027 (Déficit)	1104	658	278	168
<p>NOTA: Las nuevas unidades producidas son cálculos basados en la suposición de que el área de proyecto se aproxima a dichas estimaciones: * Nuevas unidades para el mercado producidas para 2010-2014 = 75% de las unidades promedio producidas durante toda la duración de la Agencia; 2015-2019= 75% de la cantidad de 2010-2014 ** Nuevas unidades destinadas al mercado para 2020-2027 = 75% de la cantidad de 2015-2019 *** Producción aproximada: 2010-2014: Proyectos preliminares identificados para el período de cinco años, incluye unidades fuera del área de proyecto, 2015-2019; 50% de la cantidad de 2010-2014; 2020-2027: 50% de la cantidad de 2015-2019</p>				

La siguiente sección resume las actividades de la Agencia durante los períodos principales de tiempo abarcados en este Plan de Implementación.

1987 - 2009:

Desde que se formó la Agencia en 1987 al 30 de junio de 2009, se construyeron y rehabilitaron 1,861 unidades en el Área de Proyecto. Durante ese período, la Agencia asistió en la creación de una amplia variedad de oportunidades de vivienda tanto dentro como fuera del Área de Proyecto. Las actividades de la Agencia incluyen la asistencia en el desarrollo de nuevas unidades asequibles y en la rehabilitación de viviendas existentes abandonadas en unidades asequibles con restricciones de asequibilidad a largo plazo, la creación de unidades de vivienda para trabajadores agrícolas, viviendas para personas con necesidades especiales y conversión de parques de casas móviles en parques propiedad de residentes con restricciones de asequibilidad permanentes. Estas actividades se encuentran enumeradas y descritas en forma más detallada en la Tabla A-2.

2010 - 2014

Durante el período de cinco años entre 2010 - 2014, la Agencia calcula que 381 unidades asistidas serán creadas y consideradas en sus metas de producción: 272 unidades para asistir a familias con ingresos muy bajos, 89 unidades para asistir a familias con ingresos bajos y 20 unidades para familias con ingresos moderados.

Hay un cierto número de actividades pendientes y propuestas programadas para este período de cinco años. Como se acordó en este plan, dichas actividades incluyen 1) desarrollo de nuevas unidades asequibles; 2) rehabilitación de viviendas, incluyendo el programa de rehabilitación de casas móviles; 3) compra de propiedades residenciales, sin fines de lucro o del Condado para abordar las necesidades especiales de vivienda; 4) fondos locales complementarios para una amplia variedad de proyectos/actividades de viviendas asequibles; 5) el programa de préstamos para Primeros Compradores de Vivienda; 6) el programa de cambio de casas móviles; y 7) las actividades del programa de necesidades especiales de vivienda.

2015-2019

Durante los cinco años entre 2015 y 2019, la Agencia continuará su participación en los programas de 2010-2014, incluyendo actividades de nuevas construcciones, actividades de rehabilitación importante y proyectos que involucren la compra de restricciones de asequibilidad a largo plazo. Se planifican 190 unidades para el cumplimiento de las metas de producción de la Agencia para 2015–2019. Dentro de este período, la Agencia prevé asistir con 136 unidades para familias con ingresos muy bajos, 44 para familias con ingresos bajos y 10 unidades para familias con ingresos moderados. La tabla B-6 muestra que para fines del período 2010-2019, se habrá construido un total de 996 unidades en superávit, que constarán de 567 unidades para personas con ingresos muy bajos, 255 para personas con ingresos bajos y 174 unidades para personas con ingresos moderados, superando los requisitos de la ley de reurbanización.

2020 –2027

Durante este período final, la producción de viviendas asequibles se basa en una menor cantidad de recursos disponibles pero continúa con el mismo tipo general de programas de vivienda asequibles. Se prevé que estos esfuerzos resultarán en 151 unidades, tanto dentro como fuera del Área de Proyecto, que pueden contabilizarse para las metas de producción. La tabla B-6 muestra que para el final del tiempo de duración del Área de Proyecto, se habrá construido un total de 1,104 unidades en superávit, las cuales constarán de 658 unidades para el grupo de ingresos muy bajos, 278 para el grupo los ingresos bajos y 168 para el grupo de ingresos moderados, superando los requisitos de la ley de reurbanización.

Si bien las proyecciones que van más allá del período de diez años son sumamente especulativas, es evidente, en base a la experiencia de la Agencia a la fecha y a proyectos en tramitación, que si los fondos de vivienda para grupos con ingresos bajos y moderados se continúan usando para asistir en la construcción nueva y rehabilitación considerable de viviendas asequibles, entonces, se cumplirá fácilmente con las obligaciones de producción de viviendas asequibles en el Área de Proyecto durante el período de tiempo total de la Agencia.

Requisitos para las viviendas de reemplazo:

La ley de reurbanización (Sección 33413(a)) requiere que las agencias reemplacen las unidades a personas con ingresos bajos y moderados que fueron desplazadas por una actividad de la agencia dentro de los cuatro años del desplazamiento. Desde los inicios de la Agencia, los proyectos de la misma han minimizado el desplazamiento de familias con ingresos bajos y moderados y la pérdida de unidades de vivienda.

Entre 1987 y 2009, se han perdido en total 64 unidades como consecuencia de los proyectos asistidos por la Agencia. A la fecha todas las 69 unidades han sido reemplazadas. Como se informó en el Plan de Implementación de 2005-2009, 9 unidades, las cuales fueron desplazadas entre 2002-2004, iban a ser reemplazadas por unidades desarrolladas en el período de 2005-2009. Las mismas han sido reemplazadas, al igual que las 20 unidades perdidas en el período 2005-2009. Por consiguiente, se han cumplido todos los requisitos de reemplazo de vivienda dentro del período de cuatro años requerido por la ley para las unidades de personas con ingresos bajos o muy bajos. La tabla B-5 explica el reemplazo de las unidades que fueron desplazadas.