



Preguntas de la comunidad sobre SEDA y respuestas de la Coalición Greenfield:

SEDA (Área de Desarrollo del Sureste) es el plan de la ciudad de Fresno para anexar y urbanizar 9000 acres de tierras agrícolas en el sureste de Fresno, construir hasta 45 000 viviendas nuevas y otros tipos de desarrollo, lo que podría tener impactos perjudiciales y duraderos en los barrios existentes de Fresno, la calidad del aire, el acceso al agua y los limitados recursos públicos. Fuente: Coalición Greenfield

1. ¿Quién nombra a los miembros de la Comisión de Planificación de la Ciudad de Fresno? ¿Reciben remuneración? ¿Cuáles son sus requisitos? ¿Cuáles son sus responsabilidades y facultades?

El alcalde y el Concejo Municipal nombran a los miembros de la Comisión de Planificación de la Ciudad de Fresno. Los cargos son voluntarios y no reciben remuneración. Los comisionados suelen ser residentes con un gran interés en la planificación urbana, aunque no se exigen cualificaciones profesionales específicas. Su principal responsabilidad es asesorar y formular recomendaciones al Concejo Municipal y a la ciudadanía sobre asuntos de planificación, como la planificación del uso del suelo y las solicitudes de desarrollo que requieren la aprobación del Concejo Municipal.

<https://www.fresno.gov/wp-content/uploads/2023/04/Council-Rules-and-Procedures-2-9-2023.pdf>

2. ¿Cuál es la historia de SEGA/SEDA? ¿Qué ha cambiado para que quienes participaron originalmente, y muchos otros, ya no la apoyen?

Una razón principal para no apoyar a SEDA ahora es que: ¡El mundo ha cambiado!

La población no está creciendo. SEDA pudo haber tenido sentido en su momento como una forma de dar cabida a las enormes tasas de crecimiento poblacional pronosticadas por el Estado para Fresno y todo California. Pero el crecimiento poblacional ya se ha ralentizado significativamente, y se prevé que el crecimiento futuro se ralentice aún más drásticamente. Esto, sumado a otra información económica y fiscal, y a importantes impactos ambientales inevitables, lleva a la Coalición Greenfield y a muchos otros grupos a concluir que SEDA ya no tiene sentido. (Para más detalles, consulte «Un poco de historia», más abajo).

La ciudad no puede permitirse arreglar lo que está roto en la ciudad actual: los barrios de Fresno tienen necesidades de servicios e infraestructura pública que la ciudad no puede cubrir por falta de fondos. Muchas de esas necesidades probablemente no se podrán satisfacer si se aprueba SEDA y la ciudad gasta sus fondos en SEDA.

La ciudad tiene capacidad suficiente para todas las viviendas que probablemente necesitaremos durante los próximos 50 años. La ciudad de Fresno ya ha adoptado planes específicos y comunitarios con capacidad más que suficiente para satisfacer la demanda de nuevas viviendas en Fresno durante varias generaciones.

En resumen: si conoce estos hechos y le importan los residentes actuales de Fresno y el futuro de la ciudad, ¿por qué desviaría recursos públicos limitados de los barrios existentes para subsidiar el innecesario desarrollo residencial de SEDA?

Antecedentes: En 2006, al expandir su Esfera de Influencia, que incluía el Área de Crecimiento del Sureste (SEGA), la ciudad de Fresno tenía la obligación, junto con el Condado de Fresno y LAFCO, de elaborar un Plan Específico para la SEGA y un Informe de Impacto Ambiental (EIR) antes de que pudiera iniciarse cualquier desarrollo.

El Plan Específico original para la SEGA, elaborado por Calthorpe Associates hace 17 años, en octubre de 2008, basó la demanda de la SEGA en las proyecciones demográficas del Departamento de Finanzas de California (DOF).

Las proyecciones de población incluidas en el Plan Específico SEGA para 2050 eran **de 997 313** habitantes para la ciudad de Fresno y **de 1,9 millones** para el condado de Fresno. La tasa de captación de población del condado de Fresno por parte de la ciudad de Fresno era entonces de aproximadamente el 53 %.

Aplicando la ciencia demográfica, las proyecciones de población del Departamento de Finanzas (DOF) se elaboran mediante un modelo de componentes de cohorte*. Para cada año de proyección, el modelo actualiza la población aplicando tasas de fecundidad, mortalidad y migración específicas por edad, conocidas como componentes del cambio, a la población existente. Estas se calculan mediante la ecuación demográfica básica:

$$\text{Población actual} = \text{Población anterior} + (\text{Nacimientos} - \text{Defunciones}) + \text{Migración neta}$$

En California, las tendencias a largo plazo han cambiado significativamente, especialmente en los últimos 5 a 10 años. La mortalidad ha aumentado considerablemente debido al fallecimiento de la generación del baby boom, mientras que la natalidad y la migración neta han disminuido sustancialmente. Esto ha dado lugar a proyecciones relativamente estables para los próximos 25 años, seguidas de una disminución de la población en el condado de Fresno y en todo el estado.

Las proyecciones de población del Departamento de Finanzas (DOF, por sus siglas en inglés), publicadas el 30 de septiembre de 2025, estiman que la **población del condado de Fresno, que en 2025 era de 1.027.337 habitantes, alcanzará un máximo de 1.082.972 en 2049 y descenderá a 1.016.151 en 2070.** En otras palabras, el DOF ahora proyecta una menor población en el condado de Fresno en 2070 que en 2025, lo que representa una importante advertencia para la prudencia en la planificación de políticas y recursos presupuestarios de todos los gobiernos, empresas y hogares.

| | Condado de Fresno en 2050 | Ciudad de Fresno en 2050 |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| Proyecciones de población del Plan Específico de SEGA en 2008 | 1.9 million | 997,313 |
| Proyecciones de población del Departamento de Finanzas de California en septiembre de 2025* | 1, 082,708 | 606,316** |
| Diferencia | 43% Lower | 39% Lower |

* P-2: County Population Projections (2020-2070), 9-30-

25: <https://dof.ca.gov/forecasting/demographics/projections/>

**Using 56% City of Fresno Capture Rate of Fresno County population, the upper range historically

3. ¿Por qué sus cifras difieren de las proyecciones de población que comparte la ciudad de Fresno?

En lugar de utilizar las proyecciones oficiales y científicas de población del Departamento de Finanzas de California (DOF), el Ayuntamiento parece estar utilizando otras estimaciones y proyecciones contratadas a una consultora inmobiliaria (Clarity Real Estate Advisors). La ciudad no explica por qué utiliza estimaciones de una empresa privada que no cumplen con los estándares y el rigor de la ciencia demográfica, ni por qué dichas estimaciones difieren tanto de las proyecciones del DOF, consideradas de referencia.

Además, la ciudad interpreta la demanda futura año tras año basándose en cifras de población anuales pasadas. Esta no es la manera de obtener pronósticos a largo plazo razonablemente precisos.

4. ¿Cómo se relacionan las proyecciones de población con los cambios en la demanda de nuevas viviendas?

El Ayuntamiento afirma que la demanda de vivienda en los próximos 25 años será significativamente mayor de lo que justifican las proyecciones demográficas estatales. El Análisis de la Demanda de Vivienda de la Ciudad de Fresno, del 25 de abril de 2025 (elaborado por Clarity Real Estate Advisors), estima que la ciudad de Fresno necesitará la construcción de 47.000 nuevas viviendas entre 2025 y 2049. Las cifras del Departamento de Finanzas del Estado muestran una fracción de esa cantidad:

Estudio de demanda de vivienda de la ciudad de Fresno frente a las proyecciones del DOF del 30/09/2025

| Período de tiempo | Ciudad de Fresno Estudio de la demanda de vivienda # Unidades de vivienda necesarias para el crecimiento de la ciudad* | Demanda de viviendas en la ciudad de Fresno según las proyecciones del Departamento de Finanzas y una tasa de captación del 63% del total de viviendas del condado** |
|--|--|--|
| 2025 - 2030 | 9,568 | 2,773 |
| 2030's | 20,297 | 6,260 |
| 2040's | 17,216 | 2,463 |
| Totals to 2050 | 47,081 | 11,496 |
| Traducido al crecimiento poblacional en hogares con un tamaño promedio de 3 personas | 141,243 | |

* Clarity Real Estate Advisors: From Slides 12, 14, 62, 67 - <https://www.fresno.gov/wp-content/uploads/2025/05/Housing-Market-Demand-Analysis-10w673.pdf>

** P-2: County Population Projections (2020-2070), 9-30-25: <https://dof.ca.gov/forecasting/demographics/projections/>

5. ¿Cuánta capacidad de nuevas viviendas tiene ya Fresno sin SEDA?

Según una estimación conservadora, la ciudad ha aprobado planes específicos y comunitarios con capacidad de uso del suelo para el desarrollo de 70.000 nuevas viviendas, lo que representa aproximadamente 1,5 veces el número de viviendas propuestas en el Plan de Desarrollo de Vivienda de Sede Central (SEDA). Véase la tabla resumen a continuación:

| Ciudad de Fresno: Áreas Comunitarias y Específicas Adoptadas por el Plan / Elemento de Vivienda | Capacidad restante para el desarrollo de nuevas unidades de vivienda en las áreas del plan aprobado: consulte las referencias a continuación. |
|--|---|
| SW Fresno Specific Plan | 5,000 units |
| West Area Neighborhoods Specific Plan | 45,000 units |
| Bullard, Downtown, Hoover, McLane, Roosevelt and Woodward Park Community Plan Areas – as evaluated in Housing Element Appendix E | 20,000 units |
| Total | 70,000 units total de capacidades aprobadas para nuevos desarrollos de vivienda |
| *Redondeado y aproximado | |

*2025 West Area Neighborhoods SP Approved: https://www.fresno.gov/wp-content/uploads/2025/03/Fresno-WANSP-RDEIR_March-2025.pdf

**2024 Housing Element Appendix E approved: https://www.fresno.gov/wp-content/uploads/2024/12/Appendix-1E_Fresno_December-2024-10w309.pdf

***2017 SW Fresno Specific Plan Approved: <https://www.fresno.gov/wp-content/uploads/2023/04/SouthwestFresnoBookFINALDraft4618small.pdf>

6. Los miembros de la comunidad siguen escuchando que el costo de la infraestructura de SEDA ronda los 4 mil millones de dólares. ¿Dónde están los documentos relacionados con esa cifra?

Consulte las opciones de financiamiento de instalaciones públicas (PFFP) del Plan Específico del Área de Desarrollo del Sureste (SEDA):

<https://www.fresno.gov/wp-content/uploads/2025/05/SEDA-Public-Facilities-Financing-Options-10w690.pdf>

Véanse las páginas 61-62 del PFFP: «Las estimaciones de costos de las instalaciones son preliminares y de alto nivel, y se revisarán a medida que avance el diseño de la infraestructura principal y las instalaciones públicas. Los costos de las fases 2 y 3 se estiman en 2100 millones de dólares, y los costos totales al finalizar la construcción en todas las fases se estiman en 4300 millones de dólares».

7. En relación con esto, ¿existe alguna documentación o planificación sobre el desarrollo económico asociado con SEDA que muestre (basándose en proyecciones, por supuesto) cómo y cuántos ingresos generará SEDA una vez finalizado?

7. En relación con esto, ¿existe alguna documentación o planificación sobre el desarrollo económico asociado con SEDA que muestre (basándose en proyecciones, por supuesto) cómo y cuántos ingresos generará SEDA una vez finalizado?

Descripción del proyecto según el EIR: El proyecto propuesto es un Plan Específico para la SEDA y tiene el potencial de albergar aproximadamente 45 000 viviendas y 37 000 empleos dentro del área de planificación de casi 9000 acres para el año 2050. No se sabe con exactitud cómo se calcula la creación de empleo; la ciudad debe proporcionar la información en la que se basan estos cálculos.

Es importante calcular los ingresos y costos netos, como lo hace el PFFP para los costos de infraestructura (véase la nota).

Una gran incógnita es el impacto fiscal a largo plazo de SEDA en el Fondo General de la Ciudad: la comparación entre todos los ingresos y todos los gastos municipales. Según los informes disponibles hasta el momento, es probable que SEDA genere un déficit neto de ingresos, lo que a su vez afectará la capacidad de la Ciudad para brindar servicios e instalaciones públicas a largo plazo con los niveles de calidad deseados, sin nuevos impuestos ni tasas. A pesar de haberlo solicitado durante dos años, la Ciudad aún no ha finalizado ni publicado el Estudio de Impacto Fiscal requerido.

Ver enlace al PFFP arriba - Página 75 - Análisis de la Carga de Costos: "Resultados de la Prueba de Carga de Costos de Infraestructura. La Tabla 19 resume las cargas de costos de infraestructura de las Fases 2 y 3 y de la fase de desarrollo, estimadas como la suma de los costos estimados de SEDA no financiados por los programas de tarifas existentes y la carga de costos derivada de la participación en dichos

programas. La carga de costos de infraestructura se compara con el valor total de mercado para obtener los porcentajes correspondientes. Los cálculos de la carga de costos y del valor de mercado se analizan con mayor detalle en la sección "Carga de Costos de Respaldo y Valor de Mercado" a continuación. Como se resume en la Tabla 19, el desarrollo en las Fases 2 y 3 resulta en un porcentaje estimado de carga de costos de infraestructura total del 21,3 %. En la fase de desarrollo de SEDA, el porcentaje de carga de costos de infraestructura asciende a un estimado del 22,6 %. **Cada uno de estos porcentajes de carga de costos de infraestructura supera ligeramente el 20 % e indica que el Proyecto podría no ser financieramente viable a menos que se tomen medidas para mejorar su viabilidad, como la reducción de las instalaciones requeridas o sus costos, o la identificación de otras fuentes de financiamiento.**"

8. Dado que su desarrollo costará miles de millones, ¿ha propuesto la ciudad cómo lo financiará? Es decir, ¿se financiará aparte del presupuesto anual de la ciudad? De ser así, ¿cuál es el modelo de financiación y cuáles son las implicaciones fiscales a largo plazo, si las hubiera, y/o presupuestarias para la ciudad de Fresno?

Véanse las respuestas a los puntos 6 y 7 anteriores. Estos elementos del rompecabezas de la financiación y el impacto fiscal son complejos e interrelacionados, y requieren análisis fácticos exhaustivos adicionales sobre el impacto total del desarrollo de SEDA en los presupuestos municipales y los servicios públicos que se prestan en toda la ciudad. La Coalición Greenfield lleva más de dos años solicitando los análisis de impacto fiscal completos y los análisis relacionados.

9. Dado que los ciudadanos de Fresno han expresado su preocupación por la financiación y el desarrollo de SEDA, y cómo estos afectan la inversión y la atención a la infraestructura actual, ¿ha respondido la ciudad de alguna manera sustancial a dichas preocupaciones?

Hasta donde sabemos, la ciudad no ha dado ninguna respuesta sustancial.



<https://www.greenfieldcoalition.org/>