

## FACT SHEET

# Actualización del Programa de Vivienda Inclusiva del Plan Comunitario del Centro

## **Cuál es el enfoque recomendado por la Comisión de Planeación de la Ciudad (CPC por sus siglas en inglés) para proporcionar viviendas de bajo costo en el Centro de la ciudad?**

El Plan Comunitario del Centro recomendado por el CPC incluye un Programa de Beneficios Comunitarios, el cual es un sistema basado en incentivos (o "base / bonos"), para facilitar la producción de nuevas unidades de vivienda de bajo costo y otros beneficios comunitarios en el Centro. El Programa de Beneficios Comunitarios está basado en la Ordenanza de Tarifas de Vinculación de Viviendas Asequibles que actualmente se aplica en toda la Ciudad y requiere contribuciones de vivienda de bajo costo para todo los proyectos de desarrollo. La CPC ha recomendado que a los sitios del Centro se les asignen derechos de desarrollo básicos (generalmente el coeficiente de edificabilidad o FAR por sus siglas en inglés), que se pueden exceder con bonificaciones de edificabilidad cuando los proyectos proporcionan unidades de vivienda de bajo costo, o en algunos casos, cuando los proyectos brindan otros beneficios en el sitio, como espacios abiertos con acceso público o instalaciones comunitarias como escuelas y cuidado de niños. Este sistema fue calibrado y diseñado para garantizar que la mayoría de los proyectos de desarrollo construyeran edificios más grandes en sus sitios y que proporcionen viviendas de bajo costo, lo cual promueve los objetivos de la Ciudad de producir más viviendas, reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y mejorar la caminabilidad.

Según esta propuesta, los proyectos que excedan los derechos básicos de desarrollo deberán proporcionar uno de los siguientes porcentajes de unidades de vivienda asequible para hogares de bajos ingresos:

- 7% de ingresos extraordinariamente bajos (*ingresos del 0 al 15 % del Ingreso Medio del Área (AMI por sus siglas en inglés, \$16 900\* para una familia de cuatro)*);
- 8% de ingresos extremadamente bajos (*ingresos de 0-30 % del AMI, \$33,800\* para una familia de cuatro*);
- 11% de ingresos muy bajos (*ingresos del 30 al 50 % del AMI, \$56,300\* para una familia de cuatro*);
- 20% de bajos ingresos; o (*Ingresos al 50-80% del AMI, \$90,100\* para una familia de cuatro*);
- 40% de ingresos moderados, cuando las unidades están a la venta (*ingresos del 80 al 120 % del AMI, \$92 750\* para una familia de cuatro*)

Al proporcionar las unidades de vivienda asequible requeridas, los proyectos bajo este sistema recibirán un aumento hacia el Coeficiente de Utilización de Suelo (FAR por sus siglas en inglés) de 40%. Sin embargo, para lograr el FAR máximo permitido en un sitio, también se requerirían incrementos adicionales de viviendas asequibles.

## ¿Por qué se está explorando un mandato de vivienda inclusiva al momento?

Después de la consideración de la CPC sobre el Plan Comunitario del Centro, el consejo distrital 14 solicitó que el Departamento de Planeación preparará un estudio de factibilidad económica para informar al Comité de Planeación y Gestión de Uso de Suelo del Consejo de la Ciudad (PLUM por sus siglas en inglés) y al Concejo de la Ciudad sobre si un mandato de vivienda de bajo costo ayudaría a garantizar la producción de nuevas unidades de vivienda a bajo costo en el Centro. El tema de un mandato obligatorio de viviendas de bajo costo fue considerado por primera vez por el consejo distrital 14, cuando la CPC consideró el Plan Comunitario del Centro en el verano de 2021.

El análisis económico más reciente (discutido más adelante) ha demostrado que, en ausencia de un requisito de inclusión, es poco probable que los proyectos busquen derechos de desarrollo adicionales y proporcionen unidades asequibles hasta que mejoren las condiciones del mercado.

## ¿Cuáles son las conclusiones clave del estudio?

El análisis, descrito en [el memorando de Zonificación Inclusiva de HR&A](#), indica que una obligación de vivienda inclusiva es realizable dentro del área del Plan Comunitario del Centro de Los Ángeles. Informado por el análisis de HR&A, el Departamento de Planeación ha presentado un Programa de Inclusión Graduada en [el Memorando del Director de Planeación al Comité de Planeación y Gestión de Uso de Suelo](#) (PLUM por sus siglas en inglés) para la consideración de PLUM. El Programa de Inclusión Graduada exige que a medida que aumenta el tamaño de un proyecto, también se debe aumentar la obligación de inclusión. Los porcentajes de viviendas inclusivas se describen a continuación en "Cómo se integraría un mandato de vivienda asequible en el sitio con el enfoque recomendado por la Comisión de Planeación (CPC por sus siglas en inglés)".

El estudio de HR&A también proporciona una descripción general de los programas obligatorios de vivienda inclusiva en el estado de California, incluyendo sus características generales, el historial de implementación y la relación con otras políticas de vivienda estatales y locales. El memorándum identifica los requisitos factibles de vivienda inclusiva para el Área del Plan del Centro de Los Ángeles, que es basado en una revisión de las condiciones actuales del mercado económico y la suposición de que las condiciones económicas actuales del mercado continuarán en el corto plazo.


[El Memorando del Director de Planeación preparado para el Comité de PLUM](#) describe un camino para adoptar un programa de vivienda inclusiva obligatorio basado en las conclusiones clave del análisis económico de HR&A, el cual también fue informado por las siguientes consideraciones:

- El Plan Comunitario del Centro propuesto, y el Elemento de Vivienda de la Ciudad que fue recientemente adoptado, así como Connect SoCal de la agencia SCAG (conocido como el documento 2020-2045 RTP / SCS), identifican el objetivo de aumentar la producción de viviendas dentro del Área del Plan del Centro, un área bien servida por el tránsito, empleo y numerosas inversiones cívicas. Un programa de vivienda inclusiva debe facilitar la producción de unidades de vivienda de bajo costo, y garantizar que el desarrollo de viviendas en general continúe en áreas bien servidas por tránsito, de acuerdo con los objetivos municipales, regionales y estatales de aumentar la producción de viviendas.
  - El Plan Propuesto busca acomodar 100,000 nuevas unidades de vivienda hasta el 2040.

- El Plan Propuesto representa el 20% del crecimiento total de viviendas de la Ciudad que se anticipa que ocurrirá para 2040.
- La vivienda inclusiva es generalmente factible en las zonas de uso mixto del centro y la adopción de los porcentajes recomendados descritos en **el memorando de zonificación inclusiva de HR&A** no limitaría el desarrollo de viviendas a corto plazo.
- Las condiciones económicas han cambiado significativamente desde el Análisis económico del Centro presentado a la Comisión de Planeación en el 2019. En el cual, un requisito obligatorio de vivienda inclusiva se encuentra ausente y es poco probable que bajo las condiciones económicas actuales la vivienda asequible esté incluida en los sitios del Centro.
- El Plan Propuesto describe una visión hasta el año 2040. Las condiciones del mercado evolucionan con el tiempo y un requisito de vivienda inclusiva será una de las varias herramientas disponibles para facilitar la producción de viviendas asequibles bajo el Plan Propuesto. El Programa de Beneficios Comunitarios recomendado por la Comisión de Planeación (CPC por sus siglas en inglés) se incorporará a un programa de inclusión gradual y facilitará una mayor cantidad de viviendas asequibles a medida que mejoren las condiciones económicas.
- La viabilidad económica será evaluada en los sitios que se adquirirán bajo las condiciones económicas actuales y que serán financiados utilizando métodos convencionales. Los sitios de desarrollo en terrenos adquiridos previamente que se benefician de métodos de financiación poco convencionales podrían tener una viabilidad mejorada.

## **¿Cómo se integraría un mandato de vivienda asequible en estos sitios, basado en la recomendación hecha por la Comisión de Planeación de la Ciudad (CPC por sus siglas en Inglés)?**

Bajo el Programa de Beneficios Comunitarios recomendado por el CPC, los proyectos pueden optar por ofrecer unidades de vivienda asequible a cambio de derechos de desarrollo mejorados, incluyendo un área de suelo adicional, una exención de la Ordenanza de Tarifas de Vinculación de Viviendas Asequibles, y un proceso de revisión del proyecto ministerial. En condiciones económicas favorables, es probable que la mayoría de los proyectos de desarrollo de vivienda ofrezcan unidades de vivienda en los sitios del plan recomendado por el CPC.



Sin embargo, el Programa de Beneficios Comunitarios recomendado por el CPC no requiere que todos los proyectos de desarrollo de viviendas proporcionen unidades en el mismo sitio y, en las condiciones económicas menos favorables actuales, muchos proyectos de desarrollo de viviendas pueden optar por proporcionar solo unidades de vivienda a precio de mercado, renunciando a cualquier incentivo disponible, como aumento de la superficie construida y la provisión de una tarifa para ayudar a financiar futuras viviendas asequibles.

La integración de un nuevo mandato de vivienda asequible en el sitio dentro del Plan Comunitario recomendado por el CPC crea un programa de "Inclusión Graduada" en el que se requiere la obligación inicial para los proyectos que usan solo el coeficiente de utilización de suelo (FAR por sus siglas en inglés) de base dentro de su Distrito de Forma de zonificación. La adaptabilidad que ofrece la integración de los dos programas garantizará que se produzca cierta cantidad de unidades de vivienda asequibles en el lugar, incluso si los proyectos se construyen dentro de los derechos básicos de desarrollo a corto plazo, mientras que aumenta la obligación de asequibilidad de un proyecto a medida que los proyectos aumentan de tamaño con mejores condiciones de mercado.

Por ejemplo, en el distrito de zonificación HB1 de South Park, se requeriría un edificio más pequeño para proporcionar un 10 % de unidades de ingresos muy bajos, mientras que un edificio de alta escala más grande requeriría un 20 % de unidades de ingresos muy bajos, como se muestra en la Ilustración 1 a continuación.

Mientras la cantidad inicial de inclusión requerida en el centro será bastante consistente (por ejemplo, 10 % de ingresos muy bajos en la mayor parte del centro de Los Ángeles, 15 % de ingresos muy bajos en Chinatown), la cantidad total de inclusión requerida variará según el tamaño final de un edificio.

### Ilustración 1

## Graduated Inclusionary

Larger buildings provide more on-site affordable housing.



## ¿Cómo se relaciona este estudio con el estudio de vivienda inclusiva de toda la ciudad?

Aparte del Plan Comunitario del Centro, el Consejo de la Ciudad ordenó al Departamento de Vivienda que complete un análisis económico que aborde el sí un requisito de zonificación inclusiva mejoraría o no la producción de vivienda asequible en la Ciudad, en comparación con los incentivos actuales del programa de Comunidades Orientadas al Transporte Público (TOC, por sus siglas en inglés), la Ordenanza de Tarifas de Vinculación de Viviendas Asequibles, y si un requisito de zonificación inclusiva sería económicamente factible en los numerosos sub-mercados económicos de la ciudad y según las asignaciones de zonificación establecidas. El estudio de vivienda inclusiva de toda la ciudad todavía está en marcha y no otorgará un análisis separado de los sub-mercados económicos del centro.

Si desea obtener más información, por favor [regístrese en línea](#) para recibir actualizaciones periódicas sobre el Plan Comunitario del Centro.