

Actualización del Plan Comunitario del Centro

Estimados Partes Interesados,

Después de la aprobación del Plan Comunitario del Centro por parte de la Comisión de Planeación de la Ciudad (CPC por sus siglas en inglés) en Septiembre de 2021, el Departamento de Planeación inició [la preparación de un estudio](#) que explora un modelo alternativo para fortalecer la producción de viviendas para gente de bajos ingresos. Este estudio iría más allá del borrador del Plan Comunitario del Centro que el CPC recomendó, al explorar un requisito para que todos los proyectos de vivienda futuros incluyan viviendas para gente de bajos ingresos.

Este próximo estudio analiza la posibilidad de aplicar un requisito para proporcionar unidades de viviendas para gente de bajos recursos, una herramienta conocida como zonificación inclusiva. Entre otras consideraciones, este informe evaluará desde una perspectiva de economía cómo se pueden establecer requisitos y obligaciones para maximizar la posibilidad de incrementar la vivienda para gente de bajos ingresos. Este modelo inclusivo también evaluará la posibilidad de hacer obligatorio otros beneficios no residenciales, como el espacio abierto y centros comunitarios.

El objetivo es tener este estudio completado para el verano 2022, que coincide con la fecha para la publicación del informe final de impacto ambiental del Plan DTLA 2040, junto con la ordenanza de zonificación, resoluciones, y mapas para la consideración del Consejo de la Ciudad. En resumen, el estudio se cumplirá sin alterar o retrasar la consideración del Consejo de la Ciudad de la actualización del Plan Comunitario del Centro.

Para más información, por favor [regístrese en el sitio web](#) para recibir notificaciones periódicas sobre el Plan Comunitario del Centro. El estudio se está llevando a cabo, así que estaremos proporcionando oportunidades adicionales para que el público de su opinión, y también compartiremos material de planeación relevantes.

Gracias,
El Equipo del Plan Comunitario del Centro

A continuación se puede encontrar una hoja informativa con preguntas frecuentes relacionadas con la estrategia de vivienda asequible del Downtown Community Plan.

Informe de Progreso: Actualización del Plan Comunitario del Centro

Cual es la propuesta recomendada por la Comisión de Planeación de la Ciudad (o CPC por sus siglas en inglés) para proveer viviendas asequibles en el Centro de Los Ángeles?

El Plan Comunitario recomendado consiste del Programa de Beneficios Comunitarios, una base y bono, o sistema basado en incentivos, para facilitar nuevas unidades de vivienda asequible, y otros beneficios de comunidad en sitio, construyendo sobre la ya establecida Tarifa de Vinculación para Viviendas Asequibles que ya es actualmente aplicada a través de la Ciudad, y requiere contribuciones para vivienda asequible de todo tipo de desarrollo. Bajo el sistema recomendado por CPC, sitios en el Centro de Los Ángeles tienen asignado una base de derechos de desarrollo (generalmente con relación al área de piso o FAR por sus siglas en inglés), que puede excederse con bonos de área de piso cuando proyectos provienen unidades en sitio de vivienda asequible, o en algunas instancias, cuando proyectos proveen otros tipos de beneficios en sitio como espacio abierto al público, o instalaciones de comunidad como escuelas o guarderías. Este sistema fue calibrado para asegurar que la mayoría de proyectos construyeran edificios más grandes en sus sitios, y provengan viviendas asequibles, avanzando las metas de la Ciudad de producir más viviendas, y reducir gases de efecto invernadero, y mejorar la caminabilidad.

Bajo esta propuesta proyectos tendrían requerido proveer los siguientes porcentajes de unidades de vivienda para hogares de bajos ingresos:

- 7% de Profundamente Bajos Ingresos o aproximadamente \$16,900* ingresos para un hogar de 4 personas
- 8% de Extremadamente Bajos Ingresos o aproximadamente \$33,800* ingresos para un hogar de 4 personas

- 11% de Muy Bajos Ingresos o aproximadamente \$56,300* ingresos para un hogar de 4 personas
- 20% de Bajos Ingresos o aproximadamente \$90,100* ingresos para un hogar de 4 personas
- 40% de Ingresos Moderados, cuando las unidades están en venta o aproximadamente \$92,750* ingresos para un hogar de 4 personas

*A partir de agosto de 2020

Incrementos adicionales de vivienda asequibles también son requeridos cuando proyectos incrementan en uso más allá de un inicial bono de 40%.

¿Cómo diferiría un mandato de vivienda asequible en sitio sobre la recomendada propuesta de CPC?

Para complementar el recomendado Plan Comunitario por la CPC, el Departamento de Planeación estará estudiando dos propuestas para incorporar una obligación de vivienda inclusiva. Primero, el estudio va explorar si las obligaciones de vivienda asequible de lograr un “Nivel 1 de 40% de Bono de FAR” (descrito arriba) puede ser mandatorio. La estructura en general de bonos de FAR, y el Programa de Beneficios Comunitarios (por ejemplo “base/bono”) se mantendrá intacta, manteniendo bonos para espacio abierto, e instalaciones comunitarias intactas.

Segundo, el Departamento de Planeación va explorar si ambo la base de FAR y obligaciones de vivienda asequible pueden ser incrementadas, suplantando que el Programa de Beneficios Comunitarios enfatizando una obligación de vivienda asequible para proyectos residenciales, o una obligación de beneficios en sitio como espacio abierto y instalaciones comunitarias para proyectos no-residenciales.

Ambas propuestas serán ofrecidas para Consideración del Concejal en adición a las recomendaciones del CPC para el Plan Comunitario.

Porque está siendo explorado un mandato de vivienda inclusionaria en este momento?

En 2017 la Ciudad estableció un programa de vivienda inclusionaria conocido como la Tarifa de Vinculación para Vivienda Asequible, requiriendo contribuciones para vivienda asequible en la forma de pagos o contribuciones en sitio. Este nuevo estudio, [solicitado por el Distrito Concejal 14](#), estará enfocado especialmente en reforzar la producción de vivienda asequible en el sitio. El tema del hacer obligación mandatoria tener viviendas asequibles en sitio fue primero elevado por el Distrito de Concejal 14, cuando el CPC consideró el Plan Comunitario del Centro de Los Ángeles en el verano de 2021. El Distrito Concejal 14 permaneció comprometido a incorporar obligaciones de vivienda

asequibles en sitio, y a solicitado un análisis económico para asistir en guiar la consideración del Plan Comunitario del Centro de Los Ángeles por el Concejal de la Ciudad.

¿Cómo está relacionado este estudio con el estudio de vivienda inclusionaria a través de la Ciudad?

Separado del Plan Comunitario del Centro de Los Ángeles, el Concejal de la Ciudad ha dirigido al Departamento de Vivienda que complete un análisis económico que aborda la factibilidad de un mandato a través de la ciudad de viviendas asequibles en sitio (también referido como Zonificación Inclusionaria). Los Departamentos de Planeación y Vivienda van a coordinar estos estudios como un esfuerzo diferente para asegurar que los métodos analíticos y que él abordó en general sean fácilmente discernibles al público general. Mientras tanto, el estudio del Plan Comunitario del Centro de Los Ángeles estará analizando las estrategias de zonificación específica a sitios del Centro de Los Angeles, tipologías de edificios y factores del mercado económico localizados, que permiten para un matiz de más recomendaciones del Concejal de la Ciudad.

¿Cuándo estará el análisis económico disponible para partes interesadas?

El Departamento de Planeación imagina que el análisis completo será publicado en el sitio web del Plan Comunitario del Centro de Los Ángeles cuando sea completado este verano, a lado del Reporte de Impacto Ambiental Final y zonificación correspondida al área del Plan.

Personal del Departamento de Planeación va proveer horas de oficina para partes interesadas para acoplar en el estudio completo y para ver como se puede fortalecer el rol del plan en construir nuevas viviendas asequibles así como el Plan Comunitario progresa a su adopción por el Concejal de la Ciudad. Además, el Departamento de Planeación proveerá un reporte escrito al Comité de la Ciudad de Planeación y al Comité de Manejo del Uso de Tierra, que perfilara como el las regulaciones de apoyo al Plan Comunitario pueden ser adaptadas a incluir un mandato de obligación de vivienda asequible.

Para más información, por favor [suscríbete en línea](#) para recibir actualizaciones periódicas sobre el Plan Comunitario del Centro de Los Ángeles. Mientras el estudio está en camino, vamos a proveer oportunidades adicionales para aporte público, además de compartir documentos de planeación pertinentes.