

FACT SHEET

Actualizado 10/17/24

Ordenanza del Programa de Incentivos para la Vivienda en toda la Ciudad (CHIP)

CPC-2023-7068-CA
ENV-2020-6762-EIR
ENV-2020-6762-EIR-ADD1
ENV-2020-6762-EIR-ADD2

Resumen

El [Elemento de Vivienda de 2021-2029](#) de la Ciudad (también conocido como el Plan para Alojar Los Angeles) identificó ciertas necesidades significantes por todo Los Angeles reflejando altas rentas, condiciones de hacinamiento, e inestabilidad de vivienda. Reconociendo la urgencia de planear por soluciones de vivienda equitativa para residentes de la Ciudad, incluyendo viviendas permanentes para los desalojados y más vivienda asequible para aquellos que viven la carga de altos costos de vivienda, el Departamento de Planeación ha desarrollado el Program de Incentivos de Vivienda por toda la Ciudad, como uno de varios programas ambiciosos dentro del Plan de Alojar Los Angeles.

El [Programa de Rezonificacion del Elemento de Vivienda](#) es solicitado por el Elemento de Vivienda 2021-2029, se propone abordar las necesidades críticas de vivienda y cumplir las obligaciones de vivienda de la ciudad bajo la ley estatal. Adicionalmente a las rezonificaciones que tomarán a cabo las Actualizaciones de Planes Comunitarios, el Programa de Rezonificacion del Elemento de Vivienda abarca el Programa de Incentivos de Vivienda de toda la Ciudad (CHIP, por sus siglas en inglés). El CHIP incluye incentivos para expandir oportunidades de ingresos mixtos y de desarrollo de

100% vivienda asequible mientras minimiza el desplazamiento de inquilinos. La [Ordenanza del Programa de incentivos para la vivienda en toda la ciudad](#) asequebles enmendará el Código Municipal de Los Ángeles (LAMC, por sus siglas en inglés) para permitir procedimientos simplificados de revisión de proyectos e introducir nuevos incentivos audaces para tipos de proyectos elegibles con el fin de ampliar el acceso a viviendas asequibles cerca del transporte público, los empleos, a lo largo de los corredores y en las áreas de mayor oportunidad.

Antecedentes

El [análisis de zonificación](#) del Elemento de Vivienda 2021-2029 encontró que las regulaciones de zonificación actuales de Los Ángeles son insuficientes para que la Ciudad alcance su objetivo según la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés). RHNA es el proceso requerido por el estado de California que busca garantizar que las ciudades y los condados planifiquen la construcción de suficientes viviendas para Angelinos de todos los niveles de ingresos. El objetivo actual de la RHNA de Los Ángeles, incluida una zona de amortiguamiento (cómo recomendado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo de Comunidad de California), era 486,379 viviendas. Después de tomar en cuenta el desarrollo de viviendas previsto, el Departamento de Planeación identificó la necesidad de actualizar las regulaciones de zonificación de la Ciudad para permitir la construcción de 255,433 unidades de vivienda adicionales. Esta necesidad requiere que la Ciudad adopte y ponga en práctica un programa de rezonificación para febrero de 2025. El Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda tiene como objetivo abordar las necesidades de vivienda identificadas por la Ciudad y consta de varios programas de implementación diferentes, incluido la Ordenanza CHIP.

En marzo de 2023, el Departamento de Planificación de la Ciudad publicó [seis estrategias fundamentales](#) que comprenden el CHIP. Estas estrategias se desarrollaron en base a los aportes del público, la dirección del Concejo de la Ciudad y los resultados del análisis de Afirmativamente Avanzando la Vivienda Justa (AFFH, por sus siglas en inglés) (consulte el Glosario) realizado como parte del [Elemento de Vivienda 2021-2029 adoptado](#). Luego de una amplia divulgación que incluye seminarios web, horarios de oficina y participación en eventos públicos, el Departamento de Planeación propone la Ordenanza CHIP que consiste en actualizar el Programa de Bonificación de Densidad Estatal de la Ciudad, adoptar un Programa de incentivos para ingresos mixtos (MIIP, por sus siglas en inglés) local y crear un Programa de incentivos para viviendas asequibles (AHIP, por sus siglas en inglés) para proyectos 100 % asequibles. Los incentivos disponibles en cada programa no cambiarán la zonificación subyacente de las propiedades. En cambio, la Ordenanza CHIP ofrecerá incentivos a los

desarrolladores (como de densidad, superficie, altura, estacionamiento, etc.) a cambio de incluir unidades asequibles pactadas como parte del proyecto. El programa CHIP está acompañado por tres ordenanzas de apoyo en toda la ciudad, incluida la Ordenanza de Protección de los Residentes, la Ordenanza de Sitios del Elemento de Vivienda y la Ordenanza de Reutilización Adaptativa en toda la ciudad.

Provisiones Clave

La Ordenanza CHIP propone la adición de tres nuevos programas a la sección de Excepciones (LAMC 12.22) del LAMC. Los tres programas dentro de la Ordenanza CHIP funcionarán conjuntamente como un programa local de bonificación de densidad bajo la Ley Estatal de Bonificación de Densidad (ver Glosario) (Secciones 65915-65918 del Código del Gobierno de CA). Además de estos programas (descritos con más detalle a continuación), la Ordenanza contiene una serie de revisiones técnicas para corregir referencias y asegurar consistencia en todo el LAMC con las disposiciones propuestas como parte de la Ordenanza CHIP. Adicionalmente, la Ordenanza CHIP propone una enmienda a los umbrales asociados con la Revisión de Proyectos contenida en la Sección 16.05 del LAMC y revisiones a las exenciones de la Tarifa de Vinculación contenidas en la Sección 19.18 del LAMC. Por último, la Ordenanza CHIP propone una nueva Sección 11.5.15 al LAMC, que agrega un lenguaje habilitante para que el Director de Planificación apruebe y emita Medidas de Protección Ambiental.

Programa de bonificación de densidad estatal

La Ordenanza CHIP abarca revisiones a la Ordenanza de bono de densidad local de la ciudad para alinear los incentivos, procesos y procedimientos de la ciudad conforme a la Ley estatal de bonos de densidad. Para obtener más información sobre los requisitos de elegibilidad de este programa, los incentivos base, el menú de incentivos y las opciones de beneficios públicos (consulte el Glosario), consulte la tabla en la página 15 de esta hoja informativa.

Programa de incentivos para ingresos mixtos (MIIP, por sus siglas en inglés)

El Programa de incentivos para ingresos mixtos se centrará en establecer incentivos para viviendas de ingresos mixtos (consulte el Glosario) a lo largo de ciertos corredores callejeros importantes con acceso al transporte público, incluidas herramientas para fomentar la construcción de varios tipos de viviendas de “escala baja/altura baja” para crear transiciones entre viviendas unifamiliares y edificios de apartamentos de altura media. Estos incentivos para “Corredores de Oportunidad” (consulte el Glosario) y “Áreas de Transición de Corredores de Oportunidad” (consulte el Glosario) estarán disponibles para proyectos ubicados en las Áreas de Mayor Oportunidad según los

mapas de Áreas de Oportunidad del Comité de Asignación de Crédito Fiscal de California (consulte el Glosario). Además, el Programa de incentivos para ingresos mixtos codificará elementos clave de las Pautas de Incentivos para la Vivienda Asequible de Comunidades Orientadas al Transporte Público (TOC, por sus siglas en inglés) (consulte el Glosario) para sitios cercanos al transporte público en toda la ciudad. Para obtener más información sobre los requisitos de elegibilidad de este programa, los incentivos base, el menú de incentivos y las opciones de beneficios públicos, consulte la tabla en la página 15 de esta hoja informativa.

Programa de incentivos para viviendas asequibles (AHIP)

Además de ofrecer bonificaciones de densidad, incentivos de altura y estacionamiento para Proyectos de Vivienda Asequible al Cien Por Ciento (ver Glosario) bajo la Ley Estatal de Bonificación de Densidad, el Programa de Incentivos de Vivienda Asequible proporcionará incentivos de uso del suelo personalizados para Proyectos de Vivienda Asequible al Cien Por Ciento en toda la ciudad. Además, la ordenanza ampliará los tipos de zonas elegibles para proyectos de Vivienda Asequible al Cien Por Ciento a las zonas de estacionamiento "P". El AHIP también añade tipos de proyectos adicionales que se proponen calificar para incentivos, como Proyectos de Tierra Pública (100% restringido por ingresos en tierras propiedad de una agencia pública o en parcelas zonificadas para "PF" Instalaciones Públicas); Proyectos de Organizaciones Religiosas (80-100% restringido por ingresos en tierras propiedad de una institución religiosa); y Proyectos de Participación Compartida (80-100% restringido por ingresos en tierras propiedad de un Fideicomiso de Tierra Comunitario o Cooperativa de Vivienda de Participación Limitada). Para obtener más información sobre los requisitos de elegibilidad de este programa, incentivos base, menú de incentivos adicionales y opciones de beneficios públicos, consulte la tabla en la página 14 de esta Hoja Informativa.

Preguntas Frecuentes

¿Cómo se diferencia el borrador revisado de la Ordenanza CHIP de versiones anteriores?

El primer borrador de la ordenanza propuesta fue publicado el 12 de marzo de 2024, y el segundo borrador el 27 de junio de 2024. El tercer borrador de la Ordenanza CHIP, publicado el 16 de septiembre de 2024, incluye varias revisiones técnicas, así como actualizaciones informadas por la participación pública, sobre elementos relacionados con la política. Para obtener más información sobre estos cambios, haga clic [aquí](#) para revisar nuestra Tabla de Comparación de Resumen de Regulaciones o [aquí](#) para ver los materiales preparados para la Comisión de Planificación de la Ciudad (CPC).

¿Por qué propone la ciudad de Los Ángeles la Ordenanza CHIP?

El Plan to House LA identificó que, con algunos de los alquileres más altos y una inestabilidad inmobiliaria cada vez mayor, existe una importante necesidad de vivienda en Los Ángeles. Esto ha resultado en desplazamientos, falta de vivienda y ser dueño de una vivienda algo inalcanzable. El análisis de zonificación del Plan también encontró que la Ciudad no tiene la Capacidad de Zonificación (consulte el Glosario) necesaria para cumplir con sus obligaciones de la RHNA. Como resultado, según la ley estatal, Los Ángeles tiene la obligación legal de desarrollar y adoptar un programa de rezonificación para crear la capacidad para al menos 255,432 nuevas viviendas antes de febrero de 2025. La Ordenanza CHIP es una forma por la cual la Ciudad de Los Ángeles podrá alcanzar este objetivo de rezonificación.

¿Cómo se relacionan las seis estrategias centrales de CHIP con la Ordenanza CHIP propuesta?

Las estrategias centrales de CHIP se han incorporado a los tres programas de la Ordenanza CHIP. Programa de incentivos para ingresos mixtos (MIIP) abarcará Viviendas de Escala Mediana, Corredores de Oportunidad y la actualización del Programa de Comunidades Orientadas al Transporte Público (TOC) de la ciudad. El Programa de incentivos para viviendas asequibles (AHIP) abarcará la estrategia de Superposición de Vivienda Asequible. Las actualizaciones del Programa de Bono de Densidad local existente de la ciudad estarán en el Programa de bonificación de densidad estatal. Estos programas contarán con procesos de aprobación simplificados para aumentar la certeza del proyecto y acelerar el tiempo de procesamiento para proyectos que proporcionen viviendas asequibles.

¿Cuántas unidades de vivienda asequible se requerirán bajo la Ordenanza CHIP?

Cada programa dentro de la Ordenanza CHIP más amplia tiene diferentes requisitos para el número de unidades que deben reservarse como unidades asequibles restringidas para ser elegibles para incentivos de desarrollo y revisión simplificada. La cantidad de unidades asequibles restringidas requeridas por proyecto puede variar según el nivel de asequibilidad (Ingreso Agudamente Bajo, Ingreso Extremadamente Bajo, Ingreso Muy Bajo, Ingreso Bajo o Ingreso Moderado), el número de incentivos solicitados, el área de mercado y/o criterios de elegibilidad específicos del programa.

El personal del departamento trabajó con un consultor para llevar a cabo un análisis de estudio de mercado para informar las recomendaciones sobre los porcentajes propuestos de unidades asequibles restringidas en el sitio que se requieren para que los proyectos reciban incentivos de desarrollo. Este estudio, en combinación con los

comentarios del público, resultó en que el personal recomendara, en el borrador de la Ordenanza CHIP presentado a la CPC, porcentajes de reserva que se alinean con y superan los requisitos existentes de TOC para proyectos en áreas de bajo nivel de mercado de la ciudad. El personal también recomendó reducir las unidades de ELI requeridas en las Áreas de Mayor Nivel de Mercado de la Ciudad (que ahora comienzan en un 11% para el Nivel 1 y OC-1). Además, el estudio informó la recomendación del personal de consolidar los requisitos de reserva y los incentivos base asociados con los Niveles 1 y 2 de las Áreas de Incentivos Orientados al Tránsito. La ordenanza revisada también incluye una opción de asequibilidad mixta, donde los proyectos pueden optar por proporcionar una mezcla de unidades asequibles en diferentes niveles de ingresos, incluidos los niveles de Ingreso Agudamente Bajo y de Ingreso Moderado, para permitir una diversidad de diferentes niveles de ingresos dentro de un proyecto.

¿Cómo avanza afirmativamente la vivienda justa la ordenanza CHIP?

Como parte de un Análisis AFFH, el Plan para Acelerar la Vivienda en Los Ángeles encontró que hay una distribución inequitativa de dónde se ha producido vivienda asequible históricamente. En particular, el Plan para Acelerar la Vivienda en Los Ángeles identificó que los desarrollos multifamiliares a menudo se concentran en vecindarios centrales y de bajos recursos de la ciudad. Esto refleja los tipos de zonificación de vivienda que se permiten en todo Los Ángeles y la evidente falta de vivienda multifamiliar en áreas de oportunidad. Por esta razón, la Ordenanza CHIP se esfuerza por apoyar los objetivos AFFH al ofrecer mayores bonificaciones de desarrollo para proyectos de ingresos mixtos en los principales corredores en Áreas de Mayor Oportunidad (ver Glosario), así como mayores bonificaciones para Proyectos de Vivienda Asequible al Cien Por Ciento en Áreas de Mayor Oportunidad. Además, la Ordenanza abre nuevos tipos de ubicaciones para viviendas mayoritariamente asequibles que pueden ayudar a superar los patrones de zonificación históricos que hacen que los desarrollos multifamiliares en Áreas de Mayor Oportunidad sean menos viables. Estas ubicaciones incluyen terrenos propiedad de Organizaciones Religiosas y Fideicomisos de Tierra Comunitarios/ Cooperativas de Vivienda de Participación Limitada; terrenos de propiedad pública y terrenos zonificados para Instalaciones Públicas (PF); y terrenos zonificados para Estacionamiento (P).

¿Qué tipos de proyectos son elegibles para la Ordenanza CHIP?

Los proyectos multifamiliares que proponen al menos cinco viviendas y que proporcionen un porcentaje designado de viviendas asequibles pactadas generalmente serán elegibles para un programa dentro de la Ordenanza CHIP. Cada programa tiene criterios de elegibilidad específicos adicionales basados en la ubicación geográfica, la zonificación subyacente u otras características del sitio. Dependiendo del programa, los

proyectos pueden ser 100 % asequibles o pueden reservar una parte de las viviendas como asequibles.

¿Cómo afecta la Ordenanza CHIP a las zonas unifamiliares?

Con base en los comentarios recopilados a través de la encuesta del departamento que explora conceptos para la Ordenanza CHIP, las horas de oficina, las instrucciones del Concejo de la ciudad, y comentarios recibidos a través de actividades de divulgación en persona y en línea, el Departamento ha modificado cómo se aplicarán las estrategias de la Ordenanza CHIP a las zonas unifamiliares. Aunque el Inventario de Sitios Candidatos propuesto como parte del Elemento de Vivienda 2021-2029 exploró cómo las estrategias CHIP podrían ser aplicadas a zonas unifamiliares en toda la Ciudad, los sitios zonificados unifamiliares actualmente no son elegibles por el Programa de incentivos para ingresos mixtos.

Propiedades en zonas unifamiliares sólo son elegibles para los incentivos dentro del Programa de incentivos para viviendas asequibles cuando un proyecto propuesto se construye en propiedad de una agencia pública o en propiedad de una organización religiosa. Si una organización religiosa compró el terreno zonificado como unifamiliar después del 1 de enero de 2024, el proyecto debe estar ubicado a 528 pies (0.1 millas) de una propiedad que tenga usos existentes de iglesia o casa de adoración. Esta adición de requisitos de adyacencia y adquisición se incluyó en función de los comentarios recibidos de los electores después de la publicación del Borrador de Ordenanza en marzo de 2024. Además, debido a las disposiciones contenidas en la Ley de Bonificación de Densidad Estatal, los sitios zonificados como unifamiliar con designaciones de Uso de Suelo del Plan General multifamiliar pueden ser elegibles para incentivos del Programa de Bonificación de Densidad Estatal y AHIP.

¿Cuál es el proceso de revisión y aprobación de proyectos elegibles?

La Ordenanza CHIP proporciona múltiples caminos para aprobar proyectos elegibles y prioriza la eliminación de barreras procesales para que más proyectos que cumplan con los estándares de zonificación objetivos y utilicen los menús de incentivos predeterminados de la Ordenanza CHIP puedan ser procesados sin una solicitud discrecional. Se propone una lista ampliada de tipos de proyectos que serán elegibles para revisión ministerial por parte del Departamento de Edificación y Seguridad de Los Ángeles (LADBS). Además, los proyectos elegibles que soliciten incentivos fuera de menú (ver Glosario) serán procesados ministerialmente por la Planificación de la Ciudad a través del propuesto Proceso de Revisión Administrativa Ampliada, que puede requerir una audiencia pública informativa a nivel de personal. Además, los proyectos que busquen exenciones (ver Glosario) requerirán revisión discrecional,

excepto que una exención será elegible para aprobación ministerial bajo AHIP. Para obtener más información sobre los procedimientos de revisión de la Ordenanza CHIP, se puede encontrar una tabla que resume los procedimientos por tipo de solicitud en la página 15.

Además, la Ordenanza CHIP revisada propone una enmienda a los umbrales asociados con la Revisión de Proyectos contenidos en la Sección 16.05 de LAMC. Esta enmienda se basa en los comentarios del público que solicitan una mayor racionalización para los proyectos de ingresos mixtos con más de cincuenta unidades proporcionadas como unidades asequibles restringidas.

¿Cómo se relaciona la Ordenanza CHIP con la Ordenanza de Simplificación de Vivienda Asequible?

La Ordenanza de Aceleración de Vivienda Asequible (Archivo del Consejo 23-0623-S1) fue preparada en respuesta a una moción del Consejo para enmendar el LAMC y crear un proceso de revisión administrativa para Proyectos de Vivienda Asequible al Cien Por Ciento y codificar las disposiciones de aceleración de la Directiva Ejecutiva 1 (ED1). La ED1 fue emitida el 16 de diciembre de 2022 por la alcaldesa Karen Bass para acelerar el procesamiento de proyectos de vivienda asequible al 100% y de refugios para abordar la crisis de vivienda y falta de vivienda en Los Ángeles. El proceso de revisión acelerada se combina comúnmente con bonificaciones e incentivos proporcionados a través de la Ley de Bonificación de Densidad del Estado y se espera que se combine con los incentivos de AHIP una vez que el CHIP entre en vigor. La Ordenanza CHIP y el Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda fueron preparados en respuesta al Elemento de Vivienda 2021-2029, que identificó la capacidad de zonificación insuficiente para satisfacer las necesidades de vivienda y las obligaciones de RHNA de la ciudad.

Mientras la Ordenanza de Simplificación de Vivienda Asequible conmemora elementos clave del ED1 al establecer un nuevo proceso de Revisión Administrativa para Proyectos de vivienda cien por ciento asequibles en el LAMC, la Ordenanza CHIP ofrece bonos de desarrollo para Proyectos de vivienda cien por ciento asequibles en Áreas de Mayor Oportunidad más allá de aquellas disponible bajo la Ley estatal de bonos de densidad. A diferencia que la Ordenanza de Simplificación de Vivienda Asequible, la Ordenanza de CHIP no va simplificar otras acciones discrecionales que apliquen incluyendo pero no limitada a la Revisión de Proyectos, Permisos de Proyectos en Planes Específicos, y en aprobaciones de Zonificación de Superposiciones de Preservación Histórica. Estas y otras acciones discrecionales van a continuar a ser requeridas cuando se apliquen a un proyecto. Sin embargo, un

aplicante todavía puede decidir proponer un proyecto utilizando los bonos de desarrollo que ofrece la Ordenanza de CHIP en conjunto con la simplificación bajo la propuesta Ordenanza de Simplificación de Vivienda Asequible.

¿Cómo abordará e incorporará la Ordenanza CHIP cambios en la Ley estatal de bonos de densidad?

La Ordenanza CHIP será la primera actualización integral del Programa de bonificación de densidad local de la ciudad desde su adopción en 2008. En los últimos años, más de una docena de proyectos de ley estatales han modificado significativamente la Ley estatal de bonos de densidad (Código de Gobierno de California, Secciones 65915-65918). Hasta la fecha, estos cambios se han implementado en Los Ángeles utilizando una variedad de Memorandos de Implementación administrativos. El programa alineará a la ciudad con las revisiones a la Ley de Bonificación de Densidad del Estado.

¿Cómo cambiará la Ordenanza CHIP las pautas del Programa de incentivos para viviendas asequibles de Comunidades Orientadas al Transporte Público (TOC)?

El Programa de Incentivos de Ingresos Mixtos de la Ordenanza CHIP codificará y actualizará los incentivos actualmente disponibles en las Directrices del Programa de Incentivos de Vivienda Asequible de Comunidades Orientadas al Tránsito (TOC) (ver Glosario). En estas áreas de incentivo, referidas en el propuesto MIIP como Áreas de Incentivo Orientadas al Tránsito (TOIA), los bonos de densidad comenzarán en un 100% para los proyectos elegibles que se encuentren cerca del transporte bajo el Programa MIIP. En el MIIP revisado, los bonos de densidad diferencian entre Áreas de Oportunidad Moderada y Baja y Áreas de Alta Oportunidad, con bonos de densidad que varían del 100% al 120% (T-1 a T-3) en Áreas de Oportunidad Moderada y Baja, y bonos de densidad que varían del 120% a Limitado por Área de Piso (T-1 a T-3) en Áreas de Alta Oportunidad. Estas revisiones al monto de bonificación de densidad disponible para proyectos asegurarán que los incentivos basados en el transporte continúen fomentando el desarrollo de viviendas adyacentes al transporte, al tiempo que se alinean con la ley estatal. Históricamente, la ciudad ha construido la mayor parte de su stock de vivienda asequible en Áreas de Oportunidad Baja, lo que ha resultado en la necesidad de Avanzar Afirmativamente en la Vivienda Justa al centrarse en oportunidades de desarrollo en Áreas de Alta Oportunidad. Esta revisión está diseñada para priorizar las oportunidades de vivienda en Áreas de Alta Oportunidad.

¿Cómo protegerá la Ordenanza CHIP a los inquilinos?

La mayoría de los nuevos proyectos de desarrollo requerirán cumplir con las disposiciones de la propuesta de Ordenanza de Protección a Residentes. La propuesta de Ordenanza tiene como objetivo mejorar y ampliar los requisitos de vivienda estatales actuales, que están programados para expirar en 2030, en lo que respecta a los requisitos de reemplazo y las protecciones para inquilinos. Las protecciones propuestas para inquilinos incluyen salvaguardias para los angelinos, como el derecho a asistencia de reubicación, el derecho a permanecer antes de la demolición, el derecho a regresar al nuevo desarrollo y el derecho a regresar si la demolición no procede. La ordenanza también incluye obligaciones adicionales de notificación a los inquilinos cuando regresan y monitoreo de acoso. Las nuevas disposiciones incluyen un derecho de acción privado, la inclusión de requisitos de mayor asequibilidad para las unidades de reemplazo, requisitos de reemplazo uno a uno para unidades sujetas a la Ordenanza de Estabilización de Rentas, la codificación de requisitos relacionados con la vivienda justa para proyectos de ingresos mixtos para garantizar un tamaño, ubicación, comodidades y distribución equitativos para las unidades asequibles, y un requisito de que todos los convenios para unidades asequibles restringidas permitidas en la ciudad de Los Ángeles sean por un período de 99 años, con algunas excepciones.

¿Cómo se relaciona la Ordenanza CHIP con los planes comunitarios que se están actualizando actualmente?

El Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda abarca una amplia gama de esfuerzos multifacéticos, incluyendo la Ordenanza CHIP, y actualizaciones a los Planes Comunitarios y otros Planes Específicos o Planes de Vecindario. Algunos esfuerzos de planes locales ya han sido aprobados por la Comisión de Planificación de la Ciudad, pero están pendientes de adopción final, mientras que otros aún están en desarrollo. Como tal, algunos planes que están pendientes de adopción final, incluidos los planes de DTLA, Boyle Heights, Harbor y el Plan Específico Cornfield Arroyo Seco (CASP), no son elegibles para incentivos en el Programa de Incentivos de Ingresos Mixtos. La Ordenanza CHIP trabajará junto con el Plan Comunitario y otras actualizaciones para crear incentivos y agilizaciones a nivel de toda la ciudad destinados a facilitar más vivienda asequible en áreas prioritarias de la ciudad para satisfacer las necesidades de vivienda identificadas en el Elemento de Vivienda.

La Ordenanza CHIP estará disponible para proyectos según criterios de elegibilidad específicos y no modificará la zonificación subyacente; sin embargo, los programas del Plan Comunitario van a continuar estudiando comunidades a nivel local para afinar las designaciones de uso de suelo y las regulaciones de zonificación a nivel de parcela. La coordinación continua entre los equipos de planificación comunitaria y el equipo que cubre toda la ciudad, con respecto al contenido y el cronograma, garantizará que los

esfuerzos estén alineados y sean compatibles. Para obtener más información sobre las actualizaciones activas de los planes comunitarios y vecinales, haga clic [aquí](#).

¿Cómo afecta la Ordenanza CHIP al estacionamiento?

Para cumplir con los requisitos de la ley estatal y apoyar el desarrollo orientado al transporte público al facilitar inversiones en viviendas con acceso al transporte público, el CHIP propone codificar incentivos que reducen o eliminan los mínimos de estacionamiento para los desarrollos de viviendas que califiquen. Esto se alinea con [AB 2097](#), que le prohíbe a una agencia pública imponer requisitos mínimos de estacionamiento para automóviles en la mayoría de proyectos de desarrollo dentro de media milla de una parada de tránsito importante, y [AB 2345](#), que prohíbe requisitos de estacionamiento para viviendas 100% asequibles dentro de media milla de una parada de tránsito importante. El Departamento de Planeación reconoce las inquietudes escuchadas a lo largo de las Fases de Escuchar y Compartir con respecto a los impactos resultantes de proyectos que no brindan estacionamiento fuera de la vía pública. Sin embargo, debido a los requisitos de la ley estatal, la Ciudad tiene una capacidad limitada para exigir requisitos de estacionamiento. (Edited) Restore original

Además, aunque la Ordenanza CHIP codifica incentivos que eliminan los requisitos de estacionamiento para proyectos de ingresos mixtos y de vivienda 100 % asequible, la Ordenanza CHIP no propone limitaciones en la cantidad de estacionamiento que se puede proporcionar voluntariamente como parte del alcance de un proyecto.

¿Cómo apoya la Ordenanza CHIP la justicia medioambiental en los vecindarios de Los Ángeles?

Los comentarios compartidos a través de la participación pública revelaron el interés en asegurar que el desarrollo residencial resultante del uso de incentivos de la Ordenanza CHIP no agrave los problemas de justicia ambiental, incluyendo los impactos negativos en la salud asociados con residir cerca de sitios que albergan o que previamente albergaron usos peligrosos. La Ordenanza CHIP revisada duplicó el buffer de pozos de petróleo en la definición del Área de Consideración Ambiental, pasando de 500 pies de un pozo de petróleo activo a 1,000 pies de un pozo de petróleo activo. Además, el borrador recientemente publicado de la Ordenanza CHIP requiere que los tres programas cumplan con las Medidas de Protección Ambiental para asegurar que se realicen Evaluaciones Ambientales de Fase I y/o Fase II para sitios que albergan o están cerca de usos peligrosos, tal como se describe en la definición del Área de Consideración Ambiental. Requerir el cumplimiento de las Medidas de Protección Ambiental asegura una mayor aplicabilidad de importantes medidas de salud y seguridad para todos los proyectos que utilicen los programas de incentivos de la Ordenanza CHIP.

¿Se construirá algo como resultado de las Ordenanzas CHIP?

Aunque CHIP y el Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda se centran en ampliar la capacidad de vivienda necesaria para adaptarse a los objetivos de la RHNA de la Ciudad, el desarrollo real de viviendas lo lleva a cabo en gran medida el mercado privado. En resumen, aumentar la capacidad de zonificación residencial de un sitio no garantiza que se construirá en ese sitio.

¿Cuáles son los próximos pasos y las próximas oportunidades para brindar comentarios públicos?

En esta fase de la cronología de la Ordenanza CHIP, los borradores de las ordenanzas asociadas con el Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda fueron considerados y adoptados por la Comisión de Planificación de la Ciudad (CPC) el jueves 26 de septiembre de 2024. Esto incluyó la Ordenanza CHIP, la Ordenanza de Sitios del Elemento de Vivienda y la Ordenanza de Protecciones para Residentes. Para ver el Informe de Recomendación del Personal a la CPC y la Carta de Determinación, haz clic [aquí](#).

Las recomendaciones de la Comisión de Planificación de la Ciudad han sido transmitidas al Consejo de la Ciudad para su consideración adicional. Se anticipa que los próximos pasos incluyan la consideración por parte del Comité de Planificación y Gestión de Uso de Suelo (PLUM) antes de pasar al Consejo de la Ciudad en pleno. Para mantenerte al tanto de los próximos hitos asociados con la Ordenanza CHIP, asegúrate de suscribirte al Archivo del Consejo (21-1230-S5) [aquí](#). Más información sobre la Ordenanza CHIP y la fase de adopción del proceso se puede encontrar [aquí](#).

¿Con quién me puedo comunicar para obtener información adicional?

Las preguntas y comentarios sobre la Ordenanza del Programa de incentivos para la vivienda en toda la ciudad asequibles se pueden enviar a housingelement@lacity.org. Hay información adicional disponible en la [página web del Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda](#) del Departamento de Planeación de la Ciudad de Los Ángeles. Para recibir actualizaciones sobre la Ordenanza CHIP y las próximas oportunidades de comentarios públicos, regístrate en la lista de correo electrónico completando [este formulario](#).

Cualquier consulta de los medios debe dirigirse a Jamie Francisco en planning.media@lacity.org o (213)562-8294.

Glosario

Afirmativamente Avanzando la Vivienda Justa (AFFH, por sus siglas en inglés)

AFFH se define como la adopción de medidas significativas que no sólo combaten la discriminación sino que también deshacen el legado de daños pasados creados por la segregación con el fin de fomentar comunidades inclusivas libres de barreras que restringen el acceso a oportunidades basadas en características protegidas.

Área de Transición del Corredor de Oportunidad

Las Áreas de Transición de Corredores de Oportunidad están diseñadas para proporcionar una transición o un paso hacia abajo desde la escala de desarrollo de edificios de los Corredores de Oportunidad (cinco a siete pisos) a los edificios de escala inferior (de uno a dos pisos) de vecindarios residenciales adyacentes. Se prevé que los edificios dentro de esta área tendrán entre dos y tres pisos de altura y hasta 11 pies adicionales de altura si el proyecto cumple con el requisito multi-recámara. Estas áreas están ubicadas a una distancia específica (150 o 350 pies) de los Corredores de Oportunidad e incluyen propiedades divididas en zonas residenciales multifamiliares de baja escala.

Áreas de Mayor Oportunidad

Las Áreas de Mayor Oportunidad se identifican como áreas de mayor recurso en la herramienta Mapa de Oportunidades de TCAC/HCD. Puede encontrar más información sobre áreas de alta oportunidad [aquí](#).

Capacidad de Zonificación

El número de unidades de vivienda que se pueden construir utilizando las regulaciones de zonificación y programas basados en incentivos. Los sitios que están divididos en zonas para mayor densidad tienen más capacidad de zonificación en comparación a sitios de menor densidad. La capacidad de zonificación puede ser muy teórica (número máximo de unidades permitidas) o puede basarse en consideraciones de desarrollo más realistas, según el propósito y los requisitos de las leyes estatales y locales.

Comité de Asignación de Crédito Fiscal de California (TCAC, por sus siglas en inglés)

El TCAC de California está supervisado por la Oficina del Tesorero del Estado de California y ayuda a administrar los Programas de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos federales y estatales que permiten la inversión privada en viviendas asequibles con alquiler restringido para residentes de bajos ingresos.

Comité de Asignación de Crédito Fiscal de California/Mapas de áreas de oportunidad de HCD

Los mapas de Áreas de Oportunidad de TCAC/HCD de California son una herramienta diseñada para representar visualmente cómo el “acceso a oportunidades” varía de un lugar a otro. El “acceso a oportunidades” se refiere a la capacidad de una persona para acceder a lugares con características vinculadas a resultados críticos de la vida, como el nivel educativo, los ingresos laborales y la movilidad económica. Puede encontrar más información sobre los mapas de oportunidades de TCAC/HCD de California [aquí](#).

Corredor de Oportunidad

Un Corredor de Oportunidad es una vía ubicada en un Área de Mayor Oportunidad con acceso a servicios de autobús y tren.

Exenciones

Exenciones son requeridas para alivio de las normas de desarrollo que no están alistadas en un menú predeterminado de incentivos que pueden tener el efecto de físicamente impedir la construcción de un proyecto de vivienda. Más información sobre incentivos incluidos en el menú predeterminado en la Ordenanza de CHIP puede ser encontrada en la página 15.

Incentivos Fuera del Menú

Incentivos fuera del menú son incentivos que pueden ser requeridos como parte de una aplicación para un desarrollo de vivienda que tal vez no está alistado en un menú predeterminado de incentivos. Más información de incentivos están incluidas en el menú predeterminado en la Ordenanza de CHIP se puede encontrar en la página 15.

Ley estatal de bonos de densidad

La Ley estatal de bonos de densidad (que se encuentra en la Sección 65915-65918 del Código de Gobierno de California) es una ley estatal que permite a los solicitantes buscar bonos de desarrollo a cambio de la provisión de viviendas asequibles con escritura restringida.

Medidas de Protección Ambiental

Las Medidas de Protección Ambiental detallan los estándares destinados a proteger el medio ambiente, así como la salud y seguridad públicas, incluidas las que se requieren para garantizar que los sitios con riesgos peligrosos o recursos ambientales sigan los protocolos de remediación y mitigación adecuados.

Opciones de Beneficios Públicos

Opciones de Beneficios Públicos proporcionan bonos de desarrollo por derecho en cambio por beneficios comunitarios incluyendo pero no limitado a instalaciones de guarderías, desarrollo de vivienda con unidades de multi-cuartos, y espacios verdes de propiedad privada.

Pautas del Programa de incentivos para viviendas asequibles de Comunidades Orientadas al Transporte Público (TOC, por sus siglas en inglés)

Creadas como resultado de la Medida JJJ, aprobada por los votantes en 2016, las pautas TOC facilitan la construcción de viviendas asequibles cerca de estaciones de autobús y tren. Puede encontrar más información sobre las pautas del programa TOC [aquí](#).

Proyecto de vivienda cien por ciento asequible

Un proyecto donde todas las unidades de vivienda, con excepción de la unidad o unidades del administrador, sean asequibles para hogares de bajos ingresos. El veinte por ciento de las unidades pueden ser asequibles para Hogares de Ingresos Moderados.

Vivienda de ingresos mixtos

Vivienda de ingresos mixtos es un tipo de desarrollo de viviendas que puede consistir tanto en viviendas a precio de mercado y unidades de vivienda asequibles con alquiler restringido

Tabla Resumen de la Ordenanza del Programa de incentivos para la vivienda en toda la ciudad asequibles

**NOTA: Se requerirá que todos los programas proporcionen la cantidad requerida de unidades asequibles restringidas según las disposiciones de la sección del código aplicable. Incentivos y exenciones solicitados para normas de desarrollo que no están descritos en la tabla hacia abajo puede ser sujeta a requisitos adicionales o procedimientos suplementarios.*

Programa	Elegibilidad	Incentivos Base	Menu de Incentivos		Opciones de Beneficio Público
Programa de bonificación de densidad estatal	<ul style="list-style-type: none"> – Estar ubicado en un sitio que permita al menos 5 unidades residenciales, incluidos desarrollos de uso mixto 	<ul style="list-style-type: none"> – Densidad (Densidad adicional disponible cuando hay donación de terreno) – Estacionamiento 	<ul style="list-style-type: none"> – Patios – Coeficiente de Utilización de Suelo (FAR) – Altura – Altura de Transición – Espacio entre edificios y pasillos – Cobertura de Lote – Ancho del Lote – Espacio Abierto 	<ul style="list-style-type: none"> – Calculacion de Densidad – Promediando – Reducciones de Estacionamiento Suplementarias – Zona PF – Modificación de Estándar Objetivo – Zona P – Exención de un Estándar de Desarrollo – Vivienda Independiente para Personas Mayores 	<ul style="list-style-type: none"> – Instalación de Cuidado Infantil – Unidades de Múltiples Habitaciones – Rehabilitación de Fachadas de Recursos Históricos Evaluados
Programa de incentivos para ingresos mixtos					
Áreas Orientadas al Transporte Público	<ul style="list-style-type: none"> – Estar ubicado dentro de ½ milla de una parada de transporte público 	<ul style="list-style-type: none"> – Densidad – Proporción de Área de Piso – Estacionamiento – Altura 	<ul style="list-style-type: none"> – Patios – Requisito de Altura de la Planta – Altura de Transición – Espacio entre Edificios y Pasillos 	<ul style="list-style-type: none"> – Cobertura del Lote – Ancho del Lote – Espacio Abierto – Calculacion de Densidad – Promediando – Zona PF – Modificación de Estándar Objetivo 	<ul style="list-style-type: none"> – Instalación de Cuidado Infantil – Unidades de Varios Dormitorios – Preservación de Árboles – Donación de Tierras – Planta Baja Activa – Exención del Cálculo de Superficie del Piso – Espacio Público de Propiedad Privada – Proyectos de Reutilización Adaptativa – Rehabilitación de Fachadas de Recursos Históricos Evaluados
Corredor de Oportunidad	<ul style="list-style-type: none"> – Estar ubicado en un corredor designado con servicio de autobús frecuente, servicio de transporte público de alta calidad o dentro de ½ milla de una estación de tren Metro en un área de mayor oportunidad 				
Área de Transición del Corredor de Oportunidad	<ul style="list-style-type: none"> – Estar ubicado a 750 pies de la línea de propiedad más lejana de un lote del corredor ubicado dentro de un Área de Incentivo de Corredor de Oportunidad. 				
Programa de incentivos para viviendas asequibles					
Proyecto de Vivienda 100% Asequible	<ul style="list-style-type: none"> – Ser un proyecto donde todas las unidades son asequibles, excluyendo las unidades del gerente. – Un proyecto en cualquier zona/uso de suelo que permita multifamiliares o zonificada como 'P' o 'PB'. 	<ul style="list-style-type: none"> – Densidad – Proporción de Área de Piso – Estacionamiento – Altura 	<ul style="list-style-type: none"> – Yards – Altura de Transición – Activación de Planta Baja 	<ul style="list-style-type: none"> – Cobertura del Lote – Ancho del Lote – Espacio Abierto – Calculacion de Densidad – Promediando 	<ul style="list-style-type: none"> – Instalación de Cuidado Infantil – Unidades de Varios Dormitorios – Preservación de Árboles – Donación de Tierras – Planta Baja Activa – Exención de la

Tabla Resumen de la Ordenanza del Programa de incentivos para la vivienda en toda la ciudad asequibles (Cont.)

**NOTA: Se requerirá que todos los programas proporcionen la cantidad requerida de unidades asequibles restringidas según las disposiciones de la sección del código aplicable. Incentivos y exenciones solicitados para normas de desarrollo que no están descritos en la tabla hacia abajo puede ser sujeta a requisitos adicionales o procedimientos suplementarios.*

Programa	Elegibilidad	Incentivos Base	Menu de Incentivos	Opciones de Beneficio Público	
Proyecto de Organización Basada en la Fe (FBO)	<ul style="list-style-type: none"> — Ser un proyecto donde al menos el 80% de las unidades son asequibles en terrenos propiedad de una organización de fe (FBO) desarrollado por — Ser un proyecto en asociación con un Desarrollador Calificado. 	Véa arriba	<ul style="list-style-type: none"> — Altura de la Planta Baja — Estacionamiento Comercial — Espacio entre Edificios y Pasillos 	<ul style="list-style-type: none"> — Modificación de un Estándar Objetivo — Alivio de un Estándar de Desarrollo — Requisitos del Lote — Patios — Espacios Entre Edificios y Pasajes 	<ul style="list-style-type: none"> — Proporción de Área de Piso — Espacio Público de Propiedad Privada — Proyectos de Reutilización Adaptativa — Rehabilitación de Fachadas de Recursos Históricos Evaluados
Proyecto de Terreno Público	<ul style="list-style-type: none"> — Ser un proyecto donde todas las unidades son asequibles, excluyendo las unidades del gerente (se permite cualquier mezcla de unidades de ingresos moderados y bajos) en terrenos propiedad de una agencia pública o zonificados como 'PF'. 				
Proyecto de Equidad Compartida	<ul style="list-style-type: none"> — Ser un proyecto donde al menos el 80% de las unidades sean asequibles en terrenos propiedad de un Fideicomiso de Tierra Comunitaria / Cooperativas de Vivienda de Equidad Limitada / Fideicomiso de Vivienda para la Fuerza Laboral. 			<p>*Solo proyectos de FBO y de Equidad Compartida con una densidad residencial máxima de menos de 5 son elegibles.</p>	

Tabla de Procedimientos de la Ordenanza para El Programa de Incentivos para Vivienda en Toda la Ciudad

*Según GCS 65915, un solicitante puede solicitar hasta 4 incentivos (5 para proyectos de viviendas cien por ciento asequibles) del Menú o Fuera del Menú de Incentivos. Un solicitante puede combinar incentivos del Menú o Fuera del Menú.

Programa	Incentivos permitidos (del Menú/ Fuera del Menú)	Ministerial		Discrecional	
		Departamento de Construcción y Seguridad	Revisión Administrativa Ampliada	Determinación del Director	Comisión de Planeación de la Ciudad (Permiso de Uso Condicional Clase 3)
Bono de Densidad Actual (DB, por sus siglas en inglés)	Hasta 3	<i>Incentivos Base</i> — Densidad — Estacionamiento	<i>Menú de Incentivos</i> sujeto a Revisión Administrativa	No aplicable	<i>Fuera del Menú y Exenciones de las Normas de Desarrollo</i>
Comunidades Orientadas al Transporte Público Actuales (TOC, por sus siglas en inglés)	Hasta 3	<i>Incentivos Base</i> — Densidad — Estacionamiento — Coeficiente de Utilización de Suelo (FAR)	No aplicable	<i>Menú de incentivos</i>	No aplicable
Programa de bonificación de densidad estatal propuesto	Hasta 4*	<i>Incentivos Base</i> — Densidad — Estacionamiento <i>Menú de Incentivos (Excepción: Los desarrollos de vivienda en Zonas de Alta Severidad de Peligro de Incendio, Áreas de Aumento del Nivel del Mar y Zonas Costeras no son elegibles para el Menú de Incentivos)</i>	<i>Opciones de Beneficio Público</i> <i>Incentivos No Incluidos en el Menú de Incentivos (Puede ser Necesaria una Audiencia Pública)</i>	No aplicable	<i>Exención a una de las normas de desarrollo</i>

Tabla de Procedimientos de la Ordenanza para El Programa de Incentivos para Vivienda en Toda la Ciudad (Cont.)

*Según GCS 65915, un solicitante puede solicitar hasta 4 incentivos (5 para proyectos de viviendas cien por ciento asequibles) del Menú o Fuera del Menú de Incentivos. Un solicitante puede combinar incentivos del Menú o Fuera del Menú.

Programa	Incentivos permitidos (del Menú/ Fuera del Menú)	Ministerial		Discrecional	
		Departamento de Construcción y Seguridad	Revision Administrativa Ampliada	Determinacion del Director	Comision de Planeacion de la Ciudad (Permiso de Uso Condicional Clase 3)
Programa de incentivos para ingresos mixtos (MIIP)	Hasta 4*	<p><i>Incentivos Base</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — Densidad — Estacionamiento — Coeficiente de Utilización de Suelo (FAR) — Altura <p><i>Menu de incentivos</i></p>	<p><i>Opciones de Beneficio Público</i></p> <p><i>Incentivos No Incluidos en el Menú de Incentivos (Puede ser Necesaria una Audiencia Pública), excepto que las siguientes solicitudes fuera de menú no se pueden solicitar y se procesarán de acuerdo con el Programa de Bonificación de Densidad del Estado: FAR, altura, patios/retrancos, espacio abierto, plantación de árboles y planta baja.</i></p>	<p><i>Solicitudes de incentivos para lo siguiente:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — Coeficiente de Utilización de Suelo (FAR) — Altura — Patios/Remeti-mientos — Espacio abierto/público — Plantación de árboles — Requisitos para la planta baja <p><i>Hasta una exención de las normas de desarrollo</i></p>	<p><i>Proyecto que solicita más de una exención de las normas de desarrollo</i></p>
Programa de incentivos para viviendas asequibles (AHIP)	Hasta 5*	<p><i>Incentivos Base</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — Densidad — Estacionamiento — Coeficiente de Utilización de Suelo (FAR) — Altura <p><i>Menú de Incentivos (Excepción: Proyectos en Zonas de Muy Alta Severidad de Peligro de Incendio, Áreas de Aumento del Nivel del Mar y Zonas Costeras no son</i></p>	<p><i>Opciones de Beneficio Público</i></p> <p><i>Incentivos No Incluidos en el Menú de Incentivos (Puede ser Necesaria una Audiencia Pública)</i></p> <p><i>Incentivos Básicos e Incentivos solicitados del Menú de Incentivos para sitios de FBO con Recursos Históricos Estudiados</i></p> <p><i>Hasta una exención de un Estándar de Desarrollo</i></p> <p><i>Proyectos en Zonas de Muy Alta Severidad de Peligro de</i></p>	<p><i>Hasta tres exenciones de las normas de desarrollo</i></p>	<p><i>Más de tres exenciones de las normas de desarrollo</i></p>

Tabla de Procedimientos de la Ordenanza para El Programa de Incentivos para Vivienda en Toda la Ciudad (Cont.)

*Según GCS 65915, un solicitante puede solicitar hasta 4 incentivos (5 para proyectos de viviendas cien por ciento asequibles) del Menú o Fuera del Menú de Incentivos. Un solicitante puede combinar incentivos del Menú o Fuera del Menú.

Programa	Incentivos permitidos (del Menú/ Fuera del Menú)	Ministerial		Discrecional	
		Departamento de Construcción y Seguridad	Revision Administrativa Ampliada	Determinacion del Director	Comision de Planeacion de la Ciudad (Permiso de Uso Condicional Clase 3)
Programa de incentivos para viviendas asequibles (AHIP) cont.	Véa arriba	<i>elegibles para el Menú de Incentivos)</i>	<i>Incendio, Áreas de Aumento del Nivel del Mar, Zonas Costeras, Zonas de Manufactura que no permiten usos residenciales, o que requieran la demolición de un Recurso Histórico Designado o Estudiado</i>	Véa arriba	Véa arriba