

Estrategias para viviendas asequibles

Zonificación inclusiva y incentivos para la producción de viviendas asequibles

Programas de viviendas para personas de bajos recursos de Boyle Heights



Viviendas que son asequibles y accesibles para los residentes de Boyle Heights es uno de los temas más apremiantes que se escuchan a lo largo del proceso del plan comunitario. Viviendas asequibles pueden ser viviendas que son propiedades públicas, viviendas desarrolladas por organizaciones sin fines de lucro o unidades asequibles reservadas a alquileres específicos, como parte de desarrollos de viviendas a precio de mercado.

En las ciudades de California, los reglamentos de zonificación pueden impulsar el desarrollo de nuevas viviendas asequibles. La Zonificación Inclusiva requiere que los desarrolladores incluyan unidades asequibles en proyectos de vivienda a precio de mercado. En comparación, la zonificación de incentivos ofrece a los desarrolladores una opción para incluir unidades asequibles a cambio de incentivos, tales como densidad residencial adicional, aumentos en derechos de construcción y altura de edificios. Tanto la zonificación inclusiva como la zonificación de incentivos requieren que los alquileres de las unidades asequibles requeridas se establezcan en relación con los porcentajes del ingreso medio del área (AMI por sus siglas en inglés) correspondiente a las categorías definidas de viviendas asequibles (por ejemplo, los hogares de muy bajos ingresos tienen ingresos del 30 al 50 % del AMI, o un ingreso anual de hasta 59,550 para una familia de cuatro personas). Además, la ciudad tiene una tarifa de vinculación existente que requiere que los nuevos proyectos de desarrollo paguen un fondo para que la ciudad construya viviendas asequibles.

Actualmente, el borrador del Plan Comunitario de Boyle Heights propone un Programa de Beneficios Comunitarios, que es un programa de zonificación de incentivos que se desarrolló a través de años de aportes de la comunidad y se formó en respuesta a la aprobación de la Medida JJJ y el inicio del Programa de Comunidades Orientadas al Transporte (TOC por sus siglas en inglés) en el 2017. El Programa de TOC ha demostrado ser un medio eficaz para impulsar la producción de viviendas asequibles en toda la ciudad. Desde que el Programa TOC tomó efecto, casi el 25% de todas las unidades de vivienda nuevas en la Ciudad se han reservado para hogares de bajos ingresos.

Basándose en el éxito de la zonificación de incentivos de la Ciudad actual, muchas partes interesadas y funcionarios electos han pedido un mandato más directo para nuevos proyectos de desarrollo para proporcionar unidades de vivienda asequibles directamente en el sitio a través de un enfoque de zonificación inclusiva. El personal del Departamento de Planeación de la Ciudad continúa escuchando comentarios sobre este tema y planea tener más conversaciones con las partes interesadas de Boyle Heights con respecto a la zonificación inclusiva.

La Ciudad también está realizando dos estudios económicos a la vez para analizar la viabilidad de un posible requisito de zonificación inclusiva, en toda la Ciudad y dentro del área del Plan Comunitario de Boyle Heights. Dentro de Boyle Heights, el estudio encontró que el desarrollo de tarifas de mercado de unidades múltiples no es factible con las condiciones actuales del mercado. Para que la zonificación base y, por lo tanto, la zonificación de inclusión obligatoria sea factible, se necesitaría permitir un mayor potencial de desarrollo, lo que significa más altura, área de piso y densidad dada a los desarrolladores. En contraste, con la asequibilidad propuesta reservada en el Programa de Beneficios Comunitarios, los proyectos más grandes se vuelven factibles con los bonos de desarrollo provistos. Este sistema basado en incentivos es en efecto un sistema obligatorio porque solo los proyectos que proporcionen las reservas de viviendas asequibles podrán desarrollarse en las condiciones actuales del mercado. El Estudio Económico de Boyle Heights, por lo tanto, determina que se prefiere un enfoque de "esperar y ver" para la zonificación inclusiva, y recomienda que la Ciudad proceda con el Programa de Beneficios Comunitarios propuesto mientras espera un enfoque de toda la ciudad para la zonificación inclusiva. Los resultados detallados del Estudio Económico de Boyle Heights están disponibles en el sitio web del proyecto, y los hallazgos se utilizan para informar la recomendación del Departamento de Planeación de la Ciudad a la Comisión de Planeación de la Ciudad para la Actualización del Plan Comunitario de Boyle Heights.



La Tarifa de Vinculación de Viviendas Asequibles (AHLF por sus siglas en inglés)

La ciudad de Los Ángeles aprobó la Tarifa de Vinculación de Viviendas Asequibles (AHLF por sus siglas en inglés) en el 2018 como una fuente permanente y dedicada de financiación local para viviendas asequibles. La tarifa se aplica a ciertos proyectos residenciales y comerciales al precio de mercado nuevos y fue diseñada para generar financiamiento local para la producción y conservación de viviendas asequibles. La cantidad de la tarifa varía según el tipo de uso y la geografía de la ciudad. Para proyectos residenciales de unidades múltiples, hay dos opciones para cumplir con los requisitos de AHLF: la opción de pago o la opción de rendimiento. A través de la opción de pago, los desarrolladores contribuyen a la vivienda asequible pagando al Fondo Fiduciario de Vivienda Asequible de la Ciudad. Si los desarrolladores eligen la opción de rendimiento, deben incluir un porcentaje fijo de unidades de renta restringida en el desarrollo propuesto.