

Discurso Sobre los Programas de Viviendas Inclusoras



Presentado por el:

Departamento de Vivienda de Los Angeles

Departamento de Urbanización de la Ciudad de Los Angeles

Julio/Agosto 2004



¿Porque nos reunimos esta noche?

- Vivienda Económica – ¿que es, que significa?
- ¿Que son los Programas de Vivienda Inclusora?
- Las partes de un Programa de Vivienda Inclusora.
- Reporte sobre el propuesto Programa de Vivienda Inclusora.



¿Es esto Vivienda Económica?

- Aquí tenemos unos ejemplos de propiedades que contienen combinaciones de unidades de alquiler y casas ocupadas por los mismos propietarios. Están ubicadas por toda la Ciudad de Los Angeles.

West Los Angeles

2245 S. Beverly Glen Boulevard



San Fernando Valley

15150 W. Sherman Way



South Los Angeles

4471 S. Adams Boulevard



San Fernando Valley

11150 N. Glenoaks Boulevard



West Los Angeles

2033 Beloit Avenue



San Fernando Valley

14420 Kittridge Street



West Los Angeles

13701 Marina Pointe Drive



Northeast Los Angeles

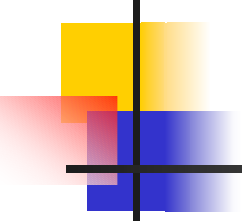
4249 Via Arbolada



San Fernando Valley

16930 Chatsworth Street



- 
-
- Todas estas propiedades son urbanizaciones al nivel de la tarifa del mercado, alquileres y unidades para propietarios que fueron construidas sin fondos públicos.
 - Fueron construidas con densidades mas altas para compensar el gasto de incluir unidades de viviendas económicas.



¿Que significa “Vivienda Económica”?

- Vivienda económica significa que el costo de alquilar o el precio para comprar dicho hogar esta debajo de la tarifa del mercado y que esta unidad será alquilada o vendida a un individual o familia que califica según sus ingresos.



“Económico” en la Ciudad de Los Angeles

- El propuesto Programa de Vivienda Inclusora requiere que ciertas unidades estén al alcance económico de familias con ingresos de 30%, 50%, 80% y 120% del mediano de ingresos del área (AMI – siglas en inglés para “área median income”).
- Actualmente en Los Angeles, el mediano de ingresos para una familia de cuatro es de \$59,500; \$41,650 para un individuo.
- El mediano (AMI) lo determina el gobierno federal para todas las áreas metropolitanas en los EEUU.



30% del AMI

- Equivalente a \$12,500 por año o \$6.75 por hora, para un individuo.
- Equivalente a \$17,850 por año o \$8.45 por hora, para una familia de cuatro.

Quien gana esta cantidad?

- Trabajadores de tiempo completo que ganan el mínimo y trabajan en la preparación de comidas, ventas o servicios auxiliares.
- Trabajadores de fabricas semi-expertos
- Guardia de Seguridad



50% del AMI

- Equivalente a \$20,850 por año o \$9.88 por hora, para un individuo.
- Equivalente a \$29,750 por año o \$14 por hora para un familia de cuatro.
- *Quien gana esta cantidad?*
- Panadero
- Ayudantes de maestros
- Encargado de Envíos
- Trabajador de Limpieza
- Empleado de ventas
- Cajero de Banco
- Regulador del parásito



80% del AMI

- Equivalente a \$33,300 por año o \$15.77 por hora para un individuo.
- Equivalente a \$47,600 por año o \$22.54 por hora para una familia de cuatro.
- *Quien gana esta cantidad?*
- Asistente Administrativo
- LVN
- Asistente Legal
- Instalador de teléfono/cable
- Asistente de Dentista
- Secretaria Legal
- Arquitecto de Paisajes
- Empleado del Gobierno
- Gerente de Compras



120% del AMI

- Equivalente a \$49,980 por año o \$23.66 por hora para un individuo.
- Equivalente a \$71,400 por año o \$33.81 por hora para una familia de cuatro.
- *Quien gana esta cantidad?*
- RN – Enfermera Registrada
- Suscriptor de Seguros
- Bibliotecario
- Policía/Sheriff
- Bombero/Paramédico
- Maestro de Primaria/Secundaria
- Plomero
- Asistente de Informática
- Dietista



Consideraciones sobre el Alcance Económico de la Vivienda:

- Viviendas al alcance económico de las personas que ganan 30% - 120% del AMI sirve a gente en muchas profesiones y servicios – y puede incluirnos a nosotros y a nuestros hijos.
- Vivienda Económica significa vivienda para los trabajadores.



¿Quien puede rentar/comprar vivienda de Los Angeles?

- El promedio de renta para un apartamento de dos recamaras en un edificio grande es \$1,648/mes, el cual requiere ingresos de \$65,920/ año o \$31.70/hora.

Basado en RealFacts 3rd Q '03.

- Menos del 30% de los hogares de LA ganan >\$60,000/ año.

Census 2000

- El promedio precio actual de una casa por venta \$387,680, el cual requiere ingresos de \$89,054/ año o \$43/hora.

CAR Abril '04 (supone el 5% de enganche, 6% interés, por 30 años, y 35% PITI)

- Menos de 20% de los hogares de LA ganan >\$75,000/ año.

Census 2000



¿Que ha hecho la Ciudad?

- Desde los 1990s los esfuerzos de la Ciudad para aumentar el numero de viviendas económicas incluye:
 - 1995 la Ordenanza de Incentivos para la Creación de Viviendas Económicas
 - Fondo Fiduciario para Viviendas Económicas
 - Cambios Recientes en Urbanización/Uso Permitido de Terrenos



1995 Programa de Incentivos para la Creación de Viviendas Económicas

- Por derecho una prima de densidad de 25%* por incluir unidades económicas en un proyecto de viviendas.
- Reducción del requisito para estacionamiento de ciertas unidades económicas si están cerca de transporte público.
- Proceso apresurado y renuncia de honorarios
- Eliminación del requisito para estacionamiento para huéspedes en ciertas unidades económicas.

**"Prima de Densidad" significa que mas apartamentos o casas se pueden construir. Ej. a un edificio de 40 condominios, con una prima de 25%, se podrían construir 10 unidades extras (40 x 25% = 10).*



Fondo para Vivienda Económica

- Establecido en 2000
- El Alcalde Hahn y el Concilio Municipal prometieron en 2002 proveer \$100 millón al desarrollo de vivienda económica.
- A esta fecha, se han invertido aproximadamente \$86 millones al desarrollo de 38 propiedades con 2,475 unidades económicas por toda la ciudad.
- Todos las personas que reciben fondos deben emparejar estos con fondos federales, estatales, o privados.



Cambios Recientes en la Creación de Viviendas

- Zona de Servicios Residenciales Accesorios(RAS, siglas en ingles)
- Prima de Densidad de 35% – por el corredor de transito publico
- Proceso Apresurado
- Ordenanza de Rehusó Adaptivo
- Desarrollos de Lote Pequeños/“Townhome”



¿Que es la Vivienda Inclusora?

- Los Programas de Vivienda Inclusora son aquellos que requieren o animan a los urbanizadores que incluyan unidades con renta o precio de venta bajo la tarifa de mercado.



¿Como afecta la Vivienda Inclusora a los Proyectos de Construcción?

- El requerir que ciertas unidades sean económicas puede afectar el costo del proyecto.
- La Ciudad puede incluir incentivos para compensar el costo de incluir este tipo de unidad.
- Los Programas de Vivienda Inclusora pueden ayudar a crear comunidades donde los miembros son de diferentes niveles económicos.



¿ Donde Habrá Viviendas Inclusoras en LA?

- Bajo un programa requerido en toda la Ciudad, todos los proyectos de 5 o mas unidades tendría que participar.



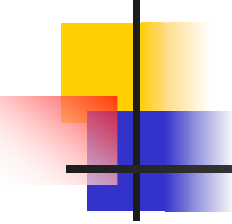
¿Cuales son los Beneficios de un Programa de Vivienda Inclusora?

- Creación de comunidades con miembros de varias clases económicas
- Viviendas económicas ubicadas cerca de los trabajos, transito publico, sitios de recreo, educación, médicos y otros servicios auxiliares.



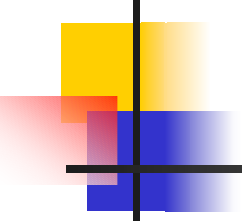
Los Angeles y Vivienda Inclusora

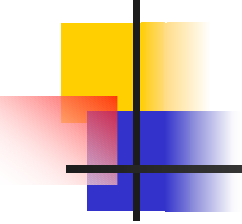
- Historia y Información General
- Donde se usan los programas de Vivienda Inclusora
- Partes del Programa de Vivienda Inclusora
- Próximos Pasos
- Opiniones y Comentarios de la Comunidad



Historia al Fondo de un Programa de Vivienda Inclusora para toda la Ciudad

- 1995 Ordenanza del Programa para Incentivos para la Creación de Vivienda Económica
- 2000 Reporte del Comité Sobre la Crisis de Vivienda
- 2000 el Concilio Municipal pidió que el LAHD estudiara los Programas de Vivienda Inclusora como un método para aumentar la producción de vivienda económica.

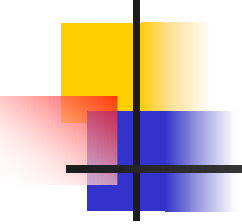
- 
-
- 2001 LAHD contrato a la empresa de David Paul Rosen & Associates (DRA) que realizaran un estudio económico sobre un Programa de Vivienda Inclusora en Los Angeles.
 - El reporte del DRA fue terminado en 2002 y presentado al público en 2003; esta disponible en el Internet. Se llevaron a cabo varias audiencias con el público.
 - Abril 2004 los Concejales Reyes, Garcetti, Villaraigosa, Padilla y Miscikowski presentaron una acción legislativa pidiendo un Programa de Vivienda Inclusora.

- 
-
- Abril 14, 2004 – en una audiencia de los comités de Joint Planning y Land Use Management (PLUM) y Housing Community and Economic Development (HCED) se introdujo una “carta de Programa de Vivienda Inclusora”.
 - Mayo 2004 – se realizan audiencias de los comités de PLUM, HCED y juntos PLUM/HCED.
 - Se les proporcionan otros 90 días a todos los participantes para asegurarles la oportunidad de dar sus opiniones y comentarios sobre la



¿Otras Ciudades Usan Programas de Viviendas Inclusoras?

- Actualmente 107 ciudades y condados de California tienen programas de Viviendas Inclusoras, incluyendo a algunos de nuestros vecinos – West Hollywood, Santa Monica, Pasadena, Rancho Palos Verdes y Agoura Hills.
- Burbank ha desarrollado un programa de Vivienda Inclusora que esta por aprobarse.
- Long Beach esta considerando un programa de Vivienda Inclusora.

- 
-
- Los programas de Vivienda Inclusora en California se han consolidado en los últimos 15 años.
 - Los programas de Vivienda Inclusora se utilizan en toda la nación, incluso en Boston, Washington D.C., Fairfax County-Virginia, Montgomery County-Maryland, King County-Washington, Boulder, Highland Park-Illinois, Connecticut, Florida, Oregon, Virginia y Rhode Island.



Partes de un Programa de Viviendas Inclusoras

- Por toda la Ciudad o con áreas donde no se requiere
- Requisitos para apartar ciertas unidades
- Al alcance económico
- Aplicables
- Modos de Cumplir
- Incentivos para Urbanizadores



Por toda la Ciudad o con Áreas Donde no se Requiere

- El uso de estos programas por toda la Ciudad resulta en comunidades con miembros de varios grupos económicos.
- Un programa puede excluir ciertas áreas geográficas por varias razones.



Requisitos para Apartar Ciertas Unidades

- Requisitos para apartar el 12% de las unidades de alquiler y 20% de unidades para venta, establece el número requerido de unidades económicas en un proyecto de viviendas.
- Estos requisitos se determinan según las metas, los factores económicos del programa y muchos otros factores.



Al Alcance Económico

- Los requisitos de alcance económico proporcionan el nivel de “economía” según un porcentaje del AMI.
- La mayoría de los Programas de Viviendas Inclusoras crean viviendas para los trabajadores (*50% - 120% del AMI*) y no alcance a los residentes mas pobres.



Aplicable

- Programas de Vivienda Inclusora pueden aplicar a nueva construcción para alquilar o vender.
- En LA, las siguientes áreas tienen programas de Viviendas Inclusoras:
- Community Redevelopment Agency (CRA) áreas de proyectos
- Playa Vista
- Coastal Zone (Mello Act)
- Central City West Specific Plan Area



Opciones para Urbanizadores para Cumplir

- Construya Unidades Económicas en el Sitio
- Construya Unidades Económicas Fuera del Sitio (el plan propuesto requiere que esta construcción sea en la misma Área de Plan Comunitario que el proyecto de tarifa de mercado)
- Terrenos dedicados
- Comprar Con o Sin Composturas
- Honorarios “en vez de...”
- Otro



Incentivos Para los Urbanizadores

- Aumento de Densidad Permitido
- Sobre de Construcción (cociente de altura y área del piso – FAR, siglas en inglés)
- Proceso Apresurado
- Reducción de Estacionamiento
- Pago de Honorarios a la Ciudad retrasado hasta mas tarde en el proceso de construcción.



Próximos Pasos:

- Audiencias adicionales de los Comités de PLUM y HCED
- Información en el sitio del Internet del LAHD, www.lacity.org/lahd y haga clic en “Inclusionary Zoning Ordinance”



Oportunidades para Contribuciones de la Comunidad

- Reuniones Comunitarias de la Comisión de Urbanización
- Oficina del Alcalde
- Miembros del Concilio Municipal
- Audiencias de los Comités del Concilio Municipal: Vivienda, Comunidad y Desarrollo Económico (HCED – siglas en ingles) y Planificación y Urbanización (PLUM – siglas en ingles)
- City Clerk



Para mas Información:

- www.lacity.org/lahd y haga clic en “Inclusionary Zoning Ordinance”
- www.lacity.org/PLN y haga clic en “Selected Ordinances and Reports”