

# Vivienda para Nueva York

## Vivienda Inclusiva Obligatoria

### Resumen

Como una de las incitativas clave del plan de vivienda del Alcalde de Blasio – Vivienda para Nueva York – el Departamento de Planificación Urbana está lanzando una propuesta para un programa de Vivienda Inclusiva Obligatoria que requiere que una porción de viviendas nuevas sean permanentemente asequible. Desarrollado en conjunto con el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda e informada por un análisis extensivo de política pública y de viabilidad fiscal, esta propuesta marcará un nuevo enfoque para asegurar la diversidad económica en los vecindarios a la vez que planificamos para el crecimiento.

El requisito funcionará en conjunto con otros programas de subsidios para el desarrollo de vivienda en la ciudad, otros cambios de zonificación y reformas al incentivo fiscal 421a logrado en Albany el mes pasado. El programa de Vivienda Inclusiva Obligatoria será el requisito de zonificación de esta índole más estricto de todos los centros urbanos en los Estados Unidos. Esta propuesta es una enmienda al texto de zonificación que requiere la aprobación del Consejo de la Ciudad.

### Características principales de la política pública

**La vivienda asequible sería obligatoria**, no voluntaria. La producción de vivienda asequible sería una condición del desarrollo residencial cuando los desarrolladores construyan en una área zonificada para Vivienda Inclusiva Obligatoria ya sea si la rezonificación es parte de un plan comunitario de la ciudad o parte de una aplicación privada de rezonificación.

**Las viviendas serán permanentemente asequible**. No habrá un término de expiración para la asequibilidad de los apartamentos generados por el programa de Vivienda Inclusiva Obligatoria. Serán una reserva estable y a largo plazo de vivienda asequible.

### Niveles de asequibilidad

La Vivienda Inclusiva Obligatoria resultaría en vivienda asequible para más residentes de la Ciudad de Nueva York, un requisito de construir las viviendas en el lote de tierra. Respondería a las necesidades del vecindario con una serie de opciones de ingresos mixtos que la Comisión de Planificación de la Ciudad y el Consejo de la Ciudad puede aplicar dentro de cada área de rezonificación a través del proceso del uso de suelo.

**La Comisión de Planificación de la Ciudad y al final el Consejo de la Ciudad aplicará uno de estos dos requisitos para cada área de Vivienda Inclusiva Obligatoria:**

**25% de la relación del área del piso residencial tiene que ser de unidades de vivienda asequible para residentes con ingresos de 60% del Ingreso Promedio del Área** (\$46,620 para una familia de 3 personas), o

**30% de la relación del área del piso residencial tiene que ser de unidades de vivienda asequible para residentes con ingreso al 80% del Ingreso Promedio del Área** (\$62,150 para una familia de 3 personas)

**\*Adicionalmente a una de las dos opciones, el Consejo de la Ciudad y la Comisión de Planificación de la Ciudad conjuntamente pudieran decidir aplicar una opción de vivienda limitada para trabajadores en mercados de ingresos moderados o ingresos medios en donde el desarrollo es parcialmente viable de ser sin subsidio fiscal:**

30% de la relación del área total del piso residencial tiene que ser para unidades de viviendas con residentes al 120% del Ingreso Promedio del Área (\$93,240 anual para una familia de 3 personas)

Ninguna de las unidades podrían ser para residentes con ingresos al 130% del Ingreso Promedio del Área (\$101,010 anual para una familia de tres)

Ningún subsidio directo podría ser usado para estas unidades asequibles

Para todas las opciones, ninguna unidad puede ser dirigida a residentes con ingresos mayor a 130% AMI (\$101,010 al año para una familia de tres)

# Construyendo sobre Vivienda Inclusiva Obligatoria:

La Vivienda Inclusiva Obligatoria representa el piso no el techo de asequibilidad que pudiera ser logrado con desarrollos nuevos. Cada área de rezonificación sería evaluada para determinar el papel que los programas de HPD puedan tomar en ampliar la asequibilidad, en adición a nuevas inversiones de capital en servicios, facilidades, e infraestructura de parte de la ciudad para apoyar el desarrollo inteligente y asequible.

## Calendario de revisión

El Departamento de Planificación de la Ciudad introdujo la propuesta de Vivienda Inclusiva Obligatoria a revisión pública el 21 de septiembre de 2015. La propuesta ha sido referida a todas las Juntas de la Comunidad, Presidentes de Condado, y Juntas de Condado por 60 días para su revisión. Después de este periodo, la aplicación será sujeta a revisión y voto en la Comisión de Planificación de la Ciudad y en el Consejo de la Ciudad.

Cada acción de uso del suelo que aplique a un área específica la Vivienda Inclusiva Obligatoria también tendrá que atravesar y ser revisada por el proceso público del uso de suelo completo, con la aprobación final del Consejo de la Ciudad.

## El programa propuesto sería el más riguroso de cualquier ciudad importante de EE.UU.

	Boston	Chicago	District of Columbia	Denver	Los Angeles	San Francisco	Seattle	NYC Existing Voluntary program	Proposed mandatory program
Year Adopted	2000	2003	2006	2002	1991	2002	2001	1987 (R10) 2005 (IHDA)	TBD
Program Type	Voluntary	Voluntary	Mandatory	Both	Mandatory	Mandatory	Voluntary	Voluntary	Mandatory
Duration of Affordability	50 years	30 or 99 years	Permanent	15 years	30 years or life	Permanent	50 years	Permanent	Permanent
Set Aside (%)	15%	10%	Varies	10%	15%	12% onsite 20% offsite	5%*	4-5% (R10) 20% (IHDA)	<b>25 to 30%</b>
Income Targets (AMI)	<70 to 100%	≤60 to 100%	<50 to 80%	50 to 80%	30 to 80%	≤55 to 90%	80 to 100%	< 80%	Average of 60% or 80%; limited workforce option at 120%

\* Cambios en el programa en curso

Fuente: BAE Economics, DCP