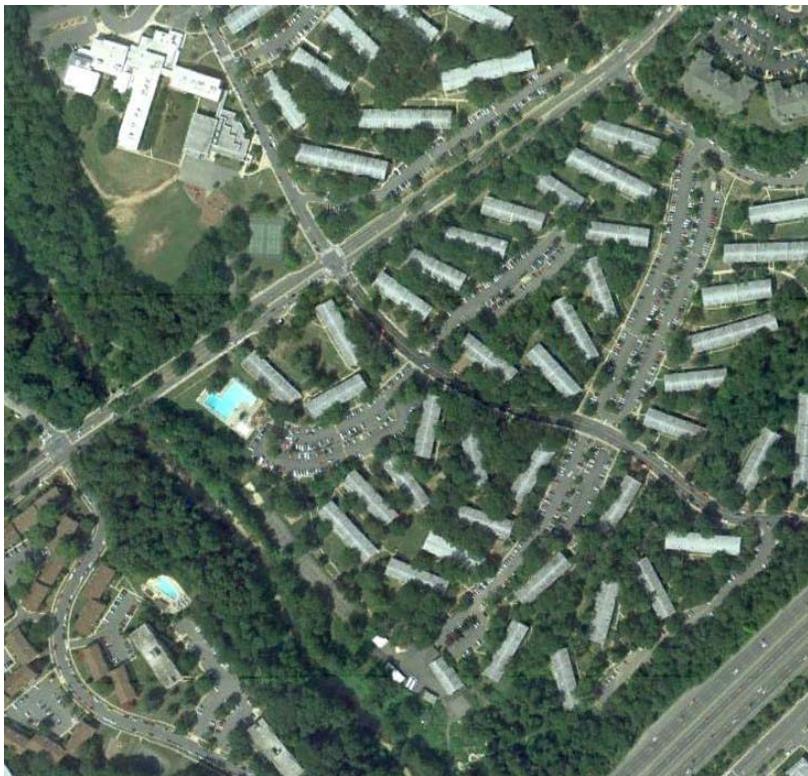


Vivienda

5

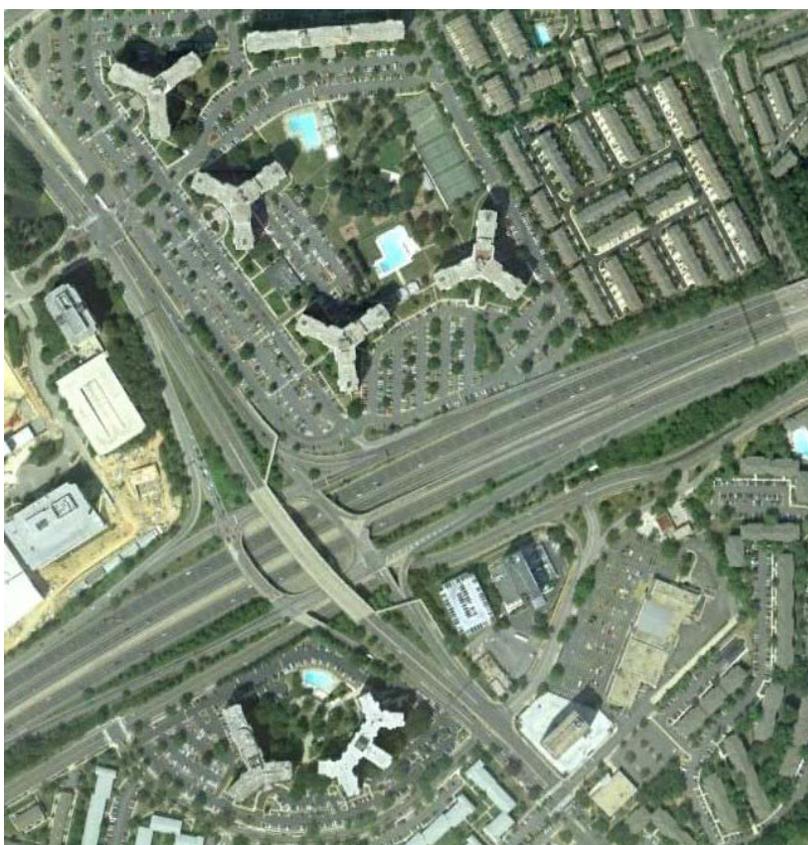




## Vivienda

El Plan contempla una serie de barrios diseñados para dar cabida a viviendas familiares en distintos rangos de ingresos, edad, y ~~viviendas familiares~~ de tipos y medidas. El Plan identifica ~~\$ 114.1~~ \$ 87 millones (en dólares 2011) en recursos públicos y privados para realizar la creación de 800 ~~aproximadamente más de 700~~ unidades de vivienda sustitutas asequibles y para trabajadores. Son \$ 34 millones más en recursos públicos y privados e incluye 97 unidades más que el primer borrador de este Plan. Este número objetivo de unidades puede crecer según otros recursos de financiamiento sean identificados en lo sucesivo. Reflejando esta diversidad, Beauregard pretende convertirse en el hogar de familias con hijos, de parejas, de solteros y de personas mayores, con diferentes ingresos y características, de todas las condiciones sociales.

### A. BEAUREGARD ES UNA FUENTE IMPORTANTE DE UNIDADES ASEQUIBLES.



El desarrollo residencial existente en Beauregard comprende aproximadamente 5.500 unidades residenciales con una variedad de rentabilidades y unidades de uno, dos y tres dormitorios. Desde 2011 aproximadamente 44% de las unidades existentes eran ~~son~~ unidades asequibles del ~~valor de~~ mercado, lo que consituye más del 25% del inventario total de viviendas asequibles del mercado de la Ciudad. Muchos residentes de Beauregard son familias que dependen de una vivienda relativamente asequible.

~~La Ciudad define a la vivienda como~~ La vivienda es generalmente considerada asequible si el costo de la vivienda y ~~sus gastos correspondientes~~ (i.e. servicios públicos no superan el 30% de los ingresos brutos familiares. Muchos de los ingresos familiares en el área del Plan probablemente consume el 50% o más del ingreso en vivienda y sus costos relacionados.

~~En Alexandria,~~ La Ciudad define el ingreso del grupo para vivienda asequible ~~consiste en~~ el que alcanza el 60% (\$ 63.660) del promedio de ingresos para el área para unidades de alquiler y hasta 80% del promedio de ingresos para el área (AMI) para propiedades, ajustado al número de personas en el hogar. Las guías anuales de ingresos para los ingresos promedio para el área de Washington, DC son establecidas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD).

Tabla 5A: Ciudad de Alexandria, VA Ingreso Promedio para el Área (AMI) Ingresos y Alquileres

2012 INCOME LIMITS					
PORCENTAJE DEL AMI	HOGAR DE 1 PERSONA	HOGAR DE 2 PERSONAS	HOGAR DE 3 PERSONAS	HOGAR DE 4 PERSONAS	HOGAR DE 5 PERSONAS
60%	\$45.150	\$51.600	\$58.050	\$64.500	\$69.660
LÍMITE MÁXIMO DE ALQUILER 2012 60% DEL AMI (INCLUYENDO COSTOS POR SERVICIOS)					
FACTOR PARA CÁLCULO DE ALQUILER	EFICIENCIA	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS	3 DORMITORIOS	
30% del 60% del AMI	\$1.129	\$1.209	\$1,452	\$1.677	

Fuente: Ciudad de Alexandria, Departamento de Vivienda

El incremento futuro en los alquileres para unidades de alquiler asequibles depende de la determinación del HUD correspondiente al incremento del AMI. La Tabla 5 muestra los ingresos y alquileres máximos en 2012 para los hogares de la Ciudad con ingresos iguales o menores que el 60% del AMI. Para cada hogar con determinado número de personas, esta tabla muestra el mayor ingreso posible para calificar, lo que significa que los hogares con ingresos por debajo del 60% del AMI pueden calificar, pero para ello pueden exceder el 30% de la relación entre alquiler e ingreso.

El área del Plan no comprende en la actualidad unidades de vivienda públicas asequibles con subvención pública, de propietarios sin fines de lucro, de propiedad por Resolución 830 o ARHA (Autoridad de Replanificación y Vivienda de Alexandria). ~~Como resultado, actualmente no existe ni una unidad de vivienda asequible dedicada en el área del Plan.~~ Adicionalmente, ninguna de las propiedades en alquiler de propiedad de desarrolladores en el área del Plan aceptan actualmente cupones de Section 8/Housing Choice (Sección 8/Elección Vivienda) que permiten a hogares de ingresos moderados o bajos encontrar viviendas en el mercado privado de alquileres mediante la subvención para suplementar lo que los integrantes del hogar pueden pagar ~~hasta completar el valor justo de mercado del alquiler.~~

Las Viviendas Públicas asisten a los hogares con ingresos extremadamente bajos (típicamente 0-30% del AMI) en la Ciudad. La vivienda pública es de propiedad y está administrada por la Autoridad de Replanificación y Vivienda de la Ciudad de Alexandria (ARHA). Los residentes abonan el 30% de sus ingresos como alquiler y los fondos públicos son abonados a ARHA para colaborar con los costos de administración y mantenimiento de la vivienda pública. Existen aproximadamente 823 viviendas públicas en Alexandria.

Las Viviendas de Alquiler Asequible asisten a los hogares con ingresos de hasta 60% del AMI. Algunas unidades pueden estar específicamente asignadas para ser asequibles a hogares con el rango más bajo de ingresos. De propiedad o desarrolladas por desarrolladores sin fines de lucro o privados, las viviendas asequibles pueden recibir fondos de diversas fuentes, incluyendo créditos de tasa impositiva baja para viviendas de bajos ingresos y bonos que ayudan a atraer la inversión privada para subsidiar los costos del proyecto. Muchos proyectos de vivienda asequible tienen convenios o acuerdos regulatorios que especifican los términos y condiciones de asequibilidad incluyendo la elegibilidad y calificación del residente. La Ciudad supervisa la vivienda asequible cuando participa como prestamista o inversor en el proyecto o cuando las provisiones del proyecto lo califican como DSUP (Permiso para Desarrollo de Uso Especial).

Las Viviendas de Alquiler para Trabajadores habitualmente designan unidades cuyo alquiler es asequible para hogares con ingresos entre 60-80% del AMI. Como no existen subsidios estatales ni federales específicos para financiar el costo de construcción de las viviendas para trabajadores, este tipo de vivienda debe ser subsidiado o financiado en forma privada y/o por el gobierno local. En The Station (La Estación) en Potomac Yard, se desarrollaron 20 unidades para trabajadores utilizando los fondos aportados por el desarrollador al Fondo Fiduciario para Vivienda de la Ciudad. En el mercado de alquileres de la Ciudad, existen opciones de viviendas para trabajadores en varios desarrollos inmobiliarios.

Los Cupones Elección Vivienda (previamente conocidos como Sección 8) son administrados por ARHA. Los cupones proporcionan un suplemento para ayudar a los hogares de bajos y moderados ingresos a encontrar apartamentos dentro del mercado general de alquileres. El programa extiende la elección de vivienda y crea comunidades de ingresos diversos. Los hogares participantes abonan el 30% de sus ingresos para el alquiler, y el cupón completa el resto para llegar al precio de mercado justo del alquiler establecido por HUD. Los hogares se re-certifican anualmente. Los cupones pueden utilizarse toda vez que los propietarios consientan en aceptarlos.



## B. ACTUALES UNIDADES DE VIVIENDA ASEQUIBLES Y PARA TRABAJADORES

Si bien Beauregards es una de las fuentes de vivienda asequibles y para trabajadores más importante de la Ciudad, ninguna de sus unidades es una unidad asequible dedicada. Las unidades asequibles y para trabajadores tienen alquileres que se consideran asequibles en razón de la edad, las condiciones, la ubicación y/o las prestaciones limitadas de la propiedad. Como los alquileres de estas unidades no están regulados por acuerdos o convenios restrictivos pueden dejar de ser asequibles debido al incremento de los valores de alquiler del mercado causado por presiones del mercado. Con el paso del tiempo una mayor demanda de vivienda acompañada por la actual zonificación puede llegar a eliminar la mayoría de las unidades del rango de mercado asequible actual.

Otra forma en que las viviendas de alquiler asequible del mercado pueden perderse es por la renovación y reposicionamiento de una vivienda existente. La propiedad The Encore es un ejemplo que puede encontrarse fuera del área del Plan. Cuando esta propiedad, anteriormente conocida como Seminary Forest fue adquirida a mediados del 2000, fue rehabilitada y los alquileres se incrementaron, resultando en el desplazamiento de la mayoría de sus residentes. No se proporcionó ayuda para la reubicación. Durante la década los alquileres subieron casi un 90% en esta propiedad rehabilitada, más del doble del incremento de los alquileres en la vereda de enfrente en una propiedad comparable de apartamentos con jardín asequible al mercado.

Si bien las viviendas asequibles del mercado se pierden por el incremento de los alquileres que llevan a una propiedad fuera del alcance considerado asequible, en un mercado deseable como Alexandria, los apartamentos con jardín son susceptibles a replanificación. Previo al proceso del Plan Beauregards, JBG presentó un plan para replanificar la comunidad Lynbrook demoliendo los apartamentos en su mayoría asequibles para reemplazarlos por viviendas adosadas. Como la densidad propuesta esta permitida por la actual zonificación, no podía exigirse al desarrollador el reemplazo de ninguna unidad de alquiler asequible del mercado.

Para asegurar que algunas viviendas asequibles y para trabajadores dentro del área del Plan se mantengan asequibles a través del tiempo el Plan está recomendando recomienda que se provean 800 unidades dedicadas comprometidas como asequibles y para trabajadores, lo cual permitiría que algunas unidades sean comprometidas para mantenerse como viviendas asequibles por tanto tiempo como por períodos desde 30 años hasta perpetuidad en la extensión del área del Plan, incluyendo unidades existentes y nuevas. Los residentes en unidades asequibles y para trabajadores ~~dedicadas comprometidas~~ necesitarían tendrían que ser calificados como “elegibles por sus ingresos” y tanto las certificaciones de ingreso del inquilino como los contratos de locación de dichas unidades serían supervisados por el Departamento de Vivienda de la Ciudad para asegurar el cumplimiento basados en las condiciones específicas incorporadas durante la fase de revisión del emprendimiento. Idealmente, la elegibilidad por ingresos tendría que resultar en un gasto de la familia de sólo el 30% de sus ingresos en alquiler y servicios. Si un inquilino del área del Plan Beauregard ya está pagando más del 30% de sus ingresos en alquiler y es un inquilino bien calificado, no será descalificado de una unidad asequible comprometida, pero puede necesitar pagar más del 30% en alquiler y servicios.

### C. DESAFÍOS DE FINANCIAMIENTO

Se estima que el costo promedio para mantener una vivienda asequible o para trabajadores nueva para un rango de ingresos entre 40%-75% ~~55%-80%~~ del AMI en treinta años, equivale actualmente a un promedio de ~~\$123.000~~ \$ 173.000/unidad debido a la pérdida de renta por alquiler comparada con la renta por alquiler generada por una unidad equivalente al valor de mercado. ~~El costo de mantener durante 30 years, una unidad asequible o para trabajadores varía respecto al costo actual en un valor de \$ 251000 para una unidad de 2 dormitorios al 55% del AMI hasta \$ 48.000 para mantener una unidad de 1 dormitorio a 80% del AMI. El costo de comprar o subsidiar una unidad existente es generalmente menor que producir y mantener una unidad nueva igualmente asequible. Sin embargo, cuando los costos por refacción en la vida útil se toma en cuenta, el costo de una unidad existente es comparable al de una nueva en alquiler son más comparables. El costo promedio para comprar a tasa reducida una unidad existente durante 30 años is menor (estimado en at \$ 58.000 en 2011 dólares) y puede variar dependiendo del estado de la unidad si fue o no refaccionada.~~

Tabla 5B: Costo de Unidad de Vivienda Asequible por Grupo de Ingresos

AVERAGE COST OF A NEW AND EXISTING AFFORDABLE HOUSING UNIT in Beauregard Plan Area, 2012		
GRUPO DE INGRESO	COSTO UNIDAD NUEVA	COSTO UNIDAD EXISTENTE
40% AMI	\$251.500	\$119.000
50% AMI	\$202.500	\$70.000
55% AMI	\$178.000	\$45.500
60% AMI	\$153.500	\$21.000
75%AMI	\$80.000	xx

-  
La Tabla 5B muestra los costos promedios estimados para mantener la asequibilidad para unidades nuevas y existentes en distintos niveles de asequibilidad

#### d ASEGURANDO LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El éxito del Plan en proporcionar viviendas asequibles y para trabajadores podría impactar en la futura sostenibilidad económica de Alexandria. Sin una adecuada provisión de viviendas asequibles y para trabajadores la capacidad de la Ciudad para competir por el futuro crecimiento laboral y económico se verá comprometida. Un estudio reciente del Centro de la Universidad George Mason para el Análisis Regional acentúa la necesidad de una creciente provisión de viviendas asequibles y para trabajadores en la Ciudad y la Región Metropolitana de Washington. Como resultado, Alexandria puede perder un capital humano talentoso y los gastos por consumo asociados beneficiando a otras jurisdicciones. Comercios de la Ciudad tales como talleres mecánicos, negocios minoristas, restaurantes, hoteles y muchos empleadores del sector servicios necesitan contar con una adecuada provisión de opciones de viviendas asequibles y para trabajadores para que sus negocios puedan prosperar y servir a la comunidad de Alexandria.

#### e. ESTRATEGIAS PARA VIVIENDAS ASEQUIBLES

Un objetivo del Plan es asegurar que a través del tiempo, por lo menos 32% 28% de las 2.475 unidades existentes, al ser reemplazadas, se convierten que serán demolidas, son reemplazadas por unidades asequibles y para trabajadores nuevas y existentes comprometidas. El enfoque del Plan reside en proporcionar opciones para hogares de bajos ingresos que tienen elecciones limitadas en el mercado privado de alquileres de la Ciudad. El Plan reconoce que el costo de desarrollar y mantener unidades asequibles comprometidas a través del tiempo, aún siendo todavía una primera prioridad, necesita ser equilibrada con otros Planes públicos beneficiosos tales como el tránsito y una nueva estación de bomberos. El Plan propone lograr - un 28% este 32% como objetivo asequible y para trabajadores basándose en una inversión pública-privada identificada de más de \$87 \$114,1 millones, en dólares 2011 será necesaria para alcanzar los objetivos del Plan Este objetivo se logrará, y posiblemente superará, mediante diversas estrategias, incluyendo:

- I. ~~Implementation~~ Dedicación en etapas de unidades el-  
~~28% comprometidas~~ asequibles y para trabajadores ~~del objetivo de~~  
~~viviendas utilizando las contribuciones de fondos de desarrolladores, del~~  
~~estado y federales, así como de la Ciudad~~ comenzando antes de que se  
inicien las demoliciones;
  - II. Programa de Asistencia y Reubicación de Inquilinos;
  - III. Dispersión de unidades en toda el área del Plan;
  - IV. Tipos de construcción innovadores y considerando  
estacionamientos, cuando sea posible;
  - V. Incentivación de tecnología verde, accesibilidad mejorada y  
proximidad al tránsito;
  - VI. Aliento a una mejor coordinación regional;
  - VII. Retención de algunas de las 100 unidades existentes, mediante la  
donación de desarrolladores;
  - VIII. Uso de Herramientas y Recursos ~~Desarrollados~~ a recomendar en el  
Próximo Plan Maestro de Vivienda;
  - IX. Financiamiento y respaldo económico de terceros; ~~Sometimiento de~~  
~~un Plan de Vivienda Integral para Beauregard.~~
  - X. Colaboración con viviendas sin fines de lucro y la Autoridad  
de Replanificación y Vivienda de Alexandria (ARHA);
  - XI. Exploración de asociaciones para lograr unidades asequibles para  
personas mayores; y
  - XII. Permanente acercamiento y consulta con grupos interesados y de  
opinión en vivienda.
- I. ~~Implementación de Viviendas Asequibles~~ Dedicación en etapas de  
Unidades de de Alquiler Asequibles y para Trabajadores Comprometidas  
en el Tiempo.



La Autoridad de Replanificación y Vivienda de Alexandria (ARHA) se asocia nuevamente con el desarrollador privado EYA, para replanificar 194 unidades de vivienda pública obsoletas en su emprendimiento para ingresos diversos conocido como Old Town Commons que incluirán casas adosadas y condominios, condominios para trabajadores y viviendas públicas para alquiler a precios de mercado. Algunas de estas viviendas públicas existentes en James Bland que comprende cinco manzanas de la Ciudad, serán reubicadas en otros lugares dentro de la Ciudad; sin embargo, 134 serán refaccionadas en el mismo lugar. El costo de la refacción de estas viviendas públicas (cerca de \$56 millones) se está financiando con capitales privados incentivados por créditos hipotecarios federales a tasas bajas, ingresos por las ventas de tierras vendidas por ARHA a EYA y mediante una parte de los ingresos obtenidos por ARHA de las ventas de EYA por unidades a valores de mercado y para trabajadores. Old Town Commons está pensado según una colaboración previa entre ARHA y EYA, que también contó con fondos federales contribuidos por HOPE VI grant funds. Old Town Commons desarrollará etapas en cinco años. Las casas adosadas a valores de mercado de las primeras dos etapas se vendieron rápidamente y recientemente se ofrecieron al público las reservas en condominios. Según el diseño de EYA, las unidades de alquiler en viviendas públicas están integradas perfectamente con el producto a valor de mercado mediante un diseño innovador como se muestra en la imagen. Tres edificios de apartamentos se incorporan en una estructura de varios pisos que imitan el exterior de las casas adosadas de valor de mercado vecinas. Al ubicar las viviendas públicas que no requieren un mínimo de estacionamiento en las esquinas el diseño maximiza eficientemente el espacio disponible eliminando un garage.

El Plan recomienda que ~~28% (703 unidades)~~ 800 unidades (equivalente a  
32% de las unidades existentes ~~que son serán demolidas)~~ serán  
reemplazadas con se proporcionen como viviendas de alquiler asequibles y  
para trabajadores comprometidas para hogares con ingresos que van  
desde ~~55% a 80%~~ 40% a 75% del AMI. Para lograr este objetivo se requiere  
que algunas de las contribuciones de los desarrolladores para Beauregard,  
así como las contribuciones voluntarias para viviendas asequibles se apliquen  
al financiamiento del plan de viviendas asequibles. Adicionalmente, la  
Ciudad planifica dedicar \$ 52,4 millones del futuro ingreso fiscal por impuesto

inmobiliario que se obtenga debido al incremento en los valores tasados sobre las propiedades como resultado de la replanificación en el área del Plan. El Plan apunta a continuar los esfuerzos permanentes de la Ciudad también contempla un rol activo de la Ciudad para alcanzar y/o incrementar las viviendas asequibles por el financiamiento económico de terceros mediante otras fuentes públicas y privadas estatales y federales. Los recursos de la Ciudad incluyen un porcentaje de los impuestos inmobiliarios obtenidos de la replanificación del área del Plan.

Con el dinero obtenido tempranamente reduciendo el financiamiento de contingencia de Ellipse y el Transitway, así como \$ 4,0 millones de la cuenta del Fondo Fideicomiso para Vivienda de la Ciudad y otros recursos de la Ciudad, la Ciudad podrá adquirir 101 unidades asequibles comprometidas dentro de edificios de apartamentos existentes para que algunas unidades dedicadas a largo plazo estén disponibles cuando ocurra la primera fase de demolición. La Ciudad y los desarrolladores and establecido un objetivo preliminar de tener unidades comprometidas disponibles, de por lo menos 20% de las unidades a demoler en cada etapa, antes de iniciar cada etapa de replanificación.

La Ciudad y los desarrolladores, en consulta con los Inquilinos y Trabajadores Unidos (TWU) planifican financiar un reconocimiento de los hogares que serán impactados por la replanificación. Los datos de encuesta sobre ingresos y demografía de los actuales residentes ayudarán a refinar la planificación de las necesidades de vivienda y objetivos para la rezonificación en otoño y los subsiguientes procedimientos para obtener DSUP.

La Ciudad también desearía mejorar el objetivo de vivienda extendiendo el período de asequibilidad más allá de 30 a 40 años, de ser posible. Los desarrolladores han acordado negociar de buena fe con la Ciudad esta extensión de 10 años. La Ciudad tendría que pagar por dicha extensión cuando ocurra.

Para crear unidades que serían unidades de vivienda asequibles dedicadas a perpetuidad, JBG ha acordado donar 100 unidades existentes a la Ciudad. El valor de estas unidades se estima en al menos \$ 14,3 millones, con un valor hipotecario proyectado, incluyendo su rehabilitación, de ( 8 millones). Esto incluiría dos edificios (56 unidades) en Hillwood y dos edificios (44 unidades) in Lynbrook. La Ciudad designaría los futuros dueños-operadores para estas unidades de vivienda asequibles. Los dueños-operadores podrían ser un operador de viviendas sin fines de lucro o ARHA. Mientras los ingresos familiares a los que se destinarán estas viviendas se determinarán más adelante, es intención del Plan que un rango de ingresos se beneficien con estas 100 unidades donadas. Como las unidades generan un ingreso neto, ese valor puede capturarse mediante pequeñas hipotecas cuyos ingresos pueden ser utilizados para ayudar a incrementar el número de unidades de vivienda asequibles dedicadas del área del Plan al nivel deseado de 800 unidades.

Además de las unidades donadas, para aumentar el número de unidades que podrían ser consideradas como tenidas a perpetuidad para viviendas asequibles, los desarrolladores han acordado después de adoptar CDD y antes de considerar los DSUP, negociar en buena fe con la Ciudad y los proveedores sin fines de lucro de vivienda y ARHA vender plataformas de construcción o sitios a ser vendidos. Los precios de venta de tales transacciones se contempla sean a valor de mercado, y la Ciudad podría aplicar algunos de los \$ 114,1 millones

en fondos para viviendas asequibles contempladas en este Plan para adquirir y desarrollar los sitios adquiridos. Los fondos por impuestos inmobiliarios federales acreditados y la Autoridad de Desarrollo de Viviendas de Virginia (VHDA) también podrían ser fuentes potenciales de financiamiento para tales adquisiciones.

#### Etapa I — Asistencia a Inquilinos

Muchas de las mejoras necesarias como la estación de bomberos y el corredor de tránsito son necesarias en las etapas tempranas (2012 a 2020) de la replanificación propuesta.

Como resultado, el financiamiento necesario para elementos tales como viviendas asequibles y para trabajadores no estaría disponible hasta aproximadamente después del 2010 (Ver Implementación — Capítulo 9).

## II. Programa de Asistencia y Relocación Provisoria de Inquilinos

Si bien se han adquirido unidades asequibles comprometidas, se anticipa que habrá una demanda continua, que excederá la capacidad de proporcionar estas unidades, debido a la relocación adicional de recursos dentro del área del Plan para los residentes afectados por la replanificación. Algunos inquilinos pueden ser elegibles para unidades asequibles y para trabajadores comprometidos si, de estar disponibles en base a prioridades, otros pueden contar con ingresos por encima de la calificación para estas unidades.

El Plan propone que los desarrolladores proporcionen una relocación coordinada y la asistencia a los inquilinos afectados por la replanificación tan pronto se tramiten los DSUPs. El programa de relocación de inquilinos y asistencia a las familiares afectadas incluye:

- Notificación y comunicación permanente y regular con los residentes al iniciar el trámite para un DSUP, incluyendo información sobre el tiempo proyectado para demolición y relocación. Deben proveerse cerca de dos años de antelación a la demolición para que los inquilinos se preparen.

Asegurar que los residentes comprendan el procedimiento y puedan participar en la planificación de su futuro, se proveerá traducción y servicios de lenguaje cuando sea necesario

- Luego de la notificación inicial, los residentes afectados serán encuestados en cuanto a su composición familiar y sus ingresos para evaluar la necesidad de vivienda y su calificación para una vivienda comprometida. La encuesta también obtendrá información acerca de otros factores para determinar si la familia debe ser considerada en cuanto a prioridad para una unidad asequible comprometida cuando esté disponible. Estos factores pueden incluir ingresos, edad (mayores), estabilidad laboral, discapacidad o necesidades especiales de un miembro de la familia y menores inscritos en escuelas primarias del área del Plan.
- Un coordinador de relocación ofrecerá asistencia basándose en la información provista por la encuesta. El coordinador mantendrá una base de datos con todas las unidades disponibles y las vacantes que se produzcan en el área del Plan. Los desarrolladores cooperarán proporcionando información acerca de sus propiedades. A los residentes que quieran relocarse en el área del Plan, el coordinador les ofrecerá las unidades disponibles con sus precios comparativos y los ayudará con los trámites de alquiler. A todas las familias residentes que cumplen con las formalidades se les permitirá relocarse sin otras averiguaciones sobre crédito o características. No se les pedirá que cumplan con un ingreso mínimo para calificar por una unidad con precio comparable. El grupo familiar se definirá comprendiendo a cada miembro de la familia listado en el alquiler.
- El coordinador de relocación también mantendrá información sobre otros recursos de vivienda asequible cercanos y en toda la Ciudad, así como información y referencias sobre otras propiedades multifamiliares en alquiler.

- El Departamento de Vivienda de la Ciudad proporcionará información acerca de recursos de vivienda. También trabajará con el coordinador de relocación para administrar el procedimiento de dar prioridad a las familias para su relocación en una unidad de vivienda asequible o para trabajadores comprometida, según sea necesario.
- Todas las familias que cumplan con las formalidades al momento de la relocación recibirán asistencia económica para ayudarlos con los costos de mudanza. Estos pagos no serán menores que lo estipulado por las Políticas de Conversión Voluntaria de la Ciudad. El programa de relocación y asistencia de inquilinos será supervisado por la Junta de Propietarios e Inquilinos como parte del subsiguiente procedimiento de zonificación. Dicha Junta solicitará los comentarios de la Comisión para Oportunidades Económicas y la Junta Asesora de Servicios Sociales.

El Plan recomienda que los desarrolladores dentro de los sitios de replanificación y la Ciudad desarrollen un Plan de Asistencia al Inquilino que ayudará a los actuales inquilinos a encontrar nuevas unidades alquilables en el momento que las unidades en alquiler actuales estén alcanzadas por la replanificación.

#### Etapa II – Asistencia al Inquilino y Nuevas Unidades

Basados en las etapas de la proyectada replanificación, a comienzos del 2020, los desarrolladores serán responsables de proveer contribuciones económicas para financiar las unidades asequibles y para trabajadores comprometidas, lo cual totalizará ~~\$56,2~~ \$ 62,5 millones, como sigue (en dólares 2011):

- ~~\$22.400.000~~ \$23.900.000 – Fondo para prestaciones públicas del desarrollador (contribución asignada a vivienda); y

- \$25.800.000 – Contribuciones voluntarias del desarrollador a la Ciudad basados en la fórmula de contribución actual para la densidad propuesta
- ~~\$8.000.000 – Contribución del desarrollador de 56 unidades en Hillwood.~~
- \$8.000.000 – Valor hipotecario de la donación de 100 unidades existentes en Hillwood (56) y Lynbrook (44).

Para alcanzar el objetivo de ~~28%~~ 32% para reemplazo la Ciudad, con la cooperación de los desarrolladores, trabajará para el financiamiento económico hasta ~~\$31~~ \$ 52,4 millone por fuentes de recursos ~~federales, estatales,~~ de la Ciudad y otras fuentes de recursos ~~TBD~~ para suplementar las contribuciones de los desarrolladores. In total, ~~\$87,2~~ \$114,1 millones es lo estimado como necesario para desarrollar y mantener ~~28%~~ 32% de unidades ~~nuevas y refaccionadas~~ que serán demolidas como asequibles para ingresos de o por debajo de ~~40%, 50%, 55%, 60%, y 75%, y 80%AMI~~ para ~~a thirty year period~~ un mínimo de 30 años, y en algunas ocasiones, aún mucho más prolongados.

#### III. Unidables Asequibles y para Trabajadores Distribuidas en el área del Plan

El Plan ~~requiere~~ contempla la distribución de viviendas asequibles y para trabajadores en toda el área del Plan de Beauregard. A medida que ocurra el desarrollo planificado, en cada DSUP los desarrolladores trabajarán con la Ciudad hacia el objetivo de proporcionar algunas unidades comprometidas ~~viviendas asequibles y para trabajadores~~ en cada etapa residencial incluyendo las condiciones que permitan a la Ciudad “volver sobre sus pasos” para comprar nuevas unidades adicionales en el futuro, ya que pueden aparecer financiamiento y oportunidades. La distribución de los tipos de unidades se definirá tanto como distribución de unidades asequibles individuales dentro de valores de mercado de la construcción y como edificios que se compondrán de unidades ya sea dentro de un rango de niveles de viviendas asequibles o una combinación de niveles de ingresos a valor de mercado o asequibles. Se implementará un plan para “volver sobre los pasos” y adquirir unidades comprometidas dentro de los proyectos tempranos para las unidades entregadas antes del inicio del uso de las contribuciones para financiar viviendas asequibles o para trabajadores

Con la adquisición propuesta de unidades existentes para ampliar el objetivo comprometido, la distribución se extenderá a Southern Towers y Seminary Towers, potencialmente adicionando unidades de tres dormitorios a la actual combinación. Los tipos y tamaños de unidades pueden considerarse determinando el nivel apropiado de asequibilidad que mejor cumpla con las necesidades de vivienda. Las nuevas unidades asequibles y para trabajadores podrán aceptar residentes con cupones de Elección Vivienda/Sección 8, proporcionando opciones de vivienda ampliadas.

#### IV. Tipos de Construcción Innovadores y Entrada a Estacionamiento

Beauregard ofrecerá distintos tipos de vivienda y productos. Diseños creativos ~~pueden~~ pueden mejorar el consorcio, la locación, y cantidad de opciones disponibles de viviendas asequibles y para trabajadores y al mismo tiempo integrar estas unidades en una comunidad mayor de distintos niveles de ingreso. Old Town Commons ofrece un ejemplo local de desarrollo para diferentes niveles de ingreso que combina casas adosadas en valores de (venta) de mercado y unidades de vivienda (de alquiler) asequibles ~~en~~ mediante un diseño con un diseño en el cual todas las unidades parecen ser casas adosadas desde la calle. El Plan recomienda el uso de tipos innovadores de construcción como casas adosadas agrupadas, casas adosadas fondo con fondo, casas adosadas de ancho reducido y unidades accesorias para maximizar el número de viviendas de alquiler asequibles comprometidas cuando y si es posible, ~~pueden ser incorporadas al diseño del edificio.~~

Las unidades más pequeñas o diseñadas con mayor eficiencia pueden colaborar a aportar mayor número de unidades asistidas comprometidas o alcanzar a familias con muy bajos ingresos y/o necesidades especiales de vivienda. Al permitir locales accesorios de vivienda dentro en el Plan ~~podría~~ puede también aumentar las opciones asequibles. Disminuyendo los requerimientos de estacionamiento (y sus costos asociados) para unidades asequibles es un modo potencial de incrementar ~~potencialmente~~

las viviendas ~~dedicadas~~ comprometidas que pueden desarrollarse. Dichas reducciones reflejan un menor uso y propiedad de automóviles particulares documento (y un mayor porcentaje de uso de transporte público) ~~en unidades de vivienda asequibles.~~ Entre los residentes en viviendas asequibles, esta estrategia es también consistente con/apoya el objetivo del Plan de propiciar desarrollos orientados al tránsito.

#### IV.— Asistencia al Inquilino

~~El Plan recomienda que los desarrolladores proporcionen un plan para resolver problemas que afecten a los actuales residentes de las propiedades que serán replanificadas. Este Plan, que será supervisado por la Junta de Relaciones de Propietarios e Inquilinos de Viviendas, incluirá la traducción, según haga falta, compromiso en la asistencia técnica y económica necesaria en la relocalización dentro del área del Plan, especialmente para las familias de inquilinos elegibles, los residentes mayores, familias de inquilinos con miembros con necesidades especiales, residentes de mucho tiempo (5 años) y familias de inquilinos con menores que asisten a escuelas primarias del área del Plan.~~

#### V. Tecnología Verde, Accesibilidad Mejorada y Proximidad al Tránsito

Durante los 20 - 30 años de replanificación, la nueva construcción ofrece ~~potenciales~~ oportunidades para para incorporar tecnología verde e incorporar eficiencia energética para y reducir los costos mensuales por servicios de los residentes ~~lo cual aumentará~~ mejorando la asequibilidad. Además, la nueva construcción también permitirá unidades accesibles y diseñadas universalmente para mejorar las opciones de viviendas asequibles para residentes mayores y/o personas con discapacidades. ~~RLos~~ residentes en unidades de vivienda asequibles ~~podrían~~ se beneficiarán de la proximidad al tránsito, trabajos, prestaciones y



servicios. Expandir las oportunidades económicas y bajar los costos de transporte aumentará la autosuficiencia. Un balance apropiado de trabajo-vivienda es importante para el futuro crecimiento económico de Alexandria. Financiar para incentivar emprendimientos que incentiven lo verde, la accesibilidad, y la orientación al tránsito están disponibles mediante fuentes federales y privadas que invierten en el crecimiento verde (ecológico).

#### VI. Coordinación Regional Mejorada

El potencial impacto debido a la pérdida de viviendas asequibles y para trabajadores en el mercado del área del Plan se ve exacerbada por la pérdida anticipada de otras fuentes de viviendas asequibles en la región, especialmente en áreas vecinas tales como Collumbia Pike y Bailey's Crossroads durante las últimas décadas al producirse replanificaciones y redesarrollos. Mientras cada jurisdicción desarrolla planes y estrategias para conservar y/o producir viviendas asequibles y para trabajadores comprometidas, las limitaciones económicas ~~pueden~~ hacen de la colaboración regional y la potencial mancomunidad de recursos una opción benéfica y pragmática a considerar en el futuro.

#### VII. Retención de Unidades Existentes

Incorporar unidades existentes como parte de la suma de viviendas asequibles comprometidas no sólo aumenta las oportunidades para alcanzar o mejorar el número objetivo (añ bajar los costos iniciales de adquisición) sino que también incrementa las opciones para asegurar una variedad de tamaños de unidades y distribución en el área del Plan. El costo por unidad de las unidades asequibles y para trabajadores ~~puede~~ será reducido más financierable si algunas de las unidades asequibles existentes en el mercado de Beauregard, ~~o inmediatamente adyacente al Area del Plan,~~ se preservan como unidades comprometidas, porque el costo es ~~levemente~~ sustancialmente más bajo que las unidades nuevas. Este enfoque puede resultar de ayuda en asegurar tipos y tamaños de unidades que no se producen demasiado en la Beauregard replanificada, especialmente en la medida que sean deseables para la relocalización de hogares elegibles por su ingreso. Utilizando esta estrategia, también puede ser posible subsidiar más fuertemente algunas ~~componentes de~~ unidades hasta un nivel de 40% del AMI para asegurar que los residentes de muy bajos ingresos tengan ~~opciones asequibles~~. El costo de conservar las unidades existentes debe incluir asignaciones para

refaccionar y mantener estas unidades a través del tiempo. Parte de esta estrategia de conservación puede incluir el acceso a [fuentes de recursos como](#) créditos hipotecarios de tasa baja para ingresos bajos y/o para atraer inversiones de fideicomisos privados, [junto a otros mecanismos públicos de financiación](#).

~~JBG ha ofrecido y la Ciudad ha acordado conceptualmente, como parte de este Plan,~~

[Donación de unidades existentes en Hillwood y Lynbrook](#)

~~JBG ha ofrecido transferir a la Ciudad el dominio de dos cuatro edificios multi-familiares existentes en las comunidades de Hillwood y Lynbrook alrededor del 2020 (Hillwood) y el 2028 (Lynbrook). Aún pendiente su transferencia, la Ciudad compraría algunas unidades en Lynbrook como parte del inventario de unidades asequibles comprometidas del Plan a un precio calculado para reconocer este arreglo temporario, y/o a su socio sin fines de lucro designado en el desarrollo como vivienda asequible en algún momento del 2018. El momento de la transferencia depende de las actuales limitaciones financieras. Es probable que la Ciudad designe a la Corporación para el Desarrollo de Viviendas de Alexandria (AHDC), una entidad sin fines de lucro, y/o ARHA como propietarios y operadores de estas propiedades, totalizando 100 unidades como viviendas asequibles para diversos ingresos a perpetuidad.~~

~~Estas 56 unidades, que [El valor hipotecario de las propiedades en Hillwood y Lynbrook](#) agregan \$8 millones adicionales al valor del valor general de las contribuciones de los desarrolladores. El futuro sin fines de lucro propietario recaudará recursos de fuentes disponibles estatales y federales, incluyendo los créditos por impuestos, para refraccionar las construcciones, si es/cuando sea necesario, y para mejorar la habitabilidad y la eficiencia energética.~~

Mediante la colaboración y cooperación entre la Ciudad y los desarrolladores, se anticipa que este tipo de colaboración público-privada y colaboración sin fines de lucro puede ser repetida [en otros lugares del Plan](#) para incentivar y maximizar la conservación de viviendas asequibles de otras propiedades en apartamento.

[El Plan también anticipa la adquisición de unidades existentes como parte de la estrategia de la Ciudad para alcanzar o exceder el número objetivo. Los desarrolladores concertaron ofrecer hasta el 10% de las unidades en edificios de apartamentos que no estén propuestos para refacción para que sean comprados como unidades de asequibles comprometidas. Actualmente esto incluye Southern Towers, Berkeley Building \(46 unidades\) y Seminary Towers \(55 unidades\). Como la donación de JBG en Lynbrook no está planificada para menos de 10-15 años o más, la Ciudad probablemente compre asequibilidad en las 44 unidades en ese emprendimiento en el que la transferencia de dominio está pendiente. El Plan revisado ahora tiene un objetivo de conservar más de 200 unidades existentes como asequibles, cuando se agreguen Lynbrook y Hillwood.](#)

#### VIII. Herramientas y Recursos ~~Desarrollados a Recomendarse~~ en el Próximo Plan Maestro de Viviendas

Otras herramientas y recursos en desarrollo en el Plan Maestro de Viviendas también puede ayudar a incrementar el número de unidades de vivienda asequibles ~~dedicadas~~ [comprometidas](#) en el futuro. Las herramientas potenciales para Beauregard podrían incluir un puente o una instalación de préstamo para construcción ofrecidos mediante un consorcio de préstamo [regional](#), Garantías del préstamo de la Ciudad, locales accesorios y reducción de los requerimientos para estacionamiento en unidades asequibles e incentivos para diseños universales y viviendas de apoyo. Cuando las eficiencias propiciadas por la Ciudad resulten en ahorros para los desarrolladores, se podrá cuantificar y aplicarlo a incrementar el [inventario general](#) de recursos en viviendas asequibles

y para los trabajadores. Si en el futuro se aprueban emprendimientos adicionales más allá de lo propuesto en el Plan como “densidad extra” sujeta al tráfico y otros estudios que demuestren la suficiente capacidad de infraestructura en el lugar. Estarían sujetos a las provisiones para viviendas asequibles de conformidad con la política de densidad extra de la Ciudad efectiva en el momento de la aprobación.

IX. Financiamiento y Aportes de Terceros La Ciudad Juega un Rol Activo – Asociados Facilitadores que Proporcionan Asistencia Técnica

Más de \$114 millones en fondos públicos para prestaciones, contribuciones voluntarias de desarrolladores para viviendas asequibles, incremento en el impuesto inmobiliario de la Ciudad y donaciones no monetarias de tierras y construcciones han sido propuestas para crear un inventario de 800 unidades de vivienda

asequibles comprometidas a largo plazo en el Área del Plan

Como se ha informado, estos fondos no están recaudados. Se anticipa que esta inversión sin precedentes será concretada con otros terceros interesados para incrementar el objetivo del Plan, extender los términos de asequibilidad, proveer mayores subsidios y renovar los edificios existentes que se han conservado, adquirir otros lugares y/o unidades de ser posible, y cumplir con otros objetivos de vivienda asequible de la Ciudad.

Tabla 5C: Fuente de Financiamiento para Viviendas Asequibles y para Trabajadores

FUENTES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDAS ASEQUIBLES Y PARA TRABAJADORES para el Área del Plan de Beauregard	
FUENTE DE FINANCIAMIENTO	MONTO (\$ en millones)
Efectivo de los Desarrolladores	\$49,7
Valor Hipotecario de Donación	\$8,0
Incremento Impuesto Inmob.	\$52,4
Efectivo Vivienda de la Ciudad	\$4,0
<b>Total</b>	<b>\$114,1</b>

Entre las fuentes de las que se puede recaudar están los fondos federales específicos para comunidades con emprendimientos sostenibles orientados a lo verde y al tránsito, fondos y subvenciones de fundaciones privadas (i.e., Enterprise, MacArthur), fondos puente para conservación (Virginia Community Capital), y otras fuentes de financiamiento federales y estatales ( VHDA, FHA, créditos por impuesto inmobiliario y bonos) así como inversiones de fideicomisos privados.

Para conseguir el mayor número de unidades, la Ciudad será asociado o inversor durante el proceso de replanificación. No sólo tendrá que haber permanente comunicación, colaboración y coordinación con los desarrolladores, la Ciudad también tendrá un rol activo en facilitar potenciales asociaciones público-privadas y/o potentially facilitating public private partnerships and/or sociedades

de participación incluyendo asociaciones sin fines de lucro y desarrolladores privados ~~para como medio~~ para maximizar el acceso a fuentes públicas y privadas resources, ~~tales como créditos federales por impuestos inmobiliarios y subvenciones de fundaciones ARHA and AHDC~~ AHDC y/o ARHA son probables socios.

La Ciudad también puede proporcionar información y asistencia técnica. La Ciudad puede identificar y asegurar un amplio rango de recursos públicos y privados para financiar viviendas asequibles y para los trabajadores. Esto puede incluir la organización de un consorcio de préstamo, asegurar garantías de préstamo y desarrollo, acceso a un préstamo blando de fuentes como las subvenciones para la producción de viviendas asequibles del Banco Federal de Préstamos para Hogares, provisión de respaldo local para facilitar créditos federales para viviendas de bajos ingresos, préstamos puente, préstamos para pre-desarrollo o construcción a través de los Fondos para Oportunidades de Vivienda de la Ciudad y acceso a fundaciones como Enterprise, MacArthur, Calvert y otros financiadores de viviendas asequibles para suscribir la producción de viviendas asequibles o gastos de conservación (i.e., ~~préstamos multifamiliares verdes-Enterprise para mejorar la sostenibilidad de viviendas asequibles~~). Para implementar completamente el Plan, será necesario el financiamiento para personal adicional para Viviendas.

#### X. Colaboración con Viviendas sin Fines de Lucro y ARHA

El área del Plan puede proporcionar un importante recurso para algunas unidades de reemplazo públicas, si/como sea necesario, cuando ocurra la replanificación ARHA. El borrador del Plan Estratégico ARHA, anticipó que será lanzado en la primavera de 2012, ofrece un mapa de ruta para el plan de replanificación de la Autoridad y una línea de tiempo para las propiedades del área de la estación de trenes Braddock Metro.

~~Herramientas e incentivos para conservar unidades de alquiler como dedicadas asequibles y para trabajadores tendrán que ser exploradas en colaboración con los propietarios.~~

~~Adicionalmente, las viviendas dedicadas construidas o conservadas dentro del área del Plan podrían ser potencialmente suplementadas conservando viviendas dedicadas asequibles y para trabajadores cercanas como~~



## The Station en Potomac Yard

The Station en Potomac Yard, un innovador emprendimiento de uso mixto que combina una estación de bomberos de vanguardia, negocios minoristas y 64 unidades de alquiler asequibles y para trabajadores, se completó en 2009. Una estructura de estacionamiento subterránea con 142 cocheras le sirve a los usuarios del edificio, y proporciona un potencial ingreso por uso comercial. Un desarrollador privado aportó el terreno así como una significativa contribución monetaria para los costos de diseño y construcción de la estación de bomberos y los elementos de las viviendas. Para financiar, desarrollar y construir el proyecto, la Ciudad de Alexandria formó una sociedad de responsabilidad limitada con una organización de viviendas sin fines de lucro (AHDC). El edificio terminado opera como condominio, con la Ciudad como propietaria de la estación de bomberos y el estacionamiento asociado y AHDC opera como propietaria de las instalaciones de vivienda y los comercios minoristas con sus cocheras. La Ciudad y AHDC son propietarias de los espacios comunes, incluyendo un salón comunitario.

La colaboración pública, privada y sin fines de lucro para The Station permitieron a los asociados llegar a muchas herramientas de financiamiento para lograr los \$34 millones para el proyecto. Además de la donación de la tierra y \$14.1 del desarrollador del proyecto, se contó con créditos federales por impuestos inmobiliarios para el proyecto (\$8.6M), un préstamo permanente de la Autoridad para el Desarrollo de Viviendas de Virginia (VHDA) (\$8.3M), un préstamo de una sociedad sin fines de lucro (honorario diferido del desarrollador por \$900,000), y subsidios y préstamos de la Ciudad totalizando unos \$2.9M. Este modelo premiado de desarrollo mixto municipal recibió reconocimiento nacional e internacional. Actualmente se está repitiendo en otras jurisdicciones de USA y en el exterior.

Southern Towers y Willow Run u otras localizaciones semejantes. La subvención AVHDA para planificación permitirá a la Ciudad contratar un consultor para colaborar en el desarrollo de estrategias de financiamiento para ampliar los esfuerzos de conservación y desarrollo para viviendas asequibles.

Cualquier refacción en esos lugares hace necesario el acuerdo con los propietarios.

#### XI. Sometimiento de un Plan de Viviendas Asequibles y para Trabajadores

El Plan recomienda un plan de viviendas asequibles y para trabajadores con la Ciudad y los desarrolladores para buscar las estrategias, tiempos, financiamiento e implementación tanto del plan provisorio y a largo plazo de viviendas comprometidas asequibles y para trabajadores en Beauregard. El plan también planteará los recursos necesarios para facilitar la relocalización de los actuales residentes y para permitir a las familias con ingresos elegibles que permanezcan en el Plan hasta que se realice la replanificación.

#### XI. Exploración de asociaciones para lograr unidades asequibles para personas mayores

La Ciudad explorará asociaciones potenciales para lograr unidades de vivienda asequibles para mayores, incluyendo la posibilidad de asistencia asequible en The Hermitage y Goodwin House, dos comunidades con viviendas para mayores localizadas en el área del Plan. Estas iniciativas están de acuerdo con las recomendaciones tanto de el Plan Estratégico para Adultos Mayores como con el borrador del

Plan Maestro de Viviendas, La Ciudad explorará la factibilidad de desarrollar un plan para adultos mayores u otra vivienda con asistencia sobre la estación de bomberos propuesta.

#### XII. Permanente acercamiento y consulta con grupos interesados y de opinión en vivienda

Además de múltiples reuniones con la comunidad, la Ciudad ha estado activa en el acercamiento a residentes, vecinos, partes interesadas, defensores de la vivienda (como la Unión de Propietarios e Inquilinos), AHDC y asociaciones sin fines de lucro regionales con proyectos en la Ciudad, ARHA y el Comité Asesor en Viviendas Asequibles (AHAC) para proporcionar información y solicitar retroalimentación que mejoren y enriquezcan el Plan. En febrero AHAC patrocinó una reunión en el Consejo Deliberante del área del Plan para que los residentes afectados por la replanificación y otros interesados hicieran sus comentarios. También hubo acercamientos preliminares con potenciales financiadores como VHDA y Enterprise, y con prestamistas locales, para evaluar los productos financieros y los recursos que pudieran estar disponibles para recaudar la inversión ya considerable comprometida para incrementar el número objetivo de unidades asequibles y para trabajadores. Estas consultas continuarán a lo largo de cada etapa de la replanificación según se implemente el Plan.

## RECOMENDACIONES PARA VIVIENDA

- 5.1 Un mínimo de ~~veintiocho por ciento (28%)~~ treinta y dos por ciento (32%) de las unidades existentes (~~793~~ (2.475)) que son demolida serán reemplazadas con 800 viviendas de alquiler comprometidas asequibles y para trabajadores, incluyendo una combinación de unidades para servir a familias con ingresos de o por debajo de 40%, 50%, 55%, 60%, y 75%, ~~y 80%~~ del AMI. Las unidades asquibles y para trabajadores también estarán disponibles para participantes calificados de otras formas en el programa de asistencia a alquileres Elección Vivienda/Sección 8.

### Etapa I – Asistencia al Inquilino/Vuelta sobre los Pasos

Un plan paraguas de asistencia al inquilino debe acordarse entre la Ciudad y los desarrolladores concurrentemente con la rezonificación contemplada por el Plan. Luego, al proponerse los DSOPs, los desarrolladores proporcionarán a la Ciudad un plan específico de relocaliciones para su revisión y aprobación, y cumplirán con el ~~plan~~ la Política de Asistencia y Conversión Voluntaria de la Ciudad. Como parte del Plan de Vivienda asequible, el desarrollador proporcionará al inquilino asistencia mediante un coordinador de relocalización patrocinado por el desarrollador. Los inquilinos serán encuestados y, dependiendo de su calificación y sus ingresos, recibirán asistencia económica e instrucciones sobre recursos de precios comparables.

También se elaborará un acuerdo entre la Ciudad y los desarrolladores en el área del Plan respecto al futuro procedimiento mediante el cual la Ciudad puede volver sobre sus pasos para adquirir y conservar unidades construidas en los primeros años del desarrollo, ~~recientes, pero no ahora,~~ unidades “comprometidas.”

### Etapa II – Asistencia al Inquilino y Unidades Nuevas

Como parte de la provisión de unidades comprometidas asequibles y para trabajadores los desarrolladores serán responsables de proveer una contribución monetaria basada en los metros cuadrados por cada nueva construcción como parte de la replanificación. El Capítulo Implementación del Plan detallará el monto y la estructura de estas contribuciones. Durante cada procedimiento de DSUP en el que se incluyan unidades, se tratarán los planes para vivienda asequible y para trabajadores para cada unidad en ese DSUP.

- 5.2 La propiedad asequible no será subsidiada mediante los fondos públicos para prestaciones de Beauregard y/o mediante las contribuciones voluntarias del desarrollador de Beauregard. Estos recursos se dedicarán a producir y/o conservar viviendas de alquiler asequibles y para trabajadores ya que ese es el tipo que está replanificándose en Beauregard y puede ser mantenido más efectivamente como asequible a largo plazo. Dentro del área del Plan, la asistencia para la propiedad puede ser provista por compradores calificados dentro de ~~existente~~ cualquier recurso de la Ciudad ~~programas y establecido~~ que pueda existir para este propósito.
- 5.3 Toda vivienda asequible y para trabajadores debe ser distribuida en toda el área del plan en la medida de lo posible. ~~Conservar y asegurar unidades de vivienda asequibles y para trabajadores en áreas inmediatamente fuera el área del Plan podría ser considerado como una estrategia alternativa para exceder el número objetivo establecido, para adquirir unidades más fuertemente subsidiadas (i.e. alcanzar a niveles de asequibilidad más bajos que 55% or 60% del AMI), y/o como un medio de obtener tipos o medidas especiales de unidad no disponibles en el Área del Plan cuando se replanifique. Esto incluiría unidades~~

Borrado 27.03.12

Plano Pequeña Area de Beauregard  
Housing 95



en edificios dentro del precio de mercado así como construcciones individuales con una combinación de ingresos para vivienda asequible o una combinación que incluya unidades a precio de mercado.

- 5.4 Como parte del proceso de replanificación, explorar la provisión de tipos innovadores de construcción como unidades agrupadas, casas adosadas fondo con fondo y construcciones accesorias a unidades. ~~También, debe explorarse la retención de unidades existentes.~~
- 5.5 Explorar el estacionamiento que incentivaría la vivienda asequible y para trabajadores siendo consistente con la intención del Plan.
- 5.6 Utilizar tecnologías verdes y sistemas para mejorar la eficiencia de la energía en las unidades y reducir las facturas por servicios. Si aparecen oportunidades de conservación, la Ciudad revisará los planes para refacción de modo de asegurar que sean adecuadas para extender la función, eficiencia y habitabilidad de la construcción a través del período de asequibilidad propuesto.
- 5.7 En nuevas construcciones, integrar diseños universales y/o características de accesibilidad para acomodar múltiples etapas de la vida y habilidades, en cumplimiento de los requerimientos aplicables de ADA.
- 5.8 Explorar oportunidades para la colaboración pública, privada y sin fines de lucro para maximizar el uso de la tierra y para recaudar toda posibilidad de financiación para el desarrollo y la conservación de viviendas asequibles y para trabajadores. Como participante activa en el proceso de replanificación, la Ciudad facilitará la asociación pública, privada y sin fines de lucro así como potenciales asociaciones por acuerdo para facilitar el acceso a un mayor rango de fuentes de financiamiento y recaudación de fondos.

5.9 Crear unidades de vivienda asequibles a perpetuidad mediante la opción de extender a treinta años las unidades de vivienda asequibles y para trabajadores así como crear oportunidades sin fines de lucro y/o para localización o construcción por ARHA.