

Implementación del programa Mandatory Housing Affordability (MHA) en toda la Ciudad

Exigiendo a nuevos desarrollos inmobiliarios que contribuyan a la vivienda asequible mientras Seattle crece.

El programa de Vivienda Económica Obligatoria (MHA, por sus siglas en inglés) garantiza que la nueva urbanización comercial y multifamiliar contribuya con las viviendas asequibles. El programa MHA proporcionará al menos 6,000 nuevas viviendas con límites de renta e ingresos dirigidos para personas de bajos recursos. Los requisitos para acceder estas viviendas entrarán en vigor cuando el Concejo Municipal de Seattle adopte una nueva zonificación que incorpore mayor cantidad de urbanización. Al aprobar los requisitos de vivienda asequible y aumentar la capacidad de urbanización al mismo tiempo, el programa MHA se ajusta a la estrategia aprobada por la legislatura del estado, la cual se utiliza en otras ciudades de Washington.

Tras establecer el programa MHA en seis vecindarios de Seattle en 2017, la Ciudad propone implementarlo en toda la ciudad. Nuestra propuesta se enfoca en más opciones de vivienda cercanas a los recursos comunitarios, como lo es el transporte público frecuente, los parques y los empleos. Proponemos cambios menos intensivos en áreas con mayor riesgo de desplazamiento, áreas sensibles desde el punto de vista medioambiental y áreas que cuentan con una menor cantidad de recursos comunitarios. Los mapas de los cambios de zonificación propuestos que son necesarios para implementar el programa MHA en todo Seattle están disponibles en www.seattle.gov/hala.

Esta propuesta es el producto de más de dos años de participación ciudadana y refleja varias de los temas que escuchamos en la comunidad:

- Construcción de viviendas más asequibles con renta limitada para personas de bajos recursos
- Reducción del desplazamiento de residentes existentes
- Respaldo de más opciones de vivienda, incluidas las viviendas de tamaño familiar y ser propietario.
- Desarrollo de más oportunidades para que las personas vivan cerca de parques, escuelas y el transporte público.
- Reducción del impacto que la nueva urbanización puede tener en la identidad actual del vecindario.
- Coordinación del desarrollo urbano con inversiones en infraestructura.



A su vez, el programa MHA es parte de la Housing Affordability and Livability Agenda (HALA, Agenda para la Vivienda Económica y Habitable) de Seattle que se esfuerza por construir 50,000 viviendas para el 2025, incluidas 20,000 viviendas asequibles. El desarrollo de viviendas tanto asequibles como viviendas a precio de mercado es una estrategia importante para disminuir los aumentos al costo de vivienda y para proporcionar una mayor variedad de opciones.

Elaboración de nuestra propuesta

La participación comunitaria y el compromiso para alcanzar una igualdad social y racial le dan forma a nuestra propuesta para implementar el programa MHA. Entre los elementos clave de la propuesta, se incluyen los siguientes:

- Aplicar requisitos de vivienda asequible en todas las zonas multifamiliares y comerciales, y en todos los centros urbanos, conforme al Plan Integral Seattle 2035 adoptado por el concejo municipal
- Aumentar las opciones de viviendas en todo Seattle, con más vivienda en las áreas con bajo riesgo de desplazamiento y alto nivel de acceso a las oportunidades (transporte público, parques, empleos y otros recursos esenciales)
- En áreas con alto riesgo de desplazamiento de personas con bajos recursos y comunidades de color, enfocar el aumento de las opciones de vivienda y empleo dentro de un trayecto de 5 minutos a pie del servicio de transporte público frecuente.
- Expandir 10 centros urbanos a fin de proporcionar más opciones de viviendas dentro de un trayecto de 10 minutos a pie de mencionado transporte.
- Reducir los impactos en áreas sensibles desde el punto de vista medioambiental y proponer cambios menos intensivos a menos de 500 pies (152 metros) de las autopistas principales
- Incorporar nuevos estándares de diseño en edificios para reducir el impacto en el carácter del vecindario.
- Mejorar los requisitos del sistema Green Factor (Factor Verde) y los requisitos de la plantación de árboles para respaldar las metas ambientales
- No realizar cambios de zonificación en distritos históricos designados por el gobierno federal, ni en los críticos litorales.

Centros urbanos de Seattle

En 1994, Seattle implementó una estrategia de centros urbanos (urban villages, en inglés) para guiar el crecimiento y las inversiones hacia ciertas demarcaciones por toda la ciudad. El análisis de crecimiento y equidad del Plan Integral Seattle 2035 examinó los factores demográficos, económicos y físicos a fin de comprender el riesgo de desplazamiento actual y el acceso a las oportunidades en dichos centros urbanos de Seattle.

		<i>Riesgo de desplazamiento</i>	
		BAJO ←	→ ALTO
<i>Acceso a las oportunidades</i>	ALTO	<ul style="list-style-type: none">• Admiral• Ballard• Crown Hill• Eastlake• Fremont• Green Lake• Greenwood-Phinney Ridge• Madison-Miller• Ravenna• Roosevelt• Upper Queen Anne• Wallingford• West Seattle Junction	<ul style="list-style-type: none">• 23rd & Union-Jackson• Columbia City• First Hill-Capitol Hill• Lake City• North Beacon Hill• North Rainier• Northgate
	BAJO	<ul style="list-style-type: none">• Aurora-Licton Springs• Morgan Junction	<ul style="list-style-type: none">• Bitter Lake Village• Othello• Rainier Beach• South Park• Westwood-Highland Park

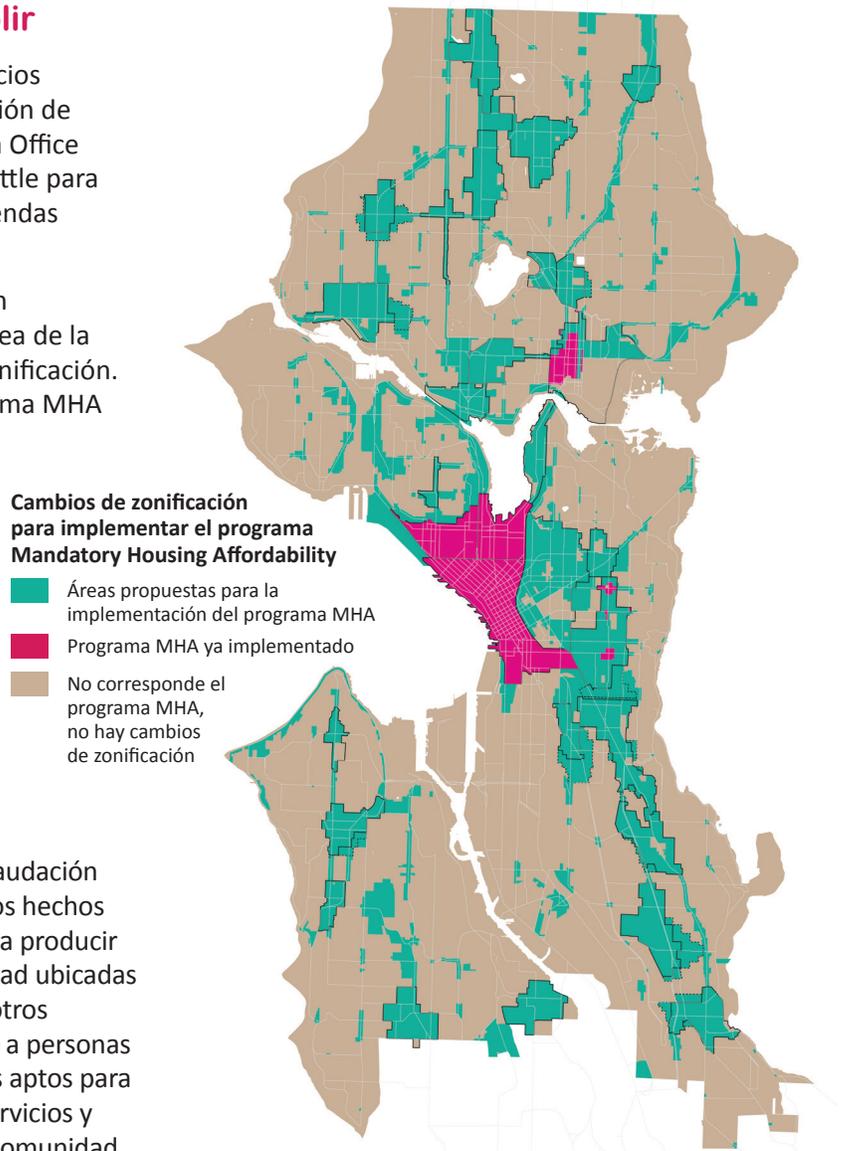
Requisitos sobre vivienda económica que desarrollos inmobiliarios deberán cumplir

Con el programa MHA, los nuevos edificios deben incluir viviendas asequibles (opción de rendimiento) o contribuir al fondo de la Office of Housing (Oficina de Vivienda) de Seattle para financiar la construcción de dichas viviendas (opción de pago).

Los requisitos del programa MHA varían según los costos de vivienda en cada área de la ciudad y la dimensión del cambio de zonificación. Los requisitos más exigentes del programa MHA se aplican en áreas con costos más altos de vivienda y mayores cambios de zonificación. Con la opción de rendimiento, entre el 5 y el 11 por ciento de las viviendas en nuevos edificios residenciales multifamiliares está reservado para familias de bajos recursos. Con la opción de pago, el desarrollo inmobiliario contribuirá con un monto de entre \$5.00 y \$32.75 por pie cuadrado.

Tal como el Seattle Housing Levy (La recaudación fiscal para viviendas de Seattle), los pagos hechos al programa MHA son aprovechados para producir más viviendas asequibles de buena calidad ubicadas en todo Seattle. Esto también respalda otros beneficios, que incluyen brindar servicio a personas con ingresos más bajos, proveer hogares aptos para familias y ofrecer oportunidades para servicios y espacios en la planta baja dirigidos a la comunidad.

¿Dónde se aplicaría el programa MHA?



Quién califica para las viviendas económicas construidas mediante el programa MHA

Límites de ingresos y rentas para el 2017



Individual

Si gana menos de \$40,320, no pagará más de \$1,008 por una vivienda de una habitación



Familia de cuatro

Si gana menos de \$57,600, no pagará más de \$1,296 por una vivienda de dos habitaciones

Dos años de participación comunitaria

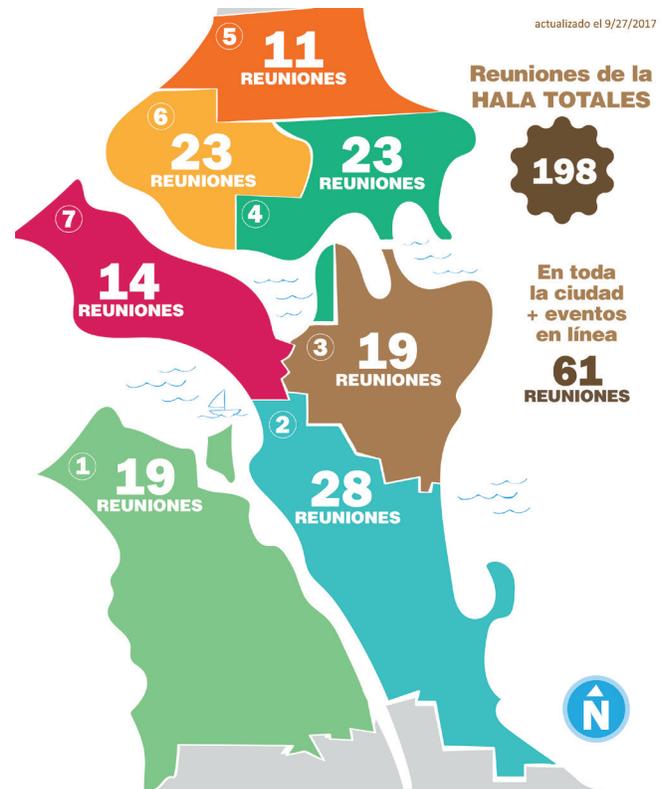
El programa MHA ha sido diseñado con casi dos años de participación comunitaria dirigida por el Department of Neighborhoods (DON, Departamento de Vecindarios). Los principios generados por la comunidad, como crear una mejor transición entre las áreas de mayor y menor densidad poblacional, sirvieron de guía para el borrador de la propuesta preliminar publicada en octubre de 2016. Desde entonces, la participación cívica adicional y la revisión ambiental le dieron forma a la propuesta final. Entre nuestros enfoques tradicionales e innovadores con respecto a la participación comunitaria, se incluyeron los siguientes:

- Conversación interactiva en línea interactiva en la plataforma hala.consider.it con más de 2000 miembros de la comunidad
- Asambleas públicas en teleconferencia que llegaron a más de 70,000 hogares de Seattle
- Envío por correo de volante a 90,000 familias para compartir información e invitar a los residentes a las reuniones públicas
- Visitas puerta en puerta a más de 10,000 viviendas donde se proponen cambios de zonificación
- Un boletín informativo electrónico que se envió a 4,700 personas

Próximos pasos

Desde 2015 a 2017, el concejo municipal aprobó mediante votó unánime y promulgó los requisitos del programa MHA, así como la rezonificación de las siguientes comunidades: University District, Downtown, South Lake Union, Chinatown-International District, a lo largo de la 23rd Ave en el Central Area y la zona Uptown.

En 2018, el concejo, con apoyo brindado por el personal municipal, continuará involucrando a las comunidades mientras contempla la implementación del programa MHA en toda la ciudad. El concejo anunció una plan de audiencias y jornadas a puertas abiertas en toda la ciudad hasta agosto de 2018, para contar con la voz de más miembros de la comunidad que le dé forma a la propuesta.



Obtenga más información sobre el proceso del concejo municipal para establecer el programa MHA en toda la ciudad en la página web www.seattle.gov/council