



DEFINICIONES

Vivienda accesible: vivienda que es completamente modificada para alojar a personas con discapacidades.

Vivienda asequible: vivienda de alquiler o propiedad que cuesta no más del 30% del ingreso mensual bruto de una familia antes de impuestos. Grupos objetivo según ingresos: hasta el 60% del ingreso promedio para el área (alquiler) y 80% del ingreso promedio para el área (propiedad).

Ingreso Promedio para el Área (AMI): un término comúnmente empleado para definir los objetivos según los ingresos para viviendas. En 2011, el AMI en el área metropolitana de Washington DC fue de \$106,000 para una familia con cuatro miembros. Esto significa que la mitad de todas las familias del área gana más y la otra mitad gana menos que este monto.

Vales de Elección de Vivienda (HCVs): subsidios al alquiler federales administrados por autoridades de vivienda locales, que cubren la diferencia entre el 30% del ingreso de un grupo familiar y un monto máximo de alquiler.

Viviendas de alquiler asequibles del mercado: viviendas de alquiler que son asequibles sin restricciones al alquiler o ingresos.

Viviendas públicas: unidades de vivienda restringidas según los ingresos que son propiedad de una autoridad de vivienda local y que se destinan a familias con bajos ingresos que pagan el 30% de su ingreso ajustado como alquiler.

Viviendas subsidiadas con fondos públicos: las unidades de alquiler con restricciones de alquiler y/o ocupación impuestas como una condición de asistencia en virtud de los programas federales, estatales o locales.

Viviendas visitables: viviendas que permiten que las personas con discapacidades puedan visitarlas, con una entrada accesible, baño y área común.

Viviendas para trabajadores: unidades de vivienda que apuntan a familias con ingresos moderados: **Alquiler:** entre el 60% y el 80% del Ingreso Promedio para el Área (AMI); **Propiedad:** entre el 80% y el 120% del Ingreso Promedio para el Área (AMI)

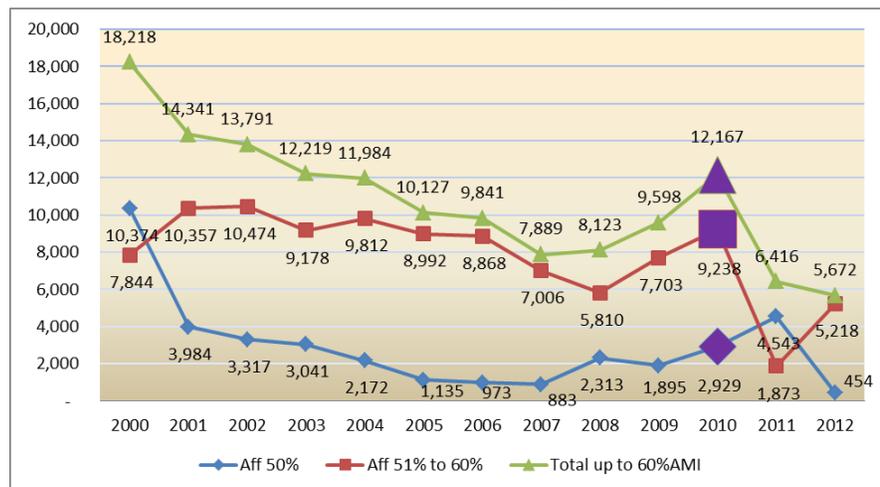
¿Por qué Alexandria necesita planes de viviendas asequibles?

1. Los costos de vivienda han aumentado más rápido que los ingresos.

Desde 2000 hasta 2011:

- El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) determinó que el ingreso promedio para el área Metropolitana de Washington aumentó en un **28%**, desde \$82,00 hasta \$106,100
- El alquiler promedio de una unidad con dos dormitorios en Alexandria se incrementó en un **71%**, desde \$1,034 hasta \$1,765
- El valor catastral promedio de un inmueble residencial subió en un **135%**, desde \$191,341 hasta \$449,411:
 - Viviendas unifamiliares: 137%, desde \$260,907 hasta \$617,826
 - Unidades de condominio: 149%, desde \$106,875 hasta \$266,481

2. Ha caído la cantidad de unidades de vivienda de alquiler asequibles del mercado.



3. No hay suficientes unidades de alquiler subsidiadas con fondos públicos.

- Alexandria tiene 3,710 unidades de alquiler bajo programas con restricciones al alquiler y/o ingresos. Sin embargo, en 2010, más de 14,000 familias necesitaban una vivienda.
- La Autoridad de Replanificación y Vivienda de Alexandria (ARHA) abrió sus listas de espera para viviendas públicas y Vale de Elección de Vivienda (HCV) durante una semana en 2011 (foto), y 15,000 familias presentaron su solicitud. En junio de 2012, había 7,895 familias en la lista de espera del Vale de Elección de Vivienda y 7,796 en la lista de espera de viviendas públicas.
- El período de espera promedio para una de las 1,076 unidades de vivienda física de ARHA es de seis a ocho años.





¿Quiénes necesitan viviendas asequibles y viviendas para trabajadores?

ASEQUIBLES (2010)

Alquiler (2 personas con el 60% del AMI - \$49,680)

- Asistente legal
- Trabajador de la salud mental
- Conserje a cargo
- Oficial de telecomunicaciones oficiales

Propiedad (3 personas con el 80% del AMI - \$55,920)

- Profesor de música
- Bombero



- Electricista
- Enfermera practicante con licencia (LPN)

PARA TRABAJADORES (2010)

Alquiler (2 personas con el 80% del AMI - \$66,240)

- Profesor
- Contador
- Bibliotecario
- Gerente de sucursal

Propiedad (3 personas con el 120% del AMI - \$111,780)

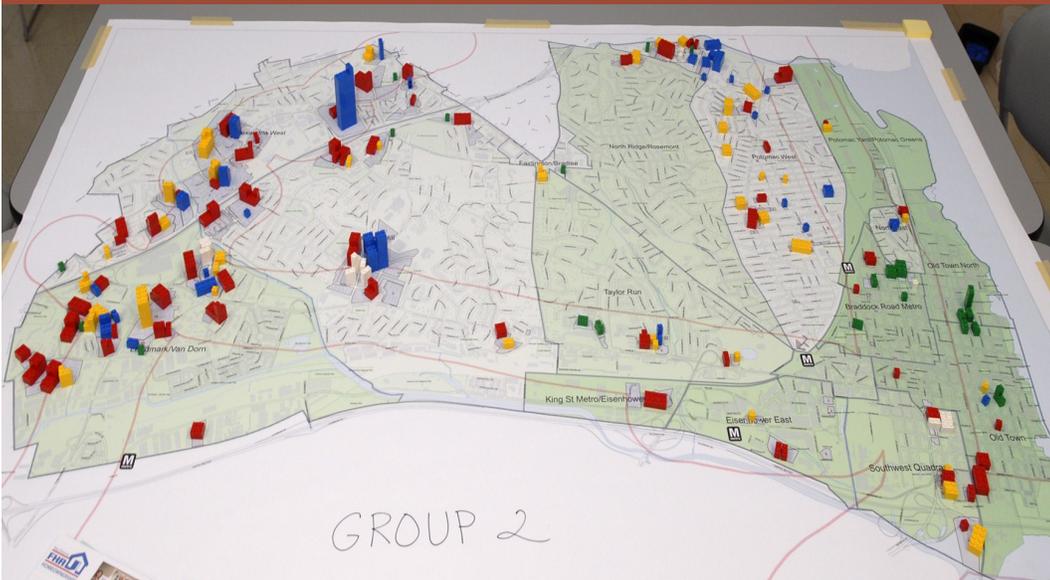
- Psicólogo escolar



- Abogado
- Dos profesores
- Electricista y gerente de ventas minoristas

Fuente de datos salariales: Oficina de Estadísticas Laborales

¿Dónde están ubicadas las viviendas asequibles de Alexandria?



La distribución en 2010 de las viviendas asequibles de Alexandria, tal como se representa con los bloques de Lego para el Ejercicio de Asignación del Plan Maestro de Vivienda. Cada "punto" en un bloque de Lego representa 25 unidades.

- Verde = viviendas públicas y reemplazo de viviendas públicas
- Blanco = asequible para familias con el 30% del AMI
- Azul = asequible para familias con entre el 31% y el 50% del AMI
- Amarillo = asequible para familias con entre el 51% y el 60% del AMI
- Rojo = asequible para familias con entre el 61% y el 80% del AMI

¿Qué es el Plan Maestro de Vivienda?

El Plan Maestro de Vivienda de Alexandria tiene como fin guiar la preservación y la mejora futuras de las oportunidades de viviendas asequibles, diversidad comunitaria y sustentabilidad económica.

¿Cómo se desarrolló el anteproyecto del Plan Maestro de Vivienda?

El proceso de planificación del Plan Maestro de Vivienda se diseñó para asegurar la participación de las partes interesadas a través de:

- Una serie de 15 reuniones públicas
- Un recorrido en autobús por la oferta de viviendas asequibles existentes de la Ciudad
- Un ejercicio de asignación que brindó a las partes interesadas la oportunidad de considerar futuras necesidades de vivienda y lugares

El Grupo Asesor del Plan Maestro de Vivienda estaba compuesto por el Comité Asesor de Viviendas Asequibles de la Ciudad (AHAC) más cinco personas designadas adicionales, con representantes tanto del sector público como del sector privado. Este grupo se encargó de brindar devolución en base a los datos presentados. También desarrollaron las metas y objetivos para guiar la creación del plan de implementación.



Un equipo de participantes del ejercicio de asignación utiliza bloques de Lego para crear su visión de dónde deberían ubicarse las viviendas asequibles.

Principios Rectores del Plan Maestro de Vivienda (HMP)

Principio 1. Una variedad de opciones de vivienda para las familias de todos los ingresos

Principio 2. Mayor posibilidad de vivienda para las personas de todas las edades y todas las capacidades

Principio 3. Asociaciones para mejorar la oferta de viviendas asequibles

Principio 4. Factores clave en la distribución futura de viviendas asequibles:

- Acceso a servicios y transporte
- Preservación estratégica u oportunidades del lugar
- Distribución geográfica de viviendas de alquiler asequibles para reflejar la distribución de las viviendas de alquiler general

Principio 5. Diversidad social y cultural a través de comunidades con ingresos mixtos

Principio 6. Viviendas asequibles como un elemento importante de una economía saludable y en crecimiento

Metas y estrategias

Meta 1: preservar la asequibilidad y la condición física a largo plazo de viviendas asequibles comprometidas.

Estrategias:

- 1.1 Preservar las unidades que son propiedad privada y subsidiadas con fondos públicos, con prioridad de asequibilidad del 50% del AMI.
- 1.2 Obtener compromisos del propietario para la preservación a largo plazo de las unidades asequibles del mercado actuales.
- 1.3 Preservar y comprometer unidades asequibles del mercado existentes, con prioridad para asequibilidad del 50% del AMI.
- 1.4 Aumentar viviendas asequibles para las familias con menos del 30% del AMI y familias de personas mayores cerca de servicios de transporte y asistencia.
- 1.5 Respalda, cuando fuere apropiado, la rehabilitación de unidades de ARHA actuales o de reemplazo.

Meta 2: asegurar viviendas asequibles y de alquiler para trabajadores a largo plazo a través de desarrollos/redesarrollos estratégicos nuevos.

Estrategias:

- 2.1 Desarrollar políticas y normas que incorporen unidades de vivienda asequibles como parte de proyectos nuevos de desarrollo y redesarrollo.
- 2.2 Asociarse con desarrolladores con y sin fines de lucro para desarrollar viviendas asequibles nuevas.
- 2.3 Incluir planes de vivienda asequibles en Planes de Área Pequeña y Corredores nuevos o revisados.
- 2.4 Respalda, cuando fuere apropiado, el redesarrollo o el desarrollo nuevo de unidades de ARHA. (Ver también Estrategia 1.5.)
- 2.5 Procurar el reemplazo sustancial de las unidades de vivienda asequibles del mercado existentes demolidas a través del redesarrollo.

Meta 3: brindar/respalda oportunidades de compra de viviendas asequibles y para trabajadores para residentes y trabajadores.

Estrategias:

- 3.1 Ayudar a superar las barreras a la propiedad de una vivienda a través de la compra previa, compra posterior y asesoría en falta de pago y morosidad.
- 3.2 Brindar asistencia/ incentivos financieros de compra de viviendas a los solicitantes elegibles por sus ingresos y a los empleados de la Ciudad y las Escuelas Públicas de la Ciudad de Alexandria.



Meta 4: permitir que los propietarios de viviendas permanezcan en sus hogares seguros, cómodos y de manera asequible.

Estrategias:

- 4.1 Proveer servicios de rehabilitación a propietarios con ingresos bajos o moderados existentes.
- 4.2 Ayudar a los propietarios con ingresos bajos o moderados a que mantengan y mejoren la eficiencia energética.
- 4.3 Fortalecer la capacidad de los propietarios

mayores con recursos limitados a envejecer en el lugar de residencia.



Meta 5: brindar opciones de viviendas seguras y de calidad que sean asequibles y accesibles para las familias de todas las edades y capacidades.

Estrategias:

- 5.1 Asociarse con propietarios de viviendas existentes para aumentar la accesibilidad y la visitabilidad.
- 5.2 Promover y fomentar el desarrollo de nuevas unidades de vivienda diseñadas universalmente.
- 5.3 Fomentar un aumento en unidades accesibles y adaptables por encima de los niveles mínimos requeridos.
- 5.4 Fomentar el desarrollo de viviendas unifamiliares visitables y accesibles.
- 5.5 Desarrollar y promover las metas de construcción mínimas para la adaptabilidad y accesibilidad donde no sean exigidas por ley.
- 5.6 Facilitar el uso del Programa de Crédito Fiscal de Vivienda Habitable de Virginia para accesibilidad y visitabilidad.
- 5.7 Asociarse con terceros para desarrollar un centro de vida asistida que preste servicios a niveles de ingresos variados.

Meta 6: mejorar el conocimiento público de los beneficios de las viviendas asequibles y promover oportunidades de asociación y de viviendas disponibles.

Estrategias:

- 6.1 Mejorar y aumentar la divulgación en la comunidad respecto de la necesidad y los beneficios de tener una vivienda asequible.
- 6.2 Aumentar el conocimiento de servicios y recursos existentes de la Ciudad a través de la colaboración con agencias de la Ciudad y proveedores de servicios pertinentes.
- 6.3 Llevar a cabo esfuerzos de divulgación a las partes interesadas.
- 6.4 Identificar, fomentar y promover oportunidades potenciales de desarrollo y asociaciones públicas y privadas.



Matriz de implementación

Herramienta existente, nueva o modificada	Cronograma de implementación		
	Tipo	1 a 3 años	4 a 6 años
Herramientas programáticas			
Fideicomiso de Tierra Comunitaria	N	EA, DPL	
Descuento de Arancel de Desarrollo	N	EA, DPL	
Pruebas y Educación sobre Vivienda Digna	E		
Programa de Préstamos de Asistencia para la Compra de Vivienda/Mejoras	E, M	MPL	
Programa de Préstamos de Rehabilitación de Vivienda/Mejoras	E, M	MPL	
Prevención de/Asistencia a las Personas sin Hogar	E		
Opción de Vivienda en Construcción Nueva y Rehabilitación	N		A,EA, DPL
Préstamos para el Desarrollo de Viviendas (Alquiler o Propiedad)	E		
Relaciones de Propietarios e Inquilinos	E		
Maximización de las Tierras Públicas para Viviendas Asequibles	N		A,EA,DPL
Vida Asistida Asequible para Ingresos Mixtos	N	A, GT, PD	
Fondos de Desarrollo Previo	E, M	DPL	
Programa de Deducción de Alquiler para Ancianos y Discapacitados	E		
Asistencia a Viviendas de Alquiler (Exclusión, Res. 830, HCV, etc.)	E		
Centro de Recursos para Viviendas Asequibles	N	EA, CD, W	
Distrito Especial para Permitir el Acceso a Créditos Fiscales Históricos	N	A, EA, PD	
Fórmula de Contribución de Desarrollador Voluntario/Actualización	E, M	MPL	
Herramientas de Zonificación			
Política de Unidad de Vivienda Accesorias			
Fase 1 (Nuevos Distritos de Desarrollo Coordinado)	N	DPL	
Fase 2 (Programa Completo)	N		PD, EA, DPL
Densidad Adicional a Cambio de Viviendas Asequibles	E,M	DPL, ROL	
Requisitos de Estacionamiento para Rehabilitación Sustancial	N	ROL	
Requisitos de Estacionamiento para Desarrollo de Viviendas Asequibles	E,M	DPL	
Cesión de Derechos de Desarrollo	N		EA, DPL
Herramientas financieras			
Soporte de Asignación Directa del Fondo General			
Consignación de Suma Única Anual	E,M	DPL	
Aumento de Ingreso Fiscal Inmobiliario Dedicado	E,M	DPL	
Financiación por Incremento de Impuestos	E,M	DPL	
Ingresos no Percibidos del Fondo General (Desgravación Fiscal)			
Desgravación Fiscal para Propietarios de Viviendas Ancianos y/o Discapacitados	E		
Reducción de Impuestos para Rehabilitación Sustancial	N		DPL
Consortio de Préstamo	N	A, EA, DPL	
Garantías de Préstamo	E,M		DPL

PROCESO DE REVISIÓN Y APROBACIÓN (Tentativo)

El anteproyecto del Plan Maestro de Vivienda estará disponible para revisión pública durante un plazo de mínimo de 90 días. Durante este período se llevarán a cabo:

- Dos reuniones con la comunidad (en las partes Este y Oeste de la Ciudad)
- Sesiones informativas para organizaciones individuales (hasta 6) a pedido
- Sesiones de trabajo con la Comisión de Planificación y el Consejo de la Ciudad

Con posterioridad, se efectuarán las revisiones del Plan necesarias y luego tendrá lugar el proceso de aprobación formal, que consiste en:

- Audiencia Pública de la Comisión de Planificación
- Audiencia Pública del Consejo de la Ciudad
- Acción final del Consejo de la Ciudad

El Plan Maestro de Vivienda completo está disponible en alexandriava.gov/HousingPlan.



Para más información, llame al 703.746.4990 o visite alexandriava.gov/Housing.