



CIUDAD DE AUSTIN

PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

En el año 2017, el Concejo Municipal de Austin adoptó un *Plan Estratégico de Vivienda* (Strategic Housing Blueprint) para tratar los problemas continuos de vivienda asequible. Como una de las ciudades de más rápido crecimiento en el país, Austin se ha expandido a casi un millón de residentes en muy pocos años. Algunos predicen que la población de la región podría aproximarse a los 4 millones de personas para el 2050.

Muchos han expresado que, sin un plan estratégico efectivo, los residentes de Austin que personifican el carácter de la ciudad y que proveen servicios importantes para la comunidad tendrán que irse de la ciudad por no poder pagar los altos precios. No es posible resolver los crecientes problemas de asequibilidad solo con subsidios. Aunque estos problemas en Austin son complejos, el *Plan Estratégico de Vivienda de Austin* puede ayudar a la comunidad a abordarlos de una manera más rentable y deliberada. Al utilizar un conjunto de estrategias polifacéticas coordinadas, la Ciudad de Austin puede colaborar con sus socios para abordar estos retos de una manera más eficaz y alcanzar las metas de asequibilidad de nuestra comunidad.

Creación del plan

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (NHCD, por sus siglas en inglés) fue el encargado de crear un enfoque polifacético integrado para tratar los problemas de vivienda asequible. Desde el inicio fue

un proceso inclusivo con la extensa participación de los residentes de la comunidad. El NHCD realizó más de 30 reuniones públicas en un periodo de 18 meses en centros para adultos mayores, comunidades religiosas y escuelas, así como una encuesta bilingüe estadísticamente válida.



Los residentes usaron estos foros para resaltar la importancia de la vivienda asequible en todo Austin y garantizar una habitabilidad balanceada entre todos los niveles de ingresos. Los residentes también le pidieron a la Ciudad que construyera viviendas asequibles en lugares cercanos a opciones de transporte, particularmente para los adultos mayores y residentes con discapacidades.

Metas para alcanzar el éxito

Además de la participación de la comunidad, el personal del NHCD hizo un análisis detallado de los modelos de planificación nacional, siguió las tendencias de construcción a largo plazo y examinó una variedad de posibles escenarios económicos locales para la próxima década. El propósito era ser lo más diligente posible al establecer las metas para viviendas futuras y garantizar que las familias en toda categoría de ingresos en toda la ciudad pudieran encontrar viviendas asequibles y evitar ser desplazadas.

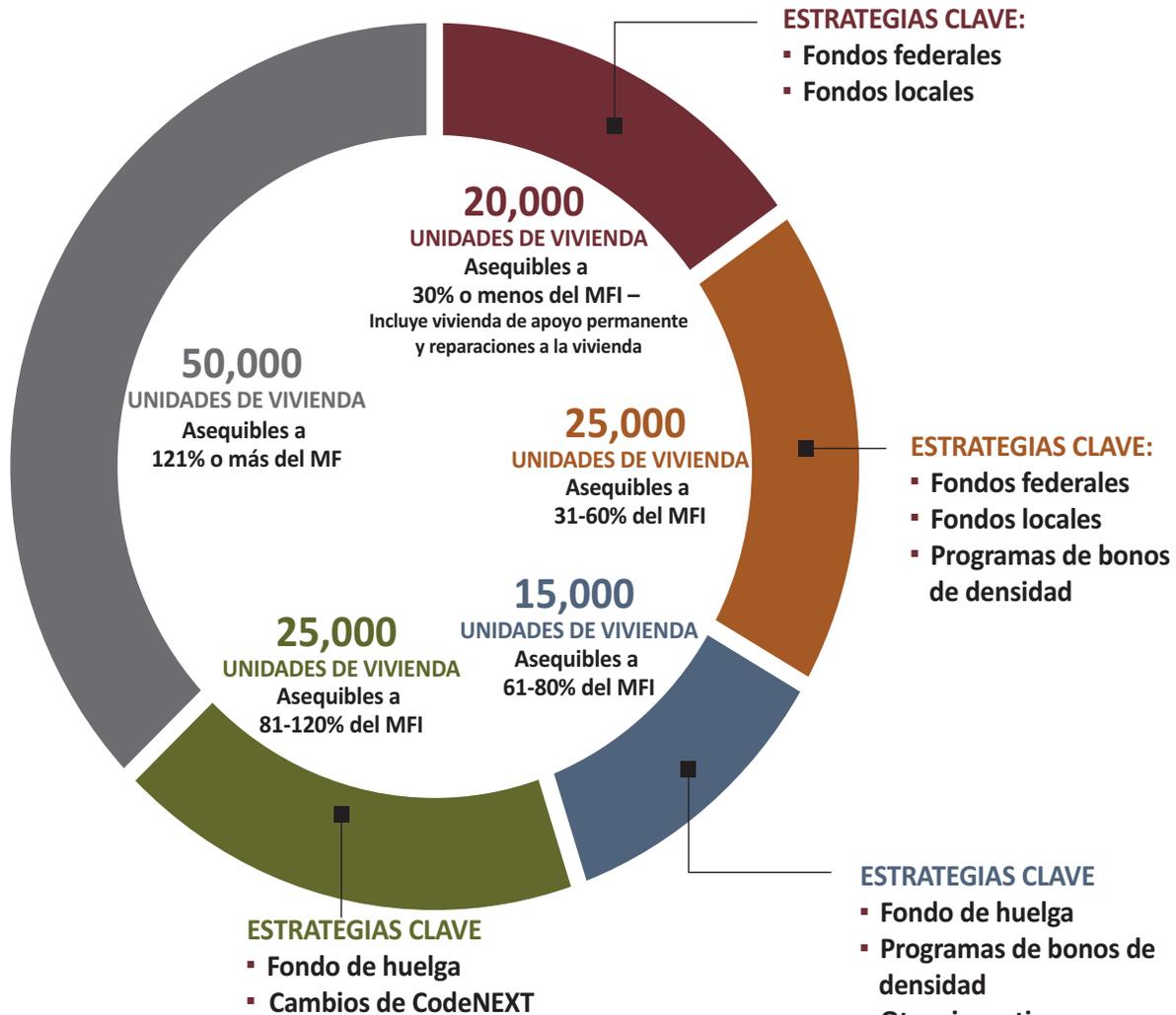
Al final, el *Plan* pasó a ser un proyecto holístico para preservar las viviendas asequibles en las comunidades establecidas y aumentar el suministro de viviendas para ayudar a mitigar la competencia para conseguir vivienda asequible entre los hogares de menos ingresos. Sobre todo, el *Plan* reconoce que cualquier enfoque para expandir la



disponibilidad de viviendas asequibles debe mantener también los estándares de habitabilidad y los beneficios para las personas que hacen todo tipo de trabajos y cuyas

contribuciones son esenciales para hacer de Austin una ciudad vibrante, culturalmente diversa y habitable.

METAS DE 10 AÑOS DE VIVIENDA ASEQUIBLE PARA LA COMUNIDAD DE AUSTIN 135,000 UNIDADES DE VIVIENDA EN 10 AÑOS



- Al menos 75% de las unidades de vivienda nuevas deben estar al menos 1/2 milla de los centros y corredores de Imagine Austin.
- Preservar 10,000 unidades de vivienda asequible en 10 años.
- Producir 100 unidades de Vivienda de Apoyo Permanente (PSH) cada año, y que la mitad (50) sea Housing First. Aprenda más en: www.austintexas.gov/departament/permanent-supportive-housing-initiative.
- Al menos 25% de las viviendas asequibles nuevas de ingresos restringidos deben ser en áreas de mayor oportunidad.
- Al menos 30% de las viviendas nuevas deben ser de varios tipos, desde viviendas unifamiliares de lotes pequeños hasta edificios de ocho unidades, para atender la necesidad de viviendas multigeneracionales en Austin.

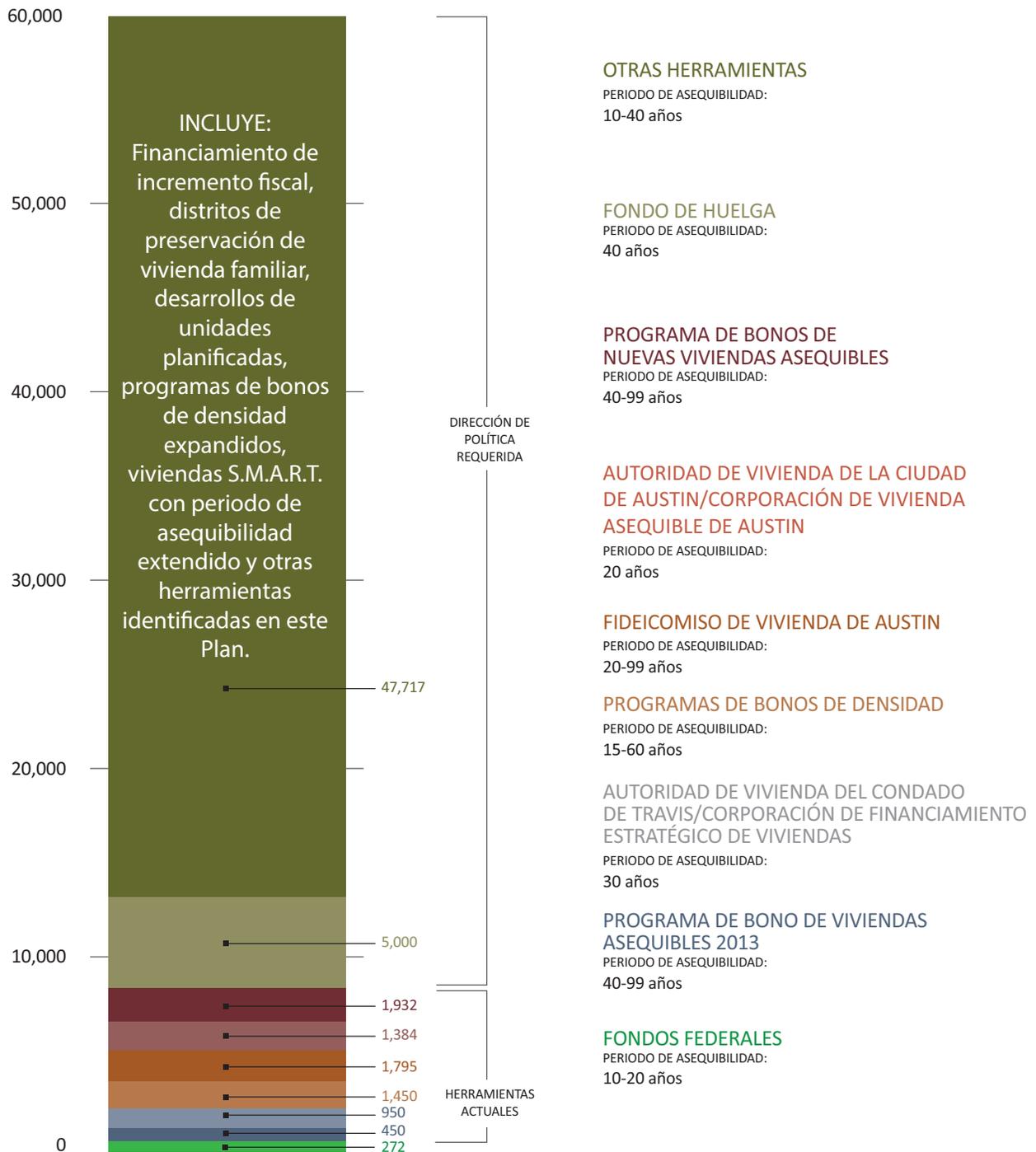
DENTRO DE CADA DISTRITO DEL CONCEJO:

- Al menos 10% de las unidades de vivienda de alquiler deben ser asequibles para los hogares con ingresos de 30% del ingreso familiar promedio (MFI) o menos (es decir, \$24,300 o menos para un hogar de 4 personas en 2016); y
- Al menos 25% de las unidades de vivienda propias deben ser asequibles para los hogares con ingresos de 120% del MFI o menos (\$93,360 o menos para un hogar de 4 personas en 2016).

¿Cómo ayudará el plan a alcanzar las metas de vivienda asequible?

El *Plan Estratégico de Vivienda* de Austin es un enfoque polifacético integrado para crear y preservar viviendas asequibles adicionales. Primero, el *Plan* buscará colaboraciones de inversión estratégica con inversionistas privados y socios comunitarios para promover y financiar una variedad de construcciones de viviendas asequibles nuevas. Segundo, simplificará el proceso de solicitud de permisos de construcción de la Ciudad y asistirá en las reformas al código de desarrollo urbano para facilitar las construcciones nuevas. Pero quizás lo más importante es que establece una meta de 60,000 unidades que deben ser asequibles para los hogares con un ingreso familiar promedio (MFI) de 80% y menos. La siguiente tabla muestra el posible financiamiento y las herramientas para esas unidades.

MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO Y HERRAMIENTAS PARA 60,000 UNIDADES ASEQUIBLES (HASTA 80% MFI) EN 10 AÑOS



*La metodología estimada se expone en el apéndice A.

NOTA: Estas estrategias y actividades son adicionales a los esfuerzos ya existentes de la Ciudad y sus socios.

Acciones clave para satisfacer las necesidades de vivienda y promover los valores comunitarios

Igualmente importante para el futuro de las viviendas asequibles es nuestro compromiso de preservar la diversidad y los valores de nuestras comunidades en toda la ciudad. El público participó y el NHCD escuchó a los residentes y a los líderes comunitarios que claramente expresaron su deseo de evitar que las familias no puedan pagar los precios del mercado de Austin, invertir en viviendas para los más necesitados y ayudar a los residentes a reducir los costos de transporte y gastos del hogar cuando fuera posible. Estas recomendaciones se organizaron en cinco categorías, cada una enfocada en alcanzar los mejores resultados, incluyendo:

- **Evitar que las familias tengan que mudarse de Austin debido a los altos precios.** Apoyar la legislación para permitir Exenciones Fiscales para Viviendas Familiares de cantidades de dinero fijas, crear una exención de impuesto para la preservación de la propiedad para que las propiedades puedan minimizar el desplazamiento de inquilinos de bajos ingresos, expandir el uso de propiedades de participación compartida y mecanismos para preservar y crear opciones de propiedades para los hogares con ingresos familiares promedios de 80-120% e invertir en las estrategias de preservación para combatir la gentrificación.
- **Promover comunidades equitativas, integradas y diversas.** Fomentar inversiones estratégicas y crear protecciones para los inquilinos de bajos ingresos creando un fondo de huelga para preservar los edificios multifamiliares y las unidades de vivienda asequibles, ejecutar el Plan de Acción de Vivienda Justa de Austin, reforzar el cumplimiento de los requisitos de Vivienda Justa y emprender la compra estratégica de terrenos para viviendas asequibles.
- **Invertir en viviendas para los más necesitados.** Se deben hacer todos los esfuerzos para proteger a la población más vulnerable. La Ciudad debe ampliar los Bonos de Obligación General y apropiaciones de Fondos Generales para viviendas asequibles, hacer uso de créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos, incentivar al sector privado para financiar viviendas asequibles para trabajadores, maximizar el uso de propiedades públicas para vivienda pública y expandir las viviendas para los ciudadanos con discapacidades.
- **Crear opciones de vivienda nuevas y asequibles para todos los residentes en todas partes de Austin.** Podemos simplificar los procesos de códigos y permisos de la Ciudad, revisar el programa de vivienda S.M.A.R.T., relajar las regulaciones de productos de vivienda asequible (incluyendo cooperativas y Unidades de Vivienda Accesorias) y crear un Programa de Exención Fiscal para Propiedades Multifamiliares.
- **Ayudar a los residentes a reducir los gastos de su hogar.** Esto incluye proyectos que conecten a las viviendas con opciones de transporte, educar y aumentar los esfuerzos para ayudar a los hogares a reducir los costos de servicios públicos a través de la climatización de las residencias actuales y garantizar que los futuros desarrollos de viviendas estén cerca de supermercados saludables, servicios médicos y agencias de asistencia social.

Mientras Austin continúa lidiando con los beneficios y retos de una población creciente, una economía en evolución y la asequibilidad de vivienda, el *Plan Estratégico de Vivienda* será una guía útil para garantizar una ciudad próspera y equitativa. Gracias a múltiples iniciativas, incluyendo la participación efectiva del mercado de viviendas, garantizando unidades de vivienda asequibles y promoviendo comunidades equitativas, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario continuará trabajando para la Ciudad de Austin y sus extraordinarios ciudadanos.

Próximos pasos: Implementación y participación continua

Ahora que ya se finalizó el *Plan*, comienza el trabajo para ponerlo en práctica. El Concejo Municipal de Austin le ordenó al Administrador de la Ciudad crear un Equipo de Acción Inter-departamental formado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, el Departamento de Transporte, Planificación y Zonificación, Desarrollo Económico, Servicios Financieros y el Departamento Legal para coordinar los pasos a tomar para cada una de las Acciones Clave y para documentar el progreso y obtener los comentarios y opiniones continuos del público.



PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA DE AUSTIN
www.austintexas.gov/housingblueprint

Ciudad de Austin
Vivienda y Desarrollo Comunitario
P. O. Box 1088 | Austin, Texas 78767