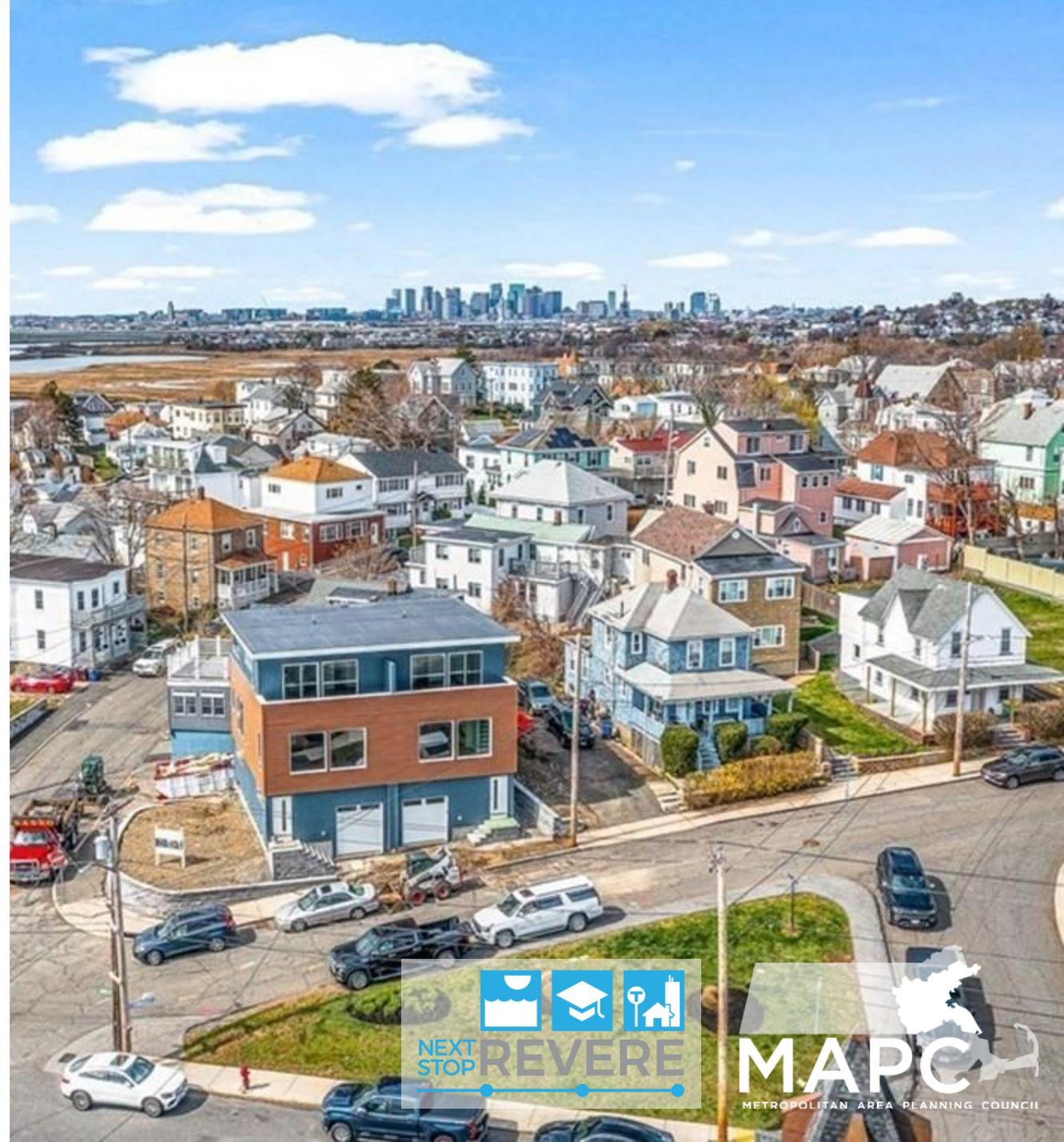


PRÓXIMA PARADA  
REVERE:  
**Zonificación  
inclusiva**

Foro público #1

*Martes, 26 de octubre de 2021*



# Orientación sobre el zoom

- No puedes anular el silencio, pero puedes tener vídeo si quieres
- Elige la vista de " hablante " en lugar de la de " galería " si quieres una imagen más amplia de quien habla
- No dudes en utilizar la función de chat Ask questions
  - Pero también hay que dejar espacio para los demás
  - No llegaremos a todos, pero queremos escuchar a todos
- Cuando aparezca una encuesta, desplázate hacia abajo para responder a todas las preguntas
  - Pulsa "enviar" cuando hayas terminado y cierra la ventana

# Agenda

**Bienvenida**

**Visión general del proyecto**

**Zonificación inclusiva 101**

**Encuesta**

**Próximos pasos**

**10 minutos**

**10 minutos**

**30 minutos**

**20 minutos**

**5 minutos**

01:

# Bienvenido

Alcalde Arrigo



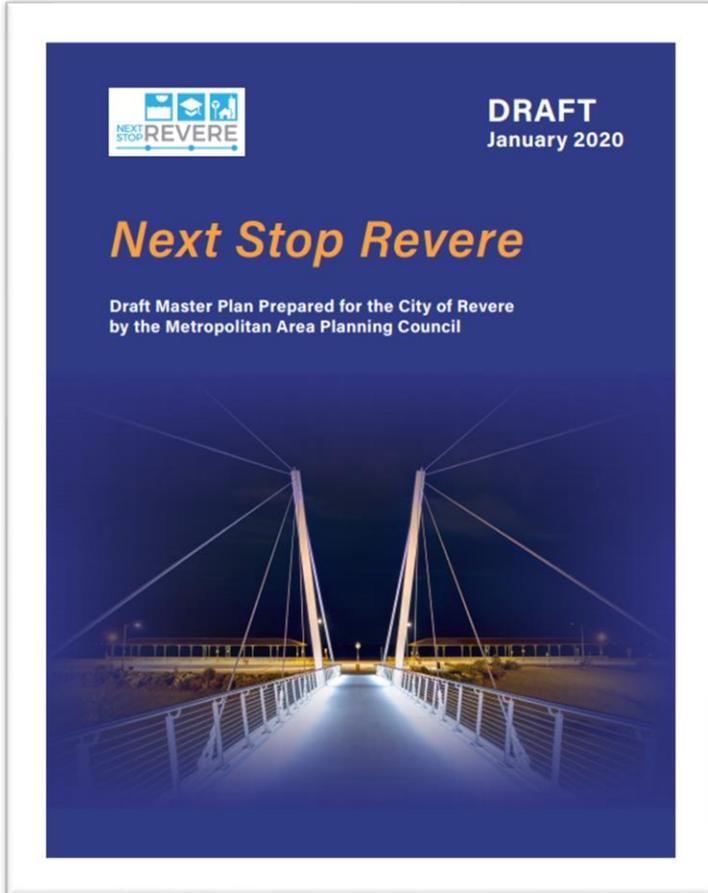
02:

# Resumen del proyecto

¿Qué sigue para Next Stop Revere?

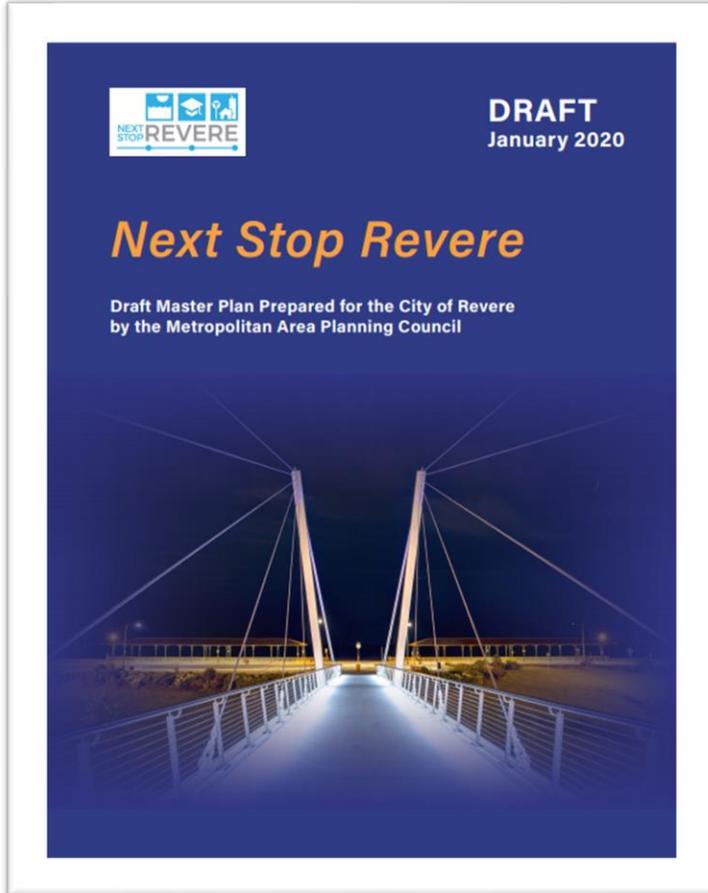


# Fundación



- El alquiler es alto en comparación con los vecinos, aunque la renta media es baja
- Los precios de venta aumentaron un 38% entre 2013-17
- El 44% de los hogares están agobiados por los costos
- Hay 12.205 hogares con bajos ingresos; la mitad de ellos con ingresos extremadamente bajos
- Las 1.780 unidades restringidas por escritura en Revere pueden albergar al 15% de ellos

# Fundación



El **plan maestro** Revere 2020 recomienda que la ciudad adopte la zonificación de inclusión

En colaboración con el MAPC, la ciudad está lanzando un esfuerzo para desarrollar una política sensible basada en **las mejores prácticas** y las necesidades específicas de **vivienda de Revere** y el contexto del mercado

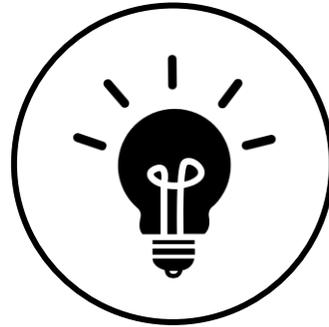


# Comité consultivo del proyecto



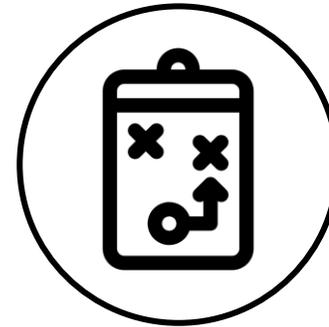
## Liderazgo

Conecta con redes personales y profesionales y las representa



## Conocimiento

Proporciona una comprensión de las necesidades de vivienda en Revere



## Estrategia

Ayuda a fijar el rumbo para conseguir apoyo para el proceso



## Defensa de los derechos

Recomendar la política al público y al Consejo Municipal

# Compromiso con la comunidad

**Proceso inclusivo** que centra a los que han sido y, en muchos casos, siguen siendo excluidos de **la planificación y el desarrollo:**

- personas de color
- inquilinos
- residentes con bajos ingresos
- personas que no hablan inglés como lengua materna
- y muchos otros

# Engagement opportunities



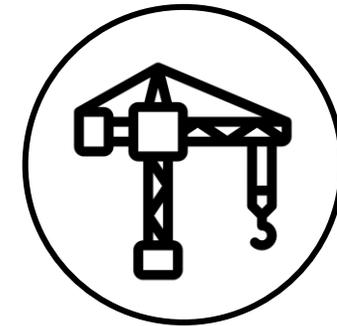
## Grupos de enfoque

**3 pequeñas reuniones con residentes en situación de inseguridad en materia de vivienda, proveedores de servicios y personal de la ciudad y miembros de la junta directiva**



## Foros públicos

**2 actos en toda la ciudad para recabar opiniones sobre las prioridades políticas y obtener comentarios sobre las opciones de zonificación**



## Entrevistas

**Múltiples entrevistas con profesionales inmobiliarios locales para obtener el contexto y fundamentar las hipótesis**

03:

# ¡Encantado de conocerte!

¿Con quién nos conectamos esta noche?



# 04:

## ¿Cómo funciona el IZ?

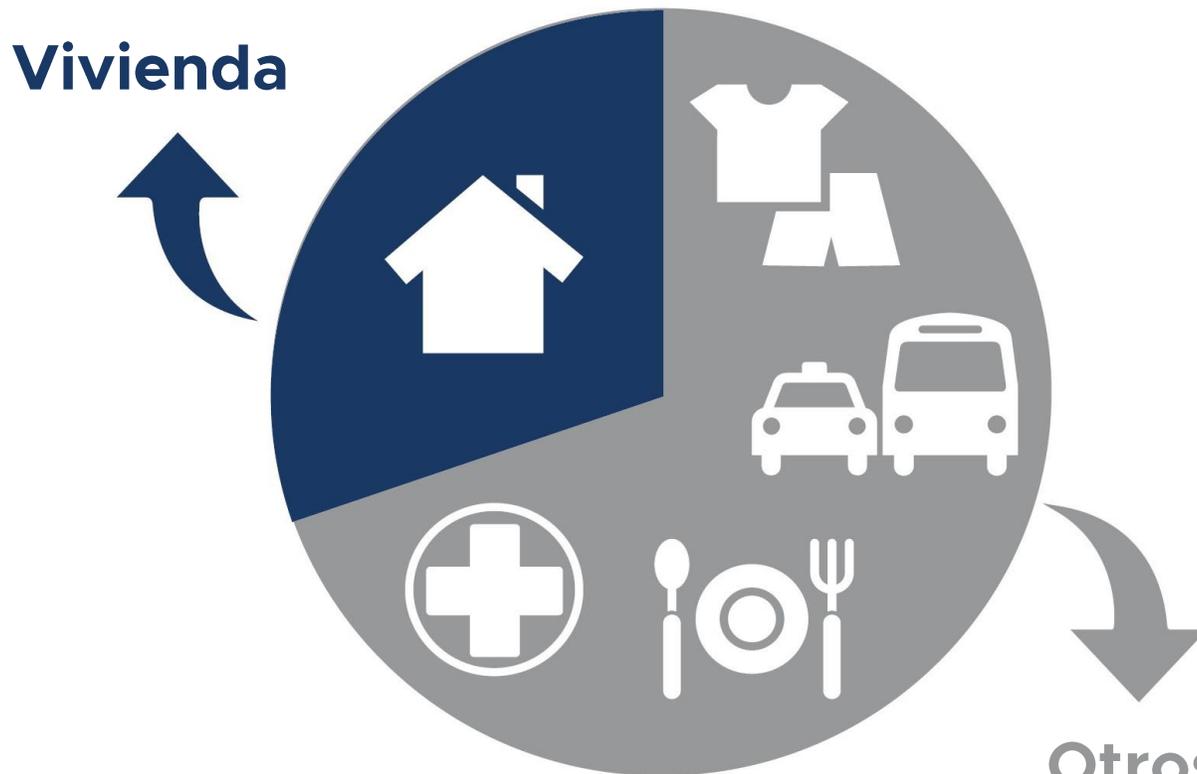
¿Y cómo desarrollamos una política para Revere?



¿Qué significa  
"asequible"?



# ¿Qué significa "asequible"?



**Una vivienda es "asequible" cuando cuesta el 30% o menos de los ingresos de un hogar**

Otros gastos  
(alimentación, salud, transporte,  
etc.)

# ¿Qué significa "asequible"?

## De origen natural

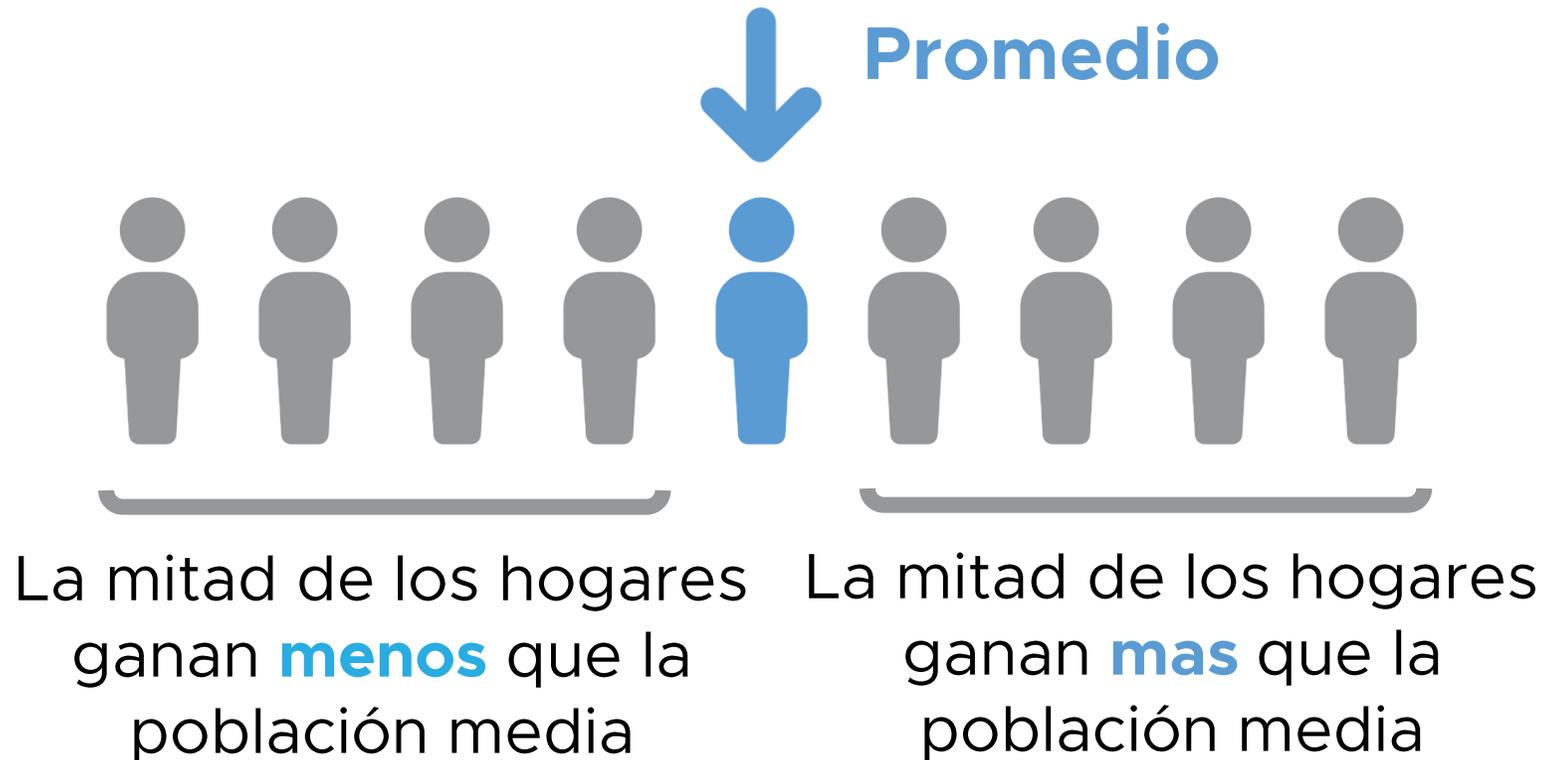
- El precio de alquiler o de venta es asequible para muchos
- Suelen ser viviendas más pequeñas o edificios más antiguos
- No son legalmente vinculantes ni tienen restricciones de ingresos
- Puede volverse inasequible con el tiempo

## Escritura restringida

- Creadas mediante ayudas públicas o políticas locales
- Obligación legal de ser asequible durante un tiempo determinado
- Requisitos de ingresos

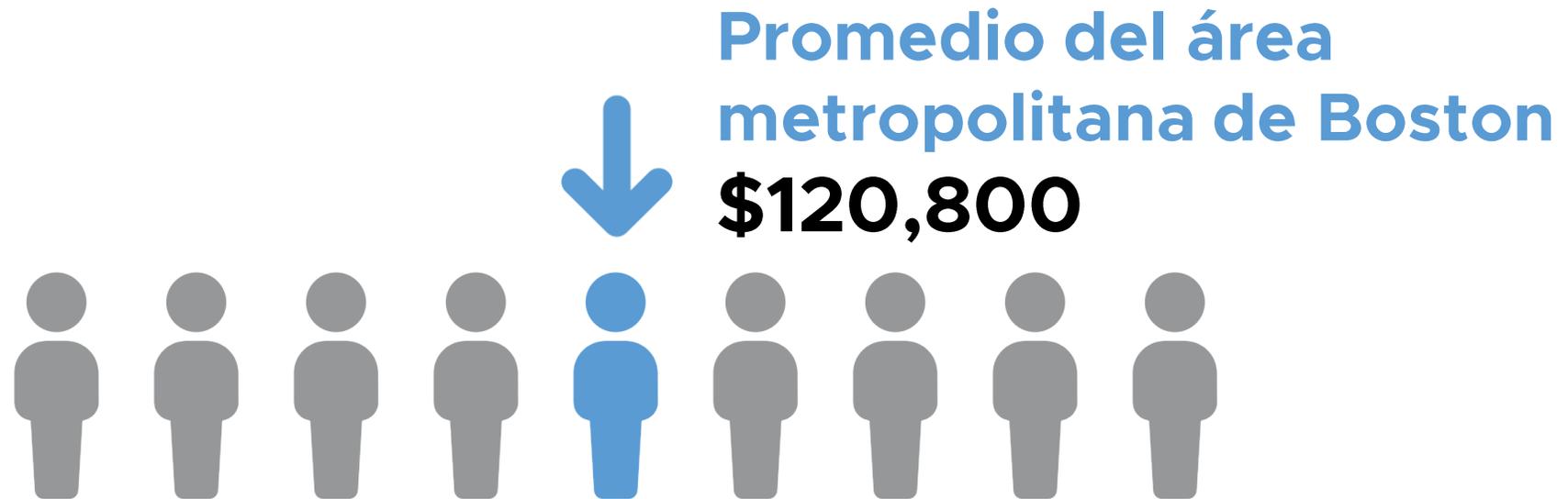
# Ingreso medio del área (AMI)

Para determinar la elegibilidad de las viviendas asequibles restringidas por escritura, los programas gubernamentales utilizan **la renta media del área (AMI)**



# Ingreso medio del área (AMI)

El AMI es **regional** e incluye todo el área metropolitana de Boston



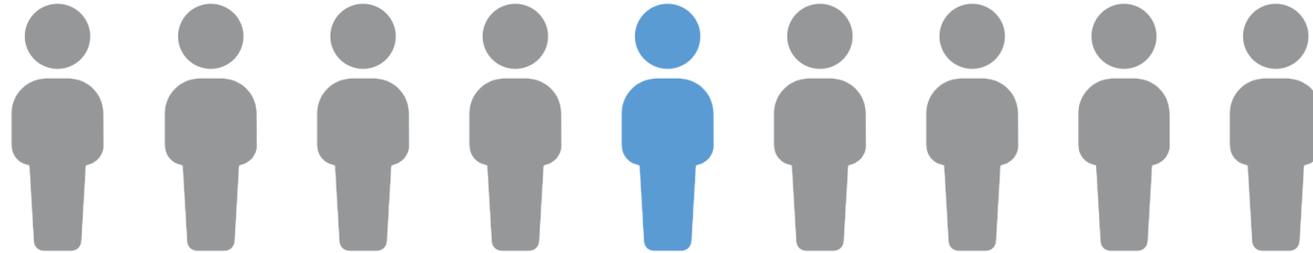
# Ingreso medio del área (AMI)

La renta media de Revere es aproximadamente la mitad de la de la región

Promedio de Revere  
**\$55,020**



Promedio del área  
metropolitana de Boston  
**\$120,800**

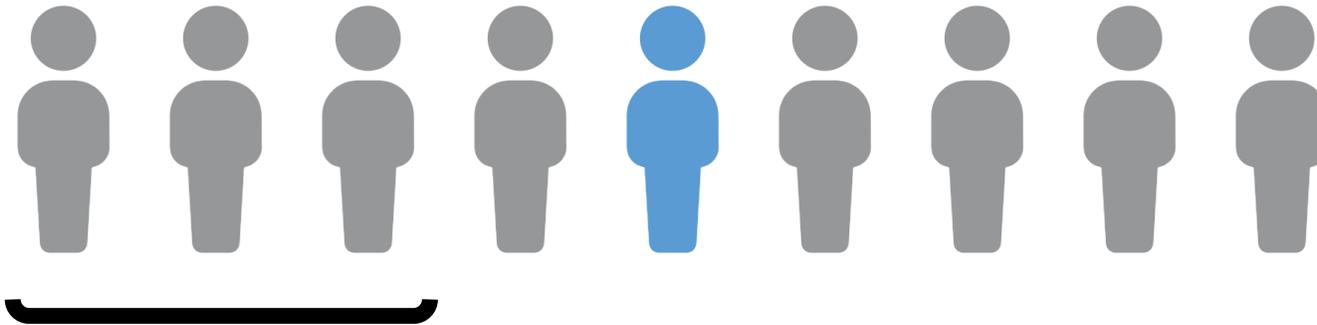


# Ingreso medio del área (AMI)

Promedio de Revere  
\$55,020



Promedio del área  
metropolitana de Boston  
\$120,800



Los alquileres asequibles restringidos por la escritura suelen ser asequibles al **30%, 50%, 60% u 80% del AMI regional**

# Ingreso medio del área (AMI)

## 30% AMI (ingresos extremadamente bajos)



1-persona  
en el hogar

**Gana < 28.200 \$/año**

Alquiler asequible: \$700/mes



- Un adulto trabajador, cajero de tienda de productos alimenticios



- Un adulto trabajador, servicio de comidas



2-personas  
en el hogar

**Gana < \$32,200/año**

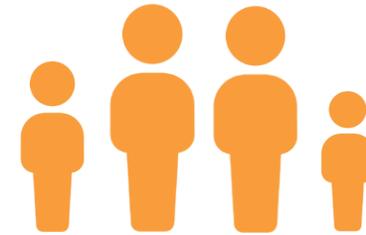
Alquiler asequible: \$800/mes



- Un adulto que trabaje, se ocupa de la casa



- Dos adultos jubilados, ingresos de la seguridad social



4-personas  
en el hogar

**Gana < \$40,250/año**

Alquiler asequible: \$1,000/month



- Un adulto trabajador, profesor de preescolar



- Un adulto trabajador, técnico de emergencias médicas

# Ingreso medio del área (AMI)

## 60% AMI (ingresos muy bajos)



1-persona  
en el hogar

**Gana < \$56,400/año**

Alquiler asequible: 1.400 \$/mes



- Un adulto trabajador, sastre



- Un adulto trabajador, asistente dental



2-personas  
en el hogar

**Gana < \$64,440/año**

Alquiler asequible: \$1,600/mes



- Un adulto trabajador, carpintero



- Dos adultos que trabajan, lavaplatos y cuidado de niños



4-personas  
en el hogar

**Gana < \$80,520/año**

Alquiler asequible: \$2,000/mes



- Un adulto trabajador, profesor de secundaria



- Dos adultos que trabajan, guardia de seguridad y repartidor de almacén

# Ingreso medio del área (AMI)

## 80% AMI (ingresos bajos)



1-persona  
en el hogar

**Gana < \$70,750/año**

Alquiler asequible: \$1,750/mes



- Un adulto trabajador, electricista



- Un adulto trabajador, bombero



2-personas  
en el hogar

**Gana < \$80,850/año**

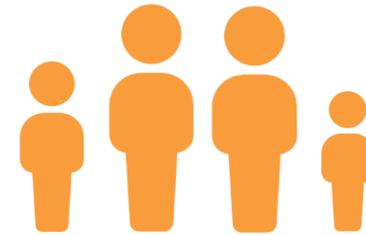
Alquiler Asequible: \$2,000/mes



- Un adulto trabajador, contable



- Dos adultos que trabajan, auxiliar de enfermería y conductor de autobús



4-personas  
en el hogar

**Gana < \$101,050/año**

Alquiler Asequible: \$2,500/mes



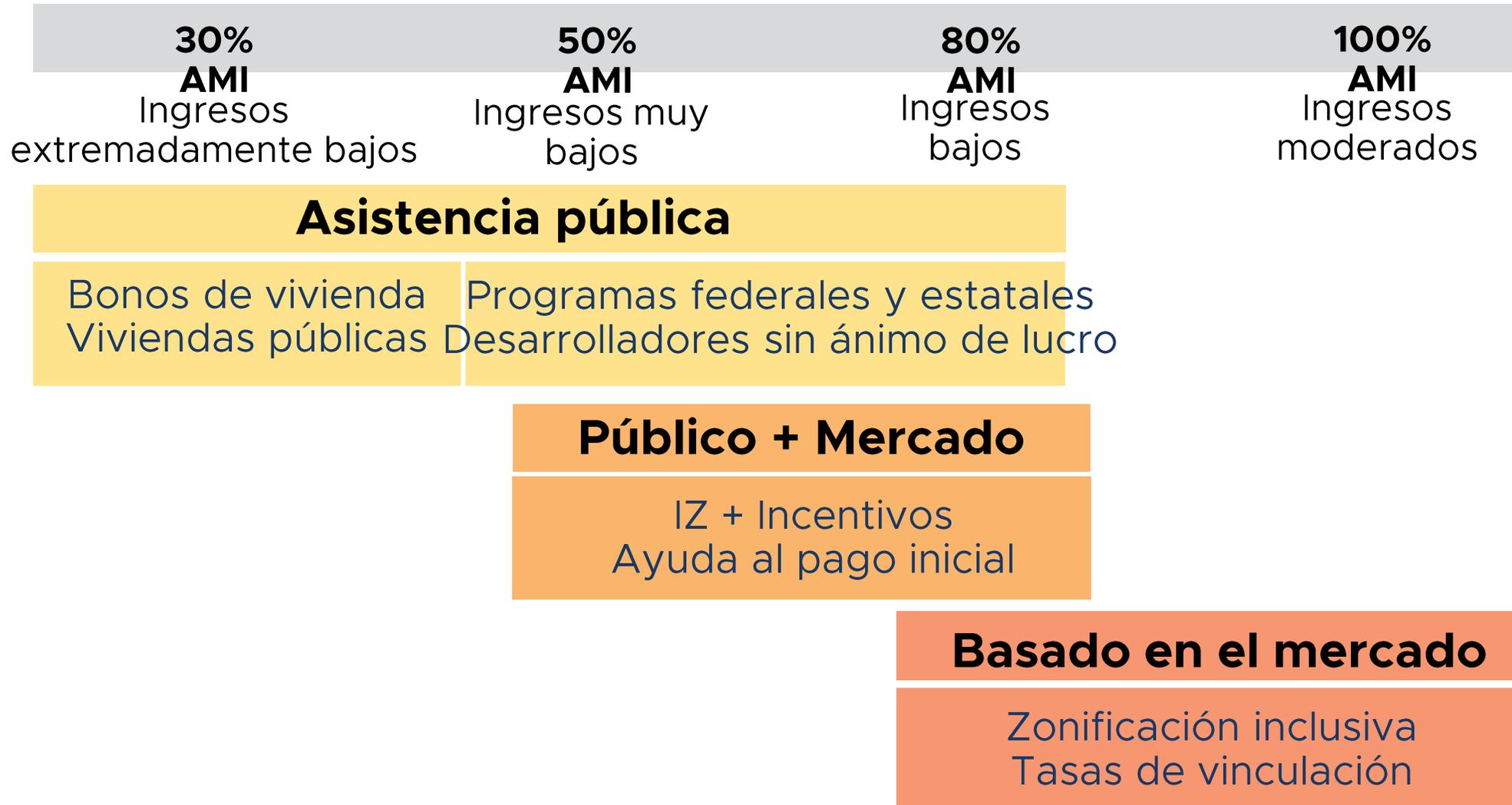
- Dos adultos que trabajan, técnico de laboratorio y mecánico de automóviles



- Dos adultos que trabajan, recolector de basura y empleado de la oficina de correo



# ¿Qué significa "asequible"?



# ¿Qué es la zonificación de inclusión y cómo funciona?



# ¿Cómo funciona el IZ?



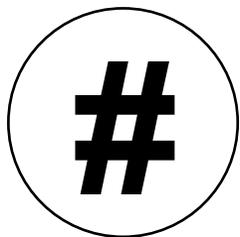
Nuevas viviendas a precio de mercado



Algunas unidades deben ser asequibles

# ¿Cómo funciona el IZ?

- Estrategia a largo plazo, beneficios acumulados
- Depende de los desarrolladores privados **para crear viviendas asequibles** con poca o ninguna **subvención pública**
- Debe equilibrar cuidadosamente los elementos de la política **para minimizar los costos**, de lo contrario se corre el riesgo de aumentar **los alquileres o frenar el desarrollo**



## Unidades asequibles

Número de viviendas que deben ser asequibles

Normalmente el 10-15% de las viviendas de la urbanización



## Alternativas de ubicación

Ya sea que las viviendas asequibles se encuentran dentro o fuera de las instalaciones



## Objetivo de ingresos

Niveles de renta elegibles para las viviendas asequibles

Normalmente entre el 60 y el 80% de la renta media de la zona



## Geografía

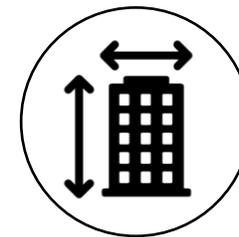
Si la política se aplica a toda la ciudad o se limita a determinadas zonas



## Incentivos

Ayuda a compensar los costes de construcción de las viviendas asequibles

Unidades adicionales, tarifas reducidas, estacionamiento reducido, reducción de impuestos



## Tamaño del Proyecto

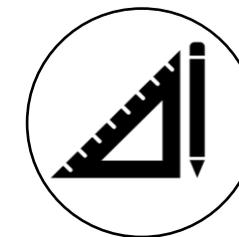
Tamaño del desarrollo que desencadena la ZI

Normalmente 6-10 unidades



## Pago en lugar de la multa

Opción de pagar una cuota en vez de construir viviendas asequibles en el lugar de la obra



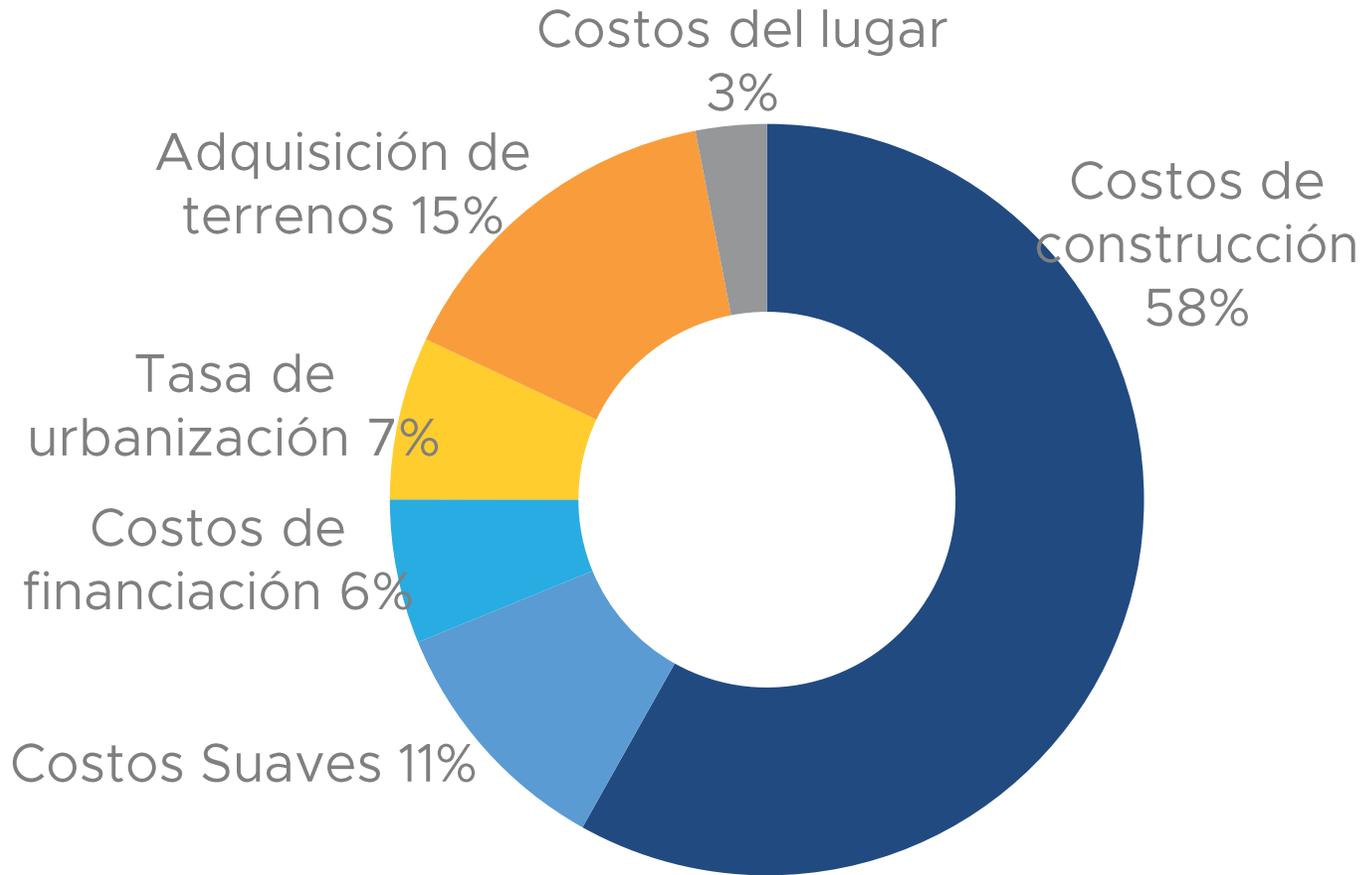
## Diseño

Grado en que Las viviendas asequibles y las de precio de mercado son comparables

# Zonificación inclusiva y economía del desarrollo



# Costos del proyecto

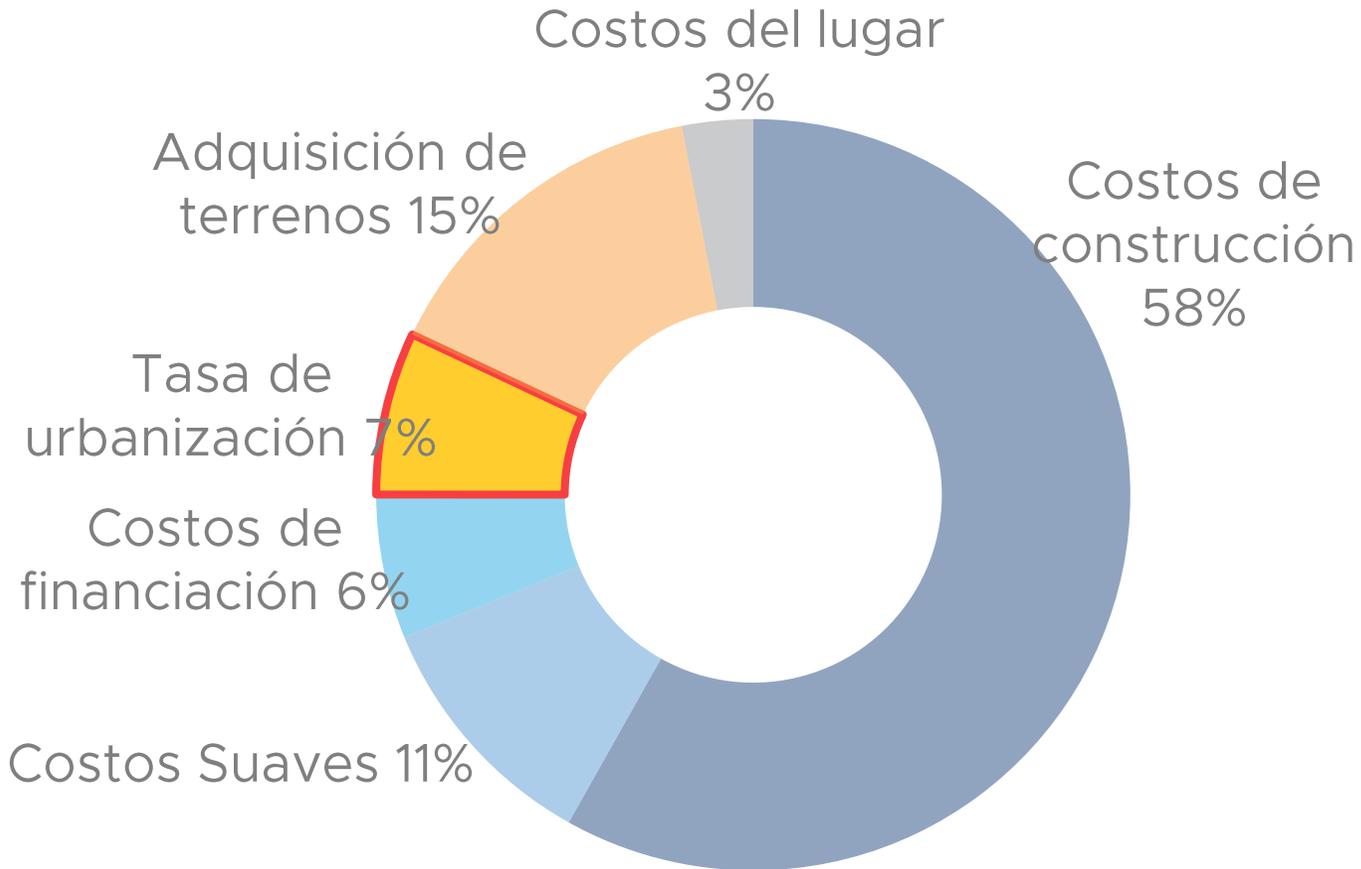


Hoy en día puede costar entre **\$350.000 y \$400.000** dólares construir un apartamento de un dormitorio

TOTAL DE LOS COSTOS DE DESARROLLO DE LA VIVIENDA DESGLOSADO,  
PROYECTOS URBANOS DE MASSACHUSETTS, 2011-2015

Fuente: Análisis del costo de la vivienda del Centro Dukakis

# Costos del proyecto

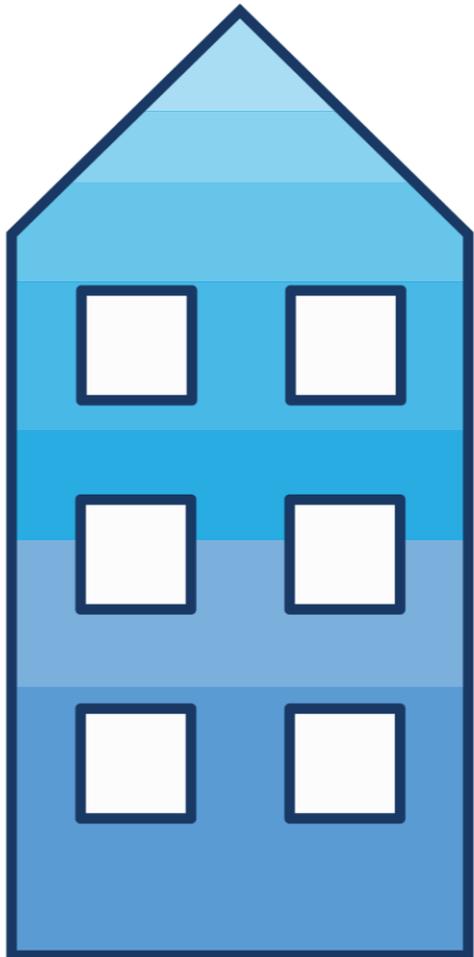


Los urbanizadores tienen un control limitado sobre la mayoría de los costos de los proyectos

TOTAL DE LOS COSTOS DE DESARROLLO DE LA VIVIENDA DESGLOSADO, PROYECTOS URBANOS DE MASSACHUSETTS, 2011-2015

Fuente: Análisis del costo de la vivienda del Centro Dukakis

# Costos del proyecto



## Funcionamiento

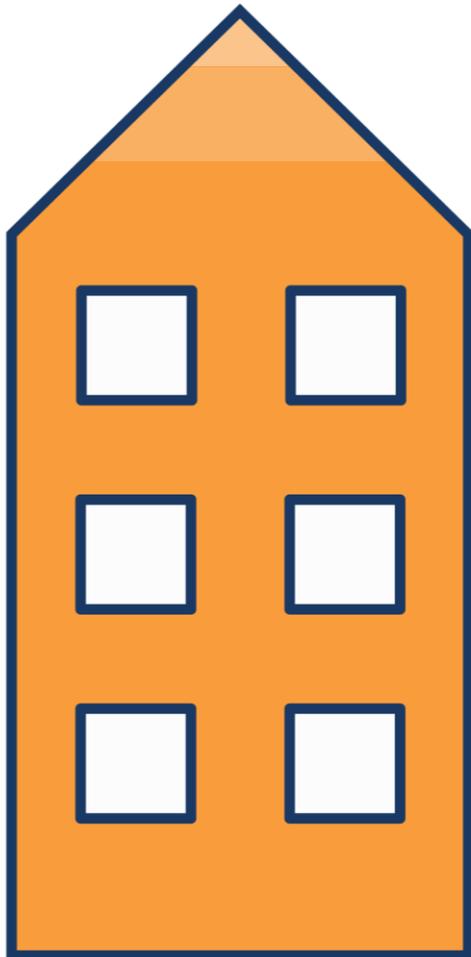
- Gestión y administración
- Mantenimiento
- Impuestos sobre la propiedad
- Servicios públicos
- Seguros y reservas

## Financiación

Cubre el terreno, la construcción y los costos indirectos

- Pago del préstamo
- Requisitos de los inversores

# Ingresos del proyecto



## Ingresos

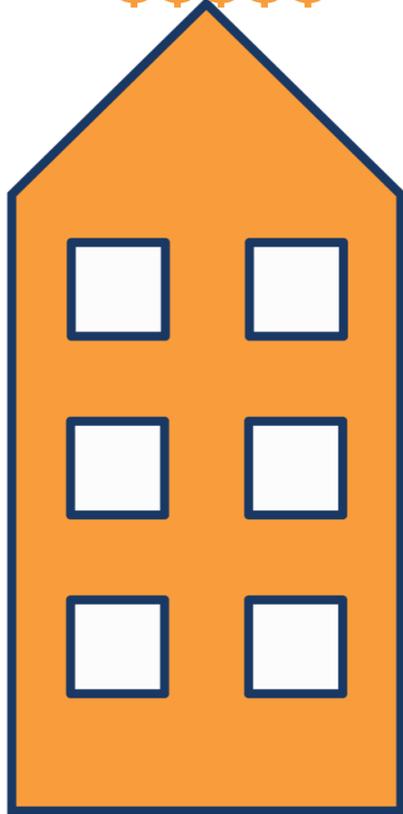
- Alquiler
- Tarifas de estacionamiento
- Miscellaneous

Los ingresos del proyecto deben ser suficientes para cubrir los costos del mismo

# Factibilidad del proyecto

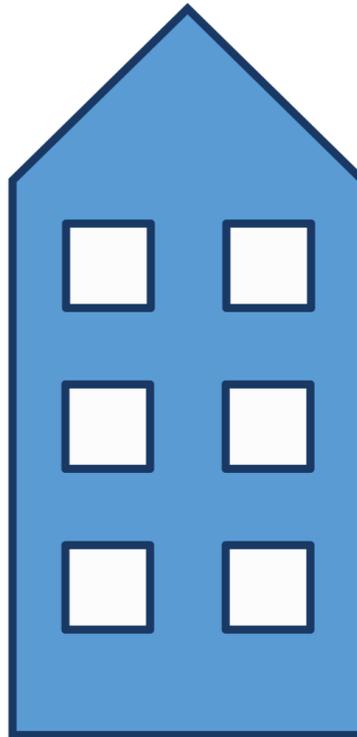
Ingresos del proyecto

\$\$\$\$\$



Costos del Proyecto

\$\$\$\$



El Proyecto es factible cuando:

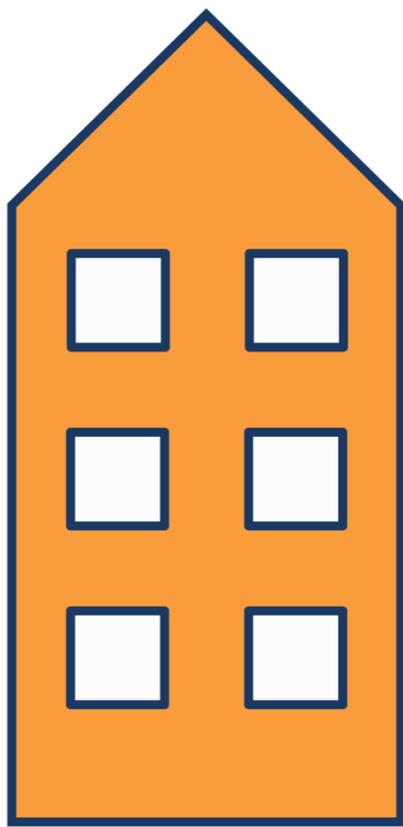
**Ingreso del proyecto** > **Costo del proyecto**

- Ingresos sobrantes después de los costos = **rendimiento**
- El 15% de retorno es lo típico en **el caso de la vivienda**

# Añadir asequibilidad

100% A precio de mercado

Ingreso del Proyecto \$\$\$\$\$



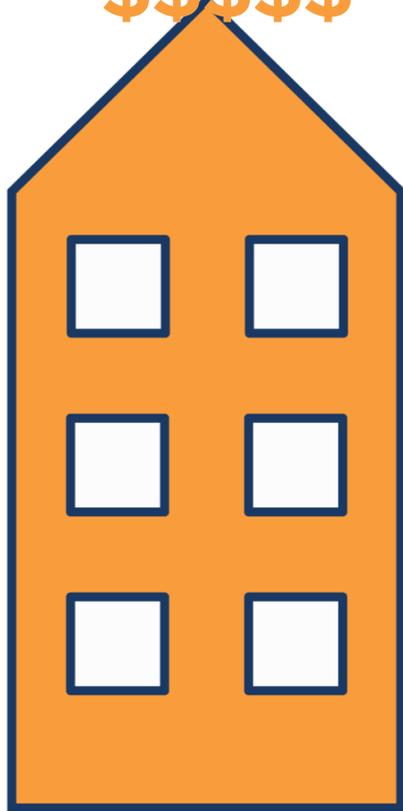
Ingresos por  
alquileres a precio de  
mercado

# Añadir asequibilidad

100% A precio del mercado

Ingresos del Proyecto

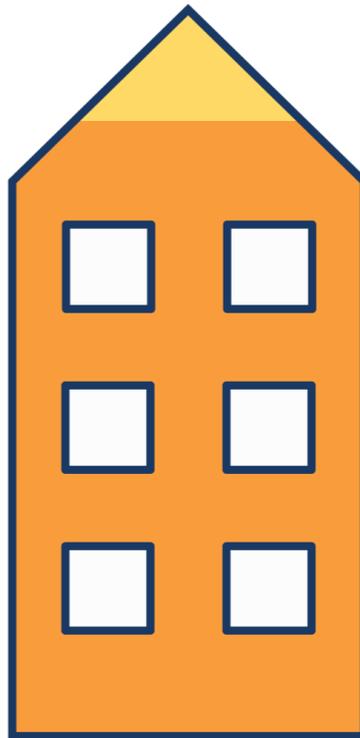
\$\$\$\$\$



Algo de asequibilidad

Ingresos del

Proyecto \$\$\$\$



Ingresos por

**alquileres  
asequibles**

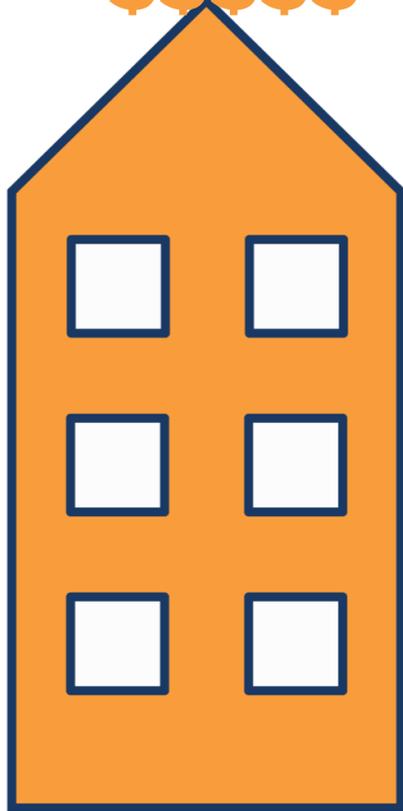
Ingresos por  
**alquileres a precio  
de mercado**

# Añadir asequibilidad

**100% A precio del mercado**

Ingreso del Proyecto

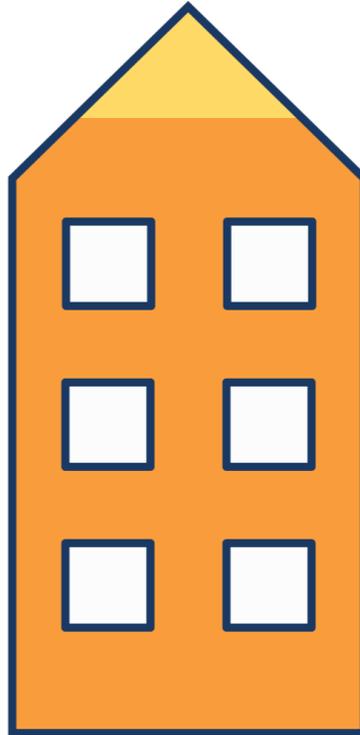
\$\$\$\$\$



**Algo de asequibilidad**

Ingresos del

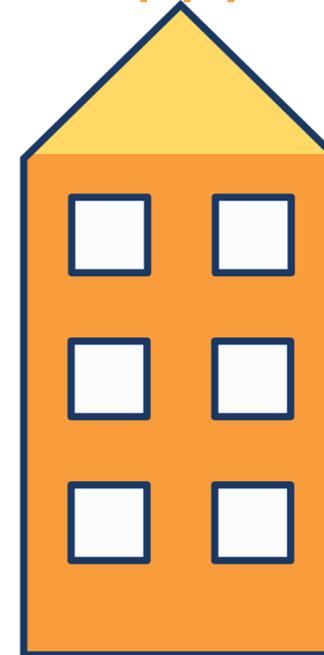
Proyecto \$\$\$\$



**Mayor Asequibilidad**

Ingreso del proyecto

\$\$\$



Ingreso por  
**Alquileres  
asequibles**

Ingreso por  
**Alquileres a  
precio del  
mercado**

# Añadir asequibilidad

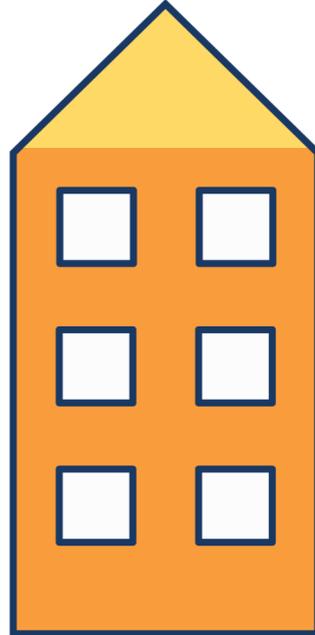
Si los costos son mayores que los ingresos, el proyecto deja de ser viable

Ingreso del Proyecto

\$\$\$

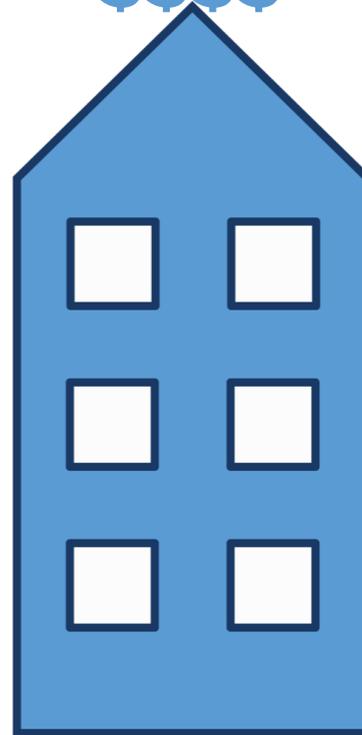
Ingreso por  
**Alquiler  
asequible**

Ingreso por  
**Alquiler a precio  
del mercado**

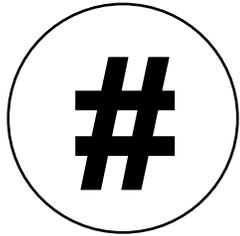


Costo del Proyecto

\$\$\$\$



# Políticas de prioridad



## Unidades asequibles

Número de viviendas que deben ser asequibles

Un mayor número de unidades requiere incentivos u objetivos de ingresos más elevados



## Objetivo de ingresos

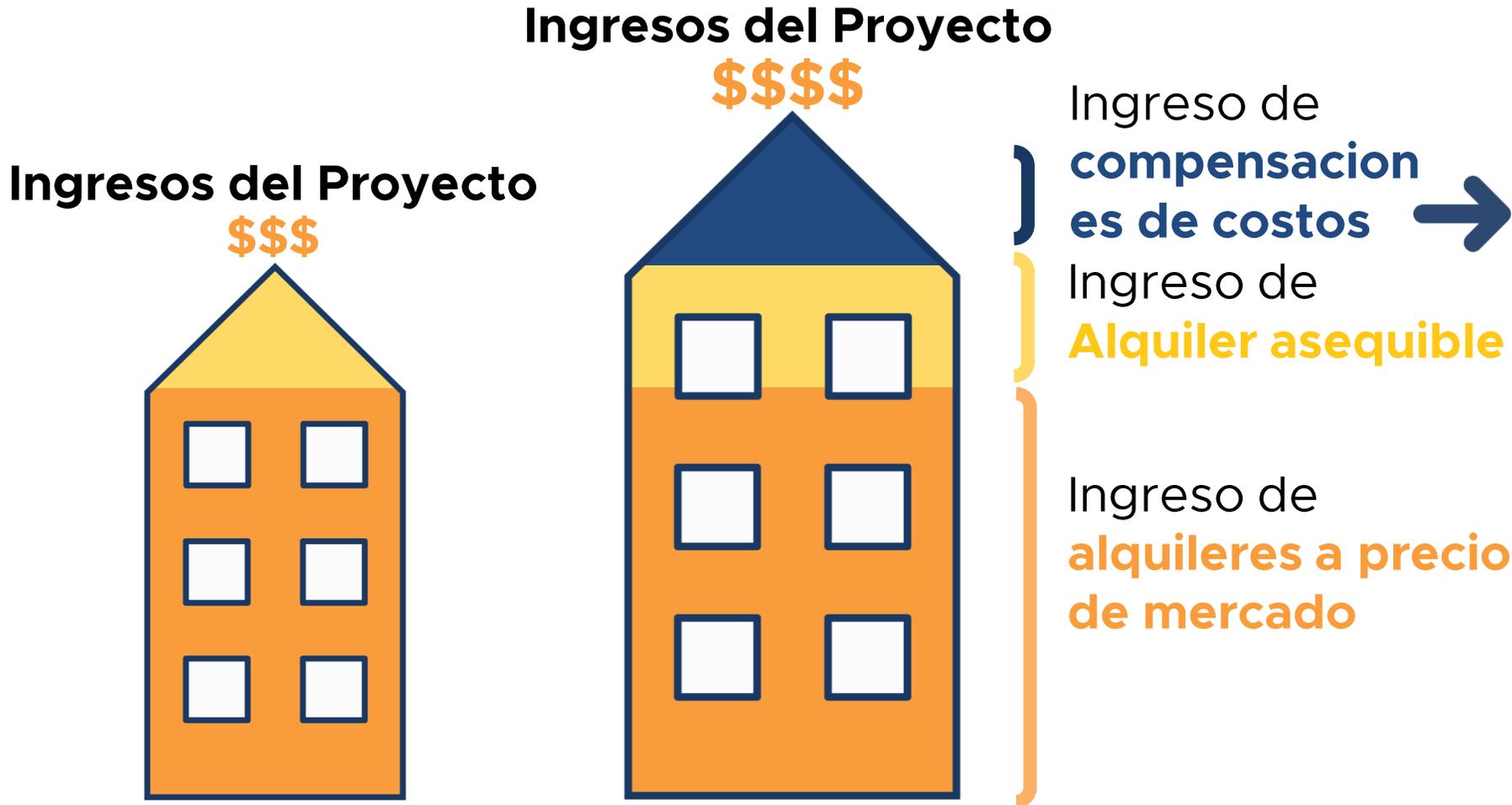
Niveles de renta elegibles para las viviendas asequibles

Una mayor asequibilidad requiere incentivos o menos unidades

¿Cómo  
podemos  
obtener más  
asequibilidad  
de una política  
de ZI?



# Compensación de costos



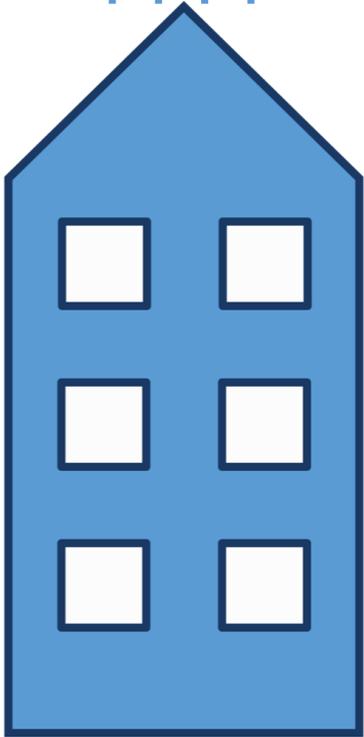
## Aumento de los ingresos del proyecto:

- Bonificación por densidad (unidades adicionales a precio de mercado)
- Subsidiar una mayor asequibilidad

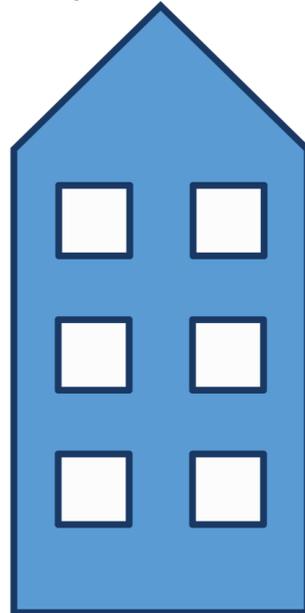
# Compensación de costos

Costo del Proyecto

\$\$\$\$



Costo del Proyecto \$\$\$



Reducción de compensaciones de costos

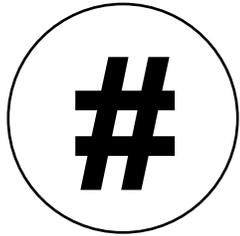


Costo del proyecto

**Reducir los costos del proyecto:**

- Reducción de estacionamiento
- Eliminación de tarifas
- Reducción de impuestos

# Políticas de prioridad



## Unidades asequibles

Número de viviendas que deben ser asequibles

Un mayor número de unidades requiere incentivos u objetivos de ingresos más elevados



## Objetivo de ingresos

Niveles de renta elegibles para las viviendas asequibles

Una mayor asequibilidad requiere incentivos o menos unidades



## Incentivos

Ayuda a compensar los costos de construcción de las viviendas asequibles

Más incentivos permiten una mayor asequibilidad

# Políticas de prioridad



## Pago en lugar de la multa

Opción de pagar una tarifa en lugar de construir viviendas asequibles en el mismo lugar

Genera fondos para la vivienda, pero por lo general es menor que el costo de una unidad



## Alternativas de ubicación

Ya sea que las viviendas asequibles se encuentran dentro o fuera de las instalaciones

Mayor flexibilidad, pero menor equidad geográfica



## Geografía

Si la política se aplica a toda la ciudad o se limita a determinadas zonas

05:

# Próximos pasos

Para nosotros y para usted



# Díganos más!

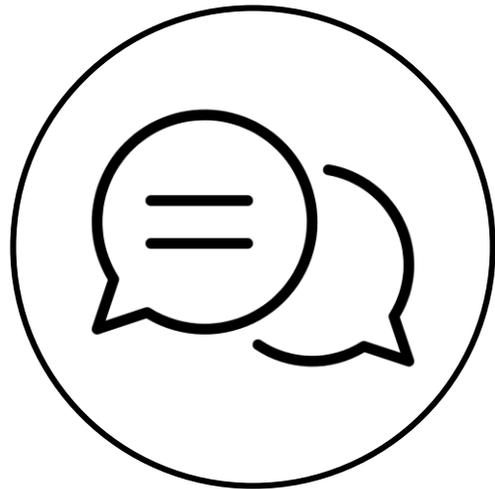
¿Conoces a gente que no pudo venir esta noche?

**Hay una encuesta sobre la zonificación de inclusión para que los residentes compartan sus opiniones sobre las prioridades políticas**

La encuesta está abierta hasta el 23 de noviembre en [www.mapc.ma/RevereIZOpenHouse](http://www.mapc.ma/RevereIZOpenHouse)

# Asistencia técnica

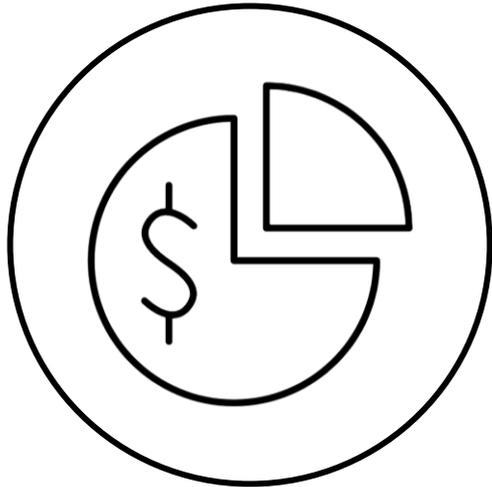
## 1. Discusiones de los urbanizadores



El equipo del proyecto se reunirá con profesionales del sector inmobiliario, como urbanizadores, agentes inmobiliarios, prestamistas y otros

# Asistencia técnica

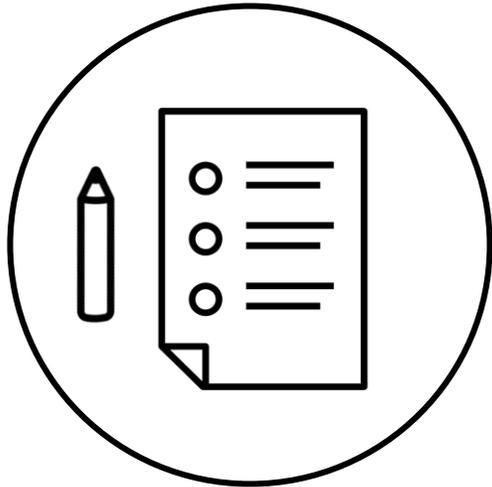
## 2. Modelos financieros



El equipo del proyecto creará una propuesta financiera para probar diferentes escenarios de zonificación de inclusión

# Asistencia técnica

## 3. Recomendaciones de zonificación



Basándose en el análisis y la participación de la comunidad, el equipo del proyecto recomendará elementos políticos

# Gracias!

Más información en [www.revere.org/iz](http://www.revere.org/iz)

Karina Oliver-Milchman, AICP, director del proyecto, [kmilchman@mapc.org](mailto:kmilchman@mapc.org)

Alexis Smith, zonificación, [asmith@mapc.org](mailto:asmith@mapc.org)

Christian Brandt, compromiso con la comunidad, [cbrandt@mapc.org](mailto:cbrandt@mapc.org)

