



# PROGRAMA DE VIVIENDAS PARA TODOS

del Condado de Orange

## PLAN DE ACCIÓN DE 10 AÑOS

NOVIEMBRE 2019



# CONTENIDO

<b>1</b>	<b>CARTA</b>
<b>2</b>	<b>MIEMBROS DEL EQUIPO DE TRABAJO DE VIVIENDAS PARA TODOS</b>
<b>3</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>
<b>4</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>
<b>5</b>	<b>PLAN DE ACCIÓN</b>
<b>8</b>	<b>PASOS DE LA IMPLEMENTACIÓN</b>
<b>14</b>	<b>CONCLUSIÓN</b>
<b>16</b>	<b>'MOVIENDO LA AGUJA'</b>
<b>17</b>	<b>¿QUÉ ES EL VACÍO INTERMEDIO?</b>

## Estimados miembros del Equipo de Trabajo de Viviendas para Todos:

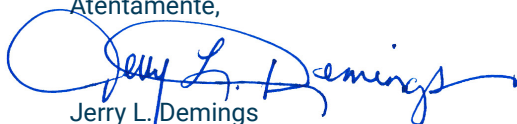
Quiero agradecerles su ardua labor y su compromiso al abordar la crisis de viviendas asequibles en el Condado de Orange. Esta iniciativa no sería posible sin el liderazgo de los copresidentes Allan Keen y Terry Prather, así como la experiencia de nuestros directores de subcomité, Frankie Elliott, Paul Roldan, y Dan Kirby. Desde el inicio del Equipo de Trabajo en abril, ustedes han demostrado su pasión por esta comunidad participando en más de cincuenta reuniones y examinando el tema desde múltiples perspectivas a fin de desarrollar un mapa de la vivienda para la implementación del condado.

A través de la nación, las comunidades se encuentran batallando con la falta de viviendas asequibles y accesibles. Con más de 110,000 hogares sobrecargados de costos en el Condado de Orange y precios promedios para viviendas en \$290,000, sabemos que no nos faltan viviendas; nos faltan viviendas asequibles. El Equipo de Trabajo fue estratégicamente estructurado para promover un sistema que motive el compromiso de la comunidad y brinde soluciones prácticas y a largo plazo a la crisis. El plan de acción proporciona al condado recomendaciones que crearán varios tipos de vivienda a través de cambios regulatorios y de políticas, incorpora mecanismos financieros para aumentar el inventario de viviendas, y desarrolla un modelo de accesibilidad y oportunidad que coloca la vivienda cerca de tránsito, empleos y otros centros de comercio.

El Condado de Orange no puede resolver el problema solo. Continuaremos buscando colaboraciones público-privadas, así como fondos federales y estatales para ayudar al condado a abordar la asequibilidad de la vivienda. A medida que el Condado de Orange y la región continúan creciendo a un promedio de 1,500 personas por semana, es el momento de la implementación estratégica para apoyar el crecimiento y las necesidades de vivienda de nuestros residentes y fuerza laboral. Estoy orgulloso del trabajo delineado en el Plan de Acción de Viviendas para Todos, y creo firmemente que las estrategias, herramientas y recomendaciones ayudarán a crear y preservar aproximadamente 30,300 unidades de vivienda.

Gracias por su tiempo y compromiso mientras trabajamos juntos para hacer del Condado de Orange un lugar asequible para vivir.

Atentamente,



Jerry L. Demings  
Alcalde del Condado de Orange



# MIEMBROS DEL EQUIPO DE TRABAJO DE VIVIENDAS PARA TODOS

---

## Copresidentes

- **Allan E. Keen**, Propietario y fundador, The Keewin Real Property Company y ex presidente inmediato, Junta de Síndicos, Rollins College
- **Terry Prather**, Principal Director de Operaciones, LIFT Orlando y presidente retirado de SeaWorld Orlando

## Directores de Subcomités

- **Frankie Elliott**, • Frankie Elliott, Vice Presidente de Asuntos Gubernamentales, Orlando Regional REALTOR Association
- **Dan Kirby**, • Dan Kirby, FAIA, FAICP, Principal, Jacobs
- **Paul Roldan**, Principal y Director Ejecutivo, Allgen Financial Advisors, Inc.

## Miembros

- **Lelia W. Allen**, Presidente, Community-Ideas, LLC
- **Oscar Anderson**, Socio, Southern Strategy Group
- **Mark Brewer**, Presidente y Director Ejecutivo, Central Florida Foundation
- **Sam Choi**, Gerente de Tecnologías Emergentes y Renovables, Orlando Utilities Commission
- **Frankie Elliott**, Vice Presidente de Asuntos Gubernamentales, Orlando Regional REALTOR Association
- **Ignacio Esteban**, Director Ejecutivo, Florida Community Loan Fund
- **Lynette Fields**, Representante del Condado de Orange, Distrito 1
- **Jacqueline Gómez-Tejeda**, Representante del Condado de Orange, Distrito 4
- **Kathy Hattaway**, AICP, Jefe del Grupo de Planificación, Poulos & Bennett
- **Coy Jones**, Director de Programas SEIU – Florida Public Service Union
- **Dan Kirby**, FAIA, FAICP, Principal, Jacobs
- **Rachael Kobb**, MPA, Gerente de Relaciones Gubernamentales, Orlando Health
- **Rena Langley**, Vice Presidente Ejecutiva de Asuntos Públicos, Walt Disney World Resort
- **Tina Lee**, Gerente de Derechos a Tierras, Starlight Homes
- **Amaris León**, Representante del Condado de Orange, Distrito 5
- **Adela Marie López**, Representante del Condado de Orange, Distrito 3
- **Catherine McManus**, Presidente y Directora Ejecutiva, Habitat for Humanity Greater Orlando & Osceola County
- **Jill A. McReynolds**, Directora Ejecutiva, HANDS of Central Florida
- **Kelly Miller Levine**, Profesional de bienes raíces y contratista residencial, LemonTree Realty; Propietaria, Mikel Construction, LLC
- **Lyndell Mims**, Representante del Condado de Orange, Distrito 6
- **Gerard Moss**, Representante del Condado de Orange, Distrito 2
- **Brock Nicholas**, Presidente de división para Orlando, Lennar Homes
- **Lydia Pisano**, Agente de Bienes Raíces, Coldwell Banker
- **Ann Reinert**, Vice Presidente, Programa de Liderazgo de Mercado, JPMorgan Chase & Co.
- **Camille Reynolds**, Directora Ejecutiva, Hannibal Square Community Land Trust
- **Rhonda Rhodes**, Vice Presidente de Recursos Humanos, Universal Orlando
- **Kran Riley**, Gerente, Wayne Densch Charities; 4to Vice Presidente de la Conferencia Estatal de Florida para NAACP
- **Hernan Rivera**, AIA, NCARB, Principal Asociado, Arquitecto de Diseños, HuntonBrady Architects
- **Paul Roldan**, Principal y Director Ejecutivo, Allgen Financial Advisors, Inc.
- **Candice Simmons**, Vice Presidente y Consultora Principal de Relaciones Comunitarias, Wells Fargo
- **Lee Steinhauer**, Esq., Director de Asuntos Gubernamentales y Legales, Greater Orlando Builders Association
- **Chip Tatum**, Director Ejecutivo, Apartment Association of Greater Orlando
- **Beth Thibodaux**, Directora Regional de Relaciones Gubernamentales, AdventHealth Central Florida Division
- **Rebecca “Becky” Wilson**, Presidente Concejal de Distrito, Urban Land Institute Central Florida
- **Chia-Yuan Yu**, Ph.D., Profesor Auxiliar en el Programa de Planificación Urbana y Regional, Escuela de Administración Pública, Universidad de Florida Central
- **Scott Zimmerman**, Presidente, AGPM, LLC

# Plan de Acción de 10 años Viviendas para Todos **Resumen Ejecutivo**

La visión del alcalde Jerry L. Demings para el Equipo de Trabajo Viviendas para Todos fue desarrollar soluciones para la creciente crisis de vivienda, con la misión de ampliar las opciones de vivienda para los residentes del Condado de Orange. Para lograr esto, el Plan de Acción de **Viviendas para Todos** presenta herramientas y estrategias de alta prioridad que abordan: 1) dónde en el Condado de Orange se deben incentivar las soluciones de **Viviendas para Todos**; 2) qué barreras del código deberían eliminarse para permitir un nuevo desarrollo de diversos tipos de productos de vivienda; y 3) cómo establecer criterios de incentivos y desarrollar colaboraciones para ofrecer unidades de vivienda más asequibles y alcanzables.

Como resultado de la implementación de las recomendaciones del Plan, se proyecta que se producirán 30,300 nuevas unidades de vivienda en el Condado de Orange durante los próximos diez años. Estas unidades adicionales representan más de una tercera parte de las 86,100 unidades totales que se espera desarrollar en el Condado para el 2030.

Las herramientas y estrategias recomendadas crearán una variedad de tipos de vivienda, e igualmente preservarán las unidades existentes, para proporcionar a más residentes del Condado de Orange opciones que sean razonablemente asequibles. El Plan de Acción se enfoca principalmente en viviendas que sean asequibles o alcanzables. El Condado de Orange define las unidades de vivienda asequibles como aquellas que atienden a hogares con ingresos entre \$26,000 y \$83,000 (según el ingreso medio del área de 2019 de 30-120% AMI, por sus siglas en inglés). La vivienda alcanzable, comúnmente conocida como “vivienda para

la fuerza laboral”, sirve a hogares con ingresos entre \$83,000 y \$97,000 (120-140% AMI). Al implementar las herramientas y estrategias del Plan de Acción, se proyecta crear o preservar 11,000 unidades asequibles, y se proyecta crear 19,300 unidades alcanzables adicionales.

Este Plan de Acción es una guía para que el Condado de Orange aborde la crisis de la vivienda y brinde alternativas al creciente número de hogares abrumados por los costos agregados. Tras la aprobación de la Junta de Comisionados del Condado, las siguientes herramientas y estrategias asociadas se implementarán para 2021:

- **Eliminar barreras regulatorias e introducir nuevas políticas**
- **Crear nuevos recursos financieros**
- **Identificar áreas de acceso y oportunidad**
- **Involucrar a la comunidad y la industria**

El Equipo de Trabajo de **Viviendas para Todos** fue un esfuerzo colectivo compuesto por representantes de organizaciones sin fines de lucro, empleadores principales, constructores de viviendas locales, asociaciones de desarrolladores de bienes raíces, socios comunitarios e instituciones financieras. Esta colaboración continua entre los sectores público y privado culminó en el plan de vivienda más completo desarrollado por el Condado hasta la fecha. La participación continua de estas industrias y grupos, entre otros, es crucial para realizar plenamente la misión y los objetivos del Plan de Acción.

## El Plan de Acción de 10 Años propone preservar y crear 30,300 unidades de vivienda

Tipo de Vivienda	Ingreso Familiar*	Total
Asequible	\$26k - \$83k	11,000 Unidades
Accesible	\$83k - \$97k	19,300 Unidades
<b>Tasa del mercado</b>	<b>\$97k+</b>	<b>55,800 Unidades</b>
		<b>Total para 2030: 86,100 Unidades</b>



**Crear**  
Viviendas medias faltantes  
**6,600 Unidades**

---

**Eliminar**  
Barreras Regulatorias  
**10,500 Unidades**

---

**Integrar**  
Viviendas asequibles,  
accesibles con viviendas a  
precios del mercado  
**13,200 Unidades**



El Plan de Acción de Viviendas para Todos tratará con las numerosas barreras existentes para crear y preservar oportunidades de vivienda para 30,300 hogares en los próximos 10 años.

\* Basado en un hogar de cuatro personas en el Condado de Orange.

**Impacto del Plan de Acción**

**35%**

del total de unidades para el 2030

=

**Viviendas para todos**

**30,300**

Unidades

# INTRODUCCIÓN

En abril de 2019, el alcalde Jerry L. Demings estableció el Equipo de Trabajo Viviendas para Todos para priorizar soluciones a corto y largo plazo al abordar la crisis de vivienda en el Condado de Orange. Su nombramiento del Director de Operaciones de LIFT Orlando, Terry Prather, y el fundador y propietario de The Keewin Real Property Company, Allan E. Keen, para servir como copresidentes reforzó las alianzas público-privadas y el espíritu de colaboración encarnado en el Equipo de Trabajo **Viviendas para Todos**. El Equipo de Trabajo, de 38 miembros, fue una reflexión de la gran diversidad y talento del Condado de Orange e incluyó representantes de los seis distritos de la Comisión del Condado de Orange, líderes de organizaciones sin fines de lucro y los principales empleadores regionales, constructores de viviendas locales, asociaciones industriales, socios comunitarios e instituciones financieras.

El Equipo de Trabajo se denominó apropiadamente **Viviendas para Todos** porque la vivienda es una parte integral de una comunidad. La labor asignada fue la disección del estado actual de la disponibilidad de viviendas, con atención especial a las necesidades de los residentes del Condado de Orange para ayudar a sustentar y acomodar a la creciente población del Condado.

En 2018, la Iniciativa Interjurisdiccional Regional de Vivienda Asequible (RAHI por sus siglas en inglés) de la Florida Central explicó que el aumento del costo y la falta de viviendas asequibles disponibles estaban a un nivel de crisis en nuestra comunidad y detalló algunas soluciones posibles a los retos de vivienda enfrentados por la región. El Equipo de Trabajo estudió el trabajo inicial y estrategias ofrecidas por el Informe RAHI 2018, explorando igualmente las nuevas soluciones ofrecidas por los miembros del Equipo de Trabajo y el público. Se enfocó en soluciones que tenían metas para 1) **Crear** nuevas unidades de vivienda, 2) **Diversificar** el inventario de viviendas del Condado, 3) **Preservar** las unidades asequibles existentes, 4) **Integrar** el capital social y el desarrollo económico, y 5) **Educar** a los propietarios e inquilinos potenciales. Basado en el marco de la iniciativa regional, el Equipo de Trabajo **Viviendas para Todos** se enfocó en soluciones específicas y factibles que se ajustan al Condado de Orange y respaldan la visión del Condado de una comunidad que sirva a todos.

El Equipo de Trabajo **Viviendas para Todos** se enfocó en priorizar las herramientas que podrían tener el mayor impacto para los residentes del Condado de Orange y, en última instancia, aumentarían el inventario de viviendas asequibles del área. El Equipo de Trabajo formó tres subcomités — Diseño e Infraestructura, Accesibilidad y Oportunidad e Innovación y Sostenibilidad — para abordar las preguntas sobre qué productos de vivienda se necesitan, dónde deben ubicarse y cómo podrían los incentivos financieros y regulatorios respaldar una amplia gama de esfuerzos de construcción y preservación en todo el Condado.

Después de nueve meses de reuniones, discusión y análisis, los subcomités del Equipo de Trabajo compartieron las herramientas y estrategias que priorizaron por tener el mayor impacto. Esto resultó en un plan de acción de 10 años que presenta esas recomendaciones claves en cuatro áreas principales de enfoque: 1) **Eliminar barreras regulatorias e introducir nuevas políticas**; 2) **Crear nuevos recursos financieros**; 3) **Identificar áreas de acceso y oportunidad**; y 4) **Involucrar a la comunidad y la industria**. El Plan de Acción **Viviendas para Todos** ofrece un marco a la medida para ofrecer al Condado de Orange y a sus potenciales colaboradores, la base y recursos colectivos para tomar medidas significativas al abordar la crisis de vivienda.



El plan de acción de 10 años presenta recomendaciones claves en cuatro áreas principales de enfoque:

- Eliminar barreras regulatorias e introducir nuevas políticas
- Crear nuevos recursos financieros
- Identificar áreas de acceso y oportunidad
- Involucrar a la comunidad y la industria



# PLAN DE ACCIÓN

Tipo de vivienda	Escala del ingreso medio del Área AMI*	Ingreso del hogar	Total de unidades adicionales de vivienda proyectadas para 2030
<b>Asequible</b>	30-50%	\$26k-35k	<b>11,000</b> unidades asequibles
	50-80%	\$35k-56k	
	80-120%	\$56k-83k	
<b>Alcanzable</b>	120-140%	\$83k-97k	<b>19,300</b> unidades Unidades alcanzables
<b>Mercado</b>	>140%	\$97k+	<b>55,800</b> unidades a la tasa del mercado

**30,300**  
unidades totales  
proyectadas como resultado  
de las recomendaciones  
de **Viviendas  
para Todos**

\*El Ingreso Medio del Área (AMI) para un hogar de cuatro personas en el Condado de Orange es \$65,100 (Año 2019).

**86,100**  
Total de unidades

## ELIMINAR BARRERAS REGULATORIAS E INTRODUCIR NUEVAS POLÍTICAS

- Cambios al código e incentivos de desarrollo para apoyar una mayor diversidad en los productos de vivienda.

A medida que crezca la población de Florida Central, es esencial crear un inventario amplio y diverso de vivienda para mantener la asequibilidad. Establecer nuevos recursos financieros para incentivar la vivienda asequible y alcanzable, así como colaborar con la comunidad y la industria del desarrollo es esencial para la diversificación de la oferta de viviendas en la región. Sin embargo, la reducción de barreras regulatorias en el Código y Plan Integral de Desarrollo de Tierras del Condado de Orange continúa siendo una de las medidas más estratégicas y fundamentales para avanzar.

Las herramientas y estrategias prescritas por el Equipo de Trabajo **Viviendas para Todos** incluyen la modificación de una serie de herramientas regulatorias, **como eliminar barreras a las unidades de vivienda accesoria (ADU por sus siglas en inglés), reducir los requisitos mínimos de espacio habitable de vivienda, reducir los requisitos de estacionamiento y permitir configuraciones flexibles de terrenos.** Una estrategia para implementar estas herramientas es fomentar la vivienda del espacio “vacío intermedio”, o aquellos tipos diversos de vivienda que están predominantemente ausentes en la región del centro de Florida. El Condado de Orange necesita un inventario de viviendas variado que incluya una gama de opciones de vivienda y precios. Tradicionalmente, los vecindarios del Condado de Orange contienen principalmente viviendas

unifamiliares o apartamentos multifamiliares. La estrategia de vivienda de “vacío intermedio” establece incentivos para los propietarios y constructores para llenar este vacío al cambiar el código de zonificación para permitir a los propietarios en áreas específicas del Condado construir o renovar dúplex, triplex, casas adosadas y apartamentos estilo jardín, entre otros tipos de edificios. Al ampliar las opciones para construir estructuras de unidades múltiples en vecindarios designados, esta estrategia ofrece herramientas para ayudar a mejorar la asequibilidad al aumentar el abastecimiento general de viviendas, y hace que las opciones de viviendas menos costosas estén disponibles en vecindarios ricos en recursos.

Los cambios regulatorios tienen la capacidad de “mover la aguja” en la producción de un amplio y diverso inventario de viviendas, incluyendo los tipos de viviendas de “vacío intermedio”, pero deben ser considerados junto con las otras herramientas y estrategias que presenta el Equipo de Trabajo **Viviendas para Todos**. La identificación de áreas que proporcionen una mayor accesibilidad a los centros de empleo, tránsito y servicios comunitarios es esencial para crear áreas para el desarrollo de alta densidad, así como áreas donde las unidades más pequeñas puedan ser parte de las soluciones de vivienda de uso mixto. La meta de agregar diversos tipos de vivienda en estas áreas específicas, resultará en comunidades urbanas más vibrantes y sostenibles.

## CREAR NUEVOS RECURSOS FINANCIEROS

### - Fuente(s) local(es) de fondos dedicados para vivienda asequible, preservación del inventario existente de vivienda

Los mecanismos para obtener fondos y financiamiento son esenciales para crear y preservar viviendas asequibles de alquiler y compra que necesitan nuestras familias de ingresos bajos a moderados en el Condado de Orange.

Los fondos para esta categoría de viviendas asequibles generalmente provienen de fuentes federales y estatales. Las fuentes federales incluyen la Subvención en Bloque de Desarrollo Comunitario (CDBG por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) y el Programa de Colaboraciones en Inversión de Hogares (HOME por sus siglas en inglés). Los fondos estatales se asignan de una fuente de ingresos dedicada a viviendas asequibles, que está diseñada para operar a través del programa de Colaboraciones para Iniciativas de Vivienda del Estado (SHIP por sus siglas en inglés). La Legislatura del Estado de Florida es responsable de anualmente proveer fondos en el presupuesto para SHIP. Si bien los fondos federales son generalmente predecibles, los fondos estatales fluctúan mucho año tras año, según las prioridades legislativas cambiantes. Para asegurar una fuente confiable de fondos para la creación y preservación de unidades asequibles, existe la necesidad de fondos dedicados y controlados localmente para viviendas asequibles en el Condado de Orange.

El Equipo de Trabajo **Viviendas para Todos** estuvo encargado de pensar de manera innovadora sobre nuevos recursos financieros que podrían impulsar un aumento en la oferta de viviendas asequibles y asequibles, así como apoyar la preservación de las unidades asequibles existentes. Una estrategia poderosa recomendada por el Equipo de Trabajo para lograr este objetivo es el establecimiento de un **Fondo Fiduciario de Vivienda** local. Este fondo mejoraría los recursos de vivienda asequible existentes y ampliaría las oportunidades de vivienda con un presupuesto anual confiable y el uso sólido de las colaboraciones público-privadas. Los ingresos generales del presupuesto del Condado de Orange y otras fuentes, tales como contribuciones privadas de instituciones financieras, empleadores principales y sectores industriales, podrían ser parte de este Fondo Fiduciario para la Vivienda. El Equipo de Trabajo también recomienda

realizar un estudio **Nexus** relacionado con la introducción de una **tarifa de vinculación** en la región. Una tarifa de vinculación en el nuevo desarrollo no residencial produciría un flujo de ingresos constante y dedicado para viviendas asequibles. En un esfuerzo por mantener la competitividad económica regional, la implementación de una tarifa de vinculación debe llevarse a cabo en cooperación con los socios regionales. Además de estas estrategias de financiamiento propuestas, el Equipo de Trabajo recomienda establecer un **Fondo de Préstamo Rotatorio** como un mecanismo de financiamiento de bajo interés para constructores sin fines de lucro a fin de aumentar la producción de unidades asequibles para la venta. Además de crear e incentivar nuevas viviendas asequibles que son vitales para la población en rápido crecimiento del Condado, existe una necesidad importante de preservar las unidades asequibles existentes. Es necesario tener una **estrategia integral de preservación**, respaldada por recursos dedicados como el Fondo Fiduciario para la Vivienda, para abordar el riesgo de perder un inventario sustancial de unidades asequibles existentes con alquiler restringido en los próximos 10 años. Estas unidades, que tienen contratos de asequibilidad que expiran, albergan a algunas de las familias más vulnerables del Condado de Orange. Finalmente, la creación de nuevos recursos financieros que brinden fondos confiables y controlados localmente para incentivar el desarrollo de viviendas en áreas específicas también puede inducir medios alternativos para producir tipos de viviendas diversos, asequibles y alcanzables para todos.



**Tarifa de vinculación:** una tarifa sobre nuevas construcciones no residenciales que se aplican a constructores

y luego se utilizan para apoyar las necesidades de vivienda. Esta tarifa "vincula" a los nuevos desarrollos y los empleos que se crearán a las necesidades futuras para viviendas y podría servir como una fuente constante y dedicada de ingreso para construir o preservar unidades asequibles.



**Fondo de Préstamo Rotatorio:**

una fuente de fondos de bajo interés para constructores sin fines de lucro. Todos los fondos reembolsados regresan al fondo de préstamos.





# PLAN DE ACCIÓN

## IDENTIFICAR ÁREAS DE ACCESO Y OPORTUNIDAD

### - Proximidad a empleos, tránsito y servicios, reutilización adaptativa, y la adquisición de tierras para ventas futuras (Banca de Tierras)

Reconociendo que los costos de ubicación y transporte impactan directamente el costo real de la vivienda, el Equipo de Trabajo Viviendas para Todos se enfocó en dónde construir viviendas. El concepto de eficiencia de ubicación toma en cuenta los ahorros que los hogares pueden tener al vivir en vecindarios donde pueden depender menos de los autos y/o reducir el tiempo transportando. A partir de 2016, el costo de transportación anual para los hogares en el Condado de Orange fue de \$12,360, o el 25 por ciento del ingreso promedio de los hogares.

Al reducir el tiempo transportando y la dependencia de los automóviles, se puede gastar menos del total de los ingresos del hogar en transportación, dejando a los hogares con ingresos más discrecionales.

 **Modelo de acceso y oportunidad:** una herramienta que identifica áreas que podrían ser más adecuadas para la ubicación de viviendas basado en la proximidad a áreas de transportación pública y los principales centros de empleo, y la disponibilidad de recursos y servicios comunitarios.

El Condado de Orange puede crear comunidades de mayor eficiencia en ubicación al dirigir el desarrollo de viviendas a áreas de alto acceso y oportunidades.

Para ayudar en este esfuerzo, se desarrolló un Modelo de Acceso y Oportunidad para evaluar y resaltar las áreas más adecuadas para viviendas asequibles y alcanzables debido a su proximidad al tránsito, centros de empleo y otros centros de comercio que ofrecen bienes y servicios esenciales. Dentro de las áreas de alta accesibilidad, existen propiedades residenciales y no residenciales subutilizadas, y terrenos de propiedad pública que se pueden desarrollar o reurbanizar para aumentar el inventario de viviendas. Además, el modelo le brinda al Condado de Orange un área donde enfocar los incentivos para el desarrollo de viviendas.

## INVOLUCRAR A LA COMUNIDAD Y LA INDUSTRIA

### - Colaboraciones público-privadas, proyectos piloto, y defensa de vivienda destacan la innovación y colaboración necesaria para aumentar el suministro de viviendas en el Condado de Orange

El Equipo de Trabajo comprende que proporcionar Viviendas para Todos solo es posible a través de las colaboraciones con partes interesadas de la comunidad: desarrolladores, constructores de viviendas, organizaciones sin fines de lucro, instituciones financieras, municipios y la comunidad misma. El Condado de Orange se compromete a construir una comunidad que funcione para todos, pero no puede hacerlo solo. Por lo tanto, el Equipo de Trabajo **Viviendas para Todos**

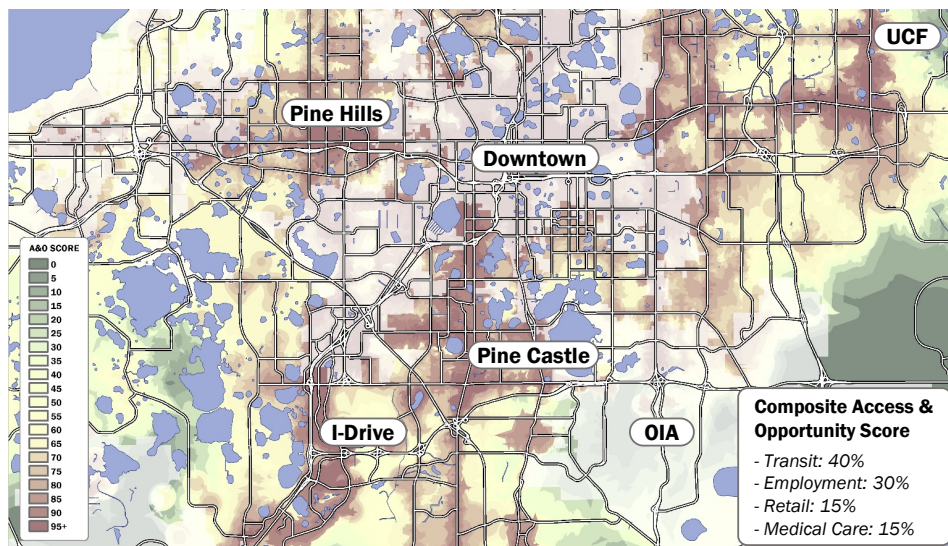
se propuso hacer recomendaciones de políticas estratégicas y respaldar nuevos recursos críticos que alimentan las **alianzas público-privadas**.

Las recomendaciones del Equipo de Trabajo promueven un marco especialmente prometedor que incentiva el desarrollo

de nuevas y diversas opciones de vivienda en las áreas identificadas por el Modelo de Acceso y Oportunidad. El Condado tiene como meta el iniciar **proyectos piloto** para demostrar estos nuevos estándares innovadores y las mejores prácticas para el desarrollo de viviendas en el Condado de Orange.

Para destacar la asequibilidad de la vivienda como una de las principales prioridades y crear una comprensión a nivel comunitario de su importancia para una comunidad próspera, el

Equipo de Trabajo también recomienda un **plan colaborativo y extensivo de comunicación y abogacía** para tratar con las percepciones con respecto a la "vivienda asequible". El cambiar con éxito las percepciones sobre la vivienda, dependerá de una amplia base de alianzas y colaboraciones para apoyar y promover **Viviendas para Todos**.



# PASOS DE LA IMPLEMENTACIÓN

La siguiente sección detalla las medidas de implementación que deberán tomarse en los próximos 10 años a fin de lograr el cumplimiento del Plan de Acción de **Viviendas para Todos**. Cada paso de la implementación incluye descripciones de elementos específicos, medidas y resultados anticipados, plazos y entidades responsables.

## CREAR UN INVENTARIO DE VIVIENDAS DIVERSIFICADAS Y PARA EL “VACÍO INTERMEDIO”

Las viviendas del espacio vacío intermedio tienen como objetivo crear diversos tipos de viviendas que sean compatibles con los vecindarios existentes. Los tipos de vivienda del vacío intermedio incluyen dúplex/cuádruples, patios de bungalós, casas/lotos pequeños, casas adosadas, unidades de trabajo/vivienda y unidades de vivienda accesorias (ADU). Al tomar en cuenta los estándares de desarrollo requeridos para hacer posibles estos tipos de viviendas, el Código de Desarrollo de Tierras del Condado de Orange actual plantea numerosas barreras para crear viviendas para el espacio vacío intermedio, incluyendo, pero no limitado a los requisitos mínimos de área de vivienda, tamaño del lote, requisitos de sitio y altura, requisitos de aguas pluviales y estacionamiento, y políticas de ocupación doméstica.

### Medidas y resultados:



**6,600**

**unidades asequibles o alcanzables se producirán para el año 2030**

### Próximos pasos y plazos:

- El Condado de Orange identificará barreras regulatorias al desarrollo de tipos de vivienda para el espacio vacío intermedio y modificará el Código de Desarrollo de Tierras y Plan Integral existente, según se necesite (tiempo previsto de implementación de 18-30 meses)

### Agencias de implementación:

División de Planificación del Condado de Orange y  
División de Zonificación del Condado de Orange

## ELIMINAR BARRERAS REGULATORIAS EN EL DESARROLLO DE VIVIENDAS

El Código de Desarrollo del Condado de Orange es un documento regulatorio utilizado para implementar las metas, objetivos y políticas del Plan Integral del Condado. El Código de Desarrollo de Tierras contiene requisitos para el desarrollo, como lo son la zonificación, uso de tierras, diseño de edificios y obras, transportación, jardinería y rotulación. Muchos de los estándares existentes para el desarrollo de tierras son considerados barreras a la ampliación de oportunidades de viviendas locales y es esencial continuar revisando las regulaciones, procesos y estructuras de los comités de revisión, modificándolos según sea necesario para promover la asequibilidad, diversidad y suministro de vivienda. Específicamente, las siguientes barreras y oportunidades han sido identificadas:

- Unidades de vivienda accesorias (ADU) que son estructuras subordinadas a la unidad de vivienda primaria y pueden ser utilizadas para agregar densidad a vecindarios establecidos sin cambiar el carácter del vecindario.
- La reducción/eliminación de los requisitos mínimos del área habitual de la vivienda permite unidades más pequeñas, que generalmente son más asequibles y satisfacen diversas necesidades y tamaños de familias. Es de esperar que los tamaños de unidad más pequeños, particularmente unifamiliares, también crearían la necesidad de lotes más pequeños.
- La reutilización adaptativa y la actualización de

los edificios residenciales y no residenciales existentes crean oportunidades de reurbanización para estructuras subutilizadas.

- Aumentar o eliminar los límites de ocupación del hogar permite la creación de oportunidades de covivienda, donde las personas pueden alquilar habitaciones individuales, pero comparten espacios comunes con otros inquilinos. Al reducir el tamaño de las unidades individuales y proveer servicios comunes, las oportunidades de covivienda brindan opciones adicionales de vivienda.
- La reducción de los requisitos de estacionamiento podría ofrecer un área urbanizable y reasignar recursos financieros para aumentar el número de unidades producidas y/o disminuir el costo de la unidad de vivienda.
- Las configuraciones de lote flexibles promueven el desarrollo de relleno donde los tamaños de lote y bloque son a menudo irregulares y/o pequeños. Los tipos de viviendas faltantes (o de vacío intermedio) a menudo requieren configuraciones de lote flexibles con retranqueos y requisitos variables para la ubicación de edificios. El Condado acomodaría los tipos de viviendas de vacío intermedio más fácilmente al permitir configuraciones de lotes más flexibles.

# PASOS DE LA IMPLEMENTACIÓN

## Medidas y resultados:



**10,500**

unidades asequibles o alcanzables se producirán para el año 2030

## Próximos pasos y plazos:

- En octubre de 2019, el Condado de Orange procesó cambios a los requisitos de ADU en el Código de Desarrollo de Tierras y las políticas asociadas del Plan Integral para eliminar las barreras identificadas para el desarrollo de unidades de viviendas accesorias en el Condado.
- Modificar el Código de Desarrollo de Tierras del Condado de Orange existente para la reducción/eliminación de los requisitos mínimos de área habitable (tiempo previsto de implementación de nueve meses).
- Modificar el Código de Desarrollo de Tierras del Condado de Orange existente para permitir flexibilidad

en la reutilización adaptativa y la modernización de edificios residenciales y no residenciales existentes (tiempo previsto de implementación de nueve meses).

- Modificar el Código de Desarrollo de Tierras del Condado de Orange existente para aumentar o eliminar los límites de ocupación de hogares (tiempo previsto de implementación de nueve meses).
- Modificar el Código de Desarrollo de Tierras del Condado de Orange existente para reducir los requisitos de estacionamiento (tiempo previsto de implementación de 12 meses)
- Modificar el Código de Desarrollo de Tierras del Condado de Orange existente para permitir configuraciones flexibles de lotes para apoyar tipos de vivienda de vacío intermedio (tiempo previsto de implementación de 18 meses)

## Agencia de implementación:

División de Planificación del Condado de Orange y la División de Zonificación del Condado de Orange

## INTEGRAR UNIDADES DE VIVIENDA ASEQUIBLES Y ALCANZABLES

El desarrollo de “áreas de incentivos de zonificación” y políticas ofrecerá incentivos tales como la revisión acelerada de proyectos, reducción de estacionamiento y bonos de densidad/intensidad en áreas específicas a cambio de unidades alcanzables. Además, el Sector Identificado con acceso a tránsito, centros de empleo y servicios comunitarios continuará siendo las áreas de enfoque para un crecimiento de mayor densidad. Para lograr un crecimiento sostenible de mayor densidad, se deben alentar los distritos de uso mixto y de ingresos mixtos en estas áreas. Con el fin de ampliar al máximo la eficiencia de la tierra en las proximidades de los centros de empleo y el tránsito, se pueden utilizar bonos de densidad e intensidad como incentivos para el desarrollo de unidades de ingresos mixtos. Por lo tanto, para integrar unidades de vivienda asequibles y alcanzables, el Equipo de Trabajo recomienda:

- Mayor investigación del desarrollo de áreas y políticas de incentivos de zonificación.
- Identificación del Sector Identificado para la expansión de distritos de uso mixto/ingreso mixto.
- El suministro de bonos de densidad e intensidad para viviendas asequibles y alcanzables

## Medidas y resultados:



**13,200**

unidades asequibles o alcanzables se producirán para el año 2030

## Próximos pasos y plazos:

- Para el 31 de diciembre de 2020, el Condado de Orange completará un estudio de bonos de densidad e intensidad y otros incentivos como parte de la actualización del Código y Plan Integral del Condado de Orange County.
- A largo plazo, el Condado de Orange promoverá las estructuras regulatorias actuales y propuestas para guiar a los programas de desarrollo de uso mixto/ ingreso mixto en áreas dentro del sector identificado y áreas nuevas y emergentes orientadas al tránsito.

## Agencias de implementación:

División de Planificación del Condado de Orange y División de Zonificación del Condado de Orange



# PASOS DE LA IMPLEMENTACIÓN

## ESTABLECER UN FONDO FIDUCIARIO DE VIVIENDA

La Fuerza de Tarea Viviendas para Todos recomienda crear un fondo fiduciario local de vivienda que brinde recursos financieros y la influencia necesaria para impulsar la creación y preservación de unidades de vivienda asequible en el Condado de Orange. Basado en los fondos de vivienda asequible existentes y el presupuesto del Condado, los miembros del Equipo de Trabajo recomendaron reservar anualmente \$10 millones en fondos de ingresos generales durante los próximos 10 años, con un aumento incremental del 10 por ciento por año. Además de la inversión del Condado de Orange, también se aceptarán contribuciones privadas al fondo de parte de instituciones financieras, empleadores principales y socios de la industria y la comunidad. El Fondo Fiduciario para la Vivienda representa una oportunidad significativa para colaboraciones público-privadas.

Estos fondos controlados a nivel local serían utilizados para proveer:

- Financiamiento del déficit para proyectos multifamiliares
- Influencia e incentivos para la preservación
- La adquisición de tierras para viviendas asequibles (Banco de Tierras)
- Implementación de tipos de viviendas faltantes (vacío intermedio)
- Subvenciones para tarifas de impacto
- Proyectos pilotos en áreas específicas de acceso y oportunidad

### Medidas y resultados:



# 6,500

unidades certificadas y asequibles se producirán para el año 2030

- \$10 millones se obtendrán en el financiamiento inicial, con un 10 por ciento de aumento en fondos iniciales, con un aumento incremental

del 10 por ciento por año para un total de \$160 millones durante un período de 10 años.

- Hasta 6,500 unidades asequibles certificadas se producirán para 2030 como resultado de estos fondos comprometidos.

### Próximos pasos y plazos:

- Presentar la recomendación final para el establecimiento del Fondo Fiduciario para la Vivienda Local a la Junta de Comisionados del Condado para el 31 de diciembre de 2019.
- Incluir la cantidad de contribución anual como parte del proceso presupuestario anual.
- Formalizar el marco y las directrices administrativas para el Fondo Fiduciario para la Vivienda.

### Agencias de implementación:

División de Viviendas y la División de Desarrollo de la Comunidad del Condado de Orange

## BUSCAR UN ESTUDIO NEXUS PARA LAS TARIFAS DE VINCULACIÓN

El Equipo de Trabajo recomienda iniciar un Estudio Nexus con uno o más socios regionales para evaluar la viabilidad de una tarifa de vinculación para la región. La tarifa de vinculación se aplicaría a nuevos desarrollos no residenciales y servirá como una fuente local de ingresos dedicados para viviendas asequibles. Los socios potenciales incluyen a la ciudad de Orlando, el condado de Seminole y el condado de Osceola. El Estudio Nexus proporcionaría a la Junta de Comisionados del Condado y las jurisdicciones asociadas una perspectiva global del impacto potencial de una tarifa de vinculación. Debido a la naturaleza extensa del estudio, así como también al proceso de aprobación, tomaría al menos uno o dos años después de esta recomendación antes de que se pudieran generar ingresos de esta herramienta.



### Medidas y resultados:

- Un Estudio Nexus, que examina la vinculación, determina la viabilidad y establece la gama de las tarifas, se completará para junio de 2021 y será presentado a la Junta de Comisionados del Condado para evaluación y dirección sobre los pasos a seguir.

### Próximos pasos y plazos:

- Para el 31 de marzo de 2020, comenzar las reuniones con la Ciudad de Orlando, el Condado de Osceola y el Condado de Seminole para discutir el potencial de una Tarifa de Vinculación a nivel regional.
- Para julio de 2020, presentar la recomendación final y presupuesto para iniciar el Estudio Nexus a la Junta de Comisionados del Condado.
- Para octubre de 2020, establecer un alcance de servicios y emitir una solicitud de propuesta para realizar un Estudio Nexus en colaboración con uno o más socios regionales.

### Agencias de implementación:

División de Viviendas y la División de Desarrollo de la Comunidad del Condado de Orange



# PASOS DE LA IMPLEMENTACIÓN



## INTRODUCIR EL FONDO DE PRÉSTAMO ROTATORIO

El Equipo de Trabajo recomienda establecer un Fondo de Préstamo Rotatorio para proveer acceso a capital para que constructores sin fines de lucro construyan unidades de vivienda asequibles. Este mecanismo financiero de bajo interés podría aumentar la capacidad de las entidades sin fines de lucro de aumentar la producción de unidades de propiedad certificadas y asequibles. Los fondos del Fondo de Préstamo Rotatorio pueden utilizarse para la adquisición de tierras, costos de desarrollo, servicios profesionales, construcción, y costos de consultoría. Los fondos existentes del programa de Colaboraciones para Iniciativas de Vivienda del Estado (SHIP) establecerían el Fondo de Préstamo Rotatorio.

### Medidas y resultados:



**1,000**  
unidades certificadas y asequibles se producirán para el año 2030

- \$2 millones iniciales disponibles en el Fondo de Préstamo Rotatorio para el 31 de julio de 2020 con \$1.5 millones adicionales en contribuciones agregados para el 31 de julio de 2021.
- Como resultado, se producirán hasta 1,000 unidades asequibles certificadas para 2030.

### Próximos pasos y plazos:

- Presentar la recomendación final para el establecimiento de un Fondo de Préstamo Rotatorio a la Junta de Comisionados del Condado para el 31 de diciembre de, 2019.
- Colaborar con organizaciones del sector privado para obtener contribuciones equivalentes, por un total de al menos \$1.5 millones.
- Establecer el alcance de los servicios y emitir una solicitud de propuesta para seleccionar una Institución Financiera de Desarrollo Comunitario (CDFI) para administrar el Fondo de Préstamo Rotatorio.

### Agencias de implementación:

División de Viviendas y la División de Desarrollo de la Comunidad del Condado de Orange

## DESARROLLAR ESTRATEGIAS DE PRESERVACIÓN

El Equipo de Trabajo recomienda desarrollar una estrategia de preservación a largo plazo para enfrentar el substancial inventario de viviendas asequibles a riesgo de perderse debido al vencimiento de los contratos de asequibilidad. En total, 2,066 unidades multifamiliares asequibles corren el riesgo de perderse para 2025, con unidades adicionales en riesgo anualmente después de esa fecha. Las unidades de mayor riesgo son aquellas inicialmente subsidiadas por Florida Housing, HUD/Desarrollo Rural y la Autoridad Local de Financiamiento de Vivienda.

### Medidas y resultados:



**3,000**  
unidades asequibles serán preservadas para el año 2030

- Preservar hasta 2,000 unidades multifamiliares asequibles para 2030 a través del uso de influencias e incentivos.
- Preservar 1,000 unidades unifamiliares para 2030 por medio del Programa de Restauración para Propietarios del Condado.
- Desarrollar una estrategia de preservación para 2025 y 2030 para el Condado de Orange.

### Próximos pasos y plazos:

- Revisar las herramientas/estrategias de preservación sugeridas del Centro Shimberg para Estudios de Viviendas de la Universidad de Florida para determinar su alineamiento con el modelo de Acceso y Oportunidad.
- Evaluar las colaboraciones y recursos necesarios para la preservación de proyectos de alquiler restringido.
- Continuar ampliando el Programa de Restauración para Propietarios del Condado.
- Realizar una encuesta de propietarios de unidades en riesgo de perder el subsidio para determinar los próximos pasos y opciones posibles.

### Agencias de Implementación:

División de Viviendas y División de Desarrollo Comunitario del Condado de Orange

# PASOS DE LA IMPLEMENTACIÓN

## DESARROLLAR PLAN DE COMUNICACIONES Y APOYO

El Equipo de Trabajo Viviendas para Todos recomienda asignar fondos para involucrar a una empresa de comunicaciones en el desarrollo e implementación de un plan de comunicaciones y apoyo, integral, colaborativo y orientado a la investigación y solución. El plan de comunicaciones y apoyo reflejará las prioridades y esfuerzos del Equipo de Trabajo Viviendas para Todos.

- Este plan incluirá un comité asesor público/privado multisectorial para ofrecer orientación y apoyo para el desarrollo y ejecución del plan de comunicaciones y apoyo.
- El plan incluirá una estrategia específica de colaboración que identifique e involucre a las organizaciones comunitarias apropiadas, instituciones de educación superior, proveedores de cuidados de salud, empresas del sector privado, etc. en la implementación del plan de defensa y comunicaciones.

### Medidas y resultados:



## Conciencia Pública

- Aumentará la conciencia pública sobre los retos y soluciones de vivienda.
- El financiamiento se realizará en cooperación con el sector privado.

### Próximos pasos y plazos:

- Asegurar compromisos para el financiamiento y el asesoramiento colaborativo.
- Crear comité asesor de Comunicaciones y apoyo para Viviendas para Todos.
- El comité asesor se reúne para desarrollar el alcance de los servicios.
- El comité asesor/Condado crean y emiten la Solicitud de Propuestas.
- La compañía seleccionada desarrolla el plan de comunicaciones y apoyo.
- El Condado y los socios comunitarios implementan el plan de comunicaciones y apoyo.

### Agencia de implementación:

División de Servicios a Vecindarios del Condado de Orange

## IMPLEMENTAR EL MODELO DE ACCESO Y OPORTUNIDAD

El Equipo de Trabajo Viviendas para Todos recomienda utilizar el Modelo de Acceso y Oportunidad para identificar ubicaciones óptimas para el desarrollo de viviendas dentro del Condado de Orange. El modelo clasifica una ubicación en base a su proximidad al tránsito, los centros de empleo y otros centros de comercio que ofrecen servicios esenciales utilizando Indicadores de acceso. Los Indicadores de Oportunidad son indicadores de área amplia y se combinan con los indicadores de acceso ponderados para destacar las ubicaciones óptimas de vivienda. El Condado usará el modelo para crear un límite y lo usará para identificar incentivos para alentar el desarrollo de viviendas.

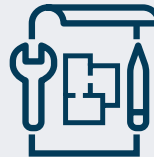
Los Indicadores y Ponderaciones de Acceso recomendados son los siguientes:

- Tránsito (40 por ciento), Empleo (30 por ciento), Comestibles (15 por ciento), y Servicios de Salud (15 por ciento)

Los Indicadores de Oportunidad recomendados son los siguientes:

- El Sector Identificado según se define en el Plan Integral del Condado de Orange y las áreas designadas como de Densidad Residencial Baja-Media y Densidad Residencial Media en el Plan Integral del Condado de Orange.

### Medidas y resultados:



## Proyectos Piloto

- Identificar y proporcionar incentivos para proyectos pilotos de desarrollo de viviendas dentro de las áreas identificadas por el Modelo de Acceso y Oportunidad – que incluya las comunidades de Holden Heights, Pine Castle y Taft.
- Identificar y brindar incentivos para la reutilización adaptativa de propiedades residenciales y no residenciales dentro de las áreas identificadas por el Modelo de Acceso y Oportunidad.
- Motivar/incentivar la construcción de tipos de vivienda faltantes (vacío intermedio) dentro de las áreas identificadas por el Modelo de Acceso y Oportunidad.

### Próximos pasos y plazos:

- El personal finalizará el mapa para establecer las áreas identificadas por el Modelo de Acceso y Oportunidad, en alineación con un Sector Identificado del Plan Integral, para el 31 de agosto de 2020.
- Procesar la Enmienda del Plan Integral para agregar políticas y mapas asociados antes del 31 de diciembre de 2020.
- Como parte de las actualizaciones del Plan

# PASOS DE LA IMPLEMENTACIÓN

Integral y del Código del Condado de Orange, asegurar que los cambios necesarios al Código del Condado de Orange se procesen para reflejar el Sector Identificado que representa las áreas de Acceso y Oportunidad.

- Una vez que se aprueben las actualizaciones del Plan Integral y el Código del Condado de Orange, agregar las áreas identificadas por el Modelo de Acceso y Oportunidad/Sector Identificado como una capa GIS al InfoMap del Condado.
- Establecer los incentivos disponibles para las propiedades ubicadas dentro de las áreas identificadas por el Modelo de Acceso y Oportunidad/Sector Identificado.

## Agencias de implementación:

División de Planificación del Condado de Orange

## DAR PRIORIDAD A LOS INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

El Equipo de Trabajo Viviendas para Todos reconoce que la prioridad debe ser a los incentivos de desarrollo destinados a aumentar el inventario de viviendas dentro de las áreas identificadas por el Modelo de Acceso y Oportunidad. Sin embargo, se construirán viviendas adicionales en todo el Condado de Orange y no solo dentro de las áreas identificadas. Por lo tanto, el Equipo de Trabajo Viviendas para Todos recomienda que el Condado asigne prioridad a la implementación de incentivos de desarrollo para alentar la construcción de viviendas asequibles y alcanzables en todo el Condado de Orange.

### Medidas y resultados:



- El Condado de Orange identificará y hará disponibles incentivos de construcción de viviendas que se apliquen en todo el Condado.
- Los tipos de viviendas de vacío intermedio serán construidos dentro del Condado de

Orange fuera del área identificada.

### Próximos pasos y plazos:

- Establecer los incentivos disponibles para las propiedades localizadas alrededor del Condado de Orange.

### Agencia de Implementación:

División de Planificación del Condado de Orange

## PARTICIPAR ACTIVAMENTE EN EL FIDEICOMISO DE

El Equipo de Trabajo Viviendas para Todos recomienda que el Condado revise las tierras que posee para la ubicación de posibles viviendas, con el objetivo de explorar las oportunidades de un fideicomiso de tierras, así como cualquier otra estrategia que proteja la asequibilidad a largo plazo. El Condado también explorará las oportunidades un fideicomiso de tierras con otras agencias sin fines de lucro que incluiría fideicomisos de tierras comunitarias existentes y/o nuevas.

### Medidas y resultados:



# 500

unidades certificadas y asequibles se producirán para el año 2030

- El Condado de Orange mantendrá un inventario de terrenos propiedad del Condado apropiados para vivienda.
- Todos los solares que han sido evaluados como apropiados para desarrollo de viviendas asequibles se harán disponibles a organizaciones sin fines de lucro para permitir la construcción de nuevas unidades asequibles.
- Los solares más grandes se harán disponibles a constructores privados y sin fines de lucro para implementar proyectos pilotos (por medio del proceso de Petición de Solicitudes).
- Como resultado, se producirán hasta 500 unidades asequibles certificadas para 2030.

### Próximos pasos y plazos:

- Continuar, a lo largo del 2020, con las conversaciones con la División de Administración de Bienes Raíces acerca del potencial para la adquisición de tierras para la vivienda asequible.
- Comenzar a notificar a los constructores sin fines de lucro sobre los terrenos vacantes propiedad del Condado según se hagan disponibles.
- Unirse a organizaciones sin fines de lucro en la adquisición de propiedades para viviendas asequibles.
- Hacer un inventario anual de todos los terrenos propiedad del Condado para determinar su idoneidad para el desarrollo futuro de viviendas.

### Agencias de implementación:

División de Administración de Bienes Raíces y División de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Condado de Orange



## CONCLUSIÓN

**En esencia, el Plan de Acción de 10 años de Viviendas para Todos consiste en mucho más que la vivienda asequible y alcanzable. El Plan ofrece una guía para ampliar la oferta de viviendas del Condado con un flujo continuo de opciones de viviendas, para crear y preservar el inventario de viviendas asequibles y alcanzables, y para resaltar la importancia del tránsito en lo que se refiere a la ubicación y asequibilidad de las viviendas. Es una guía para sostener el crecimiento del Condado de Orange y apoyar las necesidades de sus residentes al brindar una variedad de opciones de vivienda a diferentes precios en ubicaciones fácilmente accesibles y convenientes.**

El Plan de Acción de **Viviendas para Todos** representa objetivos sin precedentes en el Condado de Orange, pero está fundamentado en la realidad de que el gobierno por sí solo no puede abordar completamente todas las necesidades de vivienda del Condado de Orange en los próximos 10 años. Las alianzas público-privadas, la colaboración y el compromiso son fundamentales para este marco. También existe una demanda de urgencia en este Plan. Las Medidas de Implementación establecen los próximos pasos inmediatos que deben tomar el Condado de Orange y sus socios. Si bien las herramientas y estrategias presentadas aquí tienen un papel importante que desempeñar al enfrentar la crisis de la vivienda, el Equipo de Trabajo hace un llamado para la atención prioritaria a las acciones que reducen las barreras regulatorias, establecen el Fondo Fiduciario de la Vivienda y crean un plan integral y colaborativo de comunicación y defensa para la vivienda. Una vez aprobado por la Junta de Comisionados del Condado, es imperativo que el Condado de Orange trabaje con socios regionales, empresas, organizaciones sin fines de lucro y la comunidad para promulgar este plan.

Además, para garantizar la transparencia y la rendición de cuentas, debe existir un mecanismo establecido para supervisar e informar periódicamente sobre el progreso de la implementación del Plan de Acción. Esto incluye el progreso en Medidas y Resultados enumerados en cada uno de los elementos de acción del Plan. Finalmente, los miembros del Equipo de Trabajo Viviendas para Todos recomendaron que el Condado asigne personal adicional de apoyo para ejecutar adecuadamente las herramientas y estrategias descritas en el Plan.



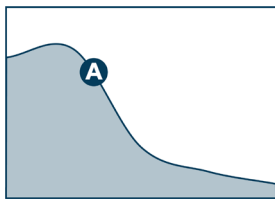
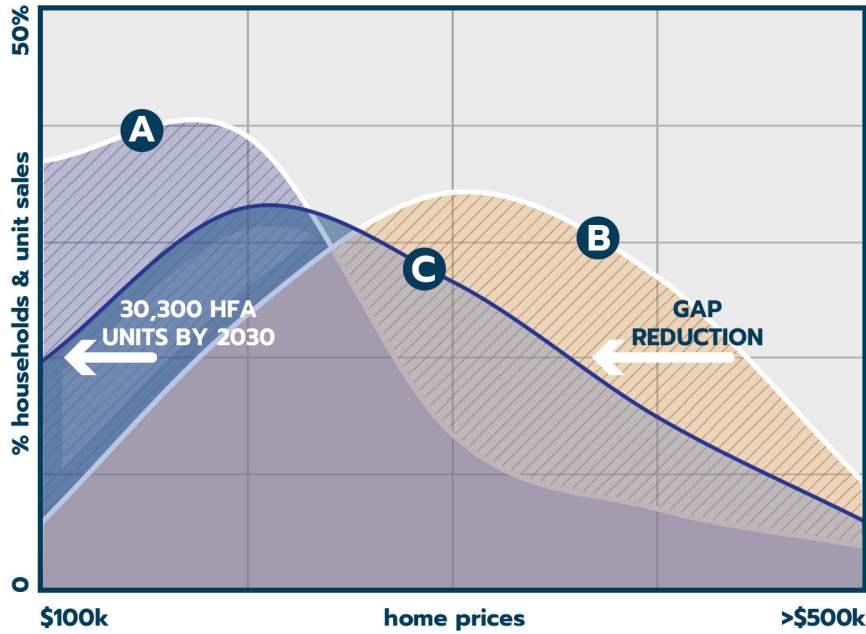
Recomendación	Medidas y resultados	Unidades asequibles o alcanzables proyectadas sobre 10 años	2020	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
<b>ELIMINAR BARRERAS REGULATORIAS E INTRODUCIR NUEVAS POLÍTICAS</b>													
Crear inventario de vivienda faltante y diversificada	Se producirán 6,600 unidades asequibles o alcanzables para 2030	6,600		●	●								→
Eliminar barreras regulatorias al desarrollo de viviendas	Se producirán 10,500 unidades asequibles o alcanzables para 2030	10,500		●	●								→
Integrar unidades de viviendas asequibles, alcanzables y al precio del mercado	13,200 affordable or attainable units will be produced by 2030	13,200		●									→
<b>CREAR NUEVOS RECURSOS FINANCIEROS</b>													
Establecer el Fondo Fiduciario de Viviendas	Al menos \$10 millones anuales se comprometerán para las estrategias de viviendas asequibles. Hasta 6,500 unidades de vivienda asequibles certificadas se crearán o preservarán para 2030.	6,500*		●	●								●
Buscar un estudio Nexus para las Tarifas de Vinculación	Un Estudio Nexus para examinar el impacto de una tarifa de vinculación que serviría como una fuente dedicada de fondos localmente controlada para la vivienda asequible, la cual se completará para junio de 2021.			●	●								
Introducir un Fondo de Préstamos Rotatorios	Un total de \$3.5 millones en préstamos a bajo interés estarán disponibles para constructores sin fines de lucro para aumentar su producción de vivienda asequible. Se crearán 1,000 unidades asequibles certificadas para 2030.	1,000*		●	●								→
Desarrollar una estrategia de preservación	Se preservará un total de 3,000 unidades tomando ventaja de incentivos para extender los contratos de asequibilidad, así como ampliando el Programa de Restauración para Propietarios del Condado de Orange.	3,000*		●	●								→
<b>IDENTIFICAR ÁREAS DE ACCESO Y OPORTUNIDAD</b>													
Implementar el Modelo de Acceso y Oportunidad	Se ofrecerán incentivos para la construcción y preservación de viviendas asequibles y alcanzables en áreas identificadas por el Modelo de Acceso y Oportunidad.			●									→
Participar activamente en el Fideicomiso de Tierras	El Condado de Orange mantendrá un inventario de terrenos que posee que sean adecuados para vivienda. Se crearán hasta 500 unidades como resultado de alianzas con constructores privados y sin fines de lucro.	500*		●									→
<b>INVOLUCRAR A LA COMUNIDAD Y LA INDUSTRIA</b>													
Desarrollar un Plan de Comunicaciones y Apoyo	Aumentará la concientización pública acerca de los retos y soluciones para la vivienda.			●	●								→
Dar prioridad a incentivos para la construcción de viviendas	El Condado de Orange identificará y hará disponibles incentivos para la construcción de viviendas que aplicarán a lo largo del Condado.			●	●								→

\* Estas unidades serán viviendas asequibles certificadas. Un total de 11,000 unidades, de 30,300 unidades creadas o preservadas por el Plan de Acción de Viviendas para Todos, serán viviendas asequibles certificadas.

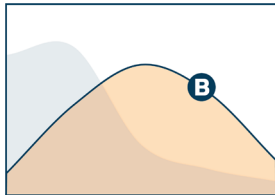
**Referencia para el Período de Tiempo**

●—● Comienza y culmina      ●— Planificación y tiempo de investigación      → Implementación continua

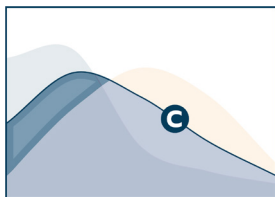
# 'MOVIENDO LA AGUJA'



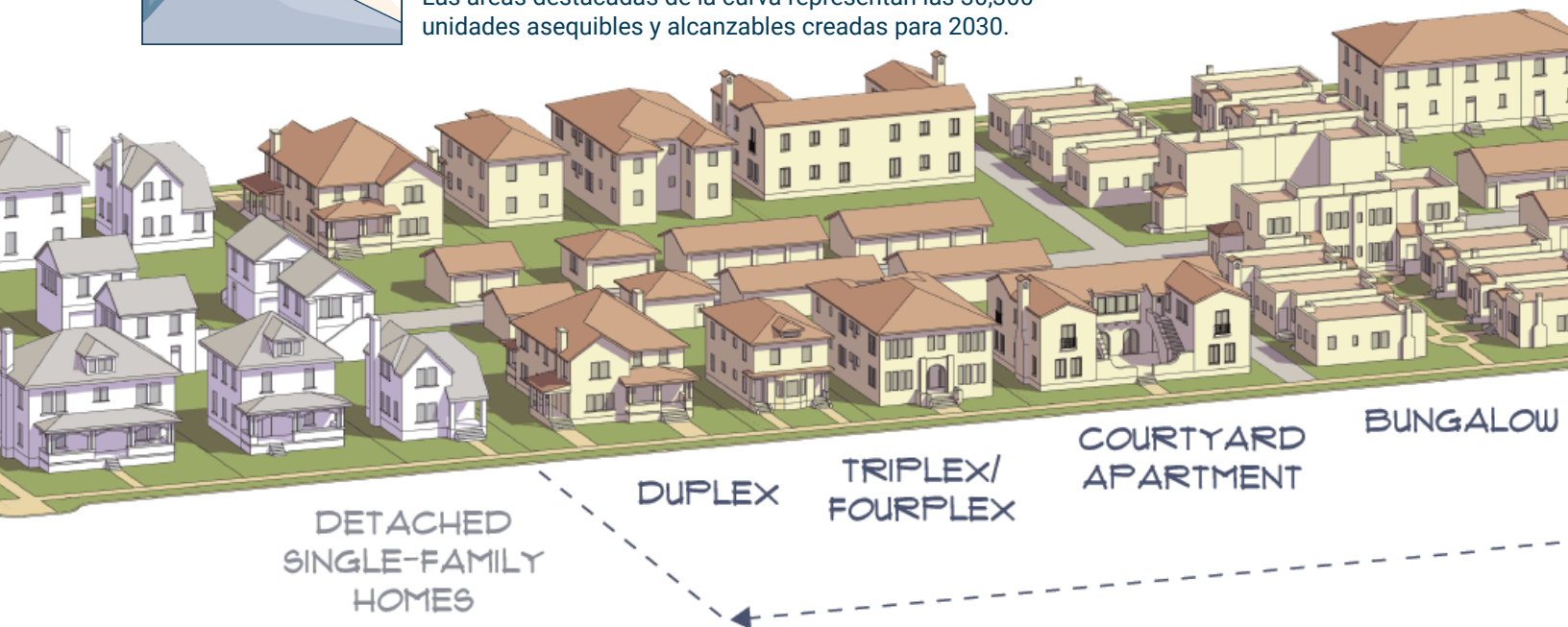
En el diagrama anterior, **Curva A** representa la distribución de ingresos domésticos del Condado de Orange (Censo 2018) y los precios de las viviendas que pueden pagar cómodamente. En un escenario hipotético sin costo, la curva de ingresos coincidiría estrechamente con la distribución de las ventas de viviendas para un año determinado, sin grandes lagunas entre los ingresos y los precios de las viviendas.



Mientras tanto, la **Curva B**, muestra las ventas recientes de viviendas en el Condado de Orange (2018-2019). El desajuste entre estas dos curvas ha aumentado desde el final de la recesión económica de 2008 debido al alza de precios en viviendas nuevas y existentes y la falta de un aumento comparable en los niveles locales de ingresos.



El diagrama también incluye el impacto estimado del **Plan de Acción Viviendas para Todos de 10 años (Curva C)** en la creación y preservación de un inventario diverso de viviendas para reducir la brecha entre los ingresos y los precios de las viviendas. Las áreas destacadas de la curva representan las 30,300 unidades asequibles y alcanzables creadas para 2030.





# ¿QUÉ ES EL VACÍO INTERMEDIO?



El término “vacío intermedio” ilustra una amplia variedad de opciones de vivienda que han desaparecido de nuestras ciudades en las décadas recientes.

**El Plan de Acción Viviendas para Todos de 10 años** acoge al vacío intermedio como una estrategia crítica para crear y preservar opciones asequibles y alcanzables de vivienda en comunidades tanto establecidas como nuevas.

El Plan de Acción une a diseñadores, planificadores, constructores y residentes en un cambio fundamental a la forma en que diseñamos, ubicamos, regulamos y desarrollamos viviendas a fin de proveer mayores opciones en vecindarios sostenibles y transitables.

