

# ¿Qué es la Preferencia de Asequibilidad Universal (UAP)?

Como parte de Ciudad del *Sí*, **Zonificación para Oportunidades de Vivienda**, la Ciudad está proponiendo una nueva política de zonificación que permitiría construir edificios más grandes en ciertos distritos si se incluyen viviendas asequibles.

## ¿Cómo funcionaría?

En distritos residenciales de densidad media a alta en toda la ciudad, una empresa constructora podría construir al menos un 20% más grande de lo que permiten las reglas, **siempre y cuando todo ese espacio adicional sea para viviendas asequibles.**

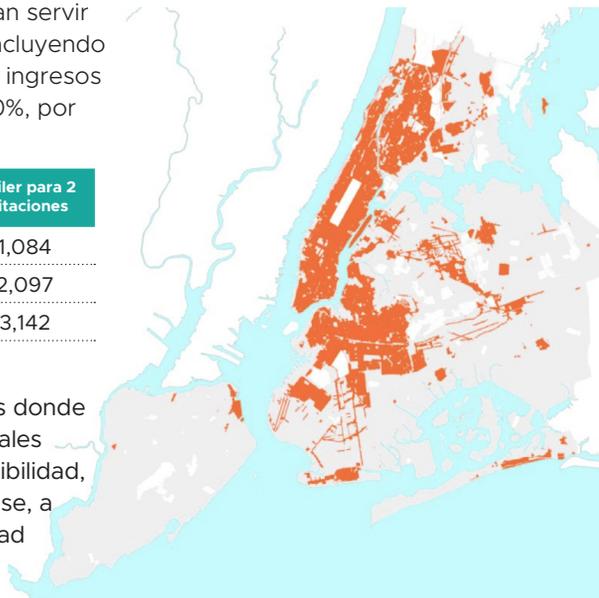
## ¿Cuáles serían los niveles de asequibilidad?

Las viviendas asequibles tendrían que servir a **hogares con un promedio del 60% del AMI** - unos \$76,000 al año para una familia de 3.

Las unidades asequibles podrían servir a hogares de bajos ingresos, incluyendo una combinación de niveles de ingresos que tengan un promedio de 60%, por ejemplo:

	Ingresos para una familia de 3	Alquiler para 2 habitaciones
30% de AMI	\$38,130	\$1,084
60% de AMI	\$76,260	\$2,097
90% de AMI	\$114,390	\$3,142

Para viviendas 100% asequibles donde otros programas gubernamentales establecen requisitos de asequibilidad, esas reglas seguirían aplicándose, a menudo con mayor asequibilidad que la que se requiere aquí.



■ APLICABILIDAD DE UAP (DISTRITOS R6-R10)

## ¿No tenemos ya una política como esta con la Vivienda Inclusiva Obligatoria (MIH)?

Sí, UAP es similar a MIH en algunos aspectos. La mayor diferencia es que MIH solo se aplica cuando la densidad de unidades a precio de mercado también se incrementa mediante una rezonificación. Los UAP solo permitirían un aumento en la densidad asequible y podrían construirse “por derecho” (sin necesidad de aprobación adicional, como una rezonificación).

MIH seguiría siendo necesaria donde exista actualmente y en cualquier lugar donde se lleve a cabo una futura rezonificación para aumentar la densidad. **Además, cambiaría las reglas de MIH para que sea más fácil requerir más asequibilidad - sirviendo al 40% del AMI – en cada caso en que se aplique MIH.**

## ¿Qué significaría UAP en términos de nueva construcción?

UAP permitiría construir edificios más grandes siempre y cuando todo el espacio adicional sea para viviendas asequibles. No hay requerimientos de que una constructora use UAP – depende de la empresa si elige aceptar o no el aumento de la densidad de viviendas asequibles. **Esto significa que es más probable que UAP sea utilizado por constructores que ya planeaban incluir algunas viviendas asequibles - ya sea un proyecto 100% asequible o de ingresos mixtos (algunos asequibles, otros a precio de mercado), incluidas las empresas que utilizan la reducción de impuestos 485x del Estado.**

**EDIFICIO 100% ASEQUIBLE ANTES DE UAP**

Total de Unidades	50	100%
Precio de Mercado	0	0%
Asequible	50	100%



**EDIFICIO 100% ASEQUIBLE DESPUÉS DE UAP**

Total de Unidades	60	100%	+10
Precio de Mercado	0	0%	+0
Asequible	60	100%	+10



**EDIFICIO 100% ASEQUIBLE DESPUÉS DE UAP**

Total de Unidades	73	100%	+23
Precio de Mercado	0%	0%	+0
Asequible	73	100%	+23



**EDIFICIO 100% ASEQUIBLE DESPUÉS DE UAP**

Total de Unidades	89	100%	+39
Precio de Mercado	0%	0%	+0
Asequible	89	100%	+39



**EDIFICIO DE INGRESOS MIXTOS ANTES DE UAP**

Total de Unidades	50	100%
Precio de Mercado	40	80%
Asequible	10	20%



**EDIFICIO DE INGRESOS MIXTOS DESPUÉS DE UAP**

Total de Unidades	60	100%	+10
Precio de Mercado	48	80%	+8
Asequible	12	20%	+2



**EDIFICIO DE INGRESOS MIXTOS DESPUÉS DE UAP**

Total de Unidades	73	100%	+23
Precio de Mercado	50	68%	+10
Asequible	23	32%	+13



**EDIFICIO DE INGRESOS MIXTOS DESPUÉS DE UAP**

Total de Unidades	89	100%	+39
Precio de Mercado	50	56%	+10
Asequible	39	44%	+29



En ciertos distritos de zonificación, la bonificación por asequibilidad es aún mayor y los edificios podrían ser 46% - 77% más grandes siempre y cuando todo el espacio adicional sea para viviendas asequibles. En la práctica, esto probablemente significaría edificios más grandes y 100% asequibles, aunque dependiendo de los tipos de programas de subsidio que cree la Ciudad, también podría dar lugar a algunos desarrollos de ingresos mixtos con una mayor proporción de precios asequibles y precios de mercado (ej., 60/40 en lugar del 80/20 típico).