

**Jackson/Condado Teton
Plan de Suministro de Viviendas
Año Fiscal 2016/2017**



"Estabilizando nuestra comunidad a través de soluciones saludables de vivienda"

Resumen ejecutivo

Directrices para el suministro de viviendas para la plantilla laboral (los trabajadores):

1. Un enfoque multifacético para promover viviendas para la plantilla laboral (los trabajadores). Esto incluirá revisiones del reglamento de desarrollo de tierras y re zonificación de sitios seleccionados, consecuente con el Plan General del 2012, y una evaluación de las tierras públicas disponibles para construcción de viviendas.
2. Viviendas construidas con subsidios públicos tendrán restricciones sobre los títulos de propiedad para garantizar la asequibilidad para la plantilla laboral (los trabajadores). Los proyectos de vivienda para las familias de trabajadores que ganan <120% de ingresos medianos del área serán priorizados.
3. Los fondos públicos se invertirán en la adquisición de terrenos, diseño de proyectos, construcción y conservación de viviendas para la plantilla laboral (los trabajadores).

Comprar. Preservar. Crear Sociedades.

Comprar terrenos en vecindarios completos¹, consecuente con el Plan General, para desarrollar viviendas para la plantilla laboral (los trabajadores).

Preservar las casas existentes, restringir los precios de ventas futuras a perpetuidad para mantener la asequibilidad para los trabajadores, y luego revender las casas con las mismas restricciones.

Crear Sociedades con el sector privado para construir viviendas en terrenos comprados o terrenos que son propiedad de la ciudad o el condado. Mantener la propiedad de los terrenos cuando son desarrollados por la ciudad/condado y preservar a perpetuidad la asequibilidad de la vivienda.

¹ Vecindarios Completos son barrios donde uno se siente seguro y cómodo y tiene acceso a los bienes y servicios necesarios para la vida cotidiana.

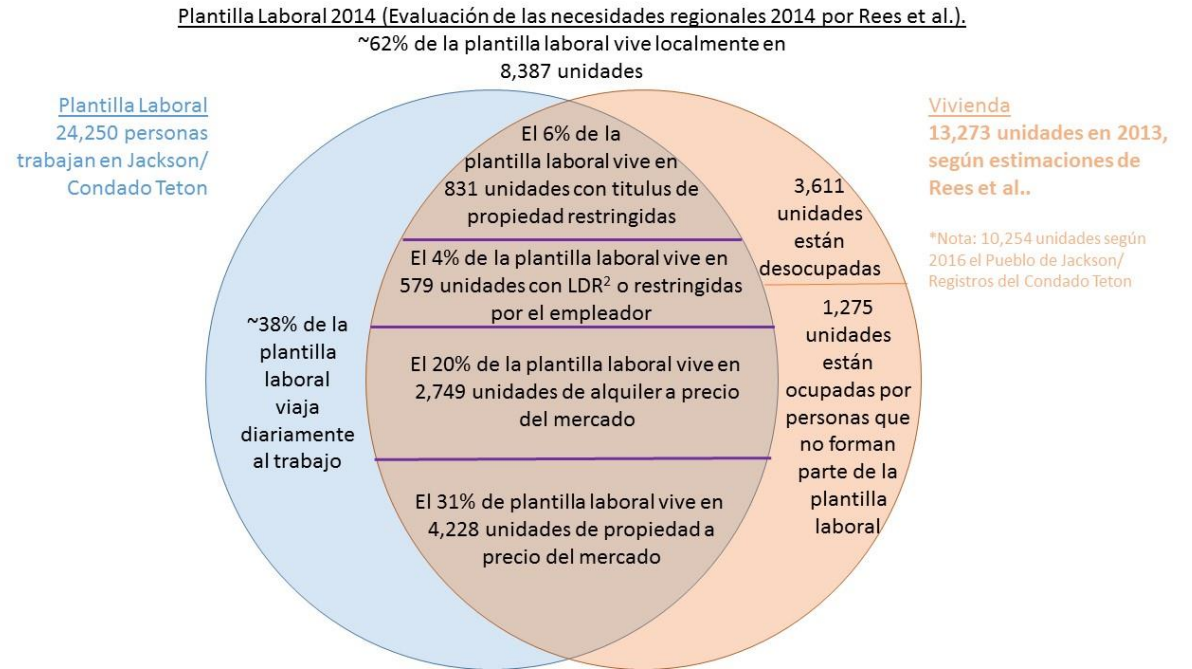
Introducción

Jackson y el condado de Teton históricamente se han caracterizado por una población diversa del punto de vista social y económico, unidos por un compromiso comunitario del Cuidado del Ecosistema, Gestión del Crecimiento, y la Calidad de Vida. El Plan General de 2012 se fijó la meta de garantizar que al menos el 65% de nuestra plantilla laboral local viva localmente. Alcanzar este punto de referencia permite que nuestra comunidad proteja las familias trabajadoras; proporcione una base tributaria estable; cree vecindarios comprometidos; fomente continuidad generacional; aumente inversiones cívicas, sociales y económicas; limite el número de conductores en nuestras carreteras; y proteja nuestros espacios abiertos y paisajes escénicos.

En última instancia, proporcionando oportunidades de vivienda que apoyan una plantilla laboral residente, estamos creando una comunidad saludable y estable, con una alta calidad de vida y experiencias para los visitantes.

Viviendas para la plantilla laboral no es un nuevo desafío para el valle; durante más de 30 años, los empleadores, el gobierno, organizaciones de viviendas, y el sector privado han desarrollado soluciones creativas para albergar la plantilla laboral de nuestra comunidad.

En la actualidad, el 62% de los trabajadores viven en alrededor de 1,500 unidades restringidas/controladas o del mercado libre.

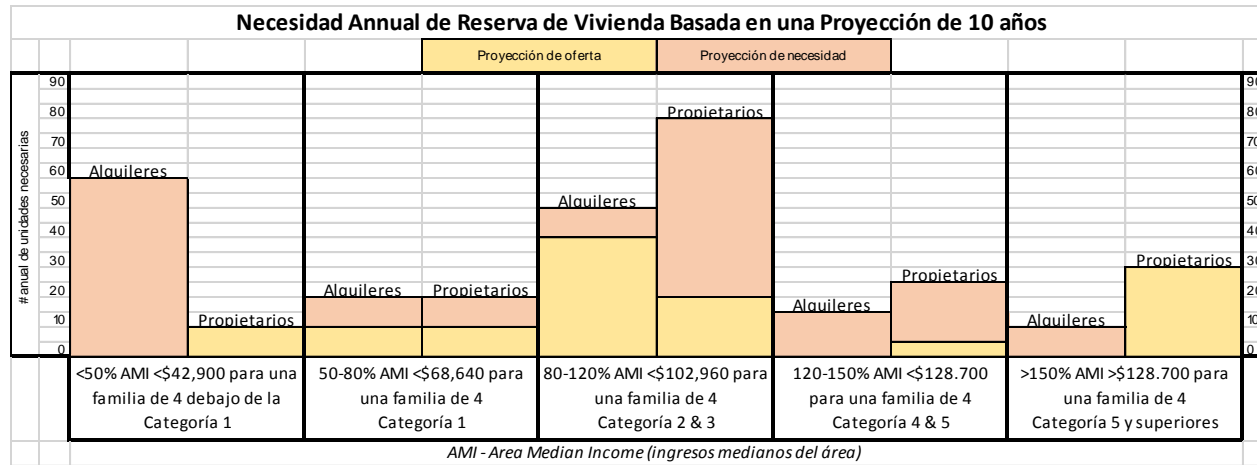


Para cerrar la brecha, la comunidad tiene que superar los siguientes desafíos:

- **La asequibilidad** de las viviendas y la escasez existente en el mercado de viviendas para la plantilla laboral (los trabajadores)
- La pérdida de la reserva de viviendas a precio de mercado por el envejecimiento y jubilación de la plantilla laboral
- **El aumento en la plantilla laboral** causado por el desarrollo de nuevos negocios

² LDR/Land Development Regulations—normas para el desarrollo de terrenos

Objetivos



El Plan General del 2012 fijó el objetivo que el 65% de la plantilla laboral viva localmente como parte de la preservación del carácter de la comunidad. En 2015, el Jackson/Condado Teton Plan de Acción de Vivienda para la plantilla laboral estableció objetivos de vivienda para los próximos 10 años basados en la proyección de oferta y la proyección de necesidad.

El gráfico a la izquierda de esta página, basado en 8 estudios de vivienda pública y privadamente financiadas, demuestra la necesidad anual de viviendas de alquiler y propietarios para ingresos debajo de 150% AMI³. **A largo plazo, el Plan de Acción de Vivienda para la plantilla laboral dice que se deben concentrar los subsidios públicos en unidades de vivienda para el 120% o menos de AMI.** Además de los esfuerzos de ofertas de viviendas que ya estamos persiguiendo, subsidios a corto plazo deberían estar centrados en nuestras más altas prioridades: alquiler de unidades para familias ganando <50% de AMI y las propiedades titulares para familias ganando 80-120% de AMI.

Desde la perspectiva de un plan anual, es importante ver el progreso en el contexto de 10 años. Esto permitirá a la comunidad tomar ventaja de las oportunidades que surjan, y también orientará a los diseñadores de políticas sobre dónde invertir los fondos públicos.

³ AMI – Area Median Income (ingresos medianos del área)

Estructura de planificación

Este plan está dividido en cuatro partes diferenciados:

1. **Los proyectos de capital**, que incluyen producción y conservación;
2. **La zonificación**;
3. **Los programas de asistencia técnica**; y
4. **La concientización y la comunicación**

Para escribir estos capítulos, las hipótesis de ingresos se basan en los presupuestos del año fiscal 16/17 financiado de la ciudad y del condado y el potencial impuesto de ventas de medio centavo local, opcional local que será aplicado a los esfuerzos de viviendas para la plantilla laboral. El gráfico en el lado derecho de esta página descompone estos supuestos para los años fiscales 18-21.

Para los proyectos de capital, se prevé que el condado aportará el 55% del costo del proyecto y la ciudad aportará el 45% del costo del proyecto.

Proyecciones de ingresos de capital: FY18/19/20/21		
Fuente	Descripción	\$
El condado de Teton	Fondo general	1.000.000
El condado de Teton	Honorarios de mitigación*	650.000
Ciudad de Jackson	Fondo general	1.000.000
Ciudad de Jackson	Honorarios de mitigación*	50.000
Impuesto de ventas	Prioridad de la comunidad Fondo	6000000
Total impuesto w/O.		2.700.000
W/ Total Impuesto		8,700,000

*Alojamiento actualizado normas de mitigación no tendrá impacto en los ingresos proyectados hasta el FY18.

Los proyectos de capital

Año Fiscal 16/17				
Resumen de Plan de Trabajo de Capital				
Tarea	Año Fiscal 2016	Año Fiscal 2017		Descripción
	2016	2017	2018	
Nombrar la junta del suministro de viviendas				Nombrar una junta de 7 a 9 personas con diversas experiencias para asesorar y apoyar la implantación del Plan de Suministro de Viviendas. Esta junta propondrá objetivos anuales de vivienda y tácticas para la implantación.
Estandarizar el proceso de evaluación de proyectos				Desarrollar criterios coherentes para la evaluación de proyectos, definir el proceso
Inventario de Terrenos				
Inventario de Terrenos Públicos				Evaluar los terrenos de propiedad pública por su idoneidad con respecto a densidad y en consonancia con el plan exhaustivo
Inventario de Terrenos Privados				Identificar y evaluar parcelas privadas por su idoneidad con respecto a densidad y en consonancia con el plan general.
Identificar y Analizar Proyectos				
Adquisición de tierras y el desarrollo de sociedades entre entidades publicas y privadas - PPP ¹				Identificar terrenos adquiribles y desarrollar licitaciones para el desarrollo de viviendas basados en los resultados del inventario de terrenos y las metas trazadas.
Adquisición de Restricciones				Comprar restricciones en desarrollos de vivienda a precio de mercado.
Desarrollo de Licitaciones para desarrollos de viviendas en terrenos públicos (RFP ²)				Desarrollar licitaciones para el desarrollo de viviendas en terrenos públicos basados en los resultados del inventario de terrenos y las metas trazadas.
Analizar Posibles Programas				
Feebate				Usando tasas de mitigación, comprar las restricciones sobre unidades de vivienda ocupadas que, en cuanto los propietarios desalojen la unidad, se cumplen en un escenario de reventa o alquiler.
Fondo de Infraestructura				Crear un fondo restringido que proporciona dinero para infraestructura a cambio de unidades de alojamiento restringidas.
Fondo de Preservación				Crear un fondo (rotatorio, de amortización o capital) que invierte en la preservación de viviendas para la plantilla laboral mediante la compra de viviendas en el mercado abierto, mercado restringiendo, alquileres y/o ventas.

¹ PPP - Public-Private Partnership, Crear sociedades entre entidades publicas y privadas

² RFP - Request For Proposal, Solicitud para Propuestas, Licitaciones

La mayoría de los ingresos para las viviendas serán aplicados a los proyectos de capital, que se centrarán principalmente en la producción de viviendas nuevas para la plantilla laboral y la preservación. Se prevé que los proyectos serán una mezcla de unidades para alquiler y propiedades titulares.

Para el año fiscal 16/17, personal centrará sus esfuerzos en:

- **Identificar y analizar los proyectos de capital** en que se podrá gastar dinero público para lograr nuestros objetivos de vivienda identificados,
- Crear una **evaluación estándar** para comparar proyectos,
- Un análisis de los posibles **programas de capital**, y
- Completar un **inventario de las terrenos públicos y privados**.

Año Fiscal 17/18				
Lista de Proyectos Potenciales Para la Inversión de Capital				
Presupuesto estimado sin impuesto de ventas: \$2.7 millones			Presupuesto estimado con impuesto de ventas: \$8.7 millones	
Proyecto	Socio(s)	Estado/Notas	% del presupuesto de \$2.7 millones	% del presupuesto de \$8.7 millones
Adquisición y desarrollo de terrenos	TBD ¹ : Proceso de licitaciones para el desarrollo de terrenos	Compra priorizada basada en inventario de terrenos privados	90% (\$2.43M)	50% (\$4.35M)
Fondo de preservación	TBD: Oportunidad	Compra de viviendas existentes, restringidas, alquileres y/o venta	0%	15% (\$1.305M)
Feebate	TBD: Propietarios dispuestos	Adquisición de servidumbres en unidades ocupadas, mediante tasas de mitigación	0%	5% (\$435,000)
Desarrollo de terrenos propietarios del pueblo	TBD: Proceso de licitaciones	Terrenos del inventario público dentro del pueblo tomarán la mayor prioridad	0%	5% (\$435,000)
Desarrollo de terrenos propietarios del condado	TBD: Proceso de licitaciones	Terrenos del inventario público dentro del condado tomarán la mayor prioridad	0%	5% (\$435,000)
Fondo de infraestructura	TBD: Proceso de licitaciones	Proporcionar el financiamiento de infraestructura a cambio de unidades	10% (\$270,000)	20% (\$1.74m)
<i>1 TBD - To be determined (será finalizado en el futuro)</i>				

En noviembre del 2016, los votantes consideraran una opción local de impuesto sobre las ventas, que, de ser aprobado, podría contribuir 24 millones de dólares para proyectos de vivienda en los próximos cuatro años. Los efectos de esa fuente de ingresos recurrentes serían enormes, otorgándole al Departamento de Viviendas y funcionarios elegidos la

capacidad de cuidadosamente y de forma oportunista enfocarse en proyectos de adquisición de terrenos para la vivienda.

Una lista de proyectos potenciales para el año fiscal 17/18 se proporciona anteriormente. Es probable que los proyectos de capital en los años siguientes serán similares a los propuestos anteriormente con algunos cambios esperados en lo que nos vamos enterando de las tácticas y estrategias más eficaces.

La zonificación

Año Fiscal 16/17 Resumen de Plan de Trabajo de Zonificación				
Tarea	Año Fiscal 2016	Año Fiscal 2017		Descripción
	2016	2017	2017	
Actualizaciones de LDR¹				
Prestaciones ARU ²				Actualización de la zonificación del pueblo permitiendo ARU en las zonas residenciales adecuadas.
Distritos de zonificación del pueblo 3 a 6				Proporcionar una variedad de tipos de vivienda a través de modificaciones de zonificación existentes y la introducción de nuevas regulaciones de zonificación donde sea necesario.
LDRs de mitigación del Conjunto (Jackson/Condado Teton) de Vivienda				Actualizar los requisitos de mitigación de vivienda en función de la dirección en el Plan General y el Plan de Acción de Vivienda. Los LDRs de mitigación serán una parte de un conjunto de requisitos, incentivos y subsidios destinados a asegurar que el 65% de la plantilla laboral permanezca alojado localmente.
Estudio de estacionamiento del pueblo				El estudio identificará cambios potenciales en los reglamentos y las leyes de estacionamiento del pueblo. Evaluará los costos y beneficios al nivel de servicio, presupuesto, vivienda, y transporte de varios escenarios de estacionamiento que consideren las necesidades de estacionamiento generales, estacionamiento en la calle, estacionamientos públicos y el sistema de transporte como un sistema integrado. El estudio establecerá un escenario de estacionamiento preferido para ser implantado a través de LDRs, el código municipal, obras públicas y otros medios apropiados.

¹ LDR/Land Development Regulations–Normas para el desarrollo de terrenos

² ARU/Accessory Residential Units-Unidad de vivienda adicional, separada de la vivienda residencial principal (por ejemplo – una caseta)

Zonificación que requiere, crea incentivos y facilita la construcción de viviendas para la plantilla laboral será crítico para el éxito del programa de suministros. Paralelamente a los esfuerzos del Departamento de Viviendas y sus socios, el Departamento de Planificación está trabajando en una serie de tareas para agregar densidad de viviendas en zonas apropiadas y eliminar los obstáculos a la producción de viviendas para la plantilla laboral.

Estos incluyen:

- Permitir unidades residenciales adicionales (**ARU⁴**) en todas las zonas de la ciudad y el condado,
- **Zonificación de alquiler e incentivos,**
- **Casas móviles y/o micro-viviendas (microhousing⁵),**
- **Aprobaciones aceleradas,** y
- Reglamentos de desarrollo de terrenos flexibles (**LDRs⁶**).

Más detalles sobre todas estas tareas pueden ser encontrados en el [“Comprehensive Plan FY 16-17 Implementation Work Plan”](#) aprobado el 15 de abril del 2016.

⁴ ARU/Accessory Residential Units-Unidad de vivienda adicional, separada de la vivienda residencial principal (por ejemplo – una caseta)

⁵ Microhousing/Micro-viviendas - Cualquier estructura residencial, cuya fundación está construida con o sobre ruedas, con utilidades completas (eléctrico, agua, desagüe) e instalaciones (cocina, recámara, bañera/inodoro) diseñadas para la ocupación tiempo completo de menos de 300m² por persona.

⁶ LDR/Land Development Regulations–Normas para el desarrollo de terrenos

Asistencia técnica

La asistencia técnica se centrará en la creación de programas para incentivar nuevas restricciones sobre los títulos de propiedad para la plantilla laboral.

Durante los próximos dos años, el personal se centrará en explorar los siguientes programas:

- Un **fondo privado comunitario** para nuevos propietarios de viviendas a precio del mercado;
- Un **mercado** de viviendas para alquileres y propiedades;
- Una **servidumbre de vivienda asequible**;
- y
- **Continuación de la asistencia a desarrolladores de viviendas.**

Año Fiscal 16/17 Resumen de Plan de Trabajo de Asistencia Técnica					
Tarea	Año Fiscal 2016	Año Fiscal 2017		Año Fiscal 2018	Descripción
		2016	2017		
Mercado de viviendas					
Agrupación de empleados de pequeñas empresas					Facilitar la agrupación de viviendas para empleados de pequeñas empresas.
Viviendas nuevas a precio de mercado para los empleadores					Conectar las empresas que buscan soluciones de vivienda con los constructores de viviendas.
Reserva de viviendas existentes a precio de mercado para los empleadores					Conectar las empresas que buscan soluciones de vivienda con el inventario de viviendas disponibles.
Reserva de viviendas nuevas y existentes para los inquilinos					Crear recursos en línea (internet/web) para rápidamente conectar los inquilinos con la reserva de viviendas disponibles.
Servidumbre de vivienda asequible					Investigar la viabilidad de crear una servidumbre de vivienda asequible.
Fondo de asistencia de vivienda comunitaria					Trabajar con capital del sector privado para crear un fondo para pagos iniciales y asistencia con refinanciamiento.
Asistencia para constructores (Desarrolladores de bienes raíces)					Continuar trabajando con los constructores para maximizar la reserva de viviendas para la plantilla laboral en desarrollos residenciales.

La concientización y la comunicación

Año Fiscal 16/17					
Resumen del Plan de Trabajo de Concientización y Comunicación					
Tarea	Año Fiscal 2016	Año Fiscal 2017		Año Fiscal 2018	Descripción
		2016	2017		
La recopilación de datos					
Trabajar con socios para estandarizar la recopilación de datos					Definición de datos y asegurar la coherencia en los criterios utilizados.
Identificar y llenar lagunas en la colección de datos					Trabajar con socios para identificar las lagunas de datos y elaborar un plan para la colección completa.
Encuesta de propietario o arrendatario					Encuesta demográfica de propietarios/arrendatarios para el departamento de viviendas.
Evaluación de necesidades de vivienda					Constantemente actualizar la evaluación de las necesidades de vivienda.
Recursos informativos/instructivos de financiamiento de vivienda					Proporcionar un amplio sistema de "ventanilla única" para los potenciales compradores de vivienda, incluyendo información sobre asistencia para los pagos iniciales.
Programa de reconocimiento empresarial					Crear una campaña para reconocer a las empresas que están proactivamente proveyendo vivienda a sus propios empleados.
Campaña de sensibilización					Comunicaciones continuas para aumentar la comprensión y la conciencia sobre el problema de la vivienda en el condado de Teton.

La concientización y la comunicación de la programación será esencial para un floreciente programa de suministros de viviendas. Este trabajo servirá como una herramienta didáctica para el público en general, creará conciencia y apoyo para el programa de vivienda, y aumentará la participación de todos los grupos socioeconómicos.

Durante los próximos dos años, el personal se centrará en:

- **Comunicaciones para la plantilla laboral** como una herramienta de concientización,
- Mejorar **la recopilación de datos**,
- Crear **recursos de concientización financiera**, y
- Crear un **programa de reconocimiento** para las empresas que están proporcionando viviendas para la plantilla laboral.