



INICIATIVA PRO VIVIENDA DE TULSA

Borrador de Caminos para eliminar obstáculos a la vivienda (PRO Housing) del año fiscal 2024

Presentado al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU.
Oficina de campo de Oklahoma City
Septiembre de 2024

Período de comentarios públicos: el borrador de la solicitud está disponible para comentarios públicos **hasta el domingo 6 de octubre de 2024**. Puede enviar comentarios enviando un correo electrónico a grantsadmin@cityoftulsa.org o durante la reunión pública del 25 de septiembre de 2024.

Audiencia pública: se llevará a cabo una audiencia pública el **miércoles 25 de septiembre de 2024 a las 5:00 p. m.** en la Sala del Consejo, segundo piso, 175 E. 2nd St., Tulsa, OK 74103 para recopilar comentarios sobre la solicitud propuesta por la ciudad. Esta audiencia es una oportunidad para que los miembros de la comunidad compartan sus opiniones sobre la solicitud, lo que ayudará a dar forma a la versión final presentada al HUD.

Tabla de contenido

Anexo A. Resumen ejecutivo	2
Anexo B. Requisitos de umbral y otros requisitos de presentación.	3
Anexo C. Necesito	4
Anexo D Solvencia de Aproximación.	16
Anexo mi Capacidad.	35
Anexo F. Apalancamiento	39
Anexo G. Efectos y resultados a largo plazo	39

Resumen ejecutivo de la propuesta de iniciativa de vivienda PRO de Tulsa

La Iniciativa de Vivienda PRO de la Ciudad de Tulsa representa un paso fundamental para abordar la grave crisis de vivienda asequible de Tulsa al integrar la colaboración integral de las partes interesadas, la coordinación estratégica de recursos y la reforma de políticas. Basándose en la estrategia existente **Path to Home** y guiada por el **Grupo de Trabajo 3H del alcalde GT Bynum**, esta iniciativa busca unir a las partes interesadas, incluidos los residentes, los líderes empresariales y los defensores, bajo una visión compartida de desarrollo de vivienda equitativa. No solo acelera la producción y preservación de viviendas asequibles, sino que también sienta las bases para la eliminación permanente de las barreras sistémicas que han obstaculizado el progreso.

La escasez de viviendas en Tulsa, según se informó en la Evaluación de Vivienda de la Ciudad de Tulsa de 2023, requiere que la ciudad aumente su producción anual de viviendas en un 55 % para satisfacer la demanda de 12 900 unidades nuevas durante la próxima década. La Iniciativa de Vivienda PRO garantizará que al menos el 51 % de todas las unidades recién producidas o preservadas beneficien directamente a las personas de ingresos bajos y moderados (LMI), en consonancia con los objetivos nacionales del HUD de aumentar la vivienda asequible y reducir el desplazamiento.

Principales barreras y soluciones : Esta iniciativa es una parte fundamental de la Estrategia de Vivienda de Tulsa más amplia, que aborda las principales **barreras** a la producción de viviendas a través de componentes específicos, que incluyen:

1. **Coordinadores de proyectos y estrategias de vivienda** : estos roles clave alinearán las iniciativas de vivienda entre los departamentos de la ciudad y las partes interesadas, asegurando una coordinación y supervisión eficientes para agilizar el desarrollo de la vivienda.
2. **Programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacías** : Al adquirir y preparar lotes vacíos en áreas de alta oportunidad, este programa reduce los costos de adquisición de terrenos para los desarrolladores y allana el camino para la creación de 40 nuevas unidades asequibles (20 rehabilitadas, 20 de nueva construcción).
3. **Programa de Prioridad de Vivienda Asequible** : Este programa acelera las aprobaciones para desarrollos de viviendas asequibles y brinda a los desarrolladores apoyo técnico y financiero.

Esta propuesta abordará directamente tres barreras clave: **capacidad limitada de los desarrolladores, políticas de zonificación y uso del suelo obsoletas y brechas financieras que hacen que los proyectos de vivienda asequible sean económicamente inviables** .

Creación de mecanismos para el cambio a largo plazo : si bien la producción y la preservación inmediata de viviendas son fundamentales para esta propuesta, también consolida mecanismos a largo plazo que eliminarán permanentemente **las barreras** al desarrollo de viviendas asequibles. **Las actividades de reforma de políticas** dentro de la propuesta actualizarán las regulaciones del código de zonificación para desbloquear la densidad de

viviendas y los tipos de viviendas innovadores, como las unidades de vivienda accesorias y las viviendas intermedias faltantes. Estas mejoras sistémicas garantizarán que el ecosistema de viviendas de Tulsa siga siendo flexible, resistente y accesible para las poblaciones de ingresos bajos y moderados, incluso más allá del período de la subvención.

Alineación con los objetivos locales y nacionales : la Iniciativa de Vivienda PRO de Tulsa complementa los planes locales existentes, como el Plan Consolidado 2020-2024 y la Estrategia de Vivienda de Tulsa, al ampliar las oportunidades de vivienda asequible en áreas con buenos recursos. Además, se alinea con los objetivos estratégicos de HUD, que incluyen:

- **Objetivo 1A: Promover la justicia habitacional** promoviendo un desarrollo equitativo y abordando las desigualdades de vivienda de larga data.
- **Objetivo 2A: Aumentar la oferta de vivienda** abordando las barreras regulatorias y financieras a la producción de viviendas.
- **Meta 3A: Promover la propiedad de vivienda** a través de iniciativas que ayuden a las familias de LMI a acceder a oportunidades de propiedad de vivienda.

Conclusión : Al aprovechar el liderazgo y la coordinación del **grupo de trabajo 3H del alcalde Bynum** y la estrategia **Path to Home** , la Iniciativa de Vivienda Tulsa PRO libera el potencial para la producción de viviendas asequibles, tanto inmediata como sostenida. A través de una inversión estratégica en la reforma de la zonificación, el desarrollo de la capacidad de los desarrolladores y la reurbanización de propiedades vacías, esta propuesta posiciona a Tulsa para satisfacer sus necesidades de vivienda, al tiempo que fomenta el crecimiento equitativo a largo plazo. La iniciativa proporciona los medios necesarios para garantizar soluciones permanentes, uniendo a las partes interesadas clave bajo una visión compartida y creando caminos hacia el desarrollo de viviendas inclusivas, sostenibles y asequibles.

Anexo B. Requisitos de umbral y otros requisitos de presentación.

La ciudad de Tulsa (solicitante) ha revisado los requisitos mínimos de elegibilidad y ha confirmado que nuestra solicitud cumple con todos los criterios necesarios. No hay asuntos pendientes relacionados con derechos civiles y cumplimos con todas las leyes aplicables de vivienda justa, derechos civiles y no discriminación. Nuestra organización no tiene cargos, demandas ni hallazgos sin resolver relacionados con violaciones sistémicas, como se especifica en la NOFO. Además, esta solicitud se ha presentado a tiempo y de acuerdo con todos los plazos y pautas de presentación. Como solicitante elegible, presentamos solo una solicitud completa de acuerdo con los requisitos de la NOFO.

Anexo C. Necesidad

Necesidad: ia) Mejores leyes, regulaciones o políticas de uso de la tierra (10 puntos)

La ciudad de Tulsa ha logrado avances significativos en la lucha contra las barreras sistémicas a la vivienda asequible mediante reformas regulatorias. Estas reformas se centran en modernizar las normas de zonificación, simplificar las políticas de uso del suelo y facilitar una mayor densidad y diversidad de viviendas. Este enfoque se alinea con la iniciativa Pathways to Removing Obstacles to Housing (PRO Housing) del HUD y garantiza que la producción de viviendas pueda satisfacer la creciente demanda de unidades asequibles de la ciudad.

Modificaciones al Código de Zonificación para la Viabilidad de la Vivienda

En 2023, la Oficina de Planificación de Tulsa redactó una serie de reformas de zonificación específicas que facilitan la vivienda asequible. Estas **enmiendas de viabilidad de la vivienda** :

- Permitir desarrollos de dúplex, casas de varias unidades, apartamentos y casas estilo cabaña por derecho propio en más distritos comerciales y de oficinas
- Facilitar la conversión de edificios comerciales y hoteles vacíos en viviendas y el desarrollo de casas de campo en lotes más pequeños.
- Permitir que las viviendas prefabricadas aprobadas por excepción especial permanezcan en un lote durante más de un año, al que están limitadas actualmente
- Reducir las barreras regulatorias para la construcción de ADU, brindando oportunidades de alquiler asequibles dentro de vecindarios establecidos
- Reducir y simplificar los requisitos de estacionamiento obligatorio para todos los usos en toda la ciudad en aproximadamente un 23%, y para la vivienda hasta en un 50%

Una auditoría de la AARP del Código de Zonificación de Tulsa realizada junto con las Enmiendas de Viabilidad de Vivienda identificó barreras clave que limitaban el desarrollo de viviendas asequibles. Estas barreras se debían en gran medida a leyes de zonificación obsoletas, incluida la dependencia excesiva de la zonificación unifamiliar y las restricciones a los tipos de viviendas multifamiliares. Los hallazgos destacaron que dichas regulaciones impedían el desarrollo de tipos de viviendas asequibles, como dúplex, tríplex y unidades de vivienda auxiliares (ADU). Para abordar estos problemas, se propusieron las siguientes enmiendas:

- **Permitir una mayor densidad en los distritos de oficinas y comerciales** , facilitando la construcción de viviendas en zonas con oportunidades de empleo.
- **Simplificar el proceso de desarrollo de dúplex, casas multifamiliares y viviendas tipo cabaña** , reduciendo los obstáculos regulatorios y los costos para los desarrolladores de viviendas asequibles.
- **Reducir los requisitos de estacionamiento cerca de los centros de transporte público** , lo que reduce los costos de desarrollo y fomenta las opciones de vivienda accesibles al transporte público.

- **Ampliar la permisibilidad legal de las ADU sin requerir excepciones** , creando oportunidades de alquiler más asequibles dentro de vecindarios establecidos.

Se proyecta que estas enmiendas crearán nuevas unidades de vivienda asequibles durante los próximos cinco años, centrándose especialmente en viviendas para trabajadores y brindando opciones para familias de ingresos bajos a moderados.

Revestimiento de relleno de vecindario (NIO)

En 2021, se introdujo la **Superposición de Relleno Vecinal (NIO, por sus siglas en inglés)** para promover viviendas de mayor densidad en áreas que antes estaban restringidas a viviendas unifamiliares. La NIO permite la construcción de dúplex, triplex, cuádruplex, apartamentos, casas de campo, casas adosadas y unidades de vivienda adicionales (ADU, por sus siglas en inglés), abordando tanto la densidad como las viviendas asequibles de origen natural (NOAH, por sus siglas en inglés). Inicialmente aplicada a los vecindarios alrededor del centro de Tulsa, la superposición se amplió al **vecindario de Dawson** en 2023, aumentando aún más las opciones de vivienda.

El NIO promueve la producción de viviendas asequibles a través de restricciones regulatorias reducidas, lo que contribuye directamente al objetivo de Tulsa de fomentar la elección de viviendas diversas en áreas de altas oportunidades.

Agilización de los procesos de obtención de permisos

En 2023, Tulsa promulgó reformas en materia de permisos específicamente para desarrollos de viviendas asequibles. Estas reformas incluyeron:

- Directrices de permisos revisadas destinadas a reducir los tiempos de aprobación
- Requisitos de aplicación simplificados, en particular para desarrolladores de pequeña escala y sin fines de lucro

Desde que se implementaron estas reformas, los tiempos de obtención de permisos han disminuido en un 15%, lo que permite a los desarrolladores pasar más rápidamente de la planificación a la construcción.

Planes de Área Pequeña (PAE)

Tulsa también ha adoptado **Planes de Área Pequeña (SAP, por sus siglas en inglés)** para establecer políticas de apoyo a las barreras de producción de viviendas a nivel de vecindario específico. Estos planes integran políticas de zonificación, infraestructura y uso del suelo con las necesidades únicas de cada área, como el **Plan de Área Pequeña de Kendall-Whittier** , el **Plan de Área Pequeña de 36th Street North**, el **Plan de Área Pequeña de Crutchfield**, el **Plan de Vecindarios de Unity Heritage** y otros. Los SAP fomentan el desarrollo de diversos tipos de viviendas, como casas adosadas, dúplex y unidades multifamiliares.

Impacto actual y futuro

Las reformas integrales de zonificación y permisos adoptadas por la ciudad de Tulsa (como las Enmiendas de Viabilidad de Vivienda, la Superposición de Relleno Vecinal y los Planes de Áreas Pequeñas) han sentado una base sólida para expandir la producción de viviendas asequibles. Estos esfuerzos se alinean con los objetivos del HUD de aumentar el acceso a la vivienda, promover la equidad racial y promover el desarrollo comunitario sostenible. Sin embargo, será esencial ampliar aún más estas iniciativas para que Tulsa satisfaga plenamente sus necesidades de vivienda.

La propuesta de PRO Housing busca aprovechar estos éxitos, proporcionando la infraestructura y el financiamiento necesarios para garantizar que la ciudad pueda seguir eliminando barreras y facilitando la producción de viviendas asequibles en el futuro.

Necesidad: ib .) Otros cambios recientes de políticas, estrategias de vivienda y nuevas iniciativas para aumentar la oferta de viviendas o reducir los costos (5 puntos)

La ciudad de Tulsa ha desarrollado un enfoque multifacético para abordar la grave escasez de viviendas y el aumento de los costos de la vivienda. Basada en los resultados de la Evaluación de Vivienda de la Ciudad de Tulsa de 2023, la estrategia de Tulsa aprovecha una combinación de políticas de vivienda innovadoras, mecanismos de financiación y asociaciones público-privadas. Estos esfuerzos tienen como objetivo superar las barreras a la producción y conservación de viviendas, aumentar la asequibilidad y brindar opciones de vivienda que satisfagan las diversas necesidades de la ciudad.

Fondo Fiduciario para Viviendas Asequibles (AHTF)

Desde su creación en 2021, el Fondo Fiduciario para Viviendas Asequibles (AHTF, por sus siglas en inglés) ha sido fundamental para la estrategia de vivienda asequible de Tulsa. Con una financiación inicial de \$4 millones en fondos de la ciudad y \$7,5 millones en contribuciones privadas, el AHTF ofrece préstamos sin intereses y condonables para el desarrollo de viviendas. Además, ofrece subvenciones para asistencia con el alquiler, incentivos para propietarios, asistencia para el pago inicial y capacitación para propietarios de viviendas. El AHTF ha sido fundamental para respaldar el desarrollo de 80 unidades de vivienda asequible y brindar asistencia con el alquiler para 240 inquilinos. Una reciente solicitud de propuestas (RFP, por sus siglas en inglés) arrojó 16 propuestas, con un potencial de producción de casi 1600 unidades.

Alianzas público-privadas y desarrollo de capacidades

El enfoque de Tulsa incluye asociaciones estratégicas con desarrolladores sin fines de lucro e instituciones financieras. Green Country Habitat for Humanity y su filial, Boomtown Development Company, son ejemplos clave. Estas organizaciones han aumentado su capacidad de producción de 20 viviendas al año a más de 85 viviendas al año, centrándose en viviendas para trabajadores y propiedades de alquiler asequibles. La ciudad también ha visto una inversión sustancial en viviendas en el centro de la ciudad a través de asociaciones financiadas por el Fondo de Desarrollo y Reurbanización del Centro de la Ciudad (DDRF) y los distritos de

Financiamiento del Incremento Fiscal (TIF). Desde 2020, se han agregado más de 600 unidades nuevas, con 1000 unidades adicionales en construcción o planificadas.

Preservación y desarrollo de ingresos mixtos

La preservación de viviendas asequibles es otra prioridad para Tulsa. La subvención de **la Iniciativa de Vecindarios de Elección (CNI, por sus siglas en inglés) de la ciudad ha ayudado a facilitar desarrollos para personas de ingresos mixtos, como la comunidad 36N de \$200 millones, que incluirá 545 unidades de alquiler. El desarrollo de River West**, la primera comunidad intencional de ingresos mixtos de Tulsa, aprovechó \$35 millones en fondos CNI de HUD, junto con contribuciones locales y filantrópicas, para reemplazar una propiedad de vivienda pública en dificultades con 435 unidades de alquiler. Estos desarrollos son parte de los esfuerzos más amplios de la ciudad para integrar viviendas subsidiadas, para trabajadores y a precio de mercado para reducir la pobreza concentrada y promover la asequibilidad de la vivienda a largo plazo.

Inversiones específicas en comunidades desatendidas

Las iniciativas recientes se han centrado en preservar la asequibilidad y mejorar la calidad de la vivienda en áreas desatendidas. Por ejemplo, el TIF Peoria-Mohawk, establecido en el norte de Tulsa, asigna \$35 millones para apoyar la rehabilitación de vecindarios y la propiedad de viviendas. Además, PartnerTulsa, en colaboración con la Autoridad de Desarrollo de Tulsa, ha vendido 23 parcelas para el desarrollo de 167 nuevas unidades de vivienda, y hay siete parcelas más en proceso de venta para impulsar aún más la producción. El **Neighborhood Investment Trust de Tulsa**, implementado por Growing Together en el vecindario de Kendall-Whittier, es otro modelo innovador que utiliza el capital compartido para preservar la vivienda asequible y garantizar la asequibilidad a largo plazo en áreas de altas oportunidades.

Creación de capacidad y mecanismos de financiación

Tulsa ha trabajado para ampliar la capacidad de su ecosistema de desarrollo de viviendas a través de iniciativas como **CDFI Friendly Tulsa**, que aumenta el acceso a préstamos justos y pacientes para la propiedad de viviendas asequibles y viviendas de alquiler. Esta iniciativa está dirigida a comunidades históricamente desatendidas, brindando conciencia y conexiones entre los desarrolladores y las CDFI regionales y nacionales, que brindan acceso a apoyo financiero crítico en proyectos que atienden a familias de ingresos bajos y moderados. Además, el enfoque de la ciudad en los mecanismos de financiamiento incluye programas que brindan financiamiento de brecha para desarrollos, como el TIF de \$42.6 millones aprobado cerca del Parque Empresarial Peoria-Mohawk. De este monto, \$35 millones se destinan a respaldar la rehabilitación de vecindarios y la propiedad de viviendas durante los próximos 25 años.

Abordar los desafíos estructurales y las barreras de infraestructura

Tulsa, al reconocer que la infraestructura obsoleta suele obstaculizar el desarrollo de nuevos proyectos, ha tomado medidas para superar estas barreras. El **Estudio de Conversión de Oficinas en el Centro de la Ciudad**, por ejemplo, identifica edificios de oficinas vacíos que son adecuados para su conversión en viviendas, con un enfoque en la asequibilidad y las unidades

para la fuerza laboral. Estos esfuerzos están alineados con el objetivo más amplio de la ciudad de aumentar la oferta de viviendas y, al mismo tiempo, abordar las necesidades específicas de las poblaciones desatendidas.

Iniciativas contra el desplazamiento y resiliencia comunitaria

Las iniciativas de Tulsa también incluyen una serie de estrategias contra el desplazamiento destinadas a preservar la vivienda asequible y mantener la estabilidad de la comunidad en las zonas en proceso de gentrificación. Los programas como la asistencia para el alquiler y los incentivos para los propietarios del AHTF ayudan a mitigar el impacto del aumento de los costos de la vivienda. Además, la ciudad está trabajando activamente para fortalecer los programas de prevención de desalojos y las iniciativas de empoderamiento financiero, que ofrecen servicios de prevención de ejecuciones hipotecarias y asistencia para el pago inicial a familias de ingresos bajos y moderados. Estos programas son cruciales para mantener a las familias vulnerables en sus hogares y estabilizar los vecindarios.

Necesidad: ii.) Necesidad aguda de vivienda en Tulsa y necesidades restantes de vivienda asequible (10 puntos)

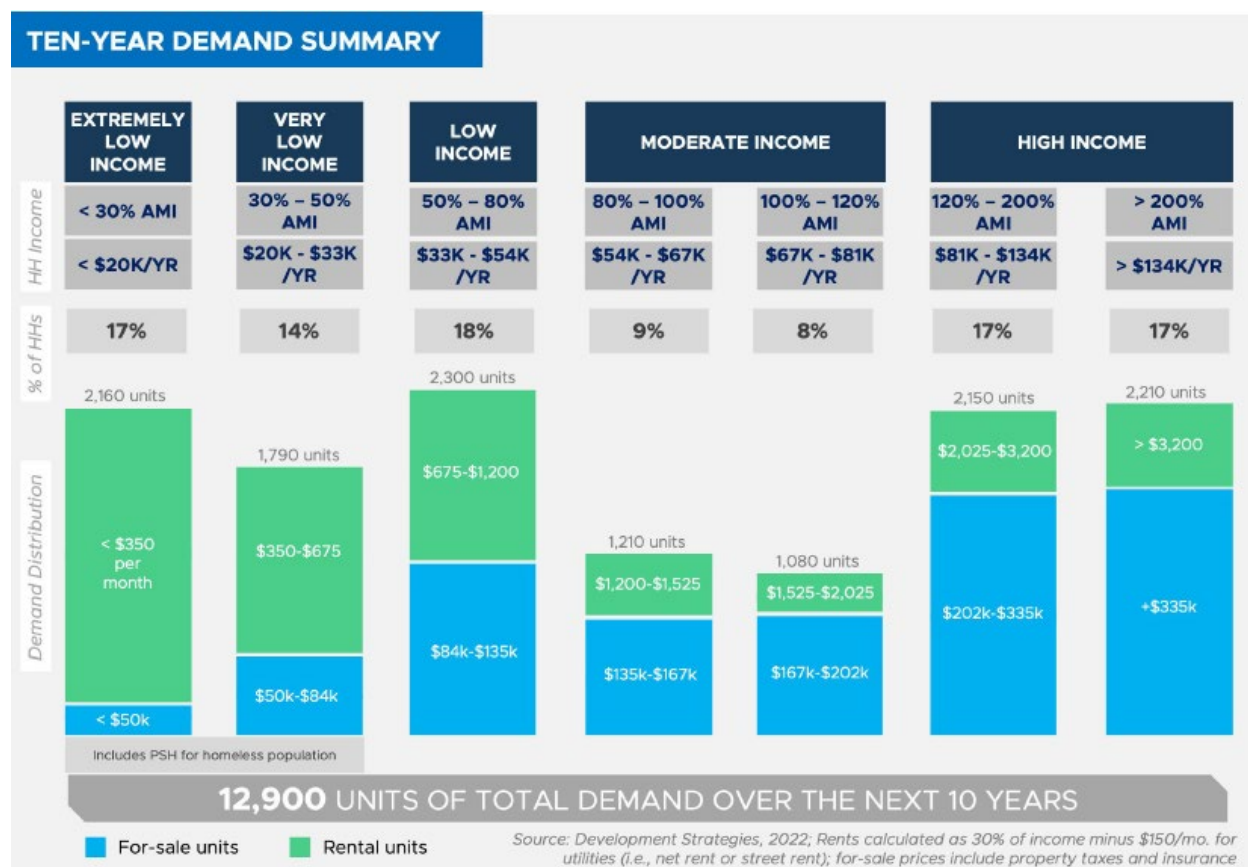
La crisis de vivienda de Tulsa ha alcanzado niveles críticos, con brechas sustanciales en la disponibilidad de viviendas asequibles y accesibles, en particular para familias de ingresos bajos y moderados. Según la **Evaluación de Vivienda de la Ciudad de Tulsa** (marzo de 2023), la ciudad enfrenta una necesidad inmediata y urgente de producción y preservación de viviendas en todo el espectro de asequibilidad, pero especialmente para familias que ganan menos del 80 % del ingreso medio de la ciudad.

Déficit de oferta de vivienda y carga de costos La evaluación revela que se proyecta que Tulsa necesitará **12,900 nuevas unidades de vivienda durante los próximos 10 años** para satisfacer la demanda actual y futura. De estas, **6,100 unidades** se requieren para viviendas de alquiler, con una demanda más aguda en el rango de **0-50% AMI** , que representa las poblaciones más vulnerables de la ciudad. Solo en 2022, **el 46% de los inquilinos en Tulsa estaban agobiados por los costos** , pagando más del 30% de sus ingresos en vivienda, mientras que **el 45% del parque de viviendas** tiene más de 50 años, lo que agrava los problemas de seguridad y asequibilidad.

La tasa de vacantes de alquiler de Tulsa alcanzó un **mínimo de 20 años del 6,6 %** en 2022, lo que ha impulsado los alquileres a un ritmo que supera tanto el crecimiento salarial como la inflación. El alquiler promedio en Tulsa aumentó un **22 % entre 2018 y 2022** , lo que agobió aún más a los inquilinos. Si bien los alquileres en toda la ciudad promediaron **\$840 por mes** , el alquiler de mercado justo para un apartamento de dos habitaciones fue **de \$987** , lo que requiere un salario de vivienda de casi \$19 por hora, muy por encima de los ingresos de muchos residentes de Tulsa.

Escasez de unidades asequibles Hay aproximadamente **63.600 hogares** que ganan el 60% del AMI o menos, pero solo existen **14.600 unidades de vivienda asequibles dedicadas en la ciudad. Esto deja a 49.000 hogares** que dependen de viviendas a precio de mercado, que, en muchos casos, son inasequibles o inadecuadas. Además, **16.200** de estos hogares enfrentan riesgos agudos, como vivir en viviendas deficientes o estar en riesgo de desalojo o desplazamiento. La presión significativa sobre el mercado de alquiler, junto con el envejecimiento del parque de viviendas y el aumento de los costos, contribuyó a que más de **1.300 personas experimentarían falta de vivienda en el recuento de Point In Time (PIT) de 2024.**

La urgente necesidad de la ciudad de contar con viviendas asequibles se refleja en la demanda de **2.730 unidades** para lograr un nivel funcional de cero personas sin hogar, concentradas principalmente en los rangos de ingresos de **<30 % del AMI** y de **30 a 50 % del AMI** . Esta necesidad incluye **1.400 unidades de Realojamiento Rápido** , **1.200 unidades de Vivienda de Apoyo Permanente** y **130 unidades de Vivienda de Transición** . La escasez de viviendas asequibles también ha contribuido directamente a un sistema de personas sin hogar que continúa bajo presión debido a las necesidades insatisfechas.



Riesgos de desplazamiento y desigualdades La crisis de la vivienda es particularmente grave en los barrios más desatendidos de Tulsa, como **el norte de Tulsa** , donde los ingresos familiares medios son **menos de la mitad** del promedio de la ciudad y los valores de las viviendas están

muy por detrás. La **subzona del norte de Tulsa** registró precios medios de vivienda de solo **\$110,000** , en comparación con **\$260,000** en las partes del sur de la ciudad, lo que resalta las importantes disparidades geográficas en la disponibilidad y asequibilidad de la vivienda.

Las iniciativas de revitalización de la ciudad, como la **Choice Neighborhood Initiative** , han comenzado a abordar estas desigualdades al centrarse en la renovación de viviendas en áreas históricamente desatendidas. Sin embargo, el aumento de los precios de las viviendas en toda la ciudad, impulsado en parte por **Tulsa Remote** (un programa que ofrece estipendios para alentar a los trabajadores remotos a mudarse a Tulsa) y **el aumento de la migración** , han ejercido más presión sobre los residentes de bajos ingresos y corren el riesgo de desplazar a las comunidades vulnerables. Tulsa recibió a más de **850 refugiados afganos** y 1.700 trabajadores remotos en los últimos años, lo que aumentó aún más la demanda de viviendas asequibles en un mercado ya de por sí ajustado.

El envejecimiento del parque de viviendas y las condiciones inadecuadas de las viviendas El envejecimiento del parque de viviendas de Tulsa presenta un desafío importante. Casi **la mitad de las unidades de vivienda de Tulsa** se construyeron antes de 1970 y muchas están en mal estado. Los propietarios de viviendas a largo plazo con ingresos fijos, en particular en áreas de bajos ingresos, enfrentan la carga financiera de mantener estas propiedades antiguas. Además, el parque de viviendas en el norte de Tulsa incluye muchas **propiedades de alquiler de clase C** , que son más antiguas y es más probable que tengan problemas de mantenimiento diferido, lo que agrava aún más la crisis de la vivienda asequible.

La necesidad imperiosa de preservar y rehabilitar el parque de viviendas existente es esencial, ya que estas unidades representan una parte fundamental de las viviendas asequibles que se generan naturalmente. Si no se toman medidas, estas viviendas seguirán deteriorándose, lo que provocará un mayor desplazamiento de familias de bajos ingresos.

Se requieren medidas inmediatas Para abordar estas necesidades urgentes, Tulsa debe aumentar su producción de viviendas en un **56 %** con respecto a los niveles históricos, lo que requiere una estrategia agresiva para superar las barreras arraigadas en el mercado inmobiliario. La **ciudad de Tulsa** ya ha comenzado a implementar reformas clave de zonificación y agilizar los procesos para acelerar el desarrollo de viviendas. Sin embargo, se necesitan fondos y recursos adicionales con urgencia para ampliar estos esfuerzos, preservar las viviendas asequibles existentes y evitar más desplazamientos en las comunidades en riesgo.

Al centrarse en aumentar el acceso a la vivienda, preservar las unidades asequibles existentes y abordar las profundas desigualdades dentro del mercado inmobiliario, Tulsa puede comenzar a abordar las graves necesidades de vivienda que enfrentan sus residentes más vulnerables.

Necesidad: iii.) ¿Qué barreras clave aún existen y es necesario abordar para producir y preservar más viviendas asequibles? (10 puntos)

A pesar de los avances de Tulsa en materia de reformas regulatorias y de uso del suelo y en la creación de capacidades, varias barreras críticas siguen impidiendo la producción y conservación de viviendas asequibles. Estas barreras afectan directamente la capacidad de la ciudad para satisfacer la necesidad urgente de viviendas asequibles en todos los niveles de ingresos, en particular para los hogares de ingresos bajos y moderados. Cada una de las barreras identificadas a continuación está respaldada por los hallazgos de la Evaluación de Vivienda de la Ciudad de Tulsa de 2023 y la Estrategia de Vivienda de Tulsa de 2024.

Barrera 1: Limitaciones de capacidad del desarrollador

El ecosistema de vivienda asequible de Tulsa sigue limitado por la capacidad limitada de los desarrolladores nacionales y locales sin fines de lucro, agravada por la subrepresentación de los desarrolladores de propiedad de minorías y mujeres. Esto obstaculiza significativamente la capacidad de la ciudad para satisfacer las necesidades de vivienda asequible. Algunos desarrolladores sin fines de lucro clave han aumentado su capacidad de producción, como Green Country Habitat for Humanity, que pasó de 20 viviendas al año a más de 85 viviendas al año, y Tulsa Housing Authority, que es el desarrollador LIHTC más activo del estado, habiendo conservado más de 1700 unidades y construido más de 500 unidades desde 2020. Aun así, existe una brecha notable en la cartera de desarrollo necesaria para satisfacer la demanda proyectada de 12 900 nuevas unidades de vivienda durante los próximos 10 años. Los desarrolladores de propiedad de minorías y mujeres enfrentan desafíos financieros y operativos adicionales, lo que limita su participación en proyectos de vivienda. La Estrategia de Vivienda de Tulsa destaca la importancia de ampliar la capacidad, especialmente entre los desarrolladores sin fines de lucro y subrepresentados, para aumentar la producción de viviendas equitativa e informada por la comunidad en todos los niveles de ingresos.

La propuesta de **Iniciativa de Vivienda PRO de Tulsa** aborda estos problemas de capacidad incorporando la experiencia nacional y brindando asistencia técnica tanto a los desarrolladores minoritarios como a las organizaciones sin fines de lucro locales. Este enfoque también priorizará el desarrollo de capacidades a través de grupos de partes interesadas clave como **TEDC y PartnerTulsa**, empoderando a estos grupos para superar las barreras financieras y los desafíos operativos. Esto apoya directamente el objetivo del HUD de aumentar la oferta de viviendas asequibles y, al mismo tiempo, promover la equidad racial y la inclusión económica.

- *Capacidad limitada de los desarrolladores locales sin fines de lucro* : el ecosistema de vivienda asequible de Tulsa está limitado por la pequeña cantidad de desarrolladores sin fines de lucro con la experiencia y la capacidad para escalar la producción de viviendas.
- *Subrepresentación de desarrolladores minoritarios* : los desarrolladores propiedad de minorías y mujeres enfrentan desafíos financieros y operativos significativos que limitan su capacidad para participar en proyectos de desarrollo de viviendas.
- *Desafíos para atraer a desarrolladores nacionales* : décadas de desafíos para atraer desarrolladores nacionales al mercado de viviendas asequibles de Tulsa han exacerbado

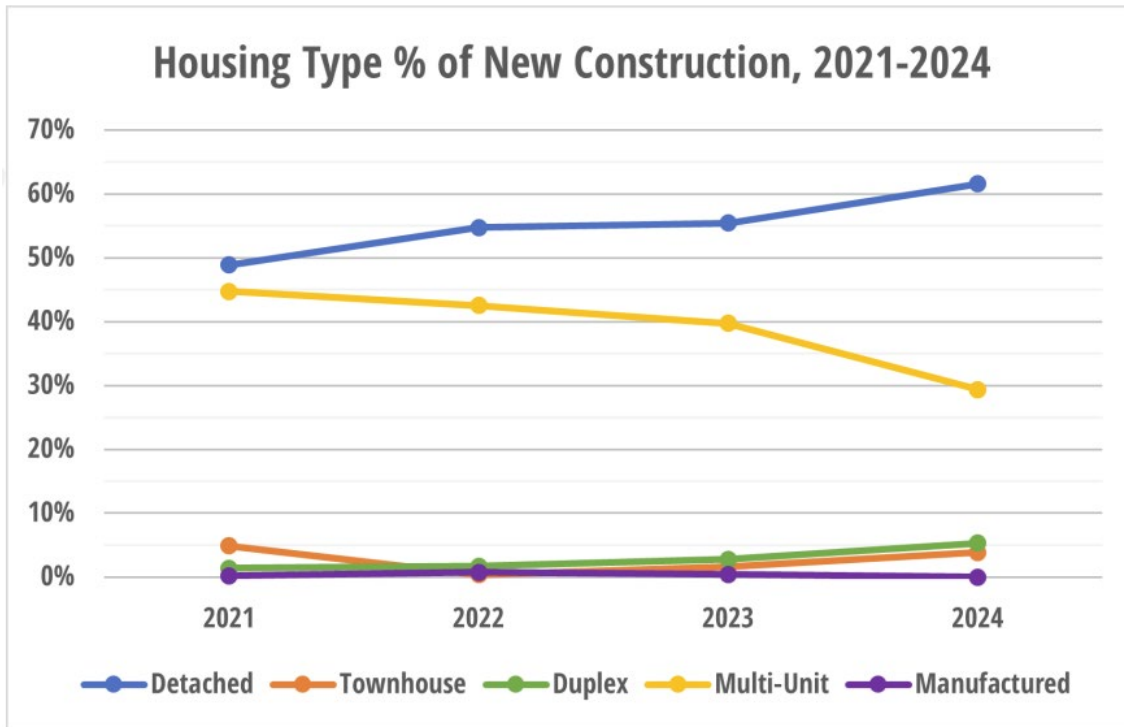
las limitaciones de producción. Esto se debe principalmente a las barreras financieras y los incentivos limitados para que los desarrolladores ingresen al mercado local.

Barrera 2: Políticas de zonificación y uso del suelo y procedimientos de desarrollo obsoletos

A pesar de las reformas recientes, las leyes de zonificación obsoletas de Tulsa siguen restringiendo el desarrollo de viviendas multifamiliares y la falta de tipos de viviendas intermedias como las unidades de vivienda adicionales y los dúplex en toda la ciudad. Las áreas de alta oportunidad siguen limitadas por la zonificación de baja densidad, lo que limita el desarrollo de las opciones de vivienda necesarias. Si bien la introducción de las Enmiendas de Viabilidad de Vivienda y la Superposición de Relleno de Vecindarios ha comenzado a abordar estos problemas, los requisitos reglamentarios y el proceso de permisos y aprobación siguen siendo una barrera, lo que causa demoras y aumenta los costos de desarrollo. Las partes interesadas informan que los múltiples ciclos de revisión y los requisitos inconsistentes en los departamentos de la ciudad aumentan la complejidad y disuaden a los desarrolladores de participar en ciertos proyectos.

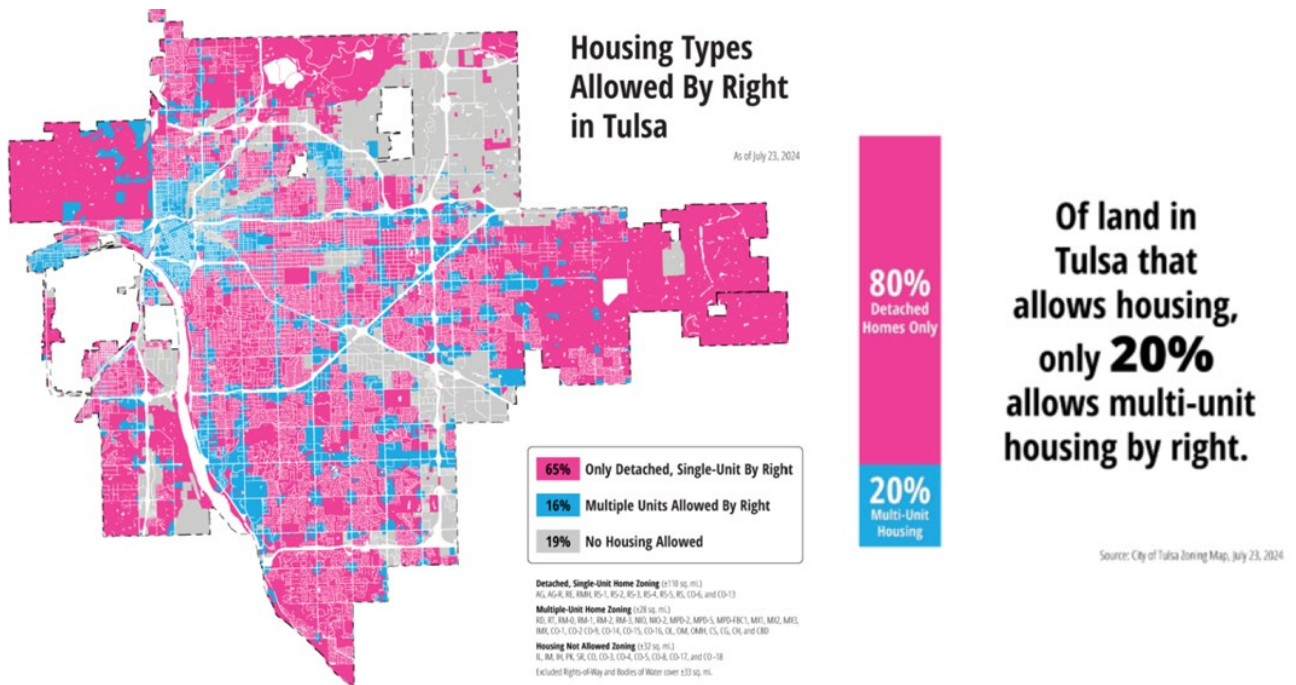
Las opciones de vivienda de clase media, edificios a escala de barrio que incluyen dúplex, tríplex, cuádruplex, apartamentos con patio, patios de cabañas, casas adosadas y pequeños edificios de apartamentos, son pocas y distantes entre sí en Tulsa y es ilegal construir en el 84% de los terrenos de la ciudad a pesar de las preferencias de los residentes. En **dos encuestas de preferencia de vivienda en toda la ciudad** de 2019 y 2020, el 63% de los encuestados favoreció las casas adosadas, el 50% apoyó los dúplex, tríplex o cuádruplex, y el 52% prefirió los apartamentos con 10 o más unidades. Mientras que el 71% prefirió las casas unifamiliares, casi el 30% favoreció otros tipos de vivienda. En la segunda encuesta, el 63% apoyó permitir más dúplex, el 48% favoreció los tríplex y cuádruplex, el 67% respaldó las casas adosadas, el 60% apoyó los apartamentos con patio, el 49% quería más apartamentos sin ascensor o de uso mixto, y el 68% apoyó las ADU o las cabañas en el patio trasero.

Los dúplex, tríplex y cuádruplex representan solo el 7% de nuestro parque de viviendas existente, y las casas adosadas solo el 3%. Además, el porcentaje de nuevas unidades de vivienda multifamiliares en la construcción total de viviendas en Tulsa ha disminuido en los últimos cuatro años, a medida que ha aumentado la proporción de viviendas unifamiliares.



Las **Enmiendas de Viabilidad de Vivienda** (que se prevé aprobarán definitivamente en el cuarto trimestre de 2024) han comenzado a abordar este problema, pero se necesitan más reformas de zonificación para aumentar la densidad y la flexibilidad de los tipos de viviendas construidas en los barrios tradicionales antes de 1945. Además, **los largos procesos de obtención de permisos y aprobaciones** crean demoras que aumentan los costos de desarrollo y ralentizan la producción de viviendas asequibles. A través de las **Actividades de Coordinación del Sistema y Reforma de Políticas** propuestas, Tulsa agilizará los procedimientos de permisos, implementará reformas de zonificación e introducirá planes preaprobados para viviendas asequibles, asegurando que los procesos de zonificación y reglamentación de la ciudad ya no sirvan como barreras para el desarrollo.

- *Regulaciones de zonificación restrictivas* : Las leyes de zonificación obsoletas continúan limitando el desarrollo de viviendas multifamiliares, especialmente en áreas de altas oportunidades donde más se necesita densidad.
- *Procesos de permisos prolongados* : los tiempos de aprobación prolongados y los procedimientos de permisos complejos aumentan los costos y retrasan el desarrollo, en particular para los desarrolladores más pequeños y sin fines de lucro.
- *Oportunidades subutilizadas de “viviendas intermedias faltantes”* : si bien se han iniciado las reformas, aún existe una necesidad significativa de desbloquear el desarrollo de tipos de viviendas intermedias faltantes, como ADU, casas adosadas y dúplex, particularmente en vecindarios con altas oportunidades y acceso al transporte público.



Barrera 3: Infraestructura y brechas financieras

Otra barrera importante es la viabilidad financiera de los proyectos de vivienda asequible. El aumento de los costos de adquisición de terrenos y la infraestructura obsoleta aumentan los gastos de desarrollo, mientras que la disponibilidad de fondos para cubrir la brecha sigue siendo limitada. Según la Evaluación de Vivienda de Tulsa de 2023, existe un déficit de financiación anual de 37 millones de dólares para satisfacer por completo la demanda de vivienda de la ciudad, especialmente para las familias de ingresos bajos y moderados. El 50% del parque de viviendas de Tulsa se construyó antes de 1970, lo que requiere costosas actualizaciones que impiden la conservación de la vivienda asequible. Si no se abordan estas brechas financieras, el desarrollo de viviendas asequibles seguirá estando a la zaga de la demanda.

El **Programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacías** es una solución clave para esta barrera, ya que aprovechará las propiedades vacías de propiedad municipal para su reurbanización, priorizando en particular a los desarrolladores pertenecientes a minorías. Al brindar apoyo financiero a través de mecanismos de financiación de déficit, esta iniciativa ayudará a abordar los desafíos de viabilidad económica que históricamente han limitado la producción de viviendas.

- *Altos costos de desarrollo y barreras de infraestructura* : Los costos crecientes asociados con la adquisición de terrenos, la construcción y las mejoras de infraestructura son obstáculos importantes para los desarrolladores, particularmente en los barrios desfavorecidos.

- *Disponibilidad limitada de fondos para cubrir brechas* : la falta de fondos suficientes impide que los desarrolladores cierren las brechas financieras, especialmente en proyectos destinados a viviendas asequibles para familias de bajos ingresos.
- *Infraestructura envejecida* : la infraestructura obsoleta complica y aumenta aún más el costo del desarrollo de viviendas asequibles, en particular en las zonas más antiguas de la ciudad donde los servicios esenciales (por ejemplo, alcantarillado, agua) necesitan mejoras.

Coordinación del sistema para actividades de planificación y políticas:

- **Desarrollo de la capacidad de la ciudad** : la contratación de un *coordinador de estrategia de vivienda* y un *coordinador de proyecto de vivienda* (financiado por PRO Housing) cumplirá una de las recomendaciones principales de la estrategia de vivienda de 2024 que respaldará la planificación e implementación de cada actividad propuesta en el marco de la iniciativa de vivienda PRO de Tulsa. Estas dos incorporaciones críticas al personal de la ciudad estarán dirigidas por el gerente de vivienda para implementar mejoras de políticas e iniciar estrategias escalables para toda la ciudad que aborden la capacidad limitada de los desarrolladores locales y respalden el objetivo de HUD de aumentar la oferta de viviendas.
- **Asistencia técnica para prácticas prometedoras** : la asistencia técnica (fondos apalancados) de Smart Growth America (SGA) para desarrollar e implementar prácticas prometedoras basadas en evidencia en una multitud de áreas dará como resultado mecanismos permanentes para la coordinación de las partes interesadas, la medición del impacto, las mejoras normativas y de políticas, y más. Las incorporaciones de personal financiadas por PRO Housing se coordinarán con SGA para planificar e implementar las recomendaciones y estrategias resultantes.

Actividades de desarrollo para producir y preservar viviendas asequibles:

- **Programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacías** : La adquisición y reurbanización de propiedades vacías aumentará la producción de viviendas asequibles en áreas de alta oportunidad (PRO Housing Funded). Esto apunta tanto a las barreras de infraestructura como a las brechas financieras al aprovechar los terrenos vacíos de propiedad de la ciudad para reducir los costos de desarrollo, lo que da como resultado al menos 40 unidades de vivienda asequible durante el período de la subvención (20 de rehabilitación, 20 de nueva construcción) que se venderán a miembros de la comunidad desatendida seleccionados con ingresos por debajo del 100% del ingreso medio anual.
- **Programa de Prioridad de Vivienda Asequible y Planes Preaprobados** : Brindar asistencia técnica a desarrolladores de viviendas asequibles o sin fines de lucro a través de planes preaprobados acelerará el proceso de desarrollo, abordando las barreras de zonificación y permisos (financiamiento de Leverage). El personal financiado por PRO Housing coordinará el desarrollo y la implementación de estos programas que complementarán el programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacías y contribuirán a un aumento significativo en la producción y preservación de viviendas

asequibles a través de procesos simplificados, desarrollo de capacidades para desarrolladores y reducciones de costos de desarrollo.

Anexo D Solvencia de Acercarse.

i. Visión de los Fondos de Vivienda PRO (15 puntos)

Visión de la Iniciativa de Vivienda PRO de Tulsa | La visión de la ciudad de Tulsa para el programa de Vivienda PRO es crear un ecosistema de vivienda integral y sostenible que aumente la producción y la preservación de viviendas asequibles y, al mismo tiempo, aborde las principales barreras sistémicas para el desarrollo de viviendas. A través de intervenciones específicas (como la reforma de la zonificación, la asistencia financiera y técnica para los desarrolladores y la adquisición de propiedades en áreas de alta oportunidad), Tulsa tiene como objetivo fomentar el crecimiento inclusivo, reducir el desplazamiento y promover la resiliencia comunitaria a largo plazo.

Esta propuesta está impulsada por el compromiso de la ciudad de brindar oportunidades de vivienda equitativas para hogares de ingresos bajos y moderados, en particular en áreas que históricamente han sido inaccesibles debido a los altos costos de la tierra y las barreras regulatorias. La iniciativa busca ampliar las opciones de vivienda en diversos vecindarios, promover la equidad racial en el desarrollo de viviendas y garantizar que las comunidades desatendidas se beneficien de nuevas oportunidades económicas.

Actividades propuestas alineadas con las necesidades identificadas | Las actividades propuestas están directamente alineadas con los hallazgos de la Evaluación de Vivienda de la Ciudad de Tulsa de 2023, que identificó una necesidad inmediata de 4000 unidades de vivienda adicionales y una demanda proyectada de 12 900 unidades durante los próximos 10 años. Al aumentar la producción anual de viviendas en un 55 %, Tulsa abordará el importante déficit en la disponibilidad de viviendas, y **al menos el 51 % de las unidades nuevas o preservadas beneficiarán a personas de ingresos bajos y moderados.** Cada una de las actividades propuestas aborda una o más barreras para la producción de viviendas, incluida la zonificación obsoleta, las limitaciones de capacidad de los desarrolladores y los altos costos de adquisición de terrenos.

Actividades del Programa de Vivienda PRO

Tulsa enfrenta varias barreras que impiden la producción y preservación de viviendas asequibles, que esta propuesta aborda directamente a través de componentes programáticos específicos:

1. Coordinador de Estrategia de Vivienda (Fondos de Vivienda PRO)

Este rol garantiza que las iniciativas de vivienda se alineen con las estrategias más amplias de la ciudad y los objetivos del HUD, brindando **supervisión y coordinación** de reformas de políticas, actualizaciones de zonificación y planes de desarrollo. El Coordinador de Estrategia de Vivienda reducirá las barreras a la producción de viviendas asequibles al trabajar con los departamentos de

la ciudad, socios externos y desarrolladores para garantizar un desarrollo eficiente y equitativo. Este rol aborda problemas como **las regulaciones de códigos de zonificación obsoletas** y las políticas de uso de la tierra que limitan la densidad y las opciones de vivienda, impulsa mejoras de procesos e implementa mecanismos para el cambio permanente de sistemas y la coordinación de las partes interesadas y los recursos en todo el ecosistema de vivienda de Tulsa.

Objetivos nacionales: Beneficiar a las personas de ingresos bajos y moderados (LMI)

Metas estratégicas de HUD: 1A: Promover la justicia en materia de vivienda (Promover el acceso equitativo a viviendas asequibles en comunidades marginadas) 2A: Aumentar la oferta de viviendas (Mediante la alineación de las actualizaciones de zonificación y planificación para aumentar la densidad y la producción de viviendas)

2. Coordinadora de Proyectos de Vivienda (Fondos de Vivienda PRO)

El Coordinador de Proyectos de Vivienda servirá como **punto de contacto único** para los desarrolladores, guiándolos a través de los procesos de zonificación, permisos y reglamentación recientemente reformados. Al agilizar las comunicaciones entre los departamentos de la ciudad y brindar apoyo directo, este puesto **reducirá las demoras**, garantizará el cumplimiento normativo y **acelerará los plazos del proyecto** desde el concepto hasta su finalización. El rol es fundamental para reducir las cargas de tiempo y costos que tradicionalmente obstaculizan la producción de viviendas asequibles. También liderará los programas piloto centrales de PRO Housing, incluidos los programas de prioridad de vivienda asequible y de adquisición voluntaria de propiedades vacantes.

Objetivos nacionales: Beneficiar a las personas de ingresos bajos y moderados

Metas estratégicas de HUD: 2A: Aumentar la oferta de viviendas (mejorando la eficiencia del proceso de desarrollo para acelerar la producción de viviendas) 1C: Invertir en el éxito de las comunidades (apoyando a los pequeños desarrolladores para que puedan navegar por los complejos procesos de la ciudad y brindar un mejor acceso a las oportunidades de desarrollo)

3. Actividades de coordinación y planificación del sistema (personal de vivienda de PRO y asistencia técnica apalancada)

Actividades de coordinación y planificación del sistema garantizará que el ecosistema de vivienda de Tulsa funcione de manera eficiente a largo plazo. Con **la asistencia técnica de Smart Growth America (SGA)**, el nuevo personal de PRO Housing (Coordinador de estrategia de vivienda y Coordinador de proyectos de vivienda) identificará y abordará las deficiencias en los procesos de zonificación, permisos y desarrollo. Esto implicará:

- **Evaluaciones integrales del código de zonificación** para promover una mayor densidad y soluciones de vivienda innovadoras.
- **Mapeo de idoneidad de vivienda** para identificar áreas con altas oportunidades para viviendas asequibles.
- **Sistemas coordinados para la participación de las partes interesadas**, garantizando una planificación inclusiva.

- **Análisis de impacto económico** para medir las implicaciones fiscales de las estrategias propuestas.

Estas actividades serán supervisadas e impulsadas por un **comité asesor de partes interesadas clave**, lo que garantizará la coordinación y la eficiencia a largo plazo en todo el ecosistema de la vivienda. Además, se alinean con **el objetivo del HUD** de reducir las barreras regulatorias a la producción de viviendas.

La reforma de políticas se centrará en **actualizar las normas del código de zonificación** para permitir viviendas de mayor densidad y el desarrollo de tipos de viviendas intermedias que faltan, como **unidades de vivienda adicionales, dúplex y tríplex**. Al priorizar **la producción de viviendas asequibles en áreas con buenos recursos**, estas reformas liberarán el potencial de desarrollo en espacios subutilizados, lo que garantizará que las nuevas viviendas se construyan en áreas con acceso al transporte público y de altas oportunidades. **Los procesos de permisos simplificados** reducirán aún más las demoras, acelerando la producción de viviendas.

Objetivos nacionales: Beneficiar a las personas de ingresos bajos y moderados

Metas estratégicas de HUD: 2A: Aumentar la oferta de viviendas (mediante la reforma de los códigos de zonificación y la ampliación de las opciones de viviendas asequibles y de alta densidad) 1C: Invertir en el éxito de las comunidades (mediante el apoyo a la planificación equitativa y la eliminación de las barreras sistémicas que limitan el desarrollo de viviendas para las poblaciones marginadas)

4. Programa de Planes Preaprobados (Fondos de Apalancamiento)

El **Programa de Planes Preaprobados** agilizará el **proceso de diseño y aprobación** para los desarrolladores sin fines de lucro y los constructores a pequeña escala. Al ofrecer planos arquitectónicos preaprobados para varios tipos de viviendas, incluidas las unidades de vivienda adicionales, los dúplex y los tríplex, el programa reducirá los costos de diseño y los tiempos de aprobación, lo que facilitará a los desarrolladores la implementación de proyectos de vivienda asequible en **vecindarios de alta oportunidad**. Este programa se basa en modelos nacionales, como los de **Kalamazoo, Michigan y South Bend, Indiana**, donde programas similares aumentaron significativamente la producción de viviendas asequibles.

Objetivos nacionales: Beneficiar a las personas de ingresos bajos y moderados

Metas estratégicas de HUD: 2A: Aumentar la oferta de viviendas (reduciendo los costos de diseño y agilizando el proceso de aprobación para viviendas asequibles) 1C: Invertir en el éxito de las comunidades (creando oportunidades para que los desarrolladores de pequeña escala accedan a los mercados de viviendas asequibles)

5. Programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacías (Fondos de Vivienda PRO)

El **Programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacías** abordará los altos **costos de adquisición de terrenos** y las complejidades legales asociadas con los lotes vacíos en áreas con buenos recursos. Al adquirir y preparar propiedades vacías en **zonas de alta oportunidad**, este

programa elimina los riesgos de titularidad y reduce los costos de los terrenos, lo que hace que sea más factible para los desarrolladores construir viviendas asequibles. Los fondos de la subvención PRO Housing se utilizarán para garantizar que estas viviendas sean asequibles en o por debajo del **nivel de AMI del 100%** y que se vendan a compradores de viviendas de LMI de comunidades desatendidas. El programa prioriza las propiedades cerca **del transporte público y los centros de empleo**, en línea con **los objetivos de HUD** de expandir el acceso a viviendas asequibles en áreas de alta oportunidad. En su fase piloto durante el período de ejecución de PRO Housing, este programa producirá al menos 40 unidades de vivienda asequible (20 rehabilitadas, 20 de nueva construcción). Este componente central del programa utilizará la mayoría de los fondos de la subvención PRO Housing para subsidiar los costos de adquisición y predesarrollo para garantizar que los desarrolladores estén incentivados a asumir estos proyectos que de otra manera serían prohibitivos en términos de costos.

Es importante señalar que no se generarán **ingresos del programa a partir de la transferencia de propiedades bajo el Programa de Adquisición de Propiedades Vacías. El terreno se donará o transferirá a un valor nominal**, sin generar ingresos para la Ciudad, en estricto cumplimiento con las regulaciones CDBG de HUD. Además, **no se creará ningún programa de subvenciones**, ya que todos los costos previos al desarrollo financiados con subvenciones, incluidos los gastos de adquisición, legales, de demolición e infraestructura, serán administrados directamente por la Ciudad de Tulsa y PartnerTulsa (es decir, la Autoridad de Desarrollo de Tulsa [TDA]; consulte la Sección de Capacidad para obtener más detalles). Esto garantiza una supervisión completa y evita la necesidad de pasar fondos a los desarrolladores, lo que previene aún más cualquier ingreso no deseado del programa y al mismo tiempo mantiene el cumplimiento de las pautas de HUD.

Objetivos nacionales: Beneficiar a las personas de bajos ingresos, prevenir/eliminar los barrios marginales y el deterioro

Metas estratégicas de HUD: 2A: Aumentar la oferta de viviendas (mediante la conversión de lotes vacíos y subutilizados en viviendas asequibles) 3A: Promover la propiedad de viviendas sostenibles (mediante la provisión de oportunidades de propiedad de viviendas asequibles para familias de bajos ingresos en vecindarios con buenos recursos) 1C: Invertir en el éxito de las comunidades (mediante la priorización de las oportunidades de creación de riqueza para los desarrolladores locales de pequeña escala)

6. Programa de Prioridad de Vivienda Asequible (Fondos de Apalancamiento)

El **Programa de Prioridad de Viviendas Asequibles** agilizará **las aprobaciones** de los proyectos que aborden necesidades críticas de vivienda asequible. Al ofrecer **asistencia técnica** en materia de financiación de viviendas asequibles a través de **Housing Forward** y agilizar el proceso de obtención de permisos, este programa reducirá las cargas administrativas y financieras de los promotores. Los proyectos con recursos limitados se beneficiarán de subsidios y revisiones coordinadas de proyectos, lo que garantizará que los proyectos de vivienda asequible se ejecuten de manera eficiente y en áreas con grandes necesidades comunitarias.

Objetivos nacionales: Beneficiar a las personas de ingresos bajos y moderados

Metas estratégicas de HUD: 2A: Aumentar la oferta de viviendas (reduciendo los tiempos de aprobación y ofreciendo incentivos para proyectos de viviendas asequibles en áreas de alta necesidad) 1B: Reducir la falta de vivienda (garantizando que se priorice la vivienda asequible en áreas donde las familias de ingresos bajos y moderados corren el riesgo de quedarse sin vivienda o de inseguridad habitacional)

Abordar las principales barreras a la producción de viviendas asequibles

Barrera clave: limitaciones de capacidad del desarrollador

El ecosistema de vivienda de Tulsa se ve limitado por la falta de capacidad de **los promotores inmobiliarios locales sin fines de lucro** y la **escasa representación de los promotores inmobiliarios propiedad de mujeres y minorías**. Para superar esto, se han integrado los siguientes componentes:

- **Asociación Housing Forward** : esta asociación brindará experiencia y recursos para atraer **desarrolladores nacionales** a Tulsa y, al mismo tiempo, guiará a los desarrolladores locales en proyectos complejos. Housing Forward también ayudará a sortear las barreras de financiación, como el acceso a **créditos fiscales** y otros productos de financiación de viviendas asequibles.
- **Programas de desarrollo de capacidades de TEDC y PartnerTulsa** : estos programas ofrecerán **asistencia técnica**, capacitación y apoyo financiero a desarrolladores propiedad de minorías y mujeres, empoderándolos para superar los desafíos operativos y ampliar sus operaciones.
- **Programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacías** : Los desarrolladores minoritarios tendrán prioridad en la reurbanización de propiedades vacías, asegurando que los grupos subrepresentados desempeñen un papel clave en la transformación de áreas degradadas en viviendas asequibles.

Barreras clave: zonificación obsoleta, políticas de uso del suelo y procedimientos ineficientes

Las normas de zonificación de Tulsa restringen la densidad de viviendas y frenan la producción. La propuesta incluye:

- **Coordinador de Estrategia de Vivienda y Coordinador de Proyecto de Vivienda** : Estos roles liderarán los esfuerzos para actualizar las regulaciones del código de zonificación, permitiendo una mayor densidad y políticas de uso de la tierra más flexibles. También agilizarán los procesos de permisos para reducir los tiempos de aprobación de proyectos de vivienda asequible.
- **Actividades de reforma de políticas** : La ciudad actualizará sus regulaciones del código de zonificación para permitir varios tipos de viviendas, incluidas **ADU, dúplex y triplex**, lo que facilitará la construcción de viviendas intermedias faltantes en áreas donde la vivienda tiene una gran demanda.

- **Programa de Planos Preaprobados** : Este programa simplificará y agilizará el proceso de diseño, facilitando que los desarrolladores de pequeña escala produzcan viviendas asequibles.

Barreras clave: viabilidad económica y brechas financieras

Las brechas financieras, el deterioro de la infraestructura y los altos costos de adquisición de tierras plantean obstáculos importantes. La propuesta los aborda mediante:

- **Programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacías** : Este programa reduce los costos de la tierra y aborda las barreras legales para el desarrollo mediante la adquisición y preparación de propiedades vacías en **áreas con buenos recursos** .
- **Programa de Prioridad de Vivienda Asequible** : Al acelerar las aprobaciones y ofrecer incentivos financieros, este programa hará que los desarrollos de vivienda asequible sean más viables financieramente, especialmente en áreas con altos costos de desarrollo.

Alineación con las iniciativas locales

Esta propuesta se basa en iniciativas locales existentes, como el **Plan Consolidado 2020-2024** , la **Estrategia de Vivienda de Tulsa 2023** y el **Plan Integral de Tulsa** . Respaldar los objetivos delineados en estos planes al:

- **Ampliar la vivienda asequible en zonas de altas oportunidades** a través de la reforma de zonificación.
- **Apoyar el desarrollo económico** mediante la creación de viviendas cerca de centros de empleo y rutas de transporte público.
- **Aprovechar \$75 millones en fondos de impuestos a las ventas** destinados a la vivienda, parte de la Iniciativa de Vivienda de Tulsa de \$104,2 millones, garantizando que el ecosistema de vivienda de Tulsa esté listo para una infusión de recursos sin precedentes. Esta financiación sin precedentes estará **disponible a partir de 2026** para ampliar la producción de viviendas asequibles y los esfuerzos de conservación que fueron posibles gracias a las mejoras realizadas en el marco de la Iniciativa de Vivienda PRO de Tulsa.

Resiliencia ambiental y comunitaria

La propuesta integra estrategias para mitigar los riesgos de inundaciones al **priorizar las propiedades fuera de las áreas propensas a inundaciones** y utilizar **técnicas de gestión de aguas pluviales** . Estas prioridades se reflejaron en la RFP, publicada en agosto de 2024 para el nuevo programa de Planes Preaprobados, que se lanzará en consonancia con la iniciativa Tulsa PRO Housing propuesta a principios de 2025. Aunque se alentaron las características de diseño energéticamente eficientes, como la infraestructura preparada para la energía solar y el aislamiento de alto rendimiento, el enfoque siguió siendo garantizar la resiliencia y la sostenibilidad. Estos esfuerzos se alinean con la Estrategia de Resiliencia de Tulsa, respaldada por la Oficina de Resiliencia y Equidad del Alcalde, y se basan en estrategias basadas en

evidencia, incluido el Kit de herramientas de resiliencia comunitaria de HUD, que garantiza que los desarrollos de viviendas asequibles sean sostenibles y resilientes al clima.

Conclusión

La propuesta de vivienda PRO de Tulsa integra **reformas de políticas sistémicas , iniciativas de desarrollo de capacidades y programas de desarrollo específicos** para aumentar la producción y la preservación de viviendas asequibles. Al abordar las limitaciones de capacidad de los desarrolladores, la zonificación obsoleta y las brechas financieras, esta propuesta se alinea directamente con los objetivos nacionales de HUD. El **Programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacías , el Programa de Prioridad de Vivienda Asequible** y otros componentes garantizarán que Tulsa satisfaga sus necesidades de vivienda actuales y futuras, ampliando el acceso a áreas con buenos recursos, reduciendo el desplazamiento y promoviendo la equidad racial y económica.

Solidez del enfoque: ii.) ¿Cuál es su alcance geográfico? (5 puntos)

La **propuesta de vivienda PRO de la ciudad de Tulsa** tendrá un impacto en toda la ciudad, abordando las necesidades de vivienda en diversos vecindarios, desde **el norte de Tulsa hasta el sur de Tulsa** y extendiéndose hasta **el este de Tulsa** . A través de nuestro **Programa de adquisición y reurbanización de propiedades vacantes voluntarias** , nos centraremos en propiedades en toda la ciudad, asegurando que el desarrollo se lleve a cabo tanto en **comunidades desatendidas como en áreas de alta oportunidad** . Al centrarse en ampliar las opciones de vivienda para los más necesitados y al mismo tiempo alinearse con la estrategia de vivienda a largo plazo de la ciudad, esta propuesta ayudará a **equilibrar el crecimiento y abordar las desigualdades** en el acceso a la vivienda.

La **evaluación de la vivienda** de Tulsa revela disparidades clave entre los vecindarios en términos de oportunidades económicas, calidad de la vivienda y acceso a servicios como transporte, atención médica y empleo. Por ejemplo, **el norte de Tulsa** experimenta **tasas más altas de viviendas vacías y abandonadas** , y, históricamente, ha carecido de inversiones significativas en viviendas asequibles. Sin embargo, **el sur de Tulsa** y otras áreas de altas oportunidades presentan un acceso crítico a empleos, escuelas de calidad y atención médica, pero tienen costos de vivienda más altos que dificultan que las familias de ingresos bajos y moderados vivan allí.

Ampliando las oportunidades en comunidades marginadas

El **análisis de subáreas de la evaluación de vivienda** identifica que áreas como **el norte y el este de Tulsa** albergan a muchos hogares de ingresos bajos a moderados y personas de color que enfrentan mayores barreras para acceder a viviendas asequibles y ser propietarios de una vivienda. Nuestra propuesta abordará directamente estas desigualdades al promover el desarrollo de viviendas que desconcentren la pobreza y eviten el desplazamiento. Al centrarse en **la**

participación voluntaria , el programa garantiza que las propiedades se adquieran con el consentimiento total del propietario, lo que evita los impactos negativos de las transferencias forzadas de propiedades.

A través de colaboraciones con organizaciones de desarrollo comunitario locales como **Crossover Community Impact** , **Habitat for Humanity** , **Elevate East** e **Invest North**, identificaremos propiedades en estos vecindarios desfavorecidos para su reurbanización. El **fondo de reurbanización** subsidiará los costos de preparación del sitio/preurbanización, incluida la adquisición de tierras, la liquidación de títulos y las mejoras esenciales de la infraestructura, lo que garantizará que estas áreas reciban la inversión necesaria sin desplazar a los residentes a largo plazo. Estas propiedades se rehabilitarán o reurbanizarán como viviendas asequibles y se les dará prioridad a los **desarrolladores locales de propiedad de minorías, mujeres y veteranos** para promover el crecimiento equitativo y el desarrollo basado en la comunidad.

Además, este programa empleará **estrategias afirmativas de vivienda justa** para comercializar las viviendas recientemente desarrolladas a hogares a los que históricamente se les ha negado el acceso a estas áreas, asegurando que las oportunidades de vivienda se amplíen de manera equitativa para los grupos de clases protegidas.

Creación y conservación de viviendas en zonas de altas oportunidades

Al mismo tiempo, el programa se centrará en el desarrollo de viviendas en **áreas de alta oportunidad** , identificadas a través del **Proyecto de mapeo de idoneidad de vivienda** . El mapeo proporcionará datos sobre dónde los desarrollos de vivienda pueden maximizar **el acceso a empleos, educación de calidad, transporte público, atención médica y otros recursos críticos** . Esto permitirá la **ubicación estratégica de nuevas unidades de vivienda asequibles** en áreas que históricamente han sido inaccesibles para los hogares de bajos ingresos.

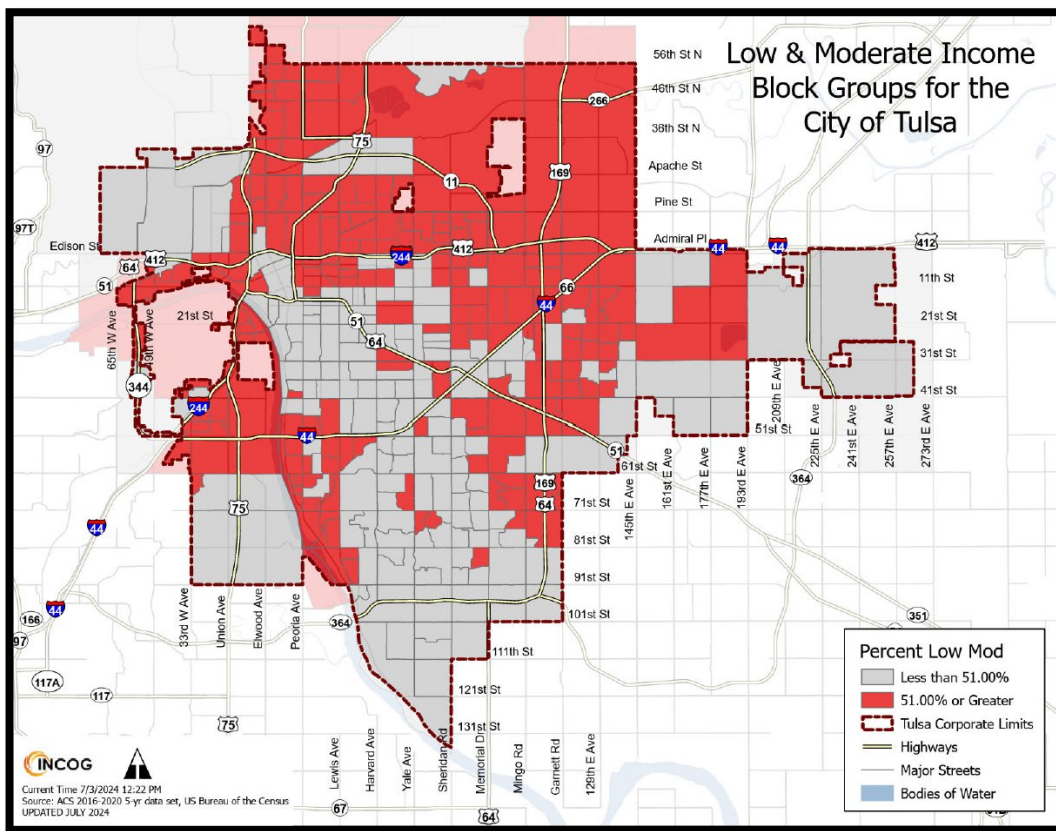
Por ejemplo, **el sur de Tulsa** ofrece grandes oportunidades en términos de **empleo y educación** , pero la asequibilidad ha sido una barrera importante para que las comunidades marginadas accedan a la vivienda. A través del **Programa de Planes Preaprobados** y el **Fondo de Reurbanización** , se incentivará a los desarrolladores a construir viviendas asequibles en estos vecindarios, lo que garantizará que las familias de bajos ingresos puedan acceder a áreas de grandes oportunidades. El **fondo de reurbanización** cubrirá los costos asociados con la adquisición de terrenos y las mejoras de infraestructura, lo que brindará a los desarrolladores los recursos necesarios para construir viviendas que cumplan con los estándares de asequibilidad del HUD.

Las **evaluaciones de zonificación, políticas de uso del suelo y procesos de participación comunitaria dirigidas por la SGA** ayudarán a identificar áreas en las que las políticas de la ciudad podrían modificarse para fomentar el desarrollo en áreas que antes eran inaccesibles para la vivienda asequible. Por ejemplo, se explorarán políticas en torno a **bonificaciones por densidad y desarrollo de uso mixto para garantizar que los proyectos de vivienda asequible puedan integrarse sin problemas en vecindarios con grandes oportunidades** .

Al combinar **reformas de zonificación en toda la ciudad** , participación comunitaria y adquisiciones de propiedades específicas, el programa permitirá a Tulsa crear **un desarrollo de viviendas equilibrado** en todos los vecindarios, abordando tanto las comunidades marginadas como las áreas con mayores oportunidades económicas y sociales.

Impacto en toda la ciudad y flexibilidad estratégica

Si bien la propuesta destaca áreas específicas de enfoque, como **el norte de Tulsa , el este de Tulsa y el sur de Tulsa** , el alcance geográfico sigue siendo amplio. El **Programa de Adquisición y Reurbanización Voluntaria de Propiedades Vacías** permitirá flexibilidad en la selección de sitios en función de **la demanda del mercado , las opiniones de la comunidad y el análisis geoespacial** , lo que garantiza que el alcance del programa sea adaptable a las oportunidades emergentes en toda la ciudad.



Además, mediante la colaboración con **SGA y la Oficina de Planificación** de la ciudad , se perfeccionará el **Mapa de Idoneidad de Viviendas** para reflejar las cambiantes necesidades de vivienda y las tendencias de desarrollo económico de la ciudad. El objetivo es garantizar que se construyan viviendas asequibles en áreas donde puedan tener los efectos más positivos a largo plazo, ya sea mediante el aumento del acceso a zonas de alta oportunidad o la revitalización de comunidades desatendidas.

En cuanto a **la implementación del programa** , Tulsa no operará un programa de subvenciones, sino que desarrollará **asociaciones directas** con desarrolladores locales y organizaciones

comunitarias. Los desarrolladores seguirán un proceso claro que incluye **acuerdos con los desarrolladores** y **documentación financiera** para garantizar que los proyectos cumplan con los estándares de asequibilidad y desarrollo de la ciudad. **Los costos de la liquidación de títulos, las mejoras de infraestructura y la demolición** serán cubiertos por la ciudad antes de que se transfieran los lotes, lo que garantiza que las propiedades listas para el desarrollo estén disponibles sin la carga de costos iniciales para los desarrolladores.

Solidez del enfoque: iii.) ¿Quiénes son sus principales partes interesadas? ¿Cómo las está involucrando? (5 puntos)

El desarrollo de esta propuesta está profundamente arraigado en el amplio proceso de participación de las partes interesadas que se llevó a cabo durante la creación de las principales iniciativas de vivienda de Tulsa, incluida la **Estrategia de Vivienda de Tulsa**, **el Plan Integral de Planitula**, **la Evaluación de Vivienda de toda la Ciudad** y **el Plan Consolidado 2020-2024**. Estos esfuerzos involucraron a una amplia gama de partes interesadas de toda la ciudad, lo que garantizó que se consideraran e incorporaran las perspectivas de todos los sectores relevantes, en particular las de aquellos que probablemente se beneficiarían más de las actividades propuestas. Además, continuaremos involucrando a estas partes interesadas y ampliaremos el alcance durante el período de ejecución de la subvención para garantizar la capacidad de respuesta a las necesidades emergentes.

Principales partes interesadas y esfuerzos de divulgación

Organismos públicos locales y regionales :

- **La Autoridad de Vivienda de Tulsa (THA)**, **PartnerTulsa**, **la Corporación de Desarrollo Económico de Tulsa (TEDC)** y otras agencias de la ciudad colaboraron en el proceso a nivel de toda la ciudad para identificar las barreras críticas a la producción y conservación de viviendas asequibles. Estas agencias proporcionaron información crucial sobre las necesidades de infraestructura, los desafíos de zonificación y las estrategias para aprovechar los recursos públicos.
 - Ejemplo: Los desarrolladores han expresado constantemente su frustración por la necesidad de códigos de zonificación más flexibles para dar cabida a viviendas multifamiliares y a las viviendas intermedias faltantes, lo que se ha incorporado a nuestras actividades de reforma de políticas.

Promotores y constructores de viviendas :

- La interacción con promotores inmobiliarios privados y sin fines de lucro, incluidas empresas locales propiedad de mujeres y minorías, fue fundamental para identificar barreras prácticas en el desarrollo de viviendas. Promotores inmobiliarios como la Autoridad de Vivienda de Tulsa, Hábitat para la Humanidad y miembros profesionales de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de la Gran Tulsa y **la Asociación de Constructores de Viviendas de la Gran Tulsa** han ofrecido comentarios sobre las

ineficiencias en materia de permisos y las brechas de financiación que obstaculizan la producción de viviendas asequibles.

- Ejemplo: A través de estos debates, surgió la necesidad de **asistencia técnica y desarrollo de capacidades** para los desarrolladores minoritarios, lo que llevó a la inclusión de asociaciones con PartnerTulsa y TEDC para apoyar a estos desarrolladores.

Organizaciones comunitarias y grupos de defensa :

- Organizaciones como **A Way Home for Tulsa** , **Mental Health Association Oklahoma** , **Crossover Community Impact** , **Habitat for Humanity** , **InvestNorth** y **Elevate East** han ofrecido comentarios para informar el desarrollo de la propuesta para abordar las necesidades de vivienda de las poblaciones vulnerables y desatendidas, incluidos los residentes de bajos ingresos, las personas de color y las personas sin hogar. Sus comentarios enfatizaron la importancia de mantener la asequibilidad en áreas de altas oportunidades y prevenir el desplazamiento.
 - Ejemplo: La participación de A Way Home for Tulsa influyó directamente en el enfoque de la propuesta en prevenir el desplazamiento y garantizar que se creen unidades asequibles en vecindarios con buenos recursos.

Residentes y miembros de la comunidad :

- La participación a través de encuestas comunitarias, cabildos abiertos y foros públicos organizados por la **Oficina de Planificación de Tulsa** durante el desarrollo de planitulsa y la Evaluación de Vivienda de toda la Ciudad permitió el aporte directo de los residentes, incluidos aquellos que necesitan viviendas asequibles y personas de grupos de clases protegidas bajo la Ley de Vivienda Justa.
 - Ejemplo: Los comentarios de los residentes del **norte de Tulsa** destacaron la necesidad de revitalización sin desplazamiento, lo que dio forma a nuestro **Programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacías** , que garantiza que las propiedades se adquieran a través de un proceso voluntario y centrado en la comunidad.

Estrategia para un compromiso continuo durante el período de la subvención

Para garantizar el éxito continuo de las actividades propuestas, hemos establecido una estrategia de participación sólida y multifacética que se mantendrá y ampliará durante todo el período de ejecución de la subvención:

- **Reuniones trimestrales de partes interesadas** : la ciudad organizará reuniones trimestrales con desarrolladores locales, grupos comunitarios y agencias públicas para revisar el progreso de las actividades de la propuesta, recopilar comentarios y ajustar estrategias en función de las necesidades en tiempo real y las condiciones del mercado.
- **Difusión dirigida a comunidades desatendidas** : a través de asociaciones con organizaciones de desarrollo comunitario como Elevate East, InvestNorth , **Growing Together** , **Habitat for Humanity** y **Crossover Community Impact** , la ciudad

garantizará que los esfuerzos de participación incluyan a todas las personas, especialmente a los residentes de las áreas del norte y este de Tulsa. Estas iniciativas de difusión proporcionarán a los residentes y líderes comunitarios actualizaciones sobre la disponibilidad de oportunidades de vivienda asequible y garantizarán que los comentarios sigan informando la ejecución de la propuesta.

- **Desarrollo de capacidades para desarrolladores pertenecientes a minorías** : a través de **TEDC** y **PartnerTulsa** , la ciudad ofrecerá asistencia técnica y capacitación continuas para desarrolladores pertenecientes a minorías y con una misión determinada, ayudándolos a abordar proyectos complejos y oportunidades de financiamiento. Esto garantizará que los desarrolladores pertenecientes a grupos subrepresentados sigan participando en la configuración del panorama de la vivienda.

Acciones específicas para solicitar aportes de las partes interesadas

A lo largo del proceso de desarrollo de la propuesta, se tomaron varias acciones específicas para garantizar la participación integral de las partes interesadas:

- **Encuestas públicas y grupos de enfoque** : como parte de la **evaluación de vivienda de toda la ciudad** y **planitulsa** , la ciudad realizó varias encuestas y grupos de discusión. **Más de 1400 personas respondieron** a la Encuesta sobre políticas de vivienda y vecindarios de 2020 y brindaron información sobre los principales desafíos de la vivienda, incluida la asequibilidad, el acceso al transporte y el impacto de las regulaciones de zonificación. Esta retroalimentación dio forma directamente a las actividades propuestas en esta subvención, en particular para abordar las necesidades de vivienda en áreas de alta oportunidad.
- **Participación de la comunidad de desarrollo** : la ciudad organizó talleres con desarrolladores locales, tanto privados como sin fines de lucro, para identificar barreras en los procesos de obtención de permisos y aprobación. Estos talleres llevaron a la inclusión de permisos simplificados y planes preaprobados como componentes clave de esta propuesta.
- **Colaboración con organizaciones de defensa y servicios** : las consultas periódicas con organizaciones que representan a poblaciones desatendidas, como **A Way Home for Tulsa** , **Mental Health Association Oklahoma** y **Crossover Community Impact** , garantizaron que la propuesta priorizara las necesidades de las personas sin hogar y de aquellas en riesgo de quedarse sin hogar. Sus comentarios llevaron a la inclusión de **estrategias de vivienda asequible** dirigidas a quienes ganan el 80 % del ingreso medio de vivienda o menos.

Incorporación de las aportaciones de las partes interesadas

La participación de las partes interesadas ha influido profundamente en esta propuesta, tanto en su enfoque como en la estructura de sus actividades. Entre los ejemplos clave de cómo se han incorporado las aportaciones de las partes interesadas se incluyen los siguientes:

- **Enfoque en la adquisición voluntaria y la prevención del desplazamiento** : las organizaciones comunitarias del norte de Tulsa destacaron la importancia de prevenir el

desplazamiento en áreas que experimentan reurbanización. Como resultado, el **Programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacías** fue diseñado para adquirir propiedades solo con el consentimiento total del propietario, asegurando que las comunidades no se vean afectadas negativamente por la reurbanización.

- **Desarrollo de capacidades para desarrolladores pertenecientes a minorías** : los comentarios de los desarrolladores pertenecientes a minorías, junto con organizaciones como PartnerTulsa y TEDC, destacaron los desafíos que enfrentan para ampliar sus operaciones. En respuesta, integramos **programas de desarrollo de capacidades específicos** que brindan apoyo financiero y asistencia técnica a los desarrolladores pertenecientes a minorías y con una misión determinada.
- **Procesos de zonificación y permisos simplificados** : los desarrolladores y las agencias públicas destacaron las ineficiencias en la zonificación y los permisos que retrasaron los proyectos de vivienda asequible. Con base en estos aportes, la propuesta incluye **actualizaciones del código de zonificación** y un **Programa de Planes Preaprobados** para acelerar el proceso de desarrollo, especialmente en áreas de alta oportunidad.

Promoción afirmativa de una vivienda justa (AFFH)

Esta propuesta está totalmente alineada con los objetivos de HUD de promover afirmativamente la vivienda justa eliminando las barreras a la vivienda asequible, promoviendo la desegregación y asegurando el acceso equitativo a áreas de oportunidad con buenos recursos para los grupos de clase protegida. Los aportes de las partes interesadas, en particular de **los defensores de la vivienda y los grupos de clase protegida**, guiaron el énfasis en **las estrategias afirmativas de vivienda justa** que garantizarán que las viviendas recién construidas sean accesibles para las comunidades a las que históricamente se les negó el acceso. Nuestro enfoque en el norte y el este de Tulsa garantiza que los desarrollos de vivienda se creen de manera equitativa en toda la ciudad, promoviendo la integración racial y económica en áreas con buenos recursos.

Tulsa ha estado invirtiendo fuertemente en estrategias de crecimiento inclusivo, particularmente en áreas como East Tulsa y North Tulsa, que históricamente han estado desatendidas. Estas regiones han enfrentado desafíos sistémicos, desde las secuelas de la Masacre Racial de Tulsa de 1921 en Greenwood hasta décadas de desinversión y políticas de vivienda discriminatorias. La construcción de autopistas a mediados del siglo XX fragmentó aún más estas comunidades, lo que llevó al declive económico y al desplazamiento. Sin embargo, en los últimos años, las iniciativas e inversiones impulsadas por la comunidad han tenido como objetivo revertir estas tendencias ([PlaceBasedImpact](#)) ([Economic Architecture Project](#)).

Por ejemplo, East Tulsa se ha convertido en un centro para las comunidades inmigrantes, y organizaciones como la George Kaiser Family Foundation (GKFF) han sido claves para apoyar el crecimiento inclusivo a través de iniciativas como el programa **Elevate East**. Este esfuerzo implica asociaciones con organizaciones comunitarias para construir infraestructura culturalmente relevante, incluidas incubadoras de pequeñas empresas y desarrollos de viviendas asequibles, para garantizar el crecimiento a largo plazo y evitar el desplazamiento ([PlaceBasedImpact](#)).

En el norte de Tulsa, los esfuerzos se han centrado en equilibrar las nuevas inversiones con la preservación de la comunidad. **Invest North** y otras organizaciones locales están trabajando para garantizar que los nuevos desarrollos de viviendas en el norte de Tulsa no solo proporcionen viviendas asequibles, sino que también incluyan protecciones contra la gentrificación que podría desplazar a los residentes de largo plazo. La ciudad también ha adoptado estrategias, como asociarse con **Trust Neighborhoods** y establecer fideicomisos de tierras comunitarias, para mantener la asequibilidad y el control sobre los valores de las propiedades, reduciendo el riesgo de desplazamiento causado por el aumento de los alquileres (Economic Architecture Project).

Solidez del enfoque: iv.) ¿Cómo se alinea su propuesta con los requisitos para promover de manera afirmativa la vivienda justa? (5 puntos)

La propuesta de vivienda PRO de la ciudad de Tulsa aborda las barreras sistémicas a la vivienda asequible, basándose en la Estrategia de Vivienda de Tulsa y el Plan Consolidado 2020-2024. Al centrarse en áreas con buenos recursos, el programa garantiza que los hogares de ingresos bajos y moderados, en particular los grupos desatendidos, obtengan acceso a servicios esenciales como transporte, escuelas de calidad y atención médica.

Un enfoque basado en datos para abordar las necesidades de vivienda

La evaluación de vivienda de toda la ciudad de Tulsa revela una alta tasa de vacantes en el norte de Tulsa (casi el 23 %), lo que contribuye a las importantes desigualdades de vivienda del área (Indicadores de igualdad de Tulsa de 2023). La propiedad de vivienda de los negros en la ciudad también se queda atrás con solo **el 36 %** en comparación con el 59 % de **los hogares blancos** , lo que enfatiza aún más la necesidad de intervenciones de vivienda equitativas (Indicadores de igualdad).

Para apoyar la vivienda justa y promover la desegregación, la ciudad de Tulsa trabajará con SGA como parte de su asistencia técnica y apoyo de planificación para implementar estrategias que conduzcan a reformas adicionales de zonificación y uso del suelo que fomenten un desarrollo de mayor densidad en vecindarios tradicionalmente excluyentes. Esto incluye la actualización de los códigos de zonificación para permitir la construcción de unidades de vivienda auxiliares (ADU), dúplex y triplex en áreas históricamente limitadas a viviendas unifamiliares. Estas **reformas de políticas** ampliarán la elección de vivienda para familias de bajos ingresos y grupos de clases protegidas en áreas de altas oportunidades.

Programa de Adquisición y Desarrollo Voluntario de Propiedades Vacías

El programa aprovechará las propiedades vacías en áreas de alta oportunidad para su reurbanización y convertirlas en viviendas asequibles, asegurando que los grupos históricamente desatendidos, en particular los hogares negros e hispanos, tengan acceso a estos vecindarios. Se utilizará un **fondo de reurbanización para sufragar los costos de las mejoras del sitio, incluida la infraestructura que cumpla con la ADA** y las actualizaciones esenciales para que los proyectos de viviendas asequibles sean financieramente viables para los desarrolladores.

Garantizar la rendición de cuentas y la toma de decisiones liderada por la comunidad

Para garantizar que las voces de la comunidad sean fundamentales para la toma de decisiones, la ciudad establecerá un **Comité Asesor** compuesto por residentes locales, desarrolladores, defensores de la vivienda y funcionarios de la ciudad. Este comité supervisará las reformas de zonificación, hará un seguimiento del progreso de las iniciativas de vivienda asequible y proporcionará informes públicos trimestrales sobre los resultados relacionados con la segregación racial y el acceso a las oportunidades. También se establecerán grupos de trabajo para garantizar una colaboración eficaz, una toma de decisiones optimizada y la implementación exitosa de las actividades clave del proyecto.

Seguimiento del desempeño y métricas de equidad

La Ciudad evaluará el impacto del programa a través de **métricas de desempeño basadas en la equidad**, que incluyen:

- **Diversidad racial y económica** de los nuevos beneficiarios de vivienda asequible.
- **Distribución geográfica** de unidades de vivienda asequibles, garantizando que al menos el **40% de las nuevas unidades** estén en zonas de alta oportunidad para el segundo año.
- **Cumplimiento de** las normas ADA para todos los nuevos desarrollos.

Al establecer una estrategia y mecanismos asociados para la medición del impacto con el apoyo de la asistencia técnica de SGA, los informes anuales, publicados públicamente, harán un seguimiento de estos resultados e informarán los ajustes para garantizar que la ciudad esté avanzando en los objetivos de AFFH del HUD. Al centrarse en las comunidades desatendidas, prevenir el desplazamiento y garantizar que los nuevos desarrollos satisfagan las necesidades de los grupos de clases protegidas, la ciudad de Tulsa promoverá los objetivos de HUD de equidad racial, accesibilidad y asequibilidad en todo su ecosistema de vivienda.

Solidez del enfoque: v.) Propuestas de presupuesto y cronograma (5 puntos)

El presupuesto propuesto de **\$5,758,128.20** para las actividades de vivienda PRO de la ciudad de Tulsa respalda los componentes centrales de la estrategia de vivienda asequible de Tulsa. Cubre los costos de adquisición, desarrollo y personal para el Coordinador del Proyecto de Vivienda y el Coordinador de la Estrategia de Vivienda, ambos esenciales para la planificación e implementación.

El proyecto abarca un **período de ejecución de cinco años**, desde el **10/02/2025 hasta el 30/09/2030**. El cronograma permite una fase de planificación eficiente, seguida de una implementación por fases. Esta estructura por fases permite una evaluación en tiempo real, lo que garantiza que el proyecto siga siendo rentable y adaptable a las necesidades emergentes.

Descripción general del presupuesto de la subvención para vivienda PRO

- **Adquisición y desarrollo (\$4,000,000) :**

- Esto incluye la adquisición de lotes, limpieza de títulos, demolición y reparaciones de infraestructura para 40 unidades (20 rehabilitadas y 20 de nueva construcción).
- **Costos de personal (\$1,234,662) :**
 - Estos roles de apoyo son clave durante el período de 6 años del proyecto para garantizar la ejecución y coordinación estratégica.
- **Costos administrativos (10% del presupuesto total) :**
 - **\$523,466.20** para gastos generales administrativos para garantizar una gestión fluida del proyecto.

Artículo	Costo por unidad	Número de unidades de rehabilitación	Número de unidades nuevas	Costo total de desarrollo
Adquisición de lotes	\$30,000.00	20	20	\$1,200,000.00
Costos legales (Liquidación de título)	\$ 5,000.00	20	20	\$200,000.00
Demolición (sólo construcciones nuevas)	\$10,000.00	0	20	\$200,000.00
Reparación de Infraestructura (50% de unidades)	\$120,000.00	10	10	\$ 2,400,000.00
Costos totales de desarrollo				\$ 4.000.000,00

Posición	Anual	Total (6 años)
Salario del Coordinador de Proyectos de Vivienda (1 ETP)	\$79,145.00	\$ 474,870.00
Salario del Coordinador de Estrategia de Vivienda (1 ETP)	\$79,145.00	\$ 474,870.00
Beneficios complementarios (30%)	\$ 47,487.00	\$ 284,922.00
Costos totales de personal	\$ 205,777.00	\$ 1,234,662.00

Artículo	Costo total
Costos de desarrollo	\$4,000,000.00
Costos de personal	\$1,234,662.00
Administrativo (10%)	\$ 523,466.20
Fondos totales de subvención para vivienda de PRO	\$ 5,758,128.20

Descripción general de la cronología

El cronograma del proyecto garantiza que las actividades comiencen rápidamente después de la fecha de inicio y progresen a través de un proceso estructurado y por fases.

Fase de planificación e implementación temprana (primer trimestre de 2025 - tercer trimestre de 2025)

- **Primer trimestre de 2025:** Contratación e incorporación del coordinador del proyecto de vivienda y del coordinador de la estrategia de vivienda. Colaboración inicial con Smart Growth America (SGA) para lanzar evaluaciones de zonificación y planificación de mejoras de procesos. Comienzan las consultas comunitarias y la participación de las partes interesadas.
- **Segundo y tercer trimestre de 2025:** SGA completa las revisiones del código de zonificación, las evaluaciones de procesos y las recomendaciones del sistema. Trabaja con la Oficina de Planificación de la Ciudad y las partes interesadas clave para refinar las estrategias de implementación de las reformas de zonificación y el Programa de Adquisición de Propiedades Vacantes. Comienza el desarrollo **del Programa de Planes Preaprobados**, que coincide con la contratación de personal y la evaluación de zonificación.

Ejecución de solicitudes de propuestas para el programa de planes preaprobados (finales de 2024 - primer trimestre de 2025)

- **T4 2024:** Ejecutar la Solicitud de propuestas del Programa de Planes Preaprobados para seleccionar una empresa de diseño.
- **Primer trimestre de 2025:** Comienza el diseño y el desarrollo del programa junto con el proceso de contratación de los dos nuevos coordinadores.

Fase de adquisición y desarrollo de propiedades (cuarto trimestre de 2025 - cuarto trimestre de 2027)

- **T4 2025:** Comienzan las adquisiciones de propiedades y los trabajos de rehabilitación .
- **T1-T2 2026:** Adquisición de 10 propiedades; tramitación de títulos, demolición y obras de infraestructura para la primera fase de desarrollos de viviendas. Rehabilitación de 10 unidades de vivienda y construcción de 5 unidades nuevas. El Programa de Planes Preaprobados se pone en marcha con un enfoque en desarrollos de relleno a pequeña escala.
- **T3-T4 de 2026:** Ampliar las adquisiciones de propiedades vacantes y continuar con las rehabilitaciones y las nuevas construcciones. **Completar 10 unidades** (rehabilitaciones y nuevas construcciones).

Escalamiento y ajustes estratégicos (2027)

- **T1-T2 2027:** Comenzar la siguiente ronda de adquisiciones, con el objetivo de adquirir 10 propiedades adicionales. Realizar los ajustes necesarios en función de los comentarios del comité asesor y las partes interesadas.
- **T3-T4 2027:** Completar otras 10 unidades, lo que eleva el total a **20 unidades completadas** .

Desarrollo completo del proyecto (2028-2029)

- **2028-2029:** Continuar adquiriendo propiedades y desarrollando unidades de vivienda, completando las 20 propiedades restantes (10 rehabilitadas y 10 nuevas). Mantener la participación de las partes interesadas e implementar los ajustes finales para garantizar el éxito de las reformas de zonificación y la producción de viviendas asequibles.

Cierre y presentación de informes finales (T1-T3 2030)

- **T1-T3 de 2030:** Cierre de todas las obras de adquisición, construcción y rehabilitación de propiedades. **Presentación de los informes finales del HUD** que detallan los resultados de las viviendas, los impactos en la comunidad y los éxitos del proyecto. Asegurarse de que se completen y envíen todos los documentos financieros y de cumplimiento.

Presupuesto y gestión ante una posible reducción de la financiación

Si HUD otorga solo el 50% de los fondos solicitados, la ciudad de Tulsa ajustará la escala del desarrollo de viviendas asequibles en virtud del *programa de Adquisición y Desarrollo Voluntario de Propiedades Vacías propuesto* , preservando al mismo tiempo los componentes esenciales que impulsan el éxito del programa. El personal principal (**el coordinador de la estrategia de vivienda y el coordinador del proyecto de vivienda**) seguirá recibiendo fondos completos para garantizar una alineación continua con la estrategia de vivienda de la ciudad y la ejecución de los objetivos más amplios de la propuesta.

En el **escenario de financiación del 50%** , la ciudad reducirá la construcción de unidades de vivienda a un total de **15 unidades : 7 unidades rehabilitadas y 8 unidades de nueva construcción** . El programa hará hincapié en maximizar la relación coste-eficiencia centrándose en la rehabilitación cuando sea posible, ya que tiende a ser más asequible en comparación con la construcción nueva. Incluso en este entorno de financiación reducida, la ciudad se asegurará de que estas unidades cumplan con los estándares de asequibilidad para los hogares que ganan el **80% o menos del ingreso medio del área (AMI)** .

Desglose de los costos de desarrollo

- **Adquisición de Lotes:** Se adquirirán un total de **15 lotes a un costo de \$30,000 por lote** , totalizando **\$450,000** .
- **Costos Legales:** La tramitación del título para estas 15 unidades se estima en **\$5,000 por unidad** , lo que suma un total de **\$75,000** .

- **Demolición (solo construcción nueva):** los costos de demolición se proyectan para **2 unidades** en **\$10,000 por unidad** , lo que da un total de **\$20,000** .
- **Costos de rehabilitación:**
 - Se rehabilitarán **4 unidades sin reparaciones de infraestructura, con un costo de \$75 mil por unidad** , totalizando **\$300 mil** .
 - **Las 3 unidades** requerirán rehabilitación y reparaciones de infraestructura, con un costo combinado de **\$195,000 por unidad** , lo que hace un total de **\$585,000** .
- **Costos de nueva construcción:**
 - **una unidad nueva** sin reparar la infraestructura costaría **\$150,000** .
 - **una unidad nueva** que requiera nueva construcción y reparación de la infraestructura tendrá un costo de **\$270,000** .

Costos de personal y administrativos

- **Costos de personal:** Los costos de personal se mantienen en **\$1,234,662** para apoyar al **Coordinador del Proyecto de Vivienda** y al **Coordinador de Estrategia de Vivienda** , asegurando la supervisión esencial del proyecto y la implementación exitosa de todas las iniciativas de vivienda.
- **Costos administrativos:** Los costos administrativos, que se calculan en el **10% del costo total del proyecto** , se reducirán a **\$287,906.41** para alinearse con el presupuesto reducido.

Costos totales del proyecto:

- **Costos de desarrollo:** \$1,305,000
- **Costos de personal:** \$1,234,662
- **Costos Administrativos (10%):** \$287,906.41

Costo total del proyecto: \$2,879,064.10

Escalamiento y priorización

Incluso con una reducción del 50% en la financiación, la ciudad ofrecerá resultados de vivienda de gran impacto a través de un enfoque centrado y estratégico. Para garantizar la rentabilidad, el proyecto:

- **Priorizar la rehabilitación** sobre la nueva construcción, ya que la rehabilitación suele ser más rentable.
- Concentrar los esfuerzos de nueva construcción en lotes con infraestructura y costos de demolición manejables para reducir los gastos generales del proyecto.
- Mantener un **enfoque geográfico** en áreas de alta oportunidad con infraestructura existente para minimizar los costos adicionales, al tiempo que se garantiza que las

unidades de vivienda asequibles estén bien ubicadas en vecindarios accesibles al transporte público y ricos en recursos.

El **Coordinador de Estrategia de Vivienda** y el **Coordinador de Proyecto de Vivienda** son fundamentales para mantener la estructura general de la propuesta y seguirán liderando los esfuerzos del proyecto para alinearse con los objetivos de HUD, involucrar a las partes interesadas y supervisar el proceso de desarrollo. Estas funciones son indispensables para el éxito del proyecto, ya que garantizan que, incluso con una financiación reducida, la ciudad pueda ofrecer soluciones de vivienda rentables que cumplan con los objetivos de asequibilidad de Tulsa.

Informes trimestrales y seguimiento financiero :

La ciudad de Tulsa cumplirá con todos los requisitos de informes trimestrales del HUD a través del sistema de Informes de Subvenciones para la Recuperación de Desastres (DRGR, por sus siglas en inglés). Esto incluye el seguimiento de los hitos, los desembolsos financieros y los resultados del proyecto de conformidad con las normas del HUD. La División de Administración de Subvenciones de la ciudad será responsable de garantizar informes oportunos y precisos y de supervisar las finanzas del proyecto de conformidad con la Parte 200 del Título 2 del CFR.

Conclusión

En un escenario de financiación del 50%, la ciudad de Tulsa seguirá desarrollando con éxito **15 unidades de vivienda asequible** , centrándose tanto en **la rehabilitación** como en **la nueva construcción** para garantizar que la vivienda asequible siga siendo accesible para los hogares que alcanzan o están por debajo del **100% del AMI** . El enfoque de la ciudad priorizará las adquisiciones estratégicas de propiedades y el desarrollo rentable, asegurando que se mantengan los componentes críticos del proyecto, como la reparación de la infraestructura y la asequibilidad a largo plazo. Incluso con una financiación reducida, la ciudad seguirá abordando la necesidad urgente de vivienda asequible de una manera que maximice el impacto y la eficiencia.

Anexo mi Capacidad.

Capacidad: i.) ¿Qué capacidad tienen usted y su(s) socio(s)? ¿Cuál es su plan de dotación de personal? (10 puntos)

Estructura organizacional y personal clave

Además de los dos nuevos puestos financiados (el de coordinador de proyectos de vivienda y el de coordinador de estrategias de vivienda), la ciudad de Tulsa aprovechará su estructura de gestión existente para garantizar que se cuente con la experiencia necesaria para implementar la Iniciativa de transformación del ecosistema de vivienda de Tulsa. La Oficina de Vivienda

colaborará con la Oficina de Planificación, la Oficina de Cumplimiento de Códigos y los Servicios de Desarrollo, asegurándose de que cada componente del proyecto esté gestionado por un equipo con experiencia directa en el desarrollo de viviendas. Esta colaboración interdepartamental agrega una capacidad significativa, lo que garantiza una planificación, obtención de permisos y ejecución eficientes de los proyectos de vivienda.

Bajo el liderazgo del Oficial de Vivienda, el **programa de vivienda PRO financiado por la ciudad de Tulsa** El *Coordinador del Proyecto de Vivienda* y el *Coordinador de Estrategia de Vivienda* liderarán la implementación de las actividades de PRO Housing, asegurando la alineación con los objetivos de HUD. El Coordinador del Proyecto de Vivienda gestionará la ejecución diaria del proyecto, mientras que el Coordinador de Estrategia de Vivienda se centrará en integrar las recomendaciones de Smart Growth America y coordinar con los departamentos de la ciudad y los socios externos. TEDC y PartnerTulsa ayudarán en la adquisición y desarrollo de propiedades, pero la Ciudad conservará la supervisión y gestión total de todas las actividades.

Las actividades de adquisición de la ciudad, incluido el **Programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacantes**, serán administradas por **PartnerTulsa**, la organización paraguas creada para consolidar los esfuerzos de desarrollo económico y urbano en la ciudad.

PartnerTulsa está estructurada legalmente como un fideicomiso público, que opera en estrecha coordinación con la ciudad de Tulsa, pero sigue siendo independiente. Esta estructura garantiza que tenga la autoridad legal y la capacidad para gestionar la adquisición de tierras y la gestión de activos para proyectos públicos, incluidos los financiados a través de programas federales como PRO Housing. **PartnerTulsa cuenta con personal y apoya las operaciones de la Autoridad de Desarrollo de Tulsa (TDA)**, que será específicamente responsable de adquirir y administrar propiedades bajo la iniciativa de vivienda. Esta relación proporciona un proceso simplificado que garantiza el cumplimiento de las pautas federales al tiempo que mantiene un control eficiente de los activos durante todo el ciclo de vida del programa.

Además, **Housing Forward**, una nueva subsidiaria sin fines de lucro lanzada por la Fundación Anne y Henry Zarrow, desempeñará un papel clave en el desarrollo de capacidades. **Housing Forward** tiene la tarea de atraer desarrolladores de mayor escala a Tulsa y brindar asistencia técnica a los desarrolladores locales, especialmente a aquellos que se dedican a la producción de viviendas asequibles. Esta asociación será crucial para ampliar la capacidad de los desarrolladores y garantizar que la ciudad pueda cumplir sus ambiciosos objetivos de vivienda.

La ciudad también ha planeado contratar a **Smart Growth America (SGA)**, un líder nacional en políticas de vivienda y desarrollo urbano. SGA brindará asistencia técnica para mejoras a nivel de sistema, incluidas evaluaciones integrales del código de zonificación, mapeo de la idoneidad de la vivienda y la creación de un sistema coordinado de participación de las partes interesadas. Estos esfuerzos serán administrados a través del nuevo Coordinador de Estrategia de Vivienda, lo que garantizará que las recomendaciones de SGA se integren completamente en la estrategia de vivienda a largo plazo de Tulsa.

Capacidad de gestión de proyectos, supervisión financiera y de adquisiciones

Un componente fundamental de la capacidad de la Ciudad para gestionar las subvenciones federales es la **división de Administración de Subvenciones**, que se encarga de todos los informes, el seguimiento y la supervisión financiera relacionados con el HUD para las subvenciones de derechos de la Ciudad (CDBG, HOME, ESG, etc.). La división desempeñará un papel central en la administración de los aspectos financieros del programa de Vivienda PRO, garantizando el cumplimiento de las normas federales y manteniendo registros precisos para fines de auditoría.

La ciudad de Tulsa cuenta con sólidos sistemas de adquisiciones y un proceso interno de revisión de cumplimiento que garantiza el cumplimiento de **las normas federales de la Parte 200 del Título 2 del CFR**. Estos sistemas, que incluyen la selección de contratistas y el seguimiento continuo de los subreceptores, se utilizaron con éxito para proyectos de gran escala, como la administración de fondos de estímulo federal durante la pandemia de COVID-19. La ciudad aprovechará estos sistemas para esta propuesta, lo que garantizará una contratación eficiente y una supervisión financiera del programa.

La ciudad cuenta con un proceso de gestión de proveedores y socios establecido que garantiza que las funciones y responsabilidades estén claramente definidas a través de acuerdos con los subreceptores. Esto incluye mecanismos de presentación de informes y evaluación del desempeño, que también se aplicarán a socios como **TEDC** y **PartnerTulsa** para garantizar el cumplimiento de las normas federales al implementar sus partes de la propuesta.

Cumplimiento de la revisión ambiental

Todas las actividades propuestas se someterán a evaluaciones ambientales según la NEPA, los procedimientos de revisión ambiental del HUD (24 CFR Parte 58) y otras reglamentaciones pertinentes. La Oficina de Planificación, en asociación con el Departamento de Experiencia de la Ciudad (DCE), liderará este proceso. Se prepararán las evaluaciones ambientales (EA) y la documentación necesaria para garantizar el pleno cumplimiento antes de que comience cualquier construcción o rehabilitación. Esto garantiza que todos los proyectos cumplan con los estándares ambientales del HUD y protejan a los futuros residentes.

Proceso de adquisición, preparación y transferencia de propiedades (sin subvención ni ingresos del programa)

1. Adquisición y preparación

La Autoridad de Desarrollo de Tulsa (TDA) adquirirá y preparará propiedades vacantes en áreas de alta oportunidad. Los costos previos al desarrollo, que incluyen la adquisición de lotes, la liquidación de títulos, la demolición y las reparaciones de infraestructura, serán financiados por la Ciudad y manejados directamente por la TDA. Es importante destacar que no se otorgarán fondos a los desarrolladores, lo que garantiza el control total de la Ciudad sobre el proceso de adquisición y preparación, de conformidad con las regulaciones del HUD. Todas las actividades se gestionarán internamente, lo que garantiza que no se transfieran fondos directamente a entidades privadas, manteniendo el cumplimiento de las normas de ingresos del programa y de subvenciones del HUD.

2. Selección de desarrolladores y transferencia de propiedades

Una vez que las propiedades estén preparadas, la TDA solicitará a los desarrolladores a través de un proceso formal de Solicitud de propuestas (RFP). Los desarrolladores presentarán propuestas para adquirir las propiedades predesarrolladas para la construcción de viviendas asequibles bajo **acuerdos de reurbanización**. Las propiedades se transferirán a costos nominales para facilitar la producción de viviendas asequibles, **asegurando que no se generen ingresos del programa**. El objetivo de la Ciudad es permitir el desarrollo de viviendas en línea con los objetivos de HUD, no generar ingresos a partir de las transferencias de propiedades.

3. Acuerdos de reurbanización

La TDA establecerá acuerdos de reurbanización legalmente vinculantes con los desarrolladores, asegurándose de que cumplan con los plazos de construcción y asequibilidad. Cada acuerdo incluirá cláusulas de asequibilidad que garanticen que las propiedades sirvan a hogares de ingresos bajos a moderados durante un período prolongado, lo que promueve la asequibilidad a largo plazo.

Capacidad y coordinación de los socios

La ciudad de Tulsa tiene una sólida trayectoria de colaboración con socios públicos y privados, lo que será una fortaleza fundamental de esta propuesta. Entre los socios clave se incluyen **TEDC**, **PartnerTulsa** y **Housing Forward**, cada uno de los cuales aporta capacidades únicas.

- **TEDC**, como Institución Financiera de Desarrollo Comunitario (CDFI) certificada, desempeña un papel fundamental a la hora de abordar las barreras de capacidad de los desarrolladores al proporcionar recursos financieros y asistencia a los desarrolladores locales, especialmente a las empresas propiedad de minorías y mujeres.
- **PartnerTulsa** supervisará la adquisición de propiedades vacantes a través de la TDA, lo que garantizará la transferencia eficiente de terrenos listos para el desarrollo a los desarrolladores. Esta integración perfecta entre la gestión de activos de PartnerTulsa y la capacidad financiera de TEDC garantiza que los desarrolladores tengan los recursos y el terreno necesarios para el éxito del proyecto.
- **Housing Forward** brindará un apoyo fundamental para el desarrollo de capacidades de los desarrolladores locales, en particular de aquellos que recién comienzan a desarrollar viviendas asequibles, y ayudará a atraer desarrolladores nacionales a Tulsa. Esto ayudará a la ciudad a superar las limitaciones de capacidad que actualmente impiden la producción de viviendas.

La Ciudad y sus socios utilizarán acuerdos claros con los subreceptores y una planificación de proyectos coordinada para garantizar que todos los socios cumplan con los altos estándares esperados para la gestión de subvenciones federales.

Experiencia en Derechos Civiles y Vivienda Justa

La ciudad de Tulsa tiene una larga experiencia en la integración de los derechos civiles y la vivienda justa en sus actividades de desarrollo de viviendas. La **Oficina de Resiliencia y Equidad del Alcalde (MORE)** lidera muchas de estas iniciativas, trabajando para abordar las

disparidades en el acceso a la vivienda, en particular para las comunidades de color y otras clases protegidas. MORE también ha desarrollado e implementado la **Política de Acceso al Idioma** y el **Informe de Indicadores de Igualdad** , que rastrea las disparidades en la vivienda y la movilidad económica en los vecindarios de Tulsa.

Las consideraciones de equidad y vivienda justa son fundamentales para la **Estrategia de Vivienda de la Ciudad de Tulsa** , que prioriza la ampliación de la oferta de vivienda en áreas de alta oportunidad y la prevención del desplazamiento. La experiencia de la Ciudad en materia de educación y aplicación de la ley de vivienda justa garantiza que el programa de vivienda PRO cumplirá con la Ley de Vivienda Justa, al mismo tiempo que promueve la equidad racial y la movilidad económica para las comunidades marginadas.

Gestión de la ampliación y de las reducciones de financiación

En caso de financiación parcial, la Ciudad priorizará las actividades que tengan el impacto más inmediato y a largo plazo en la producción de viviendas asequibles. Los dos puestos clave de personal (el Coordinador del Proyecto de Vivienda y el Coordinador de la Estrategia de Vivienda) seguirán siendo esenciales y se mantendrán en cualquier escenario de financiación. Si el HUD otorga menos fondos de los solicitados, la Ciudad reducirá ciertos componentes de adquisición de propiedades, en particular el Programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacías. Sin embargo, las actividades principales, como la racionalización de los procesos de zonificación y permisos, el apoyo a los desarrolladores minoritarios y la creación de capacidad para los desarrolladores a través de **Housing Forward** , continuarán según lo planeado para garantizar mejoras sostenidas en la producción de viviendas asequibles.

Anexo F. Apalancamiento

Apalancamiento: i.) Son tú apalancamiento otro fondos o no financiero ¿contribuciones? (10 agujas)

Se proporcionará información sobre el apalancamiento y la documentación de respaldo una vez que se hayan firmado y presentado por completo las cartas de compromiso de los socios clave. Esta sección se actualizará en consecuencia para reflejar las contribuciones y los compromisos de apalancamiento confirmados.

Anexo G. Efectos y resultados a largo plazo

Efectos y resultados a largo plazo: i.) ¿Qué efectos permanentes y a largo plazo tendrá su propuesta? ¿Qué resultados espera? (10 puntos)

La propuesta de vivienda PRO de la ciudad de Tulsa está diseñada para tener un impacto duradero en el ecosistema de la vivienda al abordar barreras estructurales profundamente arraigadas a la producción y conservación de viviendas asequibles. La visión a largo plazo se centra en eliminar de forma permanente las barreras críticas de las limitaciones de capacidad de los desarrolladores, las políticas de zonificación y uso de la tierra obsoletas y los desafíos de viabilidad financiera. Al eliminar estas barreras, Tulsa no solo aumentará su producción actual de viviendas asequibles, sino que también garantizará un desarrollo y una conservación sostenidos en el futuro.

Una vez finalizadas las actividades financiadas con subvenciones, la ciudad habrá mejorado significativamente la capacidad de los desarrolladores locales y nacionales para producir viviendas asequibles, habrá reformado los procesos de zonificación y permisos para acelerar el desarrollo y habrá creado una sólida cartera de proyectos para la adquisición y renovación de propiedades vacías. Estos logros se materializarán a través de múltiples componentes estratégicos de la propuesta, cada uno de ellos con efectos duraderos en la capacidad de Tulsa para generar y mantener viviendas asequibles a gran escala .

Eliminación permanente de barreras y producción sostenida

Limitaciones de la capacidad de los desarrolladores La subvención abordará los desafíos de capacidad de los desarrolladores a largo plazo mediante la creación de una red más resistente de desarrolladores nacionales, de propiedad de minorías y sin fines de lucro. La colaboración con Housing Forward traerá experiencia nacional a Tulsa, atrayendo nuevos desarrolladores al mismo tiempo que amplía la capacidad de los grupos locales y subrepresentados a través de programas de asistencia técnica y desarrollo de capacidades en asociación con TEDC y PartnerTulsa . Esta infraestructura de desarrollo de capacidades garantizará que Tulsa tenga un grupo más grande y diverso de desarrolladores capaces de gestionar las complejidades de la producción de viviendas asequibles. Mucho después del período de la subvención, estos desarrolladores seguirán contribuyendo a los objetivos de vivienda asequible de la ciudad, habiendo adquirido las habilidades financieras y operativas necesarias para participar en proyectos importantes. Este ecosistema de desarrolladores ampliado conducirá a una producción sostenida de viviendas asequibles más allá del período de la subvención, lo que garantizará que la cartera de viviendas siga creciendo incluso cuando fluctúen las condiciones del mercado.

Zonificación obsoleta y procesos ineficientes Las reformas a los procesos de zonificación y permisos de Tulsa proporcionarán cambios estructurales a largo plazo que respaldarán la producción continua de viviendas asequibles. El Coordinador de Estrategia de Vivienda, en asociación con Smart Growth America (SGA), liderará los esfuerzos para agilizar los procesos, lo que permitirá una mayor densidad, permisos acelerados y la introducción de tipos de vivienda como unidades de vivienda accesorias (ADU), dúplex y tríplex. Estas reformas facilitarán que los desarrolladores lleven a cabo proyectos de vivienda asequible sin verse empantanados por regulaciones obsoletas o restrictivas. Mucho después de que finalice el período de subvención de PRO Housing, estas reformas de zonificación seguirán apoyando la producción de viviendas,

particularmente en áreas de alta oportunidad donde la oferta de viviendas ha sido históricamente limitada debido a la zonificación restrictiva.

Al reducir los plazos de tramitación de permisos y aumentar la flexibilidad para soluciones de vivienda innovadoras, la ciudad no solo cumplirá con sus objetivos de vivienda a corto plazo, sino que también se posicionará para el éxito a largo plazo en la producción de viviendas que satisfagan las necesidades cambiantes de su población. Con el tiempo, estas reformas regulatorias facilitarán una producción de viviendas asequibles más rápida y eficiente, lo que permitirá a la ciudad cumplir con su objetivo de 13.000 nuevas unidades en la próxima década.

Viabilidad económica y brechas financieras El Programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacías de la propuesta, combinado con el Programa de Prioridad de Viviendas Asequibles, establecerá un nuevo marco para el desarrollo de viviendas asequibles que elimine importantes barreras financieras. Al adquirir y preparar propiedades vacías en áreas de alta oportunidad, la Ciudad reducirá los costos de adquisición de terrenos para los desarrolladores, que históricamente han sido una barrera importante para la producción de viviendas asequibles. El programa también abordará los desafíos legales y de infraestructura, asegurando que los desarrolladores tengan acceso a sitios listos para el desarrollo que cumplan con los criterios para viviendas asequibles. Este enfoque no solo aumenta la producción de viviendas en el corto plazo, sino que también proporciona un modelo replicable para futuras adquisiciones de propiedades y reurbanizaciones.

El Programa de Prioridad de Vivienda Asequible agilizará el proceso de obtención de subsidios y otros apoyos financieros, asegurando que los desarrolladores tengan los recursos necesarios para cubrir las brechas de financiación. Esto reducirá permanentemente la carga financiera de los desarrolladores, haciendo más factible la construcción de viviendas asequibles en áreas donde los costos de la tierra y los problemas de infraestructura han limitado tradicionalmente la producción. Al reducir las barreras financieras, la propuesta garantizará que los desarrolladores puedan seguir adelante con proyectos de vivienda asequible incluso después del período de subvención, aumentando el parque de viviendas de la ciudad a largo plazo.

Logros y resultados a largo plazo

Al final del período de ejecución, Tulsa habrá logrado lo siguiente:

1. **La rehabilitación y nueva construcción de 40 unidades de vivienda asequible** a través del Programa de Adquisición Voluntaria de Propiedades Vacías. Esta fase inicial creará un modelo replicable para desarrollos futuros, asegurando que se produzcan más unidades con el tiempo.
2. **Reformas a largo plazo en la zonificación y en la concesión de permisos** que reducirán los tiempos de aprobación, permitirán una mayor densidad y fomentarán el desarrollo de las viviendas de clase media que faltan. Esto dará como resultado un aumento mensurable en la cantidad de viviendas autorizadas anualmente y una reducción en el tiempo promedio para emitir permisos.

3. **El establecimiento de una infraestructura sostenible de desarrollo de capacidades para los desarrolladores** , incluidos los programas de TEDC y PartnerTulsa para desarrolladores pertenecientes a minorías. Estos programas seguirán brindando asistencia técnica y apoyo financiero, garantizando que los desarrolladores locales puedan competir por proyectos de vivienda asequible y contribuir a los objetivos de vivienda de la ciudad.
4. **La creación de una estructura formalizada para la participación de las partes interesadas** , garantizando que los socios clave del ecosistema de vivienda (desarrolladores, agencias gubernamentales, organizaciones comunitarias y grupos de defensa) sigan participando en la planificación e implementación a largo plazo de las estrategias de vivienda.

Replicabilidad y modelo para otras comunidades

El enfoque de Tulsa representa un modelo escalable para otras comunidades que enfrentan barreras similares a la producción de viviendas asequibles. Al abordar simultáneamente la zonificación, los permisos, la capacidad de los desarrolladores y la viabilidad financiera, la propuesta PRO Housing de Tulsa ofrece una solución integral y replicable para los desafíos de vivienda de larga data. Otras jurisdicciones pueden adoptar el enfoque de Tulsa invirtiendo en programas de desarrollo de capacidades, agilizando los procesos regulatorios y creando programas de adquisición de propiedades que prioricen la vivienda asequible en áreas de alta oportunidad. El uso por parte de la ciudad de la asistencia técnica de Smart Growth America y el enfoque en la inclusión de desarrolladores minoritarios también sirven como componentes clave que otras comunidades pueden replicar para promover la equidad y la sostenibilidad en el desarrollo de viviendas.

Métricas de éxito y resultados previstos

Al final del período de desempeño, las siguientes métricas servirán como indicadores de éxito:

- **Reducción del 50% en los tiempos de emisión de permisos** para desarrollos de vivienda asequible, resultado de las reformas de procesos lideradas por el Coordinador de Estrategia de Vivienda.
- **Se completaron 40 unidades de vivienda** en los primeros dos años del programa, con un marco establecido para replicar y ampliar estos esfuerzos para cumplir con los objetivos de vivienda a largo plazo de la Ciudad.
- **Mayor participación de desarrolladores minoritarios** , con al menos el 30% del total de unidades producidas bajo el programa desarrolladas por empresas propiedad de mujeres o minorías.
- **Aumento del número de propiedades en zonas de altas oportunidades** reurbanizadas como viviendas asequibles, brindando a familias de ingresos bajos y moderados acceso a mejores oportunidades de educación, empleo y atención médica.

Ampliar el acceso y reducir la segregación

El efecto a largo plazo de la propuesta será una reducción mensurable en la concentración de la pobreza y una distribución más equitativa de viviendas asequibles en toda la ciudad. Al priorizar la reurbanización de propiedades vacías en barrios con buenos recursos, el programa aumentará el acceso a áreas de alta oportunidad para grupos de clase protegidos y poblaciones vulnerables, lo que impulsará el objetivo del HUD de promover la desegregación y el acceso equitativo a la vivienda. Las reformas regulatorias, combinadas con apoyo financiero y de desarrollo de capacidades, eliminarán las barreras que históricamente han inhibido el acceso a la vivienda en barrios deseables, lo que conducirá a comunidades más integradas y a una mayor elección de vivienda para todos.

En general, la propuesta PRO Housing de Tulsa es un enfoque transformador que creará cambios estructurales permanentes en el ecosistema de vivienda de la ciudad. Al abordar las barreras clave y garantizar que existan la capacidad, las reformas regulatorias y los apoyos financieros necesarios, la propuesta dará como resultado una producción y conservación sostenida de viviendas asequibles mucho más allá del período de la subvención.