



LAUSD
UNIFIED

Actualización de la Iniciativa de Viviendas

Krisztina Tokes, Directora General de Instalaciones Escolares

Issam Dahdul, Director de Planificación y Desarrollo de Instalaciones

Ann Volz, Presidenta de Volz Company, Asesores de Bienes Raíces

9 de septiembre de 2025
Reunión del Comité Plenario

Agenda

1. Metas de la Iniciativa de Viviendas
2. Entender la Vivienda Asequible
3. Evaluación de la Viabilidad Financiera
4. Consideraciones para la Adquisición de Urbanizador
5. Línea de Tiempo y Siguietes Pasos
6. Preguntas y Respuestas



Norwood Learning Village (LAUSD)

INICIATIVA DE VIVIENDAS DE LAUSD

Ampliar las oportunidades de viviendas asequibles para los empleados del Distrito a través del uso estratégico de terrenos que son propiedad del Distrito.

Por qué importa la vivienda de la fuerza laboral:

1. **Atraer y retener** a maestros y personal calificado
2. Fomentar **un mejor equilibrio entre el trabajo y la vida personal así como el bienestar** mediante la reducción del estrés relacionado con tiempo de viaje al trabajo.
3. Limitar los viajes de larga distancia al trabajo, **reduciendo el tráfico y mejorando la calidad del aire.**
4. Permitir que los empleados vivan y sean **parte de las comunidades** a las que atienden.
5. Asegurar que los recursos se planeen para su **utilización más efectiva y amplia** con el objetivo de apoyar al personal y los estudiantes



LAUSD
UNIFIED

¿Qué es Vivienda Asequible?

Ann Volz, Presidenta de Volz Company, Asesores de Bienes Raíces

AJ Yoon, Presidenta de Volz Company, Asesores de Bienes Raíces

Qué es la asequibilidad de la vivienda



La vivienda se considera **asequible** cuando el hogar paga **no más de un 30%** de sus ingresos bruto en costos de vivienda.

Alcances para la asequibilidad de la vivienda

Vivienda Asequible en mayúscula vs vivienda asequible en minúscula

Vivienda **A**sequible

Vivienda **legalmente restringida** para que sea asequible para los hogares de bajos ingresos

- **Restringida con base en ingresos:** Usualmente reservada para los hogares con ingresos que representan cierto porcentaje del ingreso medio del área (así sucesivamente por sus siglas en inglés, AMI)
- **Regulado por el Gobierno:** Financiado y regulado por programas tales como:
 - Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos
 - Sección 8
 - Programas de HUD
 - Fondos estatales/locales para viviendas asequibles

vivienda **a**sequible

Viviendas que son asequibles en práctica, pero **sin restricciones legales**

- **Impulsado por precios del mercado:** Los precios se determinan por disponibilidad/demanda, no por acuerdos regulatorios.
- Normalmente depende de **herramientas del mercado, capital alineado con la misión y estructuración creativa.**

Lo que se necesita para construir viviendas ASEQUIBLES

- Concluyente necesidad en el mercado
- Prevista ocupación estable a largo plazo
- Cerca de lugares de trabajo, transporte, escuelas y servicios
- Zonas asignadas para viviendas
- Sitio-listo con infraestructura

Demanda

Financiación

Terrenos

Diseño y Construcción

- Presupuesto realista
- Financiación mixta
- Ingresos pagan los costos
- Socios sólidos
- Diseño adecuado y combinación de unidades
- Experiencia fundamentada del urbanizador

Argumentos a favor de la vivienda para la fuerza de trabajo

Demanda

Conclusiones de la Evaluación Sobre las Necesidades Relacionadas con las Viviendas de la Fuerza Laboral y las Familias

Existe un interés significativo en la vivienda asequible entre los empleados

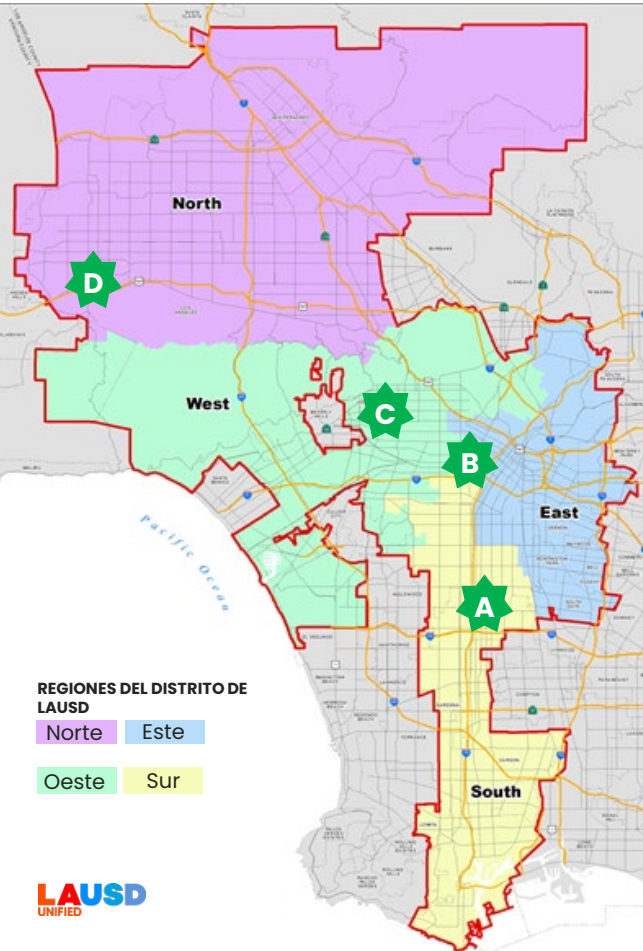
- De los casi 12,000 encuestados, más de 6,000 empleados (52%) expresaron interés en la vivienda asequible de LAUSD

Existe la necesidad significativa en viviendas asequibles entre los empleados

- 43% de los encuestados expresaron preocupación por perder su vivienda y pueden ser clasificados con inseguridad de vivienda
- 5% de los encuestados no tienen hogar
- 34% de los encuestados ha enfrentado algún tipo de obstáculo de vivienda en los últimos 12 meses.
- Casi la mitad (46%) de los encuestados han considerado dejar su trabajo debido a al alto costo de la vivienda.

Potenciales sitios para el desarrollo de vivienda

Terreno



★ 4 SITIOS VIABLES – Avance para buscar propuestas para el desarrollo

Sitio A | 11300 Main St.
| BD7

Parcela vacante
adyacente a Samuel
Gompers MS

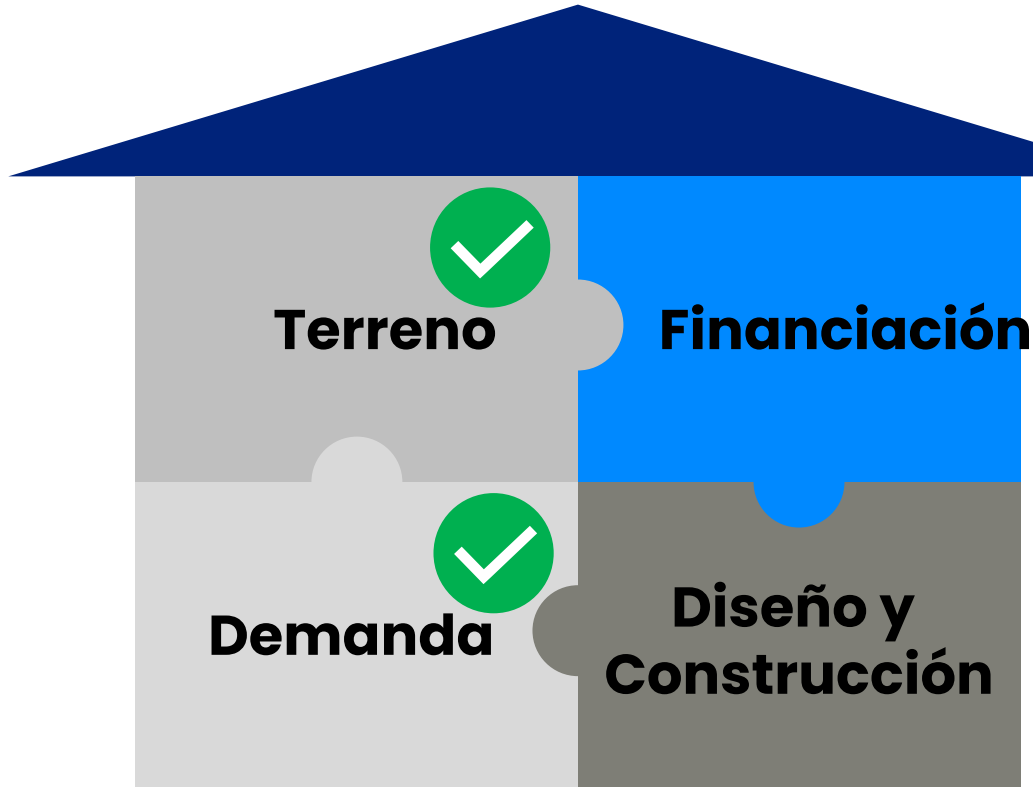
sitio C 1049 N. Fairfax
Ave. | BD4
Fairfax COS

Sitio B | 911 Hoover St.
| BD5

Lote pavimentado
vacante en la
esquina Noroeste de
Hoover ES

Sitio D | 5717 N.
Rudnick Ave. | BD4
Previos sitio de
Collins

Lo que LAUSD ha determinado hasta la fecha



Financiación

Diseño y Construcción

Rentas más bajas crean límites

La vivienda asequible **a menudo requiere diferentes estrategias (creativas) de financiación** en comparación con los proyectos de desarrollo a precios de mercado **debido a las rentas intencionalmente más bajas** que están diseñadas por brindar.

¿ Por qué es difícil construir viviendas asequibles?

La vivienda asequible es importante, pero también es complicada y su construcción lleva mucho tiempo.
¿Por qué?

Requiere dinero de diferentes fuentes.

Requiere aprobaciones de múltiples agencias.

A menudo hay resistencia de los vecinos.

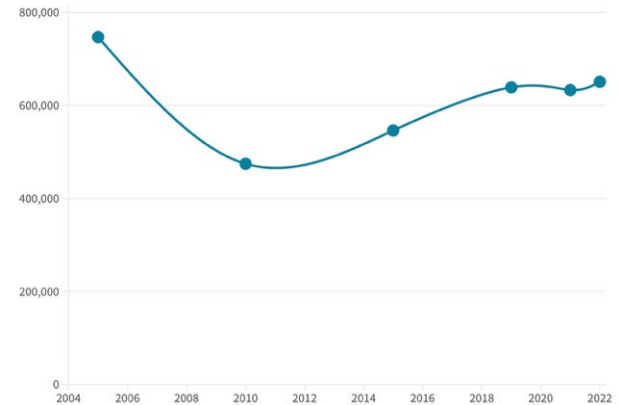
Se necesita un presupuestación estratégica y años de planificación.

¡Las condiciones del mercado aumentan la dificultad!

- **Los costos de construcción** han aumentado desde el 2018 debido a la inflación, la escasez de mano de obra y los problemas de disponibilidad
- **Las tasas de interés más altas** aumentan los costos de los préstamos, lo que limita los proyectos totalmente financiados con fondos de deuda



California construction jobs still in short supply



Source: National Association of Home Builders (NAHB) analysis of American Community Survey (ACS) data.

Iniciativa de Vivienda de LAUSD

Perspectivas, restricciones y futuro camino



Apartamentos en Sage Park
(LAUSD)

Preguntas Clave de Guía

?

¿Qué sitios son viables para el desarrollo oportuno de viviendas con base en la zonificación, ubicación, demanda y restricciones?

?

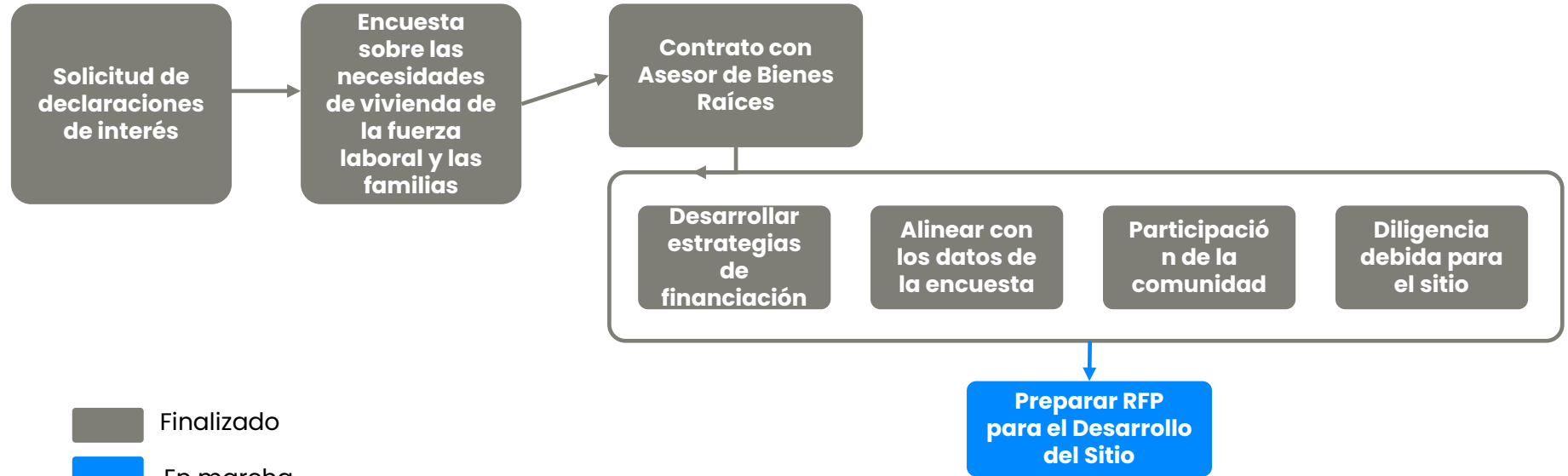
¿Qué estrategias, incluyendo la financiación, legislación y asociaciones, pueden asegurar asequibilidad, control de arrendamiento y operaciones a largo plazo sin financiación del Distrito?

?

¿Qué ideas de los previos esfuerzos de vivienda del LAUSD y de la participación comunitaria deben dirigir el desarrollo en el futuro y la próxima RFP?

Trabajo completado hasta la fecha

Primavera a Verano de 2025



Evolución de la Iniciativa de Vivienda

ANTES

Previa Vivienda para Empleados de LAUSD

Sage, Selma, Norwood - 2015-2018
Los créditos fiscales (como, **LIHTC**) se utilizaron como la única opción viable para rentas más bajas

Lecciones aprendidas:

- Preferencia limitada de los empleados
- Los inquilinos se quedan después de dejar LAUSD
- 30 - 60% AMI demasiado bajo para la mayoría de maestros

AHORA

Iniciativa de Vivienda Actual

Enfoque en la asociación pública-privada con un 100% de deuda exenta de impuestos

Metas:

- Solo inquilinos de LAUSD; deben desocupar si ya trabajan con el distrito
- Enfoque en AMI de 30 - 120% para apoyar a más personal y maestros

Aspectos Destacados de los Comentarios de la Comunidad

Participación con las partes interesadas

Junio a agosto de 2025

- **2** reuniones con los socios laborales
- **8** reuniones con la comunidad
(2 por sitio)

Los participantes incluyeron:



Personal
Escolar



Administrador
es
Escolares



Operaciones
y Servicios
(Servicios de
limpieza,
alimentación,
etc.)



Otro
personal del
distrito



Padres de
familia /
cuidadores



Estudiantes



Vecinos /
residentes



Organizaciones
Comunitarias



Funcionarios
elegidos /
Gobiernos



Otros

Temas clave de los comentarios de la comunidad:

- Preguntas sobre **renta, elegibilidad y línea de tiempo**
- Interés en el **estacionamiento y la seguridad del vecindario**
- Apoyo a los **inquilinos empleados del LAUSD** ; preocupaciones sobre la **supervisión de alquiler a largo plazo**
- **Preocupaciones:** tráfico, estacionamiento, altura y estética del edificio, ruido de construcción
- Deseo de **comunicación continua y clara**



LAUSD
UNIFIED

Evaluación de la Viabilidad Financiera

Enfoque en Vivienda de la Fuerza Laboral

Empleados

Familias



Empleados

Se evaluó tanto la vivienda de la fuerza laboral como la vivienda para las familias del LAUSD que experimentan falta de vivienda.

Con base en los resultados de la Evaluación del Sitio y las recomendaciones del Análisis Financiero Preliminar, el personal está proponiendo **avanzar con la vivienda de la fuerza laboral** para maximizar la viabilidad.

Justificación:

- Vivienda para la fuerza laboral
 - Prioridad en Vivienda Más Rápida para Empleados bajo AB 2295
 - Control limitado de alquiler para empleados
 - Evitar procedimientos relacionados con terrenos excedentes
- Vivienda para familias sin hogar
 - Requerirá mayores subvenciones
 - Puede requerir aún más fuentes de financiación para esquematizar

Estructuras de financiación que hemos puesto a prueba

Deuda/Capital (Financiación tradicional)

Descripción	Deuda (préstamo para construcción, préstamo directo) y capital
Fijación de rentas; Requisito de ingresos	Sin restricciones
Control de arrendamiento	Requiere unidades a precios de mercado y mínimo de unidades asequibles
Prontitud	Predecible

Necesitaremos financiación con costos más bajos para que las rentas sean verdaderamente asequibles.



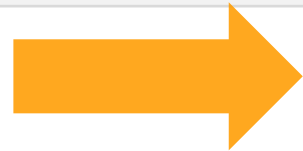
Estructuras de financiación que hemos puesto a prueba (continuación)

LIHTC

(Siglas en inglés para, Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos)

Descripción	Utilización efectiva de LIHTC con deuda tradicional y capital
Fijación de rentas; Requisito de ingresos	Mínimo de un 20% de las unidades ocupadas por \leq AMI de 50% O 40% de las unidades ocupadas por \leq AMI de 60%
Control de arrendamiento	Difícil debido a los requisitos de igualdad de vivienda
Prontitud	Los retrasos se derivan de premios anuales competitivos y más de 15 años de cumplimiento, informes y auditorías complejas

Esto no respalda completamente el objetivo de maximizar el arrendamiento para los empleados y apoyar a aquellos que no pueden pagar precios de renta del mercado pero cuyos ingresos son altos para una vivienda asequible.



Estructuras de financiación que hemos puesto a prueba (continuación)

P3

(Asociación pública-privada)

Descripción	Financiación exenta de impuestos, bonos de ingresos
Fijación de rentas; Requisito de ingresos	Renta más baja o renta mixta (una mezcla más adecuada para el personal y maestros de LAUSD)
Control de arrendamiento	Sí
Velocidad	Predecible

Con base a nuestro análisis y aproximaciones reservadas, **aún existe un déficit financiero** ; sin embargo, **parece ser manejable con el uso de estrategias creativas de financiación.**

Se espera que los proponentes **describan sus enfoques y los recursos disponibles para ayudar con el déficit.**

¿Cuáles serían los potenciales factores claves para ayudar con el déficit?

Aún más complejidad



Sin exposición al Fondo General – **Solo terreno**



Valor residual / propiedad a largo plazo preservado por el Distrito



Maximizar **el arrendamiento y control en la fijación de precio de rentas** para empleados



Cumplimiento de la igualdad de vivienda, Código de Educación y regulaciones de activos públicos

¿Cómo eliminar el déficit financiero?

El análisis de sensibilidad hasta la fecha se basa en modelos reservados. Las posibles formas de mejorar la viabilidad incluyen, pero no se limitan a, las siguientes:

- Eficiencia del programa
- Eficiencias operativas
- Subvenciones
- Fondos filantrópicos
- Monetización de una porción del sitio
- Mejoras a créditos del distrito
- Cambio favorable en las tasas
- Subordinación de ciertos gastos
- Cambio / aplazamiento de cobros
- Paquete

Recomendación para lograr la viabilidad

Asegurar que la solicitud de propuestas permita y fomente la creatividad y flexibilidad de los urbanizadores para alcanzar las metas a largo plazo de LAUSD.



LAUSD
UNIFIED

Consideraciones para la Adquisición de Urbanizador

Próximo Plazo de Solicitud de Propuesta (RFP)

Una sola solicitud de propuesta abarcará los cuatro sitios, con los proponentes que podrán hacer oferta en uno o más de ellos.

Criterios clave de evaluación:

- Maximizar el uso del sitio y las unidades asequibles (AMI de 30–120%)
- Priorizar a los empleados de LAUSD; conservar el control de fijación precios de rentas
- No fondos del distrito; preservar el valor/propiedad a largo plazo
- Requerir un urbanizador con experiencia y plena responsabilidad de operaciones y mantenimiento
- Abierto a los precios de mercado o a los intercambios de terrenos para la viabilidad
- Incluir un plan sólido para la participación de la comunidad

Agosto de 2025: Para Constructores de Vivienda y Partes Interesadas de la Industria

85 participantes

Objetivos:

- Comunicar la visión del Distrito para la vivienda de la fuerza laboral
- Presentar las consideraciones y parámetros de desarrollo de los cuatro potenciales sitios
- Solicitar comentarios sobre la estructuración de un modelo exitoso de asociación y finalización
- Sentar las bases para la próxima solicitud de propuestas

Temas Clave del Foro de la Industria

Los participantes solicitaron información sobre:

- Desglose de empleados por AMI
- Requisitos de estacionamiento
- Resultados de la encuesta
- Prioridad para los empleados de LAUSD
- El Distrito proporciona mejoras de créditos / cobertura de rentas
- La participación del Distrito en la gestión de los desarrollos



Apartamentos en Selma (LAUSD)

Línea de Tiempo y Sigüientes Pasos

Otoño 2025

- Solicitar autoridad para emitir una solicitud de propuesta para el desarrollo de vivienda en sitios específicos
- Emitir una RFP para el desarrollo de vivienda en sitios específicos

Primavera de 2026

- Recomendar la selección del proponente exitoso y solicitar autoridad para negociar y celebrar los acuerdos que sean necesarios con el(los) urbanizador(es) seleccionado(s)



¡Gracias!