



BENEFICIOS PÚBLICOS Preguntas Frecuentes

¿CUÁLES SON LOS BENEFICIOS PÚBLICOS BAJO MIAMI 21?

Los beneficios públicos son un componente integral en el código de Miami 21. Miami 21 establece un programa que permite que los urbanizadores (*developers*) incrementen su capacidad de construcción a cambio de proveer contribuciones al fondo de beneficios públicos de Miami 21. Este fondo provee beneficios tales como viviendas para personas de bajos recursos (*affordable housing*) / viviendas para la fuerza laboral, y parques/áreas verdes.

¿DÓNDE SE PODRÁN USAR LOS BENEFICIOS PÚBLICOS?

El programa de beneficios públicos tomará efecto en transectos clasificados como T-6 o mayor (zonas de alta densidad), con la excepción de esas propiedades que colindan con transectos clasificados como unifamiliares o de duplex (T-3) donde incrementar la densidad de un edificio a través del programa de beneficios públicos no será permitido. El programa de beneficios públicos también se efectuará en transectos T-5, pero exclusivamente para propiedades que colindan con áreas clasificadas como D1 (*workplace*), las cuales proveen viviendas para personas de bajos recursos (*affordable housing*) y viviendas para la fuerza laboral (*workforce housing*). En estos casos, específicamente, la capacidad de construcción será incrementada en un piso.

¿CÓMO FUNCIONA EL PROGRAMA DE BENEFICIOS PÚBLICOS?

A cambio de un incremento en la capacidad de construcción, un urbanizador (*developer*) tiene que proveer viviendas para bajos recursos y viviendas para la fuerza laboral, y parques/áreas verdes en alguna de las tres siguientes maneras: en el sitio, fuera del sitio, o pagando/contribuyendo al fondo de beneficios públicos de Miami 21. En áreas clasificadas T- 6, aplica lo siguiente:

- **T6-8:** máximo de ocho (8) pisos, pueden comprar derechos de desarrollo hasta doce pisos (12).
- **T6-12:** máximo de doce pisos (12), pueden comprar derechos de desarrollo hasta veinte pisos (20).
- **T6-24:** máximo de veinte y cuatro (24) pisos, pueden comprar derechos de desarrollo hasta cuarenta y ocho (48) pisos (FLR 6).
- **T6-36a:** máximo de treinta y seis (36) pisos, pueden comprar derechos de desarrollo hasta sesenta (60) pisos (FLR 12)
- **T6-36a:** máximo de treinta y seis (36) pisos, pueden comprar derechos de desarrollo hasta sesenta (60) pisos (FLR 22)
- **T6-60a*:** máximo de sesenta (60) pisos, pueden comprar de desarrollo sin límites (FLR 11)
- **T6-60b*:** máximo de sesenta (60) pisos, pueden comprar de desarrollo sin límites (FLR 18)
- **T6-80*:** máximo de ochenta (80) pisos, pueden comprar de desarrollo sin límites (FLR 24)

NOTAS: La altura de los pisos puede o no llegar hasta el máximo permitido y que la altura de cada piso depende de varios factores, como el tamaño del lote y el diseño del edificio. Para más información sobre los (transectos zonas T) y la conversión de estas a las zonas que actualmente existen en la bonificación, favor referirse a la hoja informativa titulada "*Summary of East Quadrant Transect Zones.*"

* Únicamente permisible en zonas de condición urbana intensa como Downtown y Omni / Park West.

¿CUÁLES OTROS BENEFICIOS PÚBLICOS EXISTEN?

Otros incentivos para los urbanizadores incluyen: un piso adicional en los transectos T-5 que colindan con transectos D1 designados para viviendas de personas de bajos recursos y viviendas para la fuerza laboral; capacidad adicional para "*green buildings*" que sean certificados bajo el programa de LEED; capacidad adicional de un piso por el desarrollo de áreas designadas como "*brownfields*" (zonas con contaminación en



BENEFICIOS PÚBLICOS Preguntas Frecuentes

el suelo urbano); y capacidad adicional para un proyecto que done un espacio cívico o de soporte cívico (ej: estación de bomberos o centros comunitarios) a la ciudad de Miami.

*Todos estos incentivos rinden un beneficio al público y deben ser aceptados por la Ciudad de Miami si son desarrollados en-situ.

¿Miami 21 podría hacer más para crear viviendas de bajos recursos?

Miami 21 suplementa esfuerzos existentes para generar viviendas para personas de bajos recursos manejados a través del Departamento de Desarrollo de Comunidad (Community Development) de la Ciudad de Miami. Miami 21 establece un programa que ofrece incentivos a los urbanizadores quienes proveen/construyen viviendas para personas de bajos recursos y viviendas para la fuerza laboral las cuales actualmente no existen. Por ejemplo, en el código actual un incentivo de *Planned Unit Development (PUD)* le permite al urbanizador incrementar la edificación hasta un 20%, **sin costo alguno al urbanizador**. Bajo el plan propuesto en Miami 21 no se permitirá incrementos a las edificaciones propuestas sin una contribución al fondo de beneficios públicos de Miami 21 o el desarrollo de viviendas para personas de bajos recursos.

En comparación con las contribuciones actuales al fondo de *Affordable Housing Trust Fund*, **los beneficios públicos bajo Miami 21 significarán un adelanto sustancial en cuanto a la generación de fondos para la construcción de viviendas para personas de bajos recursos**. Las propuestas del plan de Miami 21 son soluciones proactivas ante el problema de la escasez de viviendas para personas de bajos recursos.

¿CUAL ES LA CONTRIBUCION ANTICIPADA DE LOS URBANIZADORES SI INCREMENTAN SU CAPACIDAD DE DESARROLLO POR CONTRIBUIR AL FONDO?

Para el cuadrante Este (actualmente en estudio) se propone una división de nueve (9) áreas de mercado. Las cantidades que cada urbanizador debe pagar fueron desarrolladas de esta manera para recibir el máximo nivel de contribuciones de los urbanizadores, sin disuadir su participación en el programa. El rango de los precios es desde \$10.75 a \$25 por pie cuadrado, lo que representa un incremento significativo para todas menos una de las áreas. El esquema de pagos propone la eliminación del bono PUD—un programa que proporcionaba un incremento gratis de 20% de la capacidad de desarrollo de un proyecto de edificación urbano—esto incrementará la capacidad de generar fondos para viviendas para personas de bajos recursos y viviendas para la fuerza laboral y parques/áreas verdes.

¿QUÉ SUCEDE CON LOS FONDOS UNA VEZ RECIBIDOS POR LA CIUDAD?

Los fondos son destinados por la Comisión de la Ciudad de Miami anualmente, con base en la recomendación del Gerente de la Ciudad (City Manager). Una vez que se ha determinado donde serán destinados los fondos, estos son transferidos al *Affordable Housing Trust Fund* manejado por el Departamento de Desarrollo de Comunidad y supervisado por el *Housing and Comercial Loan Committee* (una agencia independiente que sirve como perito del proceso cerciorando transparencia y responsabilidad en el manejo de los fondos) y otra porción de los fondos para parques/áreas verdes será destinada al *Parks and Open Space Trust Fund*. Este proporcionará fondos para implementar el *Parks and Open Spaces Master Plan*, aprobado por la Comisión en abril del 2007, y otras necesidades en cuanto a áreas verdes identificadas por el Departamento de Parques y Recreación.