

# ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DEL HOSPITAL GENERAL y CAMPUS OESTE DEL CENTRO MÉDICO LAC+USC

Abril 2022



Oficina de la Directora  
Ejecutiva del Condado de  
Los Angeles



# Condado de Los Angeles y Miembros del Equipo de Consultores del Estudio y Participantes del Condado:

**Primer Distrito de Supervisión:** Supervisor Hilda L. Solis, Cindy Chen, Waqas Rehman, Guadalupe Duran-Medina, Tamela Omoto-Frias, Daniella Urbana, Anthony Cespedes, Benjamin Feldman, Martin Reyes, Kimberly Ortega

## Oficina de la Directora Ejecutiva (CEO, por sus siglas en inglés):

- **Subdivisión de Gestión de Activos:** John Cooke, Kelly Quinn, Ivan Matthews, Kathleen Copus, Vanessa Moody, Matt Diaz, James Yun, Hannah Chen, Cynthia Zapata, Angela Davis, Lorena Gomez, Joyce Chang, Michael Rodriguez, Michael Navarro, Jeff Chua, Tinka Rogic
- **Subdivisión de Gestión Presupuestaria y Operaciones:** Mason Matthews, Erika Bonilla
- **Iniciativa para Personas Sin Hogar y Vivienda Asequible :** Cheri Todoroff, Vani Dandillaya, Ashlee Oh
- **Implementación y Alineación de Políticas:** Julia Orozco

**Abogados del Condado:** Thomas Faughnan, Starr Coleman, Elaine Lemke, Lauren Dods, Behnaz Tashakorian, Roberto Saldana, Laura Jacobson

**Departamento de Oportunidad Económica:** Allison Clark, Doug Cohen, Sophia Wang, Avelina Rodriguez, Albert Sou, Robert Moran, Alex Delgadillo

**Departamento de Servicios de Salud:** Dr. Christina Ghaly, Dr. Brad Spellberg, Dr. Josh Banerjee, Jorge Orozco, Edgar Solis, Stephen Scott, Sajid Yerunkar, William Walton, Arthur Trowbridge, Joe Torres, Connie Castro

**Departamento de Salud Mental:** Dr. Jonathan Sherin, Greg Polk, Jo Ann Yanagimoto-Pinedo

**Departamento de Planificación Regional:** Amy Bodek, Dennis Slavin, Connie Chung, David DeGrazia, Mitch Glaser, Bruce Durbin, Tina Fung, Edward Rojas, Dean Edwards, Leon Freeman, Jolee Hui, Elsa Rodriguez, Ayala Scott, Alice Wong

**Departamento de Servicios Internos:** Minh Le

**Médico Forense- Forense:** Dr. Jonathan Lucas

**Obras Públicas:** Anthony Nyivih, Vince Yu, Luis Ramirez, Hassan Alameddine, Alicia Ramos, Gus Bitar, Parisa Dadmehr

**Autoridad de Desarrollo del Condado de Los Angeles:** Emilio Salas, Tracie Mann, Lynn Katano, Linda Jenkins, Matt Lust, Carolina Romo, Amelia Soto

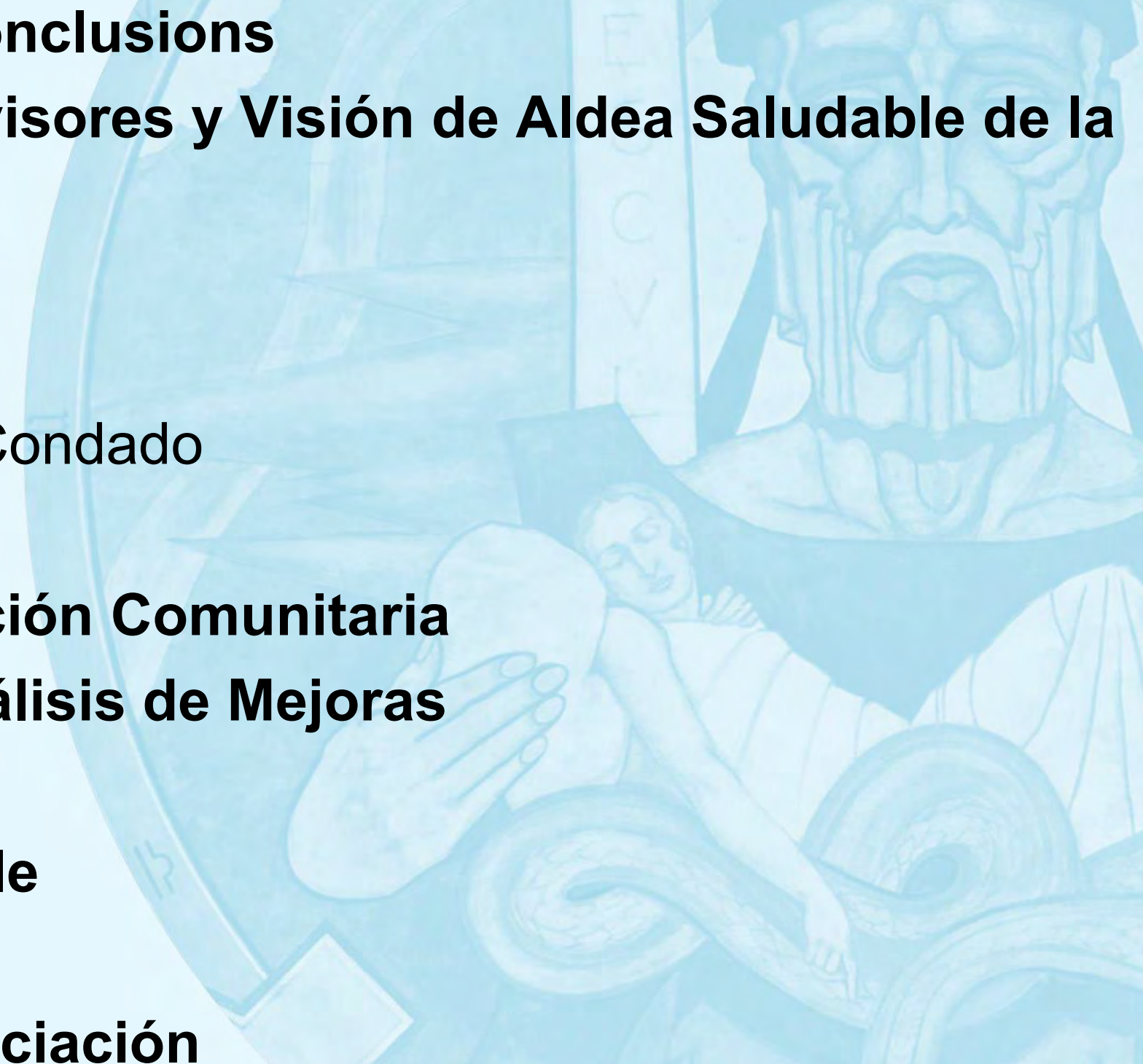
**AECOM:** Deanna Weber, Li Luan, Peter Morris, Garrett Harper, Mark McVay, Gabriel Gal, Nathan Schmitt, Gabriel Acero, Abrie Horak, Alison Nemirow, Hunter Gillaspie, Jessica Sisco, Lorena Cordova, Cecilia Salvans, Nicholas Ipapo, Bill Hagmaier, Natalie Sandoval, Bob Lavey and Maria Pedal. AECOM subconsultants:

- **Baird + Driskell, Inc.:** Paul Peninger
- **Barrio Planners Incorporated:** Frank Villalobos, Alex Villalobos
- **CSG Advisors:** John Hamilton
- **Chattel, Inc:** Robert Chattel, Sydney Andrea Landers
- **Katherine Padilla & Associates:** Katherine Padilla Otanez
- **LAC+USC Medical Center Foundation, Inc.:** Rosa Soto, Heather Hays, Juliana Vidal

*Nota: El proceso de participación de la comunidad fue guiado por un Comité Directivo de Participación de la Comunidad (CESC, por sus siglas en inglés), los miembros se enumeran en el Apéndice de Difusión/Participación de la Comunidad.*



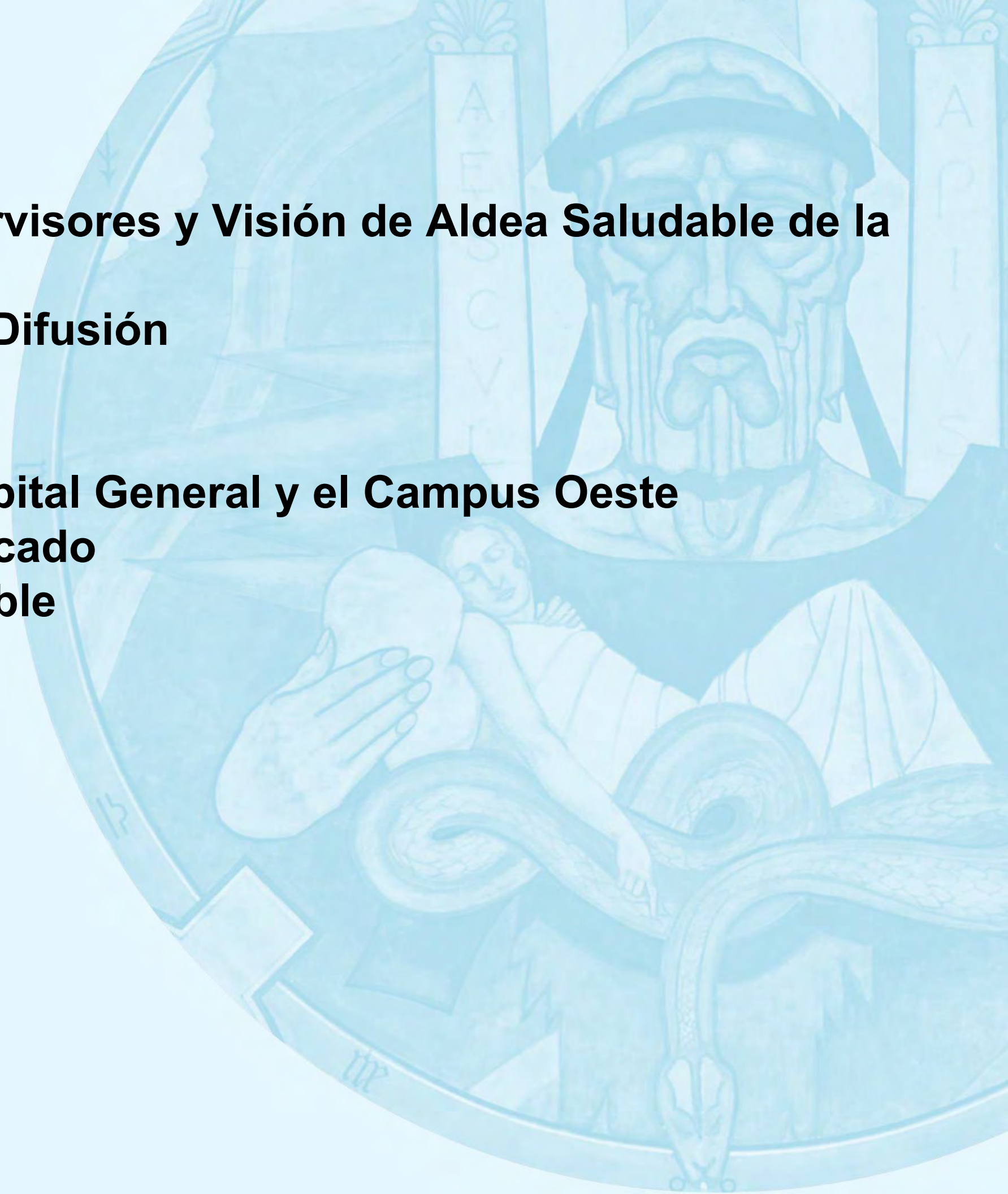
# Tabla de Contenidos

- 1. Introducción y Principales Conclusiones**
  - 2. Moción de la Junta de Supervisores y Visión de Aldea Saludable de la Supervisora Hilda L. Solis**
  - 3. Proceso del Estudio**
    - Participación Comunitaria
    - Requisitos de Desarrollo del Condado
    - Proceso Técnico
  - 4. Conclusiones de la Participación Comunitaria**
  - 5. Condiciones Existentes y Análisis de Mejoras**
  - 6. Análisis de Mercado**
  - 7. Análisis de Vivienda Asequible**
  - 8. Reuse Framework**
  - 9. Potenciales Fuentes de Financiación**
- 



# Apéndices

- A. Moción de la Junta de Supervisores y Visión de Aldea Saludable de la Supervisora Hilda L. Solis**
- B. Participación Comunitaria / Difusión**
- C. Análisis Histórico**
- D. Condiciones Existentes**
- E. Análisis de Mejoras del Hospital General y el Campus Oeste**
- F. Análisis de Estudios de Mercado**
- G. Análisis de Vivienda Asequible**



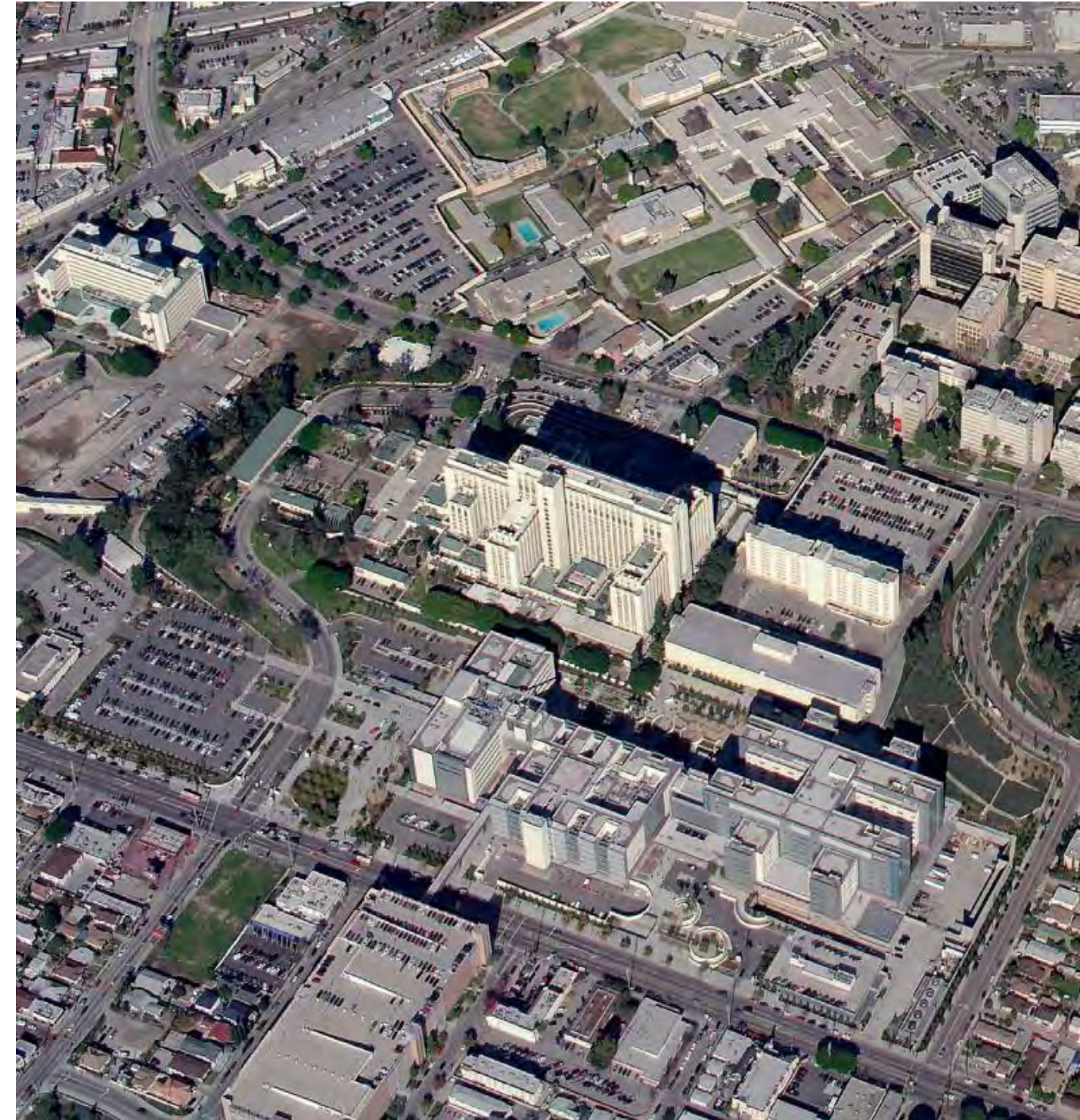


## Sección 1: Introducción

El 13 de noviembre de 2018, la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles (Junta) adoptó una moción que ordenaba a la Oficina de la Directora Ejecutiva (CEO, por sus siglas en inglés) del Condado que estudiara la reutilización del histórico Hospital General en el Campus del Centro Médico LAC+USC. La moción instruyó a la Directora General que incluyera una sólida participación de la comunidad y se centrara en viviendas asequibles y otras necesidades de la comunidad. Este Estudio de Factibilidad del Hospital General y el Campus Oeste del Centro Médico LAC+USC (el Estudio) documenta este proceso y los hallazgos clave.

A principios de 2019, se agregó a la evaluación el área entre State Street y Mission Road, conocida como West Campus. En 2021, la Supervisora del Primer Distrito del Condado de Los Ángeles, Hilda L. Solis (Supervisora Hilda L. Solis), solicitó a la Directora Ejecutiva que se centrara en desarrollar un concepto único, denominado Reuse Framework, para acelerar la finalización del Estudio y centrarse en la necesidad de viviendas para personas de bajos ingresos.

El Reuse Framework presentado en este informe combina una amplia participación de la comunidad, aportes de los Departamentos del Condado y análisis técnico.





## Sección 1: Principales Hallazgos

El Hospital General y partes del área del Campus Oeste del Campus del Centro Médico LAC+USC están subutilizados y presentan una oportunidad para satisfacer las necesidades apremiantes de la comunidad y la región.

El icónico Hospital General, diseñado a fines de la década de 1920, está en mal estado y necesita mejoras significativas para estar al servicio de la comunidad. Si bien casi 1,000 personas usan el edificio para oficinas y The Wellness Center, la mayor parte del edificio de 1.2 millones de pies cuadrados está vacío y deteriorado.

El Campus Oeste es un activo del Condado infrautilizado, que tiene aproximadamente 12 acres disponibles para el desarrollo, después de reservar la propiedad para futuras fases del Restorative Care Village, la futura expansión del LAC+USC Medical Center y la instalación médica forense existente.

El Reuse Framework propuesto para el Hospital General y el Campus Oeste, que se presenta en la página siguiente, identifica las prioridades/los usos de la comunidad, los requisitos del Condado y las consideraciones técnicas.

La implementación Reuse Framework para reutilizar y reimaginar el Hospital General y el Campus Oeste requerirá asociaciones con el sector privado y la comunidad, así como acceso a una variedad de fuentes de financiación.





## Sección 1: Resumen del Reuse Framework

La culminación del proceso del Estudio es un Reuse Framework que se puede usar para guiar los próximos pasos en la transformación del Hospital General y el Campus Oeste.

### Prioridades / Usos Comunitarios

- Vivienda Asequible, incluyendo incluyendo ingresos profundamente y extremadamente bajo y para familias
- Programas para después de clases, Ciencia, Tecnología, Ingeniería, Artes, Centro de Matemáticas
- Artes / Espacios Culturales
- Espacios Conmemorativos
- Espacios al servicio de la Comunidad
- Espacios para servicios de Salud y Soporte Social
- Biblioteca
- Venta minorista local
- Supermercado de barrio
- Espacios abiertos
- Estacionamiento
- Preescolar / Guardería
- Centro para adultos mayores
- Hotel de estadía prolongada de bajo costo subencionado para apoyar a las familias de los pacientes que reciben atención en el Centro Médico
- Fuerza laboral y desarrollo económico

### Requisitos del Condado

- Asegurar que el Hospital General cumpla con todos los códigos de construcción aplicables a las instalaciones residenciales y de uso mixto
- Asegurar que las operaciones del Centro Médico LAC+USC puedan continuar de manera efectiva
- Asegúrese de que la reutilización implemente las políticas de la Junta, como los Beneficios Comunitarios y la Contratación de Trabajadores Locales y Específicos, y las metas del Plan de Sustentabilidad en todo el Condado.
- Mantener el Hospital General y hacer un uso más productivo del área subutilizada del Campus Oeste
- Reemplazar o mantener el helipuerto secundario
- Resolver la ubicación temporal o final de las funciones del Condado ubicadas en el Hospital General y otros edificios que puedan necesitar ser renovados o reemplazados

### Consideraciones Técnicas

- Ambiental
- Protección contra incendios
- Geotécnico
- Materiales Peligrosos
- Recursos Históricos
- Mecánica, electricidad y fontanería
- Espacios Abiertos
- Estructural
- Transporte y estacionamiento
- Servicios Públicos

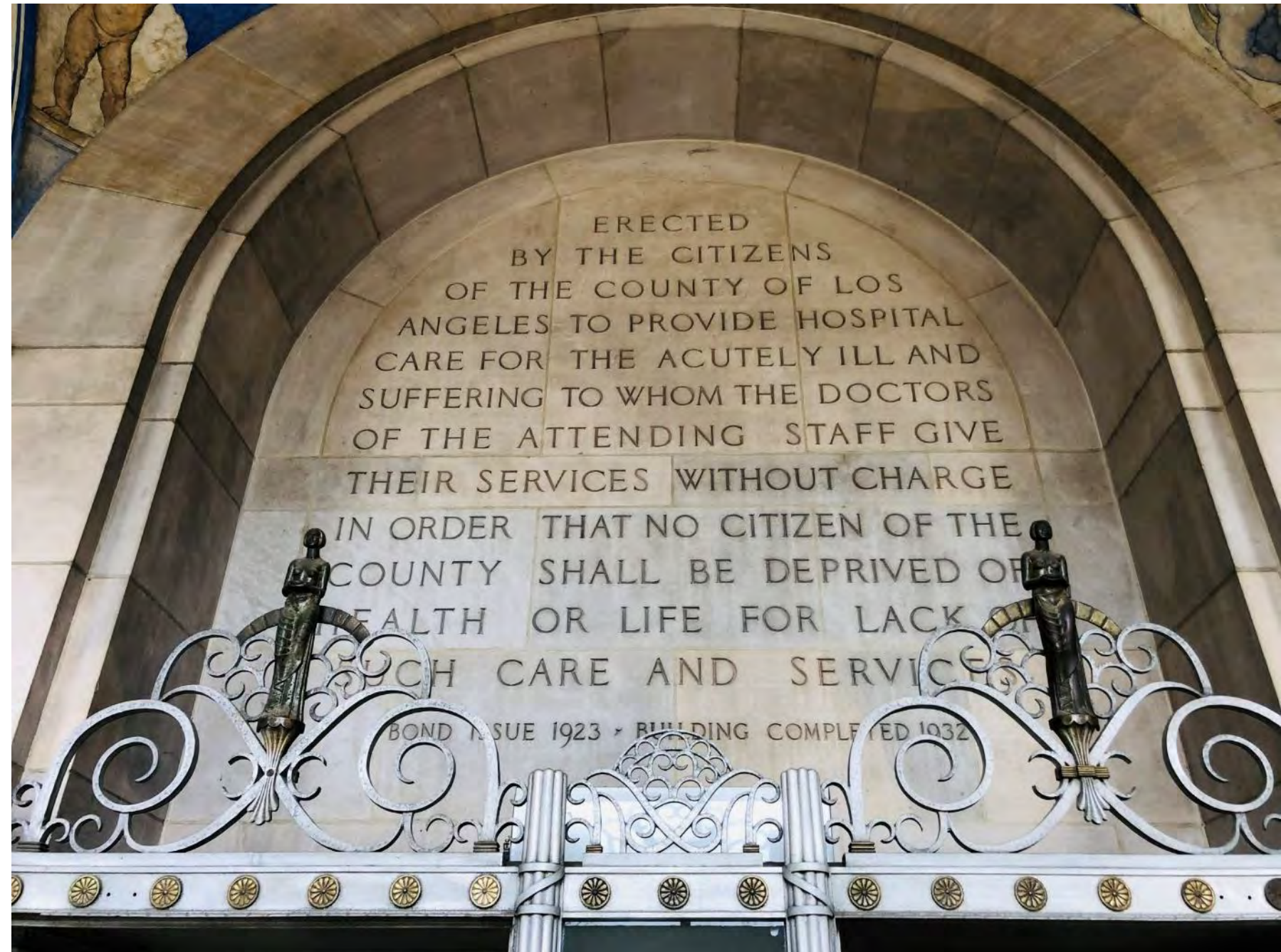




## Sección 2: Moción de la Junta de Supervisores y Visión de Aldea Saludable de la Supervisora Hilda L. Solis

El Estudio fue iniciado por una Moción, adoptada por la Junta de Supervisores el 13 de noviembre de 2018 para promover la visión de la Supervisora Hilda L. Solis de una aldea saludable centrada en el Centro Médico LAC+USC, insignia del Condado.

La Moción ordenó a la Directora General que dirigiera un estudio de factibilidad detallado y un proceso de planificación estratégica; la Moción y la Visión de Aldeas Saludables proporcionaron el marco de políticas para este proceso. Estos documentos guía se resumen en la siguiente página.





## Sección 2: Moción de la Junta de Supervisores y Visión de Aldea Saludable de la Supervisora Hilda L. Solis

---

### Moción Adoptada por la Junta de Supervisores el 13 de Noviembre de 2018 Dirigió al CEO y al Estudio:

- Recuperar el Hospital General, un activo icónico del Condado, de vuelta a la vida
  - Abordar la tremenda necesidad del Condado de opciones residenciales para personas sin hogar, de bajos ingresos y con grandes necesidades, específicamente en el área que rodea el Centro Médico LAC+USC
  - Complementar el Centro de Bienestar de la Fundación Médica LAC+USC, actualmente ubicado en el Hospital General, que brinda servicios integrales y comunitarios, y el futuro Restorative Care Village (la Fase 1 estará operativa en el verano de 2022)
  - Reutilizar el Hospital General como un edificio de vivienda y uso mixto
- 

### Visión de Aldea Saludable de la Supervisora Hilda L. Solis:

- Centrarse en un concepto de Atención Integral de la Persona para satisfacer las necesidades de todas las personas.
- Una comunidad saludable, resiliente y económicamente próspera en el Este de Los Ángeles
- Ayudar a las poblaciones más vulnerables y brindar cuidados de recuperación y servicios integrales para empoderar a los residentes



## Sección 3: Proceso del Estudio

La CEO contrató a un amplio equipo de expertos técnicos y de participación de la comunidad, dirigido por AECOM, para estudiar las limitaciones técnicas y las oportunidades tanto del Hospital General como del Campus Oeste, y aprender qué usos le gustaría ver a la comunidad si se reconstruyen estos activos del Condado.

Los expertos del Condado en diversas áreas técnicas, por ejemplo, vivienda asequible, bienes raíces, medio ambiente y operaciones del Centro Médico LAC+USC, brindaron orientación y aportes a lo largo del proceso del Estudio durante las reuniones formales e informales.

El objetivo del Estudio era crear un marco de reutilización propuesto que incorpore las necesidades y los aportes de la comunidad, cumpla con los requisitos del condado y aborde las consideraciones técnicas.

La sólida participación de la comunidad fue guiada por un Comité Directivo de Participación de la Comunidad, que incluyó reuniones en persona y virtuales, eventos emergentes, debates informales y reuniones comunitarias.





# Sección 3: Área de Estudio del Hospital General y Campus Oeste

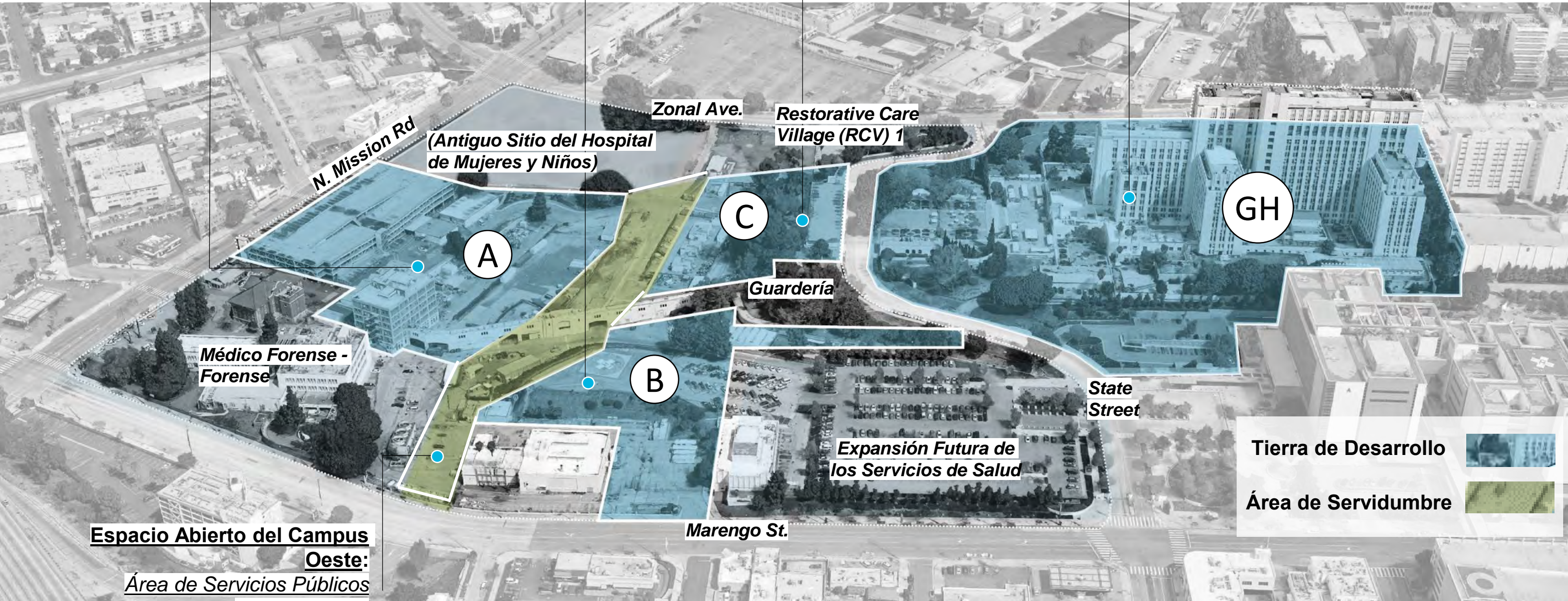
El área del Estudio se expandió en 2019 para abarcar sectores del Campus Oeste

**Campus Oeste**  
**Super Pad A**  
5.5 Hectáreas

**Campus Oeste**  
**Super Pad B**  
3 Hectáreas

**Campus Oeste**  
**Super Pad C**  
2 Hectáreas

**Hospital General**  
15 Hectáreas



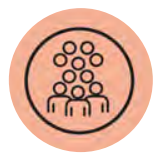
**Espacio Abierto del Campus Oeste:**  
**Área de Servicios Públicos**  
1.6 Hectáreas

Nota: Super Pad es definido como un sitio potencial de Desarrollo.





# Sección 3: El Reuse Framework Combina Prioridades / Usos de la Comunidad, Requisitos del Condado y Consideraciones Técnicas



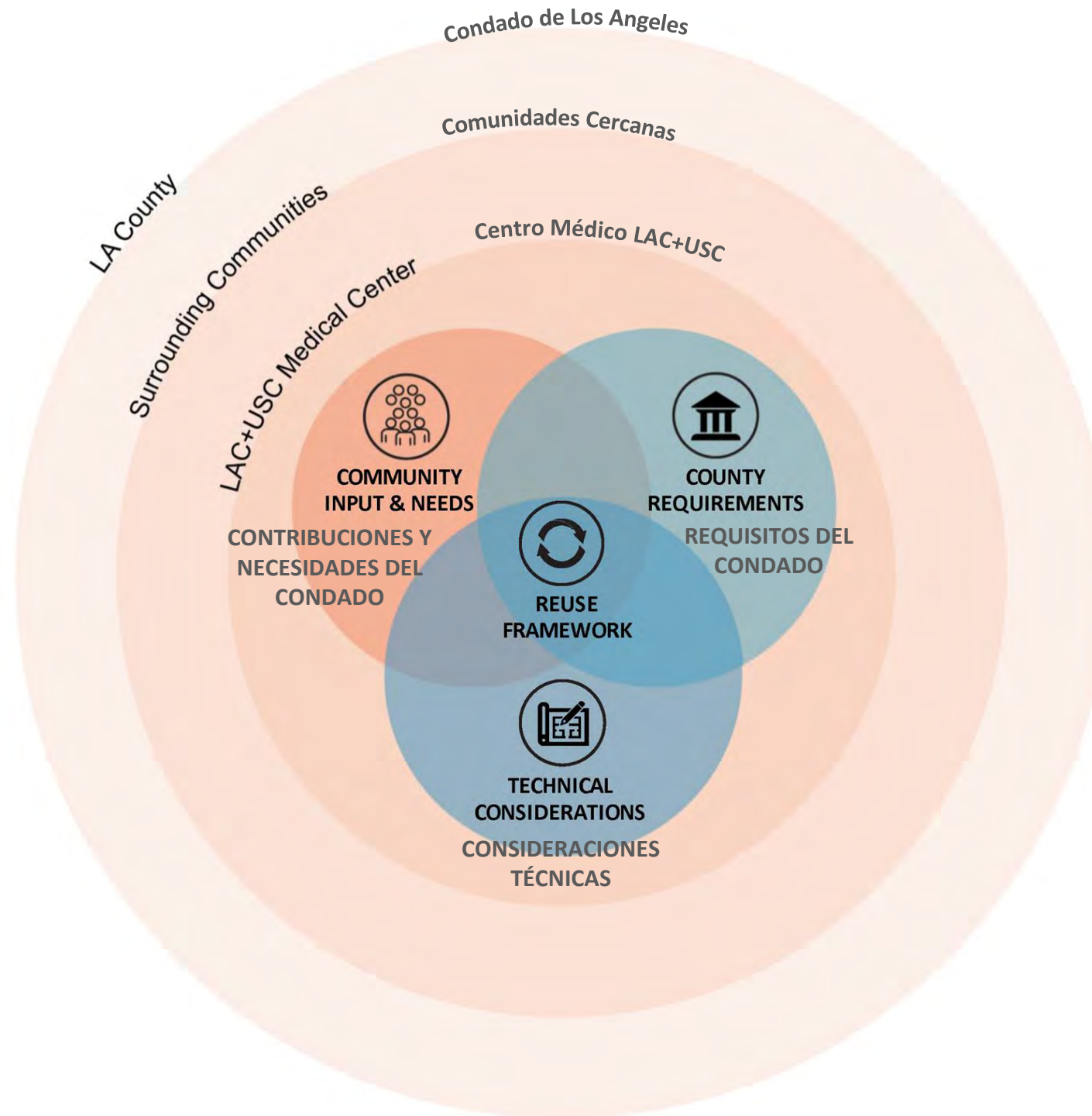
## Contribuciones y Neces de la Comunidad

- Los factores estresantes, las prioridades y los usos deseados de la comunidad se han expresado a través de múltiples esfuerzos de participación comunitaria.



## Consideraciones Técnicas

- Hay amplias consideraciones técnicas en la renovación de un gran edificio histórico y la remodelación de una parte del Campus Oeste



## Requisitos del Condado

- El Condado tiene varios requisitos, incluido garantizar que el Centro Médico LAC+USC pueda operar y expandirse en el futuro



## Reuse Framework

- Aborda las prioridades / los usos de la comunidad, los requisitos del Condado y una variedad de consideraciones técnicas dado el tamaño y la condición del Hospital General y Campus Oeste





## Sección 3: Resumen de la Participación Comunitaria

Para llevar a cabo una sólida participación comunitaria como se indica en la Moción adoptada por la Junta, un Comité Directivo de Participación Comunitaria (CESC, por sus siglas en inglés) elaboró un plan para guiar el proceso de divulgación para involucrar a la comunidad. Este proceso, con una pausa durante la pandemia, se desarrolló de 2019 a 2022.

Una variedad de actividades de difusión y participación de la comunidad, resumidas en el diagrama de la derecha, influyeron en el proceso del Estudio y su resultado, el Reuse Framework.

Información adicional sobre el proceso de participación de la comunidad y los hallazgos está disponible en el Apéndice de Difusión / Participación de la Comunidad.





## Sección 3: ¿Cómo ha Influido la Comunidad en el Estudio?

### Mayor Profundidad y Amplitud del Compromiso con la Orientación entre 2019 y 2022 de un Comité Directivo de Participación Comunitaria

- El Estudio incluyó el establecimiento de un comité diverso para guiar el proceso de participación de la comunidad, incluidos múltiples métodos para recopilar información sobre las prioridades de la comunidad.

### Expansión del Área del Estudio para Incluir el Campus Oeste

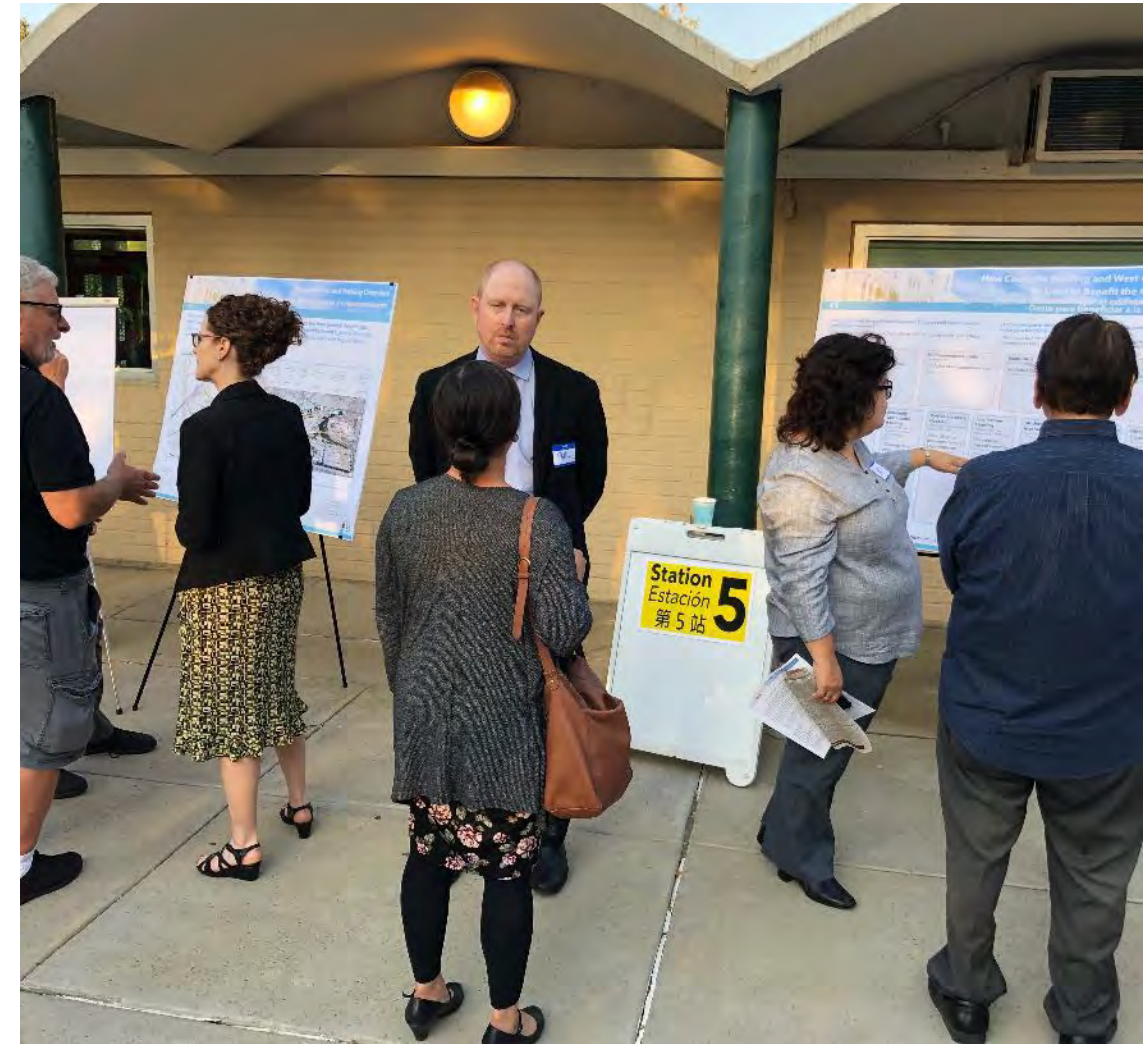
- La Supervisora Hilda L. Solis ordenó que se ampliara el área de Estudio para abordar mejor su Visión de Aldea Saludable y apoyar los requisitos del Condado y las prioridades de la comunidad.

### Programa Extendido para Permitir una Mayor Participación Comunitaria

- Una participación sólida de la comunidad lleva tiempo; el cronograma del estudio se extendió para permitir más tiempo para este proceso

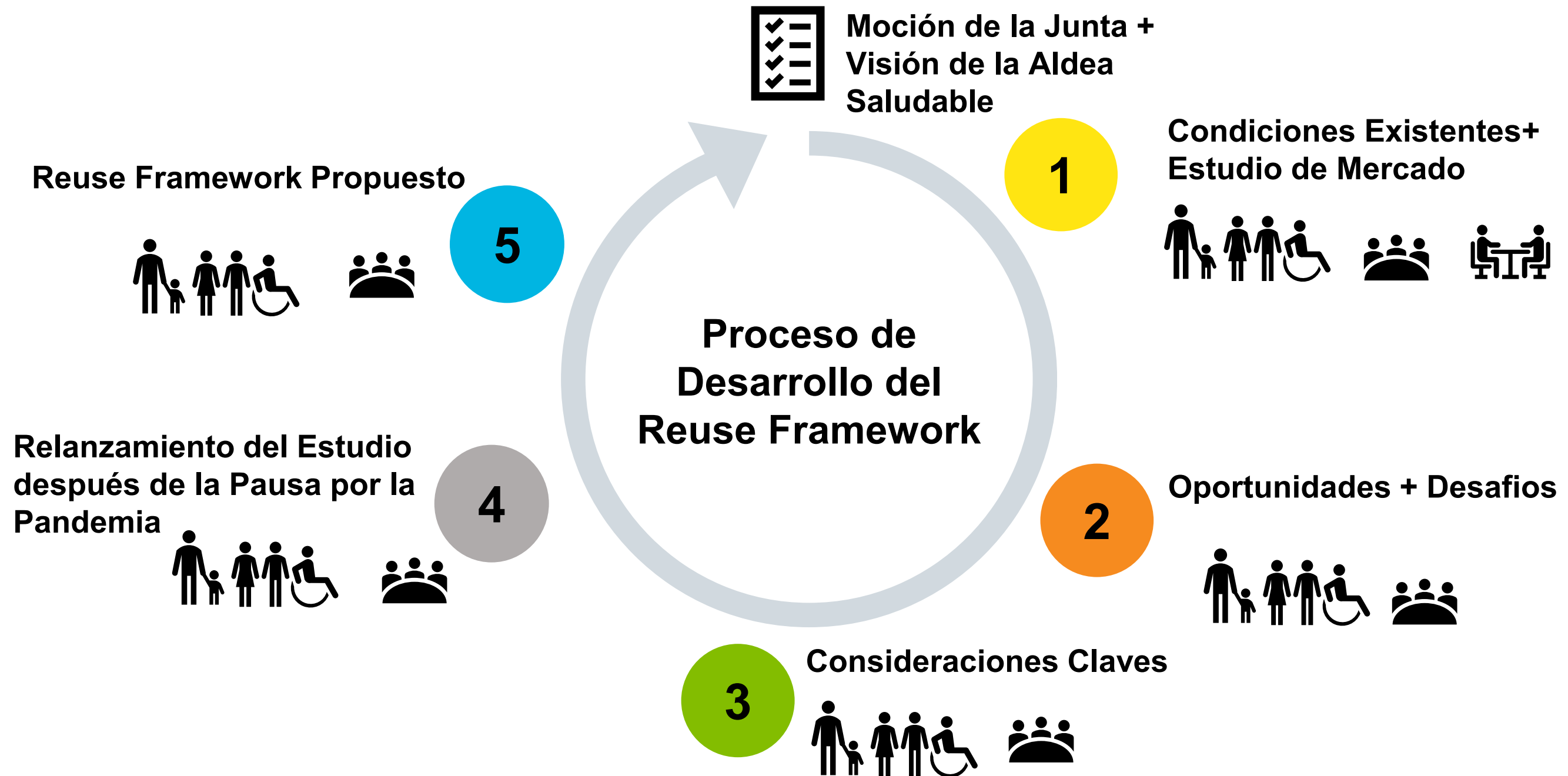
### Ejercicios de Visión de la Comunidad Incluidos

- El Comité Directivo de Participación Comunitaria formó ejercicios de aportes, incluido un ejercicio de calcomanía y mapeo, para obtener aportes sobre las prioridades de la comunidad.

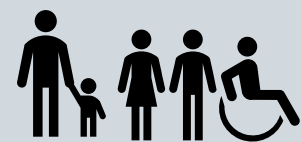




# Sección 3: Proceso de Participación Comunitaria en Relación con el Proceso de Estudio Técnico



Cada icono de arriba representa dónde uno o más de estos métodos han informado el proceso de desarrollo del framework:



**Contribuciones de la Comunidad**

- Comité Directivo
- Discusiones Informales
- Reuniones Adicionales
- Reuniones Comunitarias
- Health Innovation Community Partnership



**Contribuciones del Condado**

- Supervisora Hilda L. Solis
- Oficina de la Directora Ejecutiva del Condado
- Departamentos del Condado



**Entrevistas**

- Empleados del Condado
- Expertos en Vivienda
- Desarrolladores





## Sección 3: Desarrollando los Requisitos del Condado

El equipo del Estudio involucró a los Departamentos del Condado para identificar y confirmar los requisitos del Condado para el Reuse Framework del Hospital General y la remodelación del Campus Oeste.

Este proceso involucró una serie de visitas al sitio y reuniones con los Departamentos del Condado intercaladas con talleres de seguimiento para explorar más a fondo varias consideraciones operativas y técnicas.





## Sección 3: Proceso Técnico

Simultáneamente con el proceso de participación de la comunidad, el equipo del Estudio llevó a cabo un amplio análisis técnico en el que participaron expertos en varias áreas, entre ellas:

- Vivienda Asequible
- Ingeniería Civil, Mecánica, Eléctrica y Plomería
- Planificación Ambiental y Aprobaciones
- Protección contra Incendios
- Ingeniería Geotécnica
- Materiales Peligrosos
- Recursos Históricos
- Arquitectura Paisajista
- Estudio y Análisis de Mercado
- Ingeniería Estructural
- Transporte y Estacionamiento

Los hallazgos clave del análisis técnico se resumen en las Secciones 5-7, con información adicional en el Apéndice.



Foto Aerea, Inc. Collection, Departamento de Geografía de UCLA, 1930s



## Sección 4: Hallazgos de la Participación de la Comunidad

Durante el sólido proceso de participación de la comunidad resumido anteriormente y detallado en el Apéndice, el equipo del Estudio recopiló una gran cantidad de datos sobre los factores de estrés y las prioridades de la comunidad y cómo le gustaría a la comunidad que esas prioridades se tradujeran en varios usos en un Hospital General renovado y un Campus Oeste remodelado.

En las siguientes páginas se resumen las necesidades e intereses de la comunidad relacionados con el desarrollo propuesto en consonancia con las políticas del Condado relacionadas con los Beneficios Comunitarios, la Vivienda Asequible, las Oportunidades Económicas y el Desarrollo de la Fuerza Laboral.





## Sección 4: Estresores de la Comunidad Expresados durante el Proceso de Participación Comunitaria

- Los estresores económicos magnificados por el COVID-19:
  - Cierre de pequeños negocios
  - Falta de oportunidades económicas para los marginados
  - Acceso a oportunidades de venta ambulante seguras y limpias
- Justicia Ambiental / contaminación
- Inseguridad alimentaria
- Gentrificación y desplazamiento debido a:
  - Calidad de las viviendas existentes, pérdida de viviendas asequibles
  - Especulación del mercado
  - Aumentos de alquiler
  - Condiciones de hacinamiento en la vivienda
- Alto desempleo
- Falta de vivienda
- Falta de transporte público adecuado
- Falta de participación de la comunidad en oportunidades potenciales de desarrollo económico (p. ej., corredor de biociencias)
- Falta de servicios de salud mental adecuados a las necesidades de la comunidad
- Estacionamiento limitado para pacientes del hospital y residentes





## Sección 4: Prioridades de la Comunidad Expresadas durante el Proceso de Participación Comunitaria

- Servicios de salud mental adecuados
- Vivienda asequible para vecinos de ingresos profundamente bajos, extremadamente bajos y muy bajos
- Venta al por menor asequible, soporte y adquisiciones para pequeñas empresas
- Servicios y espacios comunitarios
- Marco de equidad para guiar el desarrollo
- Seguridad alimentaria y acceso a alimentos saludables
- Seguridad económica a largo plazo
- Cumplir y superar los estándares de la política del Condado relacionados con los beneficios comunitarios, incluida la vivienda asequible y la oportunidad económica
- Justicia social
- Desarrollo de la fuerza laboral y oportunidades económicas para todos los residentes (incluidos los residentes indocumentados):
  - Programas de contratación y formación locales y específicos
  - Posiciones permanentes más allá de la construcción
  - Empleos con salarios de apoyo familiar





## Sección 4: Usos Comunitarios Expresados durante el Proceso de Participación Comunitaria

- Vivienda asequible, que incluye ingresos profundamente bajos y extremadamente bajos, y para familias
- Centro extraescolar de Ciencias, Tecnología, Ingeniería, Arte y Matemáticas
- Espacios de arte/cultura
- Espacios conmemorativos
- Espacios de servicios para la comunidad
- Espacio de servicios sanitarios y de apoyo social
- Biblioteca
- Venta minorista local
- Supermercado de barrio
- Espacio abierto/jardín comunitario
- Preescolar/Guardería
- Transporte público y accesible y estacionamiento
- Centro para personas mayores
- Subsidiado para hotel de estadías prolongadas de bajo costo para apoyar a las familias de los pacientes que reciben atención en el Centro Médico

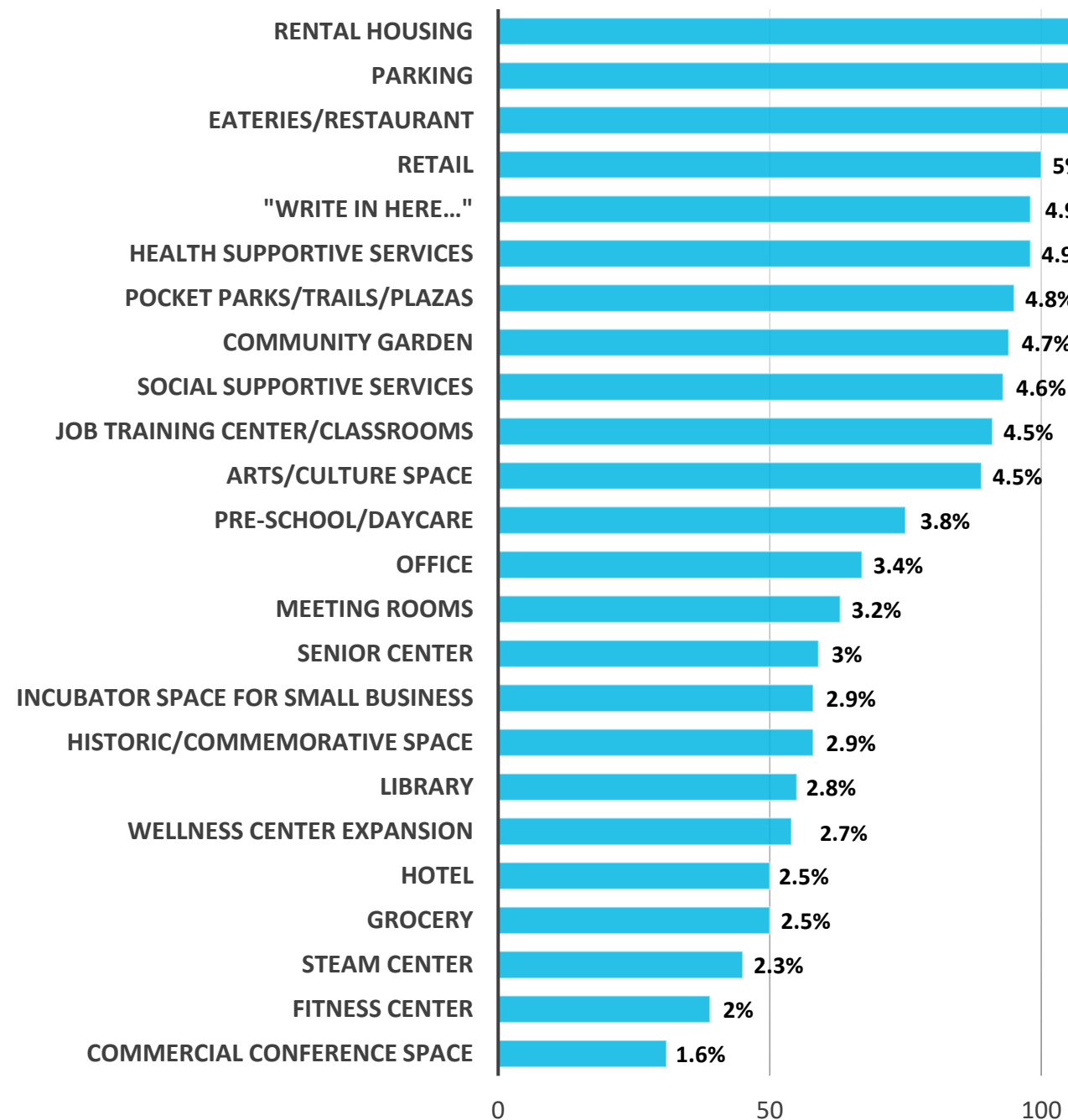
*Nota: La lista está en orden alfabético*





# Sección 4: Datos Sobre Usos Comunitarios Recopilados Durante El Proceso De Participación Comunitaria

Entre varias técnicas de recopilación de datos, el equipo de Estudio utilizó un ejercicio de mapeo de visión para recopilar datos sobre los usos prioritarios y la ubicación preferida en el sitio de los miembros de la comunidad.



**Resultados del mapeo de participación comunitaria**  
 Basado en 83 mapas de visión comunitaria y 1922 pegatinas



Actividad de Mapeo Comunitaria de diciembre 2019 Reunión Comunitaria #3 Y reunion de HICP.





## Sección 5: Análisis De Mejoras Y Condiciones Existentes

Esta sección resume los hallazgos claves del análisis técnico relacionados con las condiciones existentes tanto del Hospital General como del Campus Oeste.

El equipo del Estudio evaluó lo siguiente:

- Ambiente
- Protección contra incendios
- Geotécnico
- Materiales Peligrosos
- Recursos históricos
- Mecánica, electricidad y plomería
- Espacio abierto
- Estructura
- transporte y estacionamiento
- Utilidades

Los Apéndices de Análisis de Mejoras y Condiciones Existentes contienen información adicional para cada una de estas áreas.





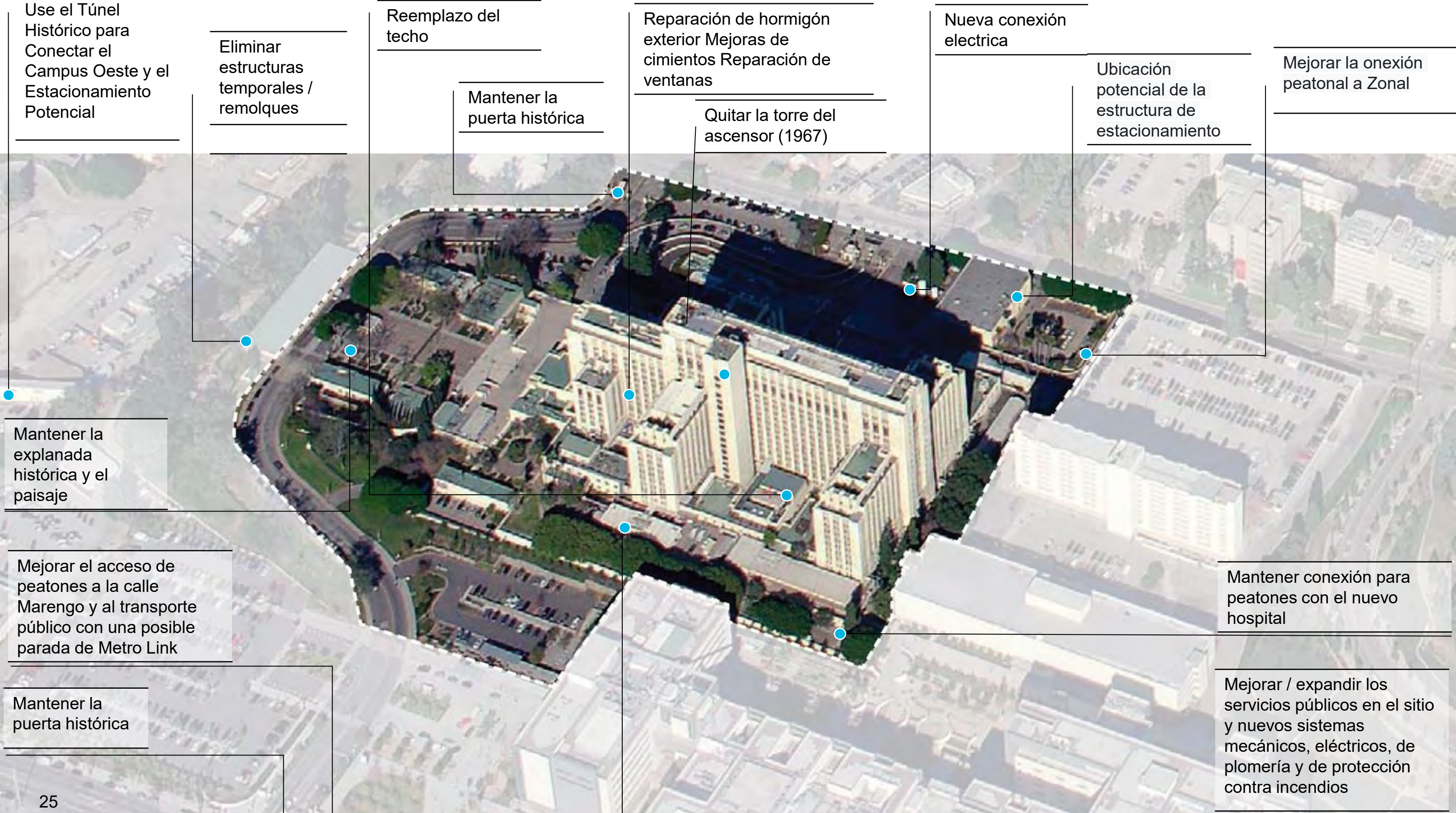
## Sección 5: Condiciones Existentes - Hospital General

- La construcción se completó en 1933.
- 19 pisos, 1.2 millones de pies cuadrados.
- En gran parte vacante
- Es muy probable que haya materiales peligrosos en ciertas áreas
- Condición estructural inadecuada para uso residencial y mixto a largo plazo
- Servicio públicos en el sitio inadecuados para su reutilización
- Necesita amplias reparaciones/reemplazos exteriores y renovaciones para uso a largo plazo para vivienda y otros usos mixtos
- Falta de estacionamiento adecuado
- Elegible para el Registro Nacional de Lugares Históricos, que agrega complejidad y gastos a las renovaciones



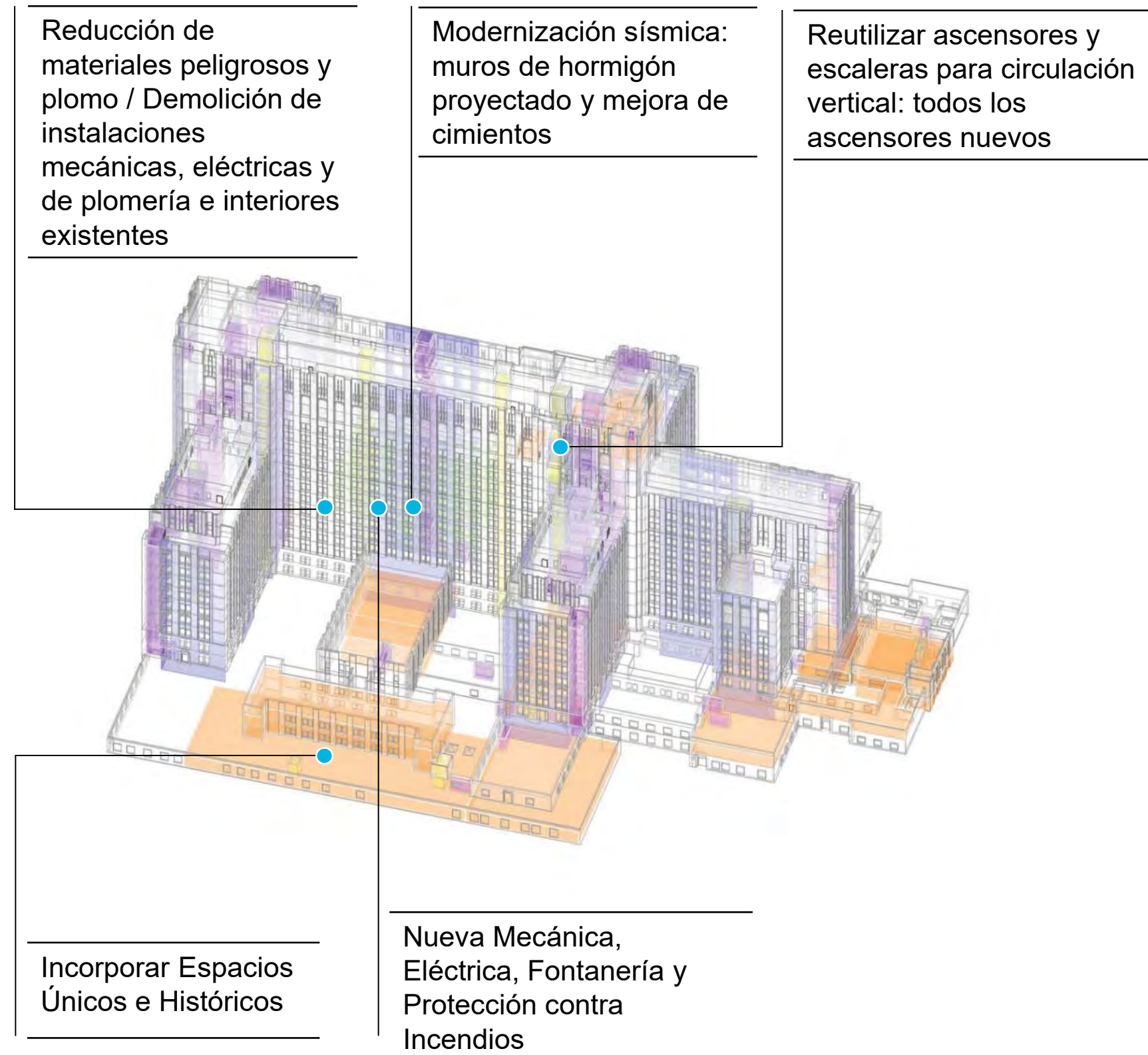


# Sección 5: Condiciones Existentes del Hospital General / Posibles Mejoras Exteriores





# Sección 5: Condiciones Existentes del Hospital General / Posibles Mejoras Exteriores





## Sección 5: Condiciones Existentes - Campus Oeste

- El Campus Oeste es el área al norte de State Street frente al Hospital General
- El Campus Oeste incluye 12 acres con potencial para redesarrollo (suponiendo la reubicación de varias funciones y la demolición de edificios y una estructura de estacionamiento)
- Se identifican tres áreas de desarrollo del Campus Oeste para nuevas oportunidades de construcción como Super Pads A, B y C en la página siguiente
- La Farmacia y el Túnel, que se conecta con el Hospital General y se muestra en la fotografía de la derecha, podrían renovarse y reutilizarse para servir a la comunidad
- La reurbanización requiere una infraestructura mejorada del sitio, incluidos los servicios públicos
- Requiere estacionamiento
- Área de servidumbre de servicios públicos en la ubicación del área del antiguo arroyo
- Ubicación del helipuerto secundario existente que sirve al Centro Médico LAC+USC



Nota: El Super Pad es identificado como un potencial sitio de desarrollo.



# Sección 5: Condiciones Existentes Del Campus Oeste Y Posibles Mejoras

Permitir la expansión del médico forense-forense

Reemplazo de la estructura de estacionamiento P10 con la oportunidad de introducir una presencia activa en la calle en Mission Road

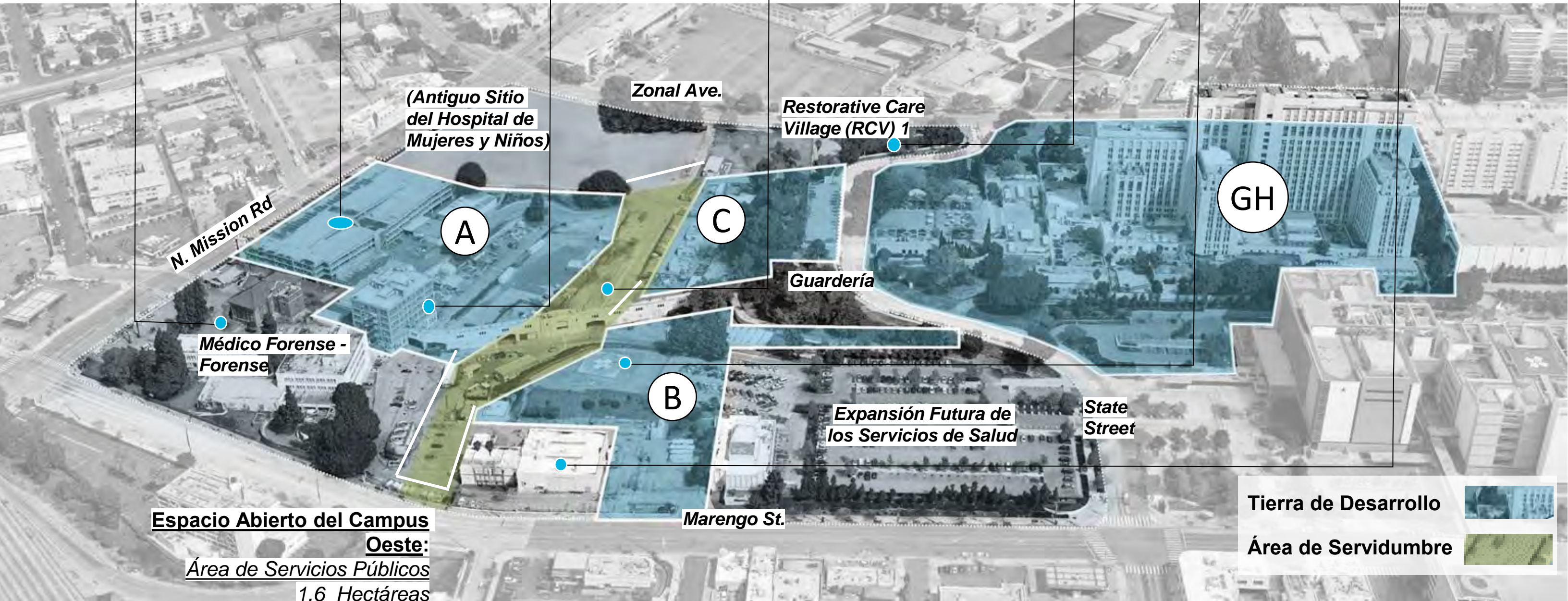
Reutilización de la Farmacia

Utilización del Tunel para mejorar la conectividad interna

Posible estructura de estacionamiento

El helipuerto debe acomodarse en West Campus (requiere estudio adicional)

Planta de servicios públicos existente





## Sección 6: Descripción General Del Análisis De Mercado

El equipo de Estudio realizó un análisis del mercado para evaluar la viabilidad potencial de varios tipos de uso en el contexto de los datos demográficos y socioeconómicos del área que rodea el Centro Médico LAC+USC.

Este análisis se realizó en 2019 y 2020 durante la primera fase del estudio y, en consecuencia, se basa en datos de 2015 a 2020.

El análisis de mercado está documentado en el Apéndice de análisis de investigación de mercado, que contiene información adicional sobre los siguientes temas:

- Metodología y contexto del análisis de mercado
- Tendencias socioeconómicas
- Análisis de mercado para usos residenciales, de oficinas, minoristas y hoteleros.





## Sección 6: Análisis de Mercado - Subáreas Del Hospital General

El área de mercado del Hospital General, que se presenta en el siguiente diagrama, primero se definió y luego se subdividió en cuatro subáreas correspondientes a los límites definidos por todas o partes de las áreas de planificación comunitaria y los Distritos del Consejo de la Ciudad de Los Ángeles.

### Subárea A (Boyle Heights)

- Abarca el Área de Planificación Comunitaria de Boyle Heights (identificada por el Departamento de Planificación Urbana de Los Ángeles y el Plan General de Los Ángeles)

### Subárea B (Lincoln Heights)

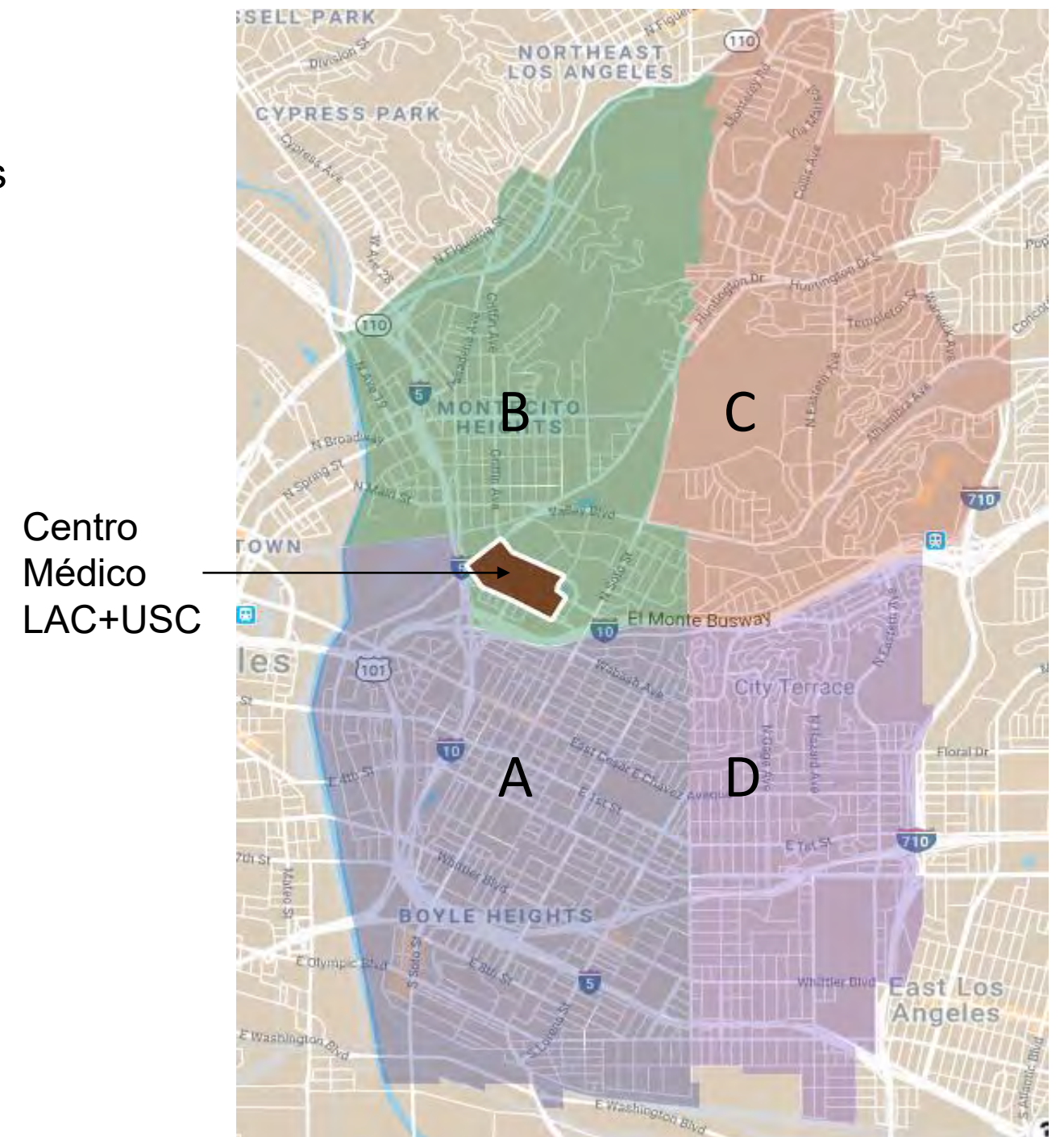
- Comprende las 7 subáreas del Consejo Vecinal de Lincoln Heights y el distrito de Montecito Heights del Consejo Vecinal de Arroyo Seco (solo una parte de lo que comúnmente se conoce como Lincoln Heights)

### Subárea C (El Sereno)

- Comprende las 4 regiones del Consejo Vecinal LA-32 y los distritos de Hermon y Monterey Hills del Consejo Vecinal de Arroyo Seco (solo una parte de lo que comúnmente se conoce como El Sereno)

### Subárea D (East LA)

- Incluye la parte occidental del Plan Comunitario del Este de Los Ángeles (identificado por el Departamento de Planificación del Condado de Los Ángeles)



Fuente: Google Earth, AECOM





## Sección 6: Descripción General Del Análisis De Mercado

Los aspectos más destacados del análisis de mercado, realizado en 2020, incluyen:

- Durante los últimos 10 años, la mayor parte del desarrollo residencial en el área del mercado ha sido vivienda asequible. Sin embargo, en los últimos años, el número de proyectos de vivienda a precio de mercado en desarrollo ha aumentado significativamente. Esto indica tanto una fuerte demanda de viviendas a precio de mercado como una necesidad aún mayor de desarrollo de viviendas asequibles para proporcionar un contrapeso a la saturación de viviendas a precio de mercado.
- El área de mercado tiene un tamaño promedio de hogar más grande y un ingreso familiar promedio más bajo en relación con el condado de Los Ángeles en su conjunto.
- El área del mercado de oficinas tiene vacantes bajas y alquileres en constante aumento. La proximidad a los centros de atención médica y el centro de Los Ángeles crea la oportunidad para el crecimiento de oficinas, especialmente para consultorios médicos.
- Si bien el mercado minorista se ha mantenido en gran medida estático, el nuevo desarrollo en General Hospital y West Campus crearía nuevas oportunidades para tiendas minoristas, restaurantes, entretenimiento y servicios en las inmediaciones.





## Sección 7: Análisis De Vivienda Asequible

La Moción adoptada por la Junta en 2018 ordenó que el Estudio evaluara la provisión de viviendas para personas de bajos ingresos en el Hospital General. Esta sección resume los hallazgos clave del análisis de viviendas asequibles relacionado con la reutilización del Hospital General y la remodelación del Campus Oeste.

El equipo de Estudio evaluó lo siguiente, entre ellos:

- Datos demográficos de los hogares locales en el condado, la ciudad de Los Ángeles y el área de mercado
- Tipos de viviendas asequibles y tamaños de unidades
- Estrategias de financiación y financiación de viviendas asequibles
- Estudios de casos relevantes
- Legislación aplicable relacionada con la vivienda asequible

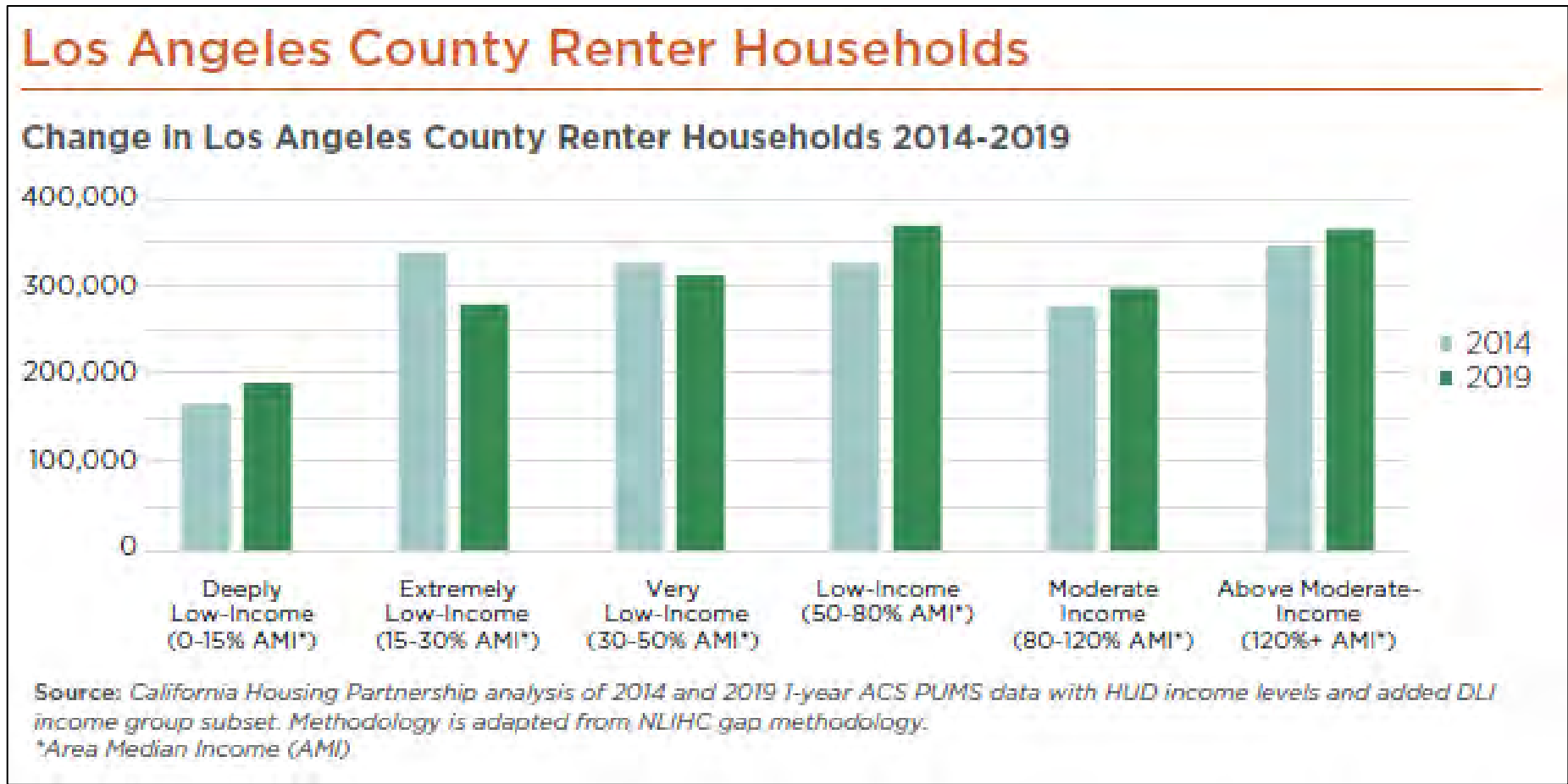
El Apéndice de Análisis de Vivienda Asequible contiene información adicional para cada uno de estos 32 temas.



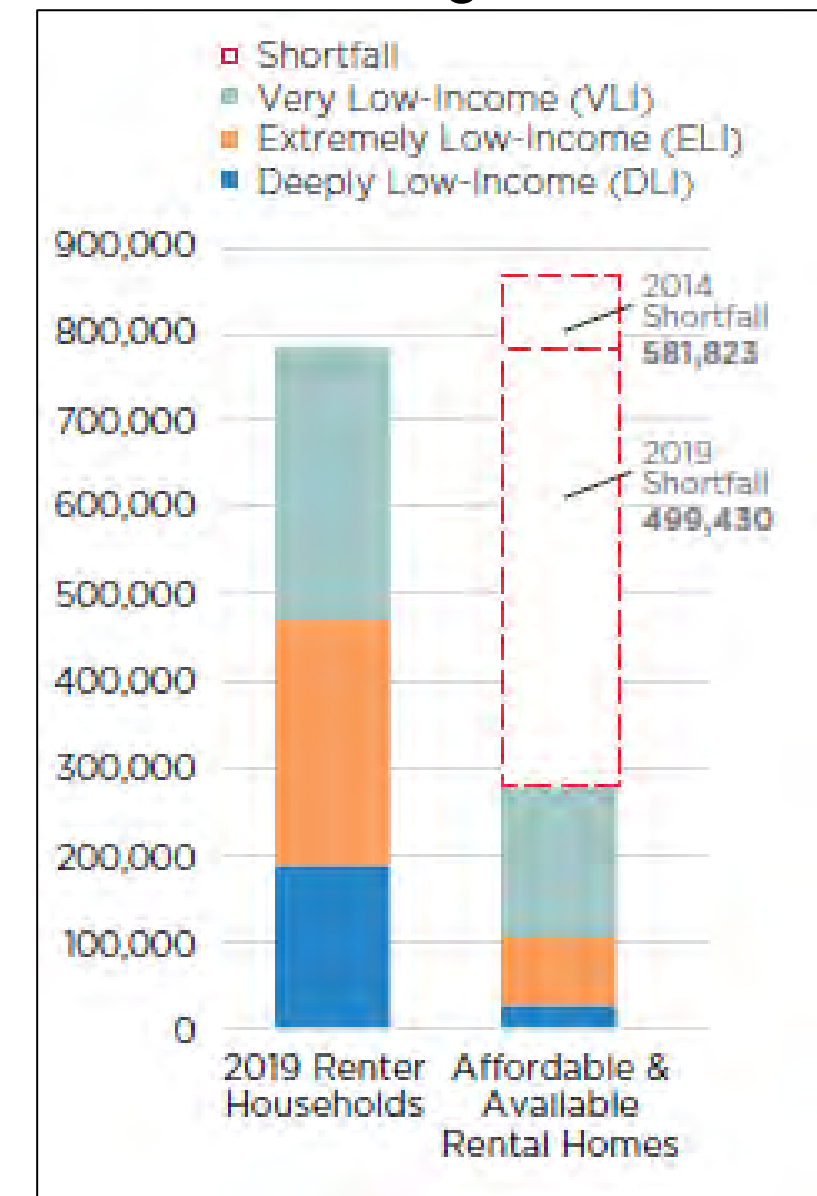


# Sección 7: Descripción General Del Análisis De Vivienda Asequible – Datos Del Condado De Los Angeles

- El Informe Anual de Resultados de Vivienda Asequible 2021 de la Asociación de Vivienda de California demuestra la escasez significativa de unidades asequibles en todos los niveles de ingresos en el condado de Los Ángeles
- Como se ilustra a continuación, de 2014 a 2019, el número total de hogares en las categorías de ingresos extremadamente bajos y muy bajos disminuyó, mientras que todas las demás categorías aumentaron.
- Como se muestra en el gráfico de la derecha, en 2019 el condado de Los Ángeles tuvo un déficit de viviendas asequibles de casi 500,000 unidades.



Fuente: California Housing Partnership



Fuente: California Housing Partnership





## Sección 7: Descripción General Del Análisis De Vivienda Asequible – Datos Del Área De Mercado

Los aspectos más destacados del análisis de vivienda asequible, realizado en 2020, incluyen:

- En comparación con la población del condado, el área del mercado tenía una mayor proporción de residentes que estaban agobiados por los costos o en las categorías de ingresos muy bajos y bajos. Esto indica una clara necesidad de viviendas más asequibles en las inmediaciones del Centro Médico.
- El área de mercado identificó que el 51 por ciento de los hogares enfrentan cargas de costos en comparación con el 46 por ciento en el condado con una mayor porción de hogares en los rangos de ingresos extremadamente bajos a bajos (según los datos del Censo de EE. UU. 2019)
- General Hospital y West Campus, debido a su ubicación, califican para una cantidad de financiamiento y oportunidades de financiamiento según la ubicación, los beneficios potenciales para la comunidad y el potencial para llegar a ciertas poblaciones

Una iniciativa de reutilización y redesarrollo de esta escala requiere una financiación creativa para hacer que la vivienda asequible sea una opción viable





## Sección 8: Reuse Framework

El Reuse Framework propuesto combina las prioridades de la comunidad, los requisitos del condado y las consideraciones técnicas con el objetivo de guiar los próximos pasos en la implementación de la renovación del Hospital General y la remodelación del West Campus como otro paso para crear la Visión de Aldea Saludable de la Supervisora Hilda L. Solis.

El Reuse Framework, y estos tres pilares contribuyentes se describen en las siguientes páginas.





## Sección 8: Resumen del Reuse Framework

El Reuse Framework propuesto combina las prioridades/los usos de la comunidad, los requisitos del condado y las consideraciones técnicas para guiar los próximos pasos en la creación, el diseño y la implementación de la reutilización del Hospital General y la remodelación del Campus Oeste.

### Prioridades / Usos Comunitarios

- Vivienda Asequible, incluyendo incluyendo ingresos profundamente y extremadamente bajo y para familias
- Programas para después de clases, Ciencia, Tecnología, Ingeniería, Artes, Centro de Matemáticas
- Artes / Espacios Culturales
- Espacios Conmemorativos
- Espacios al servicio de la Comunidad
- Espacios para servicios de Salud y Soporte Social
- Biblioteca
- Venta minorista local
- Supermercado de barrio
- Espacios abiertos
- Estacionamiento
- Preescolar / Guardería
- Centro para adultos mayores
- Hotel de estadía prolongada de bajo costo subencionado para apoyar a las familias de los pacientes que reciben atención en el Centro Médico
- Fuerza laboral y desarrollo económico

### Requisitos del Condado

- Asegurar que el Hospital General cumpla con todos los códigos de construcción aplicables a las instalaciones residenciales y de uso mixto
- Asegurar que las operaciones del Centro Médico LAC+USC puedan continuar de manera efectiva
- Asegúrese de que la reutilización implemente las políticas de la Junta, como los Beneficios Comunitarios y la Contratación de Trabajadores Locales y Específicos, y las metas del Plan de Sustentabilidad en todo el Condado.
- Mantener el Hospital General y hacer un uso más productivo del área subutilizada del Campus Oeste
- Reemplazar o mantener el helipuerto secundario
- Resolver la ubicación temporal o final de las funciones del Condado ubicadas en el Hospital General y otros edificios que puedan necesitar ser renovados o reemplazados

### Consideraciones Técnicas

- Ambiental
- Protección contra incendios
- Geotécnico
- Materiales Peligrosos
- Recursos Históricos
- Mecánica, electricidad y fontanería
- Espacios Abiertos
- Estructural
- Transporte y estacionamiento
- Servicios Públicos



## Sección 8: ¿Cómo Ha Influido La Comunidad En El Reuse Framework?

El Reuse Framework incorpora las prioridades de la comunidad identificadas desde el 2019 hasta el 2022:



**Vivienda:** para los vecinos de más bajos recursos y unidades de tamaño familiar para satisfacer las necesidades de la comunidad.



**Espacios De Servicio Comunitario:** que sean accesibles y estén abiertos a todos los miembros de la comunidad, incluida una tienda de comestibles que ofrece opciones de alimentos a la comunidad, alojamiento de bajo costo para las familias de los pacientes en el Centro Médico LAC+USC, servicios de salud y bienestar, y mejoras en el acceso al transporte y la movilidad.



**Desarrollo De La Fuerza Laboral Y Oportunidad Económica:** espacios para ayudar a los miembros de la comunidad a encontrar trabajos con salarios dignos y desarrollar carreras, como un Centro de Capacitación Laboral, un espacio de incubación para pequeñas empresas / empresas sociales y un centro de recursos para la expansión de negocios locales



**Cultura, Arte y Espacio Abierto:** espacios verdes abiertos exclusivos, como senderos y jardines comunitarios, e incorporar las artes en el diseño del proyecto. La comunidad expresó la importancia de tener valores culturales integrados en los elementos de diseño, decoración y paisajismo y espacios conmemorativos.



## Sección 8: Usos y Servicios Comunitarios Del Reuse Framework

A continuación, se brindan más detalles sobre los posibles usos y servicios en el marco de reutilización, informados por el proceso de participación de la comunidad.

### Vivienda

- Vivienda para miembros de la comunidad de ingresos extremadamente bajos
- Una combinación de tipos de unidades, incluye unidades multigeneracionales y unidades de tamaño familiar

### Espacios De Servicios Comunitarios

- Servicios de Salud y Apoyo Social (sin fines de lucro gubernamentales)
- Centro de entrenamiento laboral / Salones de clases / Salas de reuniones
- Centro para personas mayores
- Preescolar/Guardería
- Centro Extraescolar de Ciencias, Tecnología, Ingeniería, Arte y Matemáticas
- Espacio de empresa social / Espacio de incubadora de empresas

### Espacio Abierto

- Jardín comunitario
- Parques/Senderos/Plazas

### Venta Al Por Menor Al Servicio Del Vecindario

- Supermercado que ofrece productos culturalmente sensibles
- Vendedores locales
- Comida Saludable
- Taquerías

### Oficina

- Oportunidades de trabajo (A diferentes niveles de educación e ingresos)

### Otros

- Espacio de arte / cultura
- Biblioteca
- Espacios Conmemorativos
- Estacionamiento



## Sección 8: Requisitos Del Condado En El Reuse Framework

- Mantener el Hospital General y hacer un uso más productivo del área subutilizada del Campus Oeste
- El Condado necesita continuar operando múltiples instalaciones públicas en el campus para incluir el Centro Médico LAC+USC del Condado, el Restorative Care Village y el Médico Forense- Examinador.
- Es posible que las funciones del condado ubicadas en el Hospital General y cualquier otro edificio que pueda renovarse o reemplazarse deban trasladarse a otra ubicación temporal o a largo plazo.
- Proporcionar un helipuerto secundario en el Campus Oeste, ya sea manteniendo el helipuerto actual o reubicándolo en un nuevo hogar en el Campus Oeste.
- Asegúrese de que el Hospital General cumpla con todos los códigos de construcción aplicables que se aplican a las instalaciones residenciales y de uso mixto.
- Asegúrese de que la reutilización implemente las políticas de la Junta, como los Beneficios Comunitarios para los Proyectos de Desarrollo Económico del Condado y la Contratación de Trabajadores Locales y Específicos, y las metas del Plan de Sustentabilidad en todo el Condado.





## Sección 8: Consideraciones Técnicas Del Reuse Framework

El análisis técnico realizado por el equipo de estudio y descrito en el Apéndice identifica consideraciones técnicas, que incluyen:

### Enfoque de Vivienda

- Los fondos disponibles para viviendas asequibles se asignan en pequeñas porciones competitivas, lo que puede extender el cronograma de implementación
- La comunidad desea unidades de 3 dormitorios para familias, pero son menos rentables que las unidades de estudio, 1 y 2 dormitorios (por ejemplo, menores ingresos por pie cuadrado)

### Hospital General

- Resistió el terremoto de Northridge de 1994, pero necesita mejoras estructurales para uso residencial/mixto a largo plazo
- Está adornado con varios espacios interiores históricos únicos que deben preservarse e incorporarse a un plan de reutilización
- Requiere que se eliminen los materiales peligrosos como primer paso en el proceso de renovación
- Brinda espacio de trabajo para casi 1,000 personas que necesitan ser reubicadas, incluidas funciones del condado y fuera del Condado, como The Wellness Center
- Un Hospital General completamente utilizado necesitará estacionamiento adicional

### Campus Oeste

- Se deben considerar mejoras de accesibilidad en la reurbanización debido a un cambio de pendiente de aproximadamente 40 pies desde State Street hacia Mission Road
- Una posible corriente histórica se encuentra ahora en una tubería subterránea y está delineada por una servidumbre
- La Farmacia y el Túnel, este último construido como parte de la construcción del Hospital General, ofrecen oportunidades para la reutilización creativa
- El estacionamiento P-10 en Mission Road está en malas condiciones y podría ser demolido, pero la remodelación requiere más estacionamiento. El reemplazo de cualquier estacionamiento desplazado necesitará una evaluación adicional
- La reurbanización requiere una infraestructura mejorada del sitio, incluidos los servicios públicos





## Sección 9: Posibles Fuentes De Financiación

La renovación del Hospital General y la remodelación del Campus Oeste serán costosas. El equipo de Estudio investigó fuentes de financiamiento y financiamiento probables y potenciales adicionales que podrían usarse para avanzar en el proyecto, suponiendo una implementación dirigida por el sector privado. Estas fuentes se presentan en las siguientes páginas.





## Sección 9: Posibles Fuentes De Financiación

El equipo de estudio identificó posibles fuentes de financiamiento para un desarrollo de uso mixto entregado por el sector privado. Las fuentes de financiación se pueden dividir en dos categorías:

- **Fuentes de Financiación Más Probables**
  - **Fuentes Adicionales de Financiación**
- 

### Fuentes de Financiación Más Probables\*

1. **Deuda Capital y Tasa De Mercado Privado** (Financiamiento respaldado por flujos de efectivo de cualquier uso de tasa de mercado)
2. **Crédito Fiscal Federal Para Viviendas De Bajos Ingresos** (Tanto el 4% como el 9% de LIHTC están disponibles para usos de viviendas de bajos ingresos en espera de un proceso de solicitud competitivo para recursos limitados)
3. **Crédito Fiscal Estatal Para Viviendas De Bajos Ingresos** (Un recurso adicional para viviendas de bajos ingresos)
4. **Bonos Exentos de Impuestos** (Bonos emitidos por la Autoridad de Desarrollo del Condado de Los Ángeles junto con LIHTC del 4% a través del Comité de Asignación de Límite de Deuda de California)
5. **Deuda y Capital Privado Asequible** (Financiamiento respaldado por flujos de caja de usos de vivienda asequible)





## Sección 9: Posibles Fuentes De Financiación

### Fuentes de Financiación Adicionales\*

6. **Créditos Fiscales Federales Históricos** (Requiere que el Hospital General sea incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos)
7. **Distrito de Financiamiento de Infraestructura Mejorada** (Requiere la formación y acuerdo del Condado y la Ciudad de Los Angeles sobre la asignación de financiamiento de incremento de impuestos)
8. **Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California Vivienda Asequible Para Comunidades Sustentables, Programa de Vivienda Multifamiliar, subvención de infraestructura de relleno** (Competitivo)
9. **Proyecto administrado de viviendas asequibles de la ciudad** (Competitivo)
10. **Vivienda de Apoyo Permanente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de CA No Place Like Home, Vivienda para una California Saludable, Aviso de Disponibilidad de Fondos Del Condado** (Competitivo)
11. **Vales De Elección De Vivienda Basados En Proyectos De La Ciudad/Condado** (Pendiente de asignación presupuestaria adecuada cuando sea necesario)
12. **Créditos Fiscales Para Nuevos Mercados** (Programa federal para estimular la inversión empresarial e inmobiliaria en zonas de bajos ingresos)
13. **Filantropía** (Podría compensar el costo del espacio de servicio comunitario)
14. **Posibles Fondos Excedentes Estatales 1410** (El presupuesto estatal del año fiscal 2022-2023 asignará una cantidad sustancial de fondos excedentes del estado de California)
15. **Fondos Federales** (Asignación federal para proyectos comunitarios)





## Cierre

La renovación del Hospital General y la remodelación del Campus Oeste serían transformadores para la comunidad y permitirían que el Condado mantenga un hito icónico y haga un uso productivo de los activos subutilizados del Condado.

El avance en un proyecto de esta magnitud requerirá la colaboración de varios niveles de gobierno, la comunidad y el sector privado.

