

Cómo prevenir el desplazamiento residencial

En comparación con el promedio, las zonas de transporte público alojan más familias de bajos ingresos y familias que arriendan.

Las zonas de transporte público de hoy, definidas como el radio de media milla que rodea las estaciones de transporte público, son más diversas a nivel racial y económico que los vecindarios promedio. De hecho, el 86% de las zonas de transporte son más diversas a nivel económico o a nivel racial que la sección censal promedio. Esto es así tanto para las zonas de transporte público urbanas como las suburbanas.

A medida que las zonas de transporte son reurbanizadas o reciben nuevas inversiones, el valor de los bienes inmuebles aumenta y esto provoca el aumento del costo de compra y arriendo de propiedades. Los residentes con varios años en el área que no pueden costear las nuevas rentas elevadas muchas veces se ven obligados a mudarse a áreas de menor costo, y de esta manera se ubican más lejos del transporte público del que dependen para llegar a sus empleos, escuelas y otros destinos fundamentales. Irónicamente, se echa a las personas que más probablemente utilicen el transporte público y necesiten inversiones en las zonas de transporte, y de esta manera se reduce la diversidad económica y racial de los vecindarios.

La nueva urbanización en zonas de transporte público necesita ir acompañada de políticas para prevenir el desplazamiento residencial y garantizar que las personas de todos los niveles de ingresos puedan disfrutar de las calles embellecidas, los parques cercanos, hacer las compras de manera conveniente y todos los beneficios que resulten de las nuevas inversiones.

Cómo prevenir el desplazamiento mediante un proceso de planificación de las áreas de estaciones:

Atraer una nueva urbanización y al mismo tiempo evitar el desplazamiento es siempre un acto de equilibrio. Las comunidades y ciudades tienen más éxito en la prevención del aburguesamiento al tomar medidas antes de que comience el proceso de planificación. Además de políticas a nivel nacional y estatal que apuntan a respaldar las viviendas económicas, las comunidades locales tienen las siguientes herramientas a su disposición.

GARANTIZAR QUE NO SE PIERDA NINGUNA VIVIENDA ECONÓMICA MEDIANTE:

- La adopción de una política de “ninguna pérdida neta” para hogares (consulte el ejemplo en el reverso de este folleto);
- El reemplazo de todas las unidades de viviendas económicas que se pierden debido a la nueva urbanización en las zonas de transporte público (este proceso se conoce como “ordenanza de reemplazo de viviendas”); o
- La conservación de una porción de los nuevos condominios económicos a arrendatarios actuales cuando los edificios destinados a arrendamiento para familias múltiples se convierten en condominios para venta (este proceso se conoce como “ordenanza para la conversión de condominios”).



Los Beeler lograron quedarse en su comunidad gracias a que se mudaron a hogares unifamiliares económicos, y de esta manera redujeron el mantenimiento diario del hogar y pudieron conservar a sus familiares y amigos.

GARANTIZAR QUE LOS RESIDENTES ACTUALES PUEDAN QUEDARSE MEDIANTE LAS SIGUIENTES ACCIONES:

- Dar prioridad a los residentes locales que llevan tiempo en el área sobre los solicitantes externos en nuevas urbanizaciones de viviendas en zonas de transporte público o cuando sus unidades se convierten en condominios; o
- Proporcionar a los locales contratos y empleos de salario mínimo relacionados con la nueva urbanización, otorgándoles preferencia en la contratación o el desarrollo de programas de capacitación para la fuerza de trabajo para locales a fin de convertirlos en solicitantes competitivos.

REDUCIR LA TASA EN QUE AUMENTAN LOS ARRIENDOS MEDIANTE:

- La adopción de “impuestos a la especulación” que desanima a los inversores externos de comprar propiedades simplemente para arregarlas y luego venderlas a fin de obtener ganancias rápidamente; de esta manera, se reduce la demanda de viviendas y disminuye el ritmo de la inflación.

REDIRIGIR EL AUMENTO DEL VALOR DE LA PROPIEDAD A PROGRAMAS DE VIVIENDAS ECONÓMICAS MEDIANTE LAS SIGUIENTES ACCIONES:

- Imponer “cargos de vínculo de vivienda y empleo” a nuevos negocios que se benefician de tener empleados cuyas viviendas están cerca y de los nuevos servicios, para financiar programas de viviendas económicas;

- Exigir que todos los negocios que se ubican en las zonas de transporte recientemente urbanizadas y que reciben dinero del gobierno compartan una determinada porción de sus ingresos para las viviendas económicas; o
- Exigir que cualquier aumento en los ingresos procedentes del impuesto a la propiedad que tenga lugar debido a la nueva urbanización se destine a programas de viviendas económicas (también conocido como “financiamiento por incremento de impuestos”).

DESARROLLO DE NUEVAS VIVIENDAS ECONÓMICAS MEDIANTE LAS SIGUIENTES ACCIONES:

- Aprobar una ordenanza para viviendas inclusivas;
- Destinar terrenos del gobierno a viviendas económicas;
- Zonificar y planificar áreas de estaciones para hogares de diversos usos e ingresos; o
- Aprovechar la gran cantidad de fondos para viviendas económicas a nivel local, estatal y federal. (Para obtener más detalles sobre este tema y otros, consulte la sección sobre Igualdad de viviendas en las herramientas).

Poder residencial

El mejor remedio contra el desplazamiento residencial es el poder residencial. Los residentes que se han unido para luchar por sus derechos a permanecer en zonas de transporte que reciben inversiones tienen muchas más probabilidades de lograr que se otorguen políticas y programas para prevenir el desplazamiento que aquellos vecinos que no colaboran juntos. Las decisiones sobre la urbanización y la planificación del uso de los terrenos son decisiones políticas y, como residentes, tienen el poder para responsabilizar a los funcionarios electos por las decisiones que tomen. Vea el ejemplo que aparece a continuación sobre el éxito del Comité de la Quinta Avenida en la prevención del desplazamiento residencial a través de la organización de la comunidad.

LA POLÍTICA “NINGUNA PÉRDIDA NETA” DE PORTLAND DE 2001 estableció un inventario inicial de las viviendas económicas y utiliza múltiples estrategias para garantizar que, ya sea a través de la preservación o del reemplazo, la ciudad central no experimente ninguna pérdida neta de viviendas económicas.

EL COMITÉ DE LA QUINTA AVENIDA (FIFTH AVENUE COMMITTEE, FAC) DEL SUR DE BROOKLYN organiza a los residentes locales para crear viviendas económicas, luchar por mejoras salariales, desarrollar capacidades laborales en los residentes, invertir en negocios locales y prevenir desalojos injustos. Todos sus esfuerzos están orientados a prevenir el desplazamiento y preservar la diversidad cultural y, al mismo tiempo, mejorar la calidad de vida de todos. Desde 1978, crearon o renovaron 600 unidades de viviendas económicas para residentes con ingresos moderados y bajos.



Lista de verificación para prevenir el desplazamiento de residentes y negocios locales:

- ¿Los nuevos planes o proyectos ocasionarán una pérdida de unidades económicas existentes? De ser así, ¿de qué manera la ciudad reemplazará aquellas unidades?
- ¿Qué medidas se tienen en cuenta para asistir a los residentes actuales para poder hacer frente a los aumentos de renta?
- ¿Los residentes locales tienen derecho a opinar sobre cómo será y qué implicará la urbanización?
- ¿Qué sitios dentro de la zona de transporte reúnen los requisitos para la urbanización de viviendas económicas? Si hay sitios de dominio público, ¿existen esfuerzos para destinarlos a la construcción de viviendas?