



# UN CAPÍTULO NUEVO

Las ciudades construyen sobre las bibliotecas  
para hacer frente a la falta de viviendas

Por Kathleen McCormick

A PRINCIPIOS DE 2019, LA CIUDAD de Cornelius, Oregón, celebró la inauguración de un nuevo desarrollo de uso mixto llamado Cornelius Place. El edificio, ubicado en la calle principal de la ciudad, alberga una biblioteca pública de 1.260 metros cuadrados, en reemplazo de una que había en el Ayuntamiento y era cuatro veces más pequeña. También incluye un café, un patio en el que se desarrollarán conciertos y un mercado de productores rurales, y un gimnasio y centro de recreación de YMCA de 270 metros cuadrados. “Nuestra ciudad no tenía un centro comunitario, ni para personas mayores o jóvenes. Así, la biblioteca es mucho más que un repositorio de libros: también es un espacio comunitario de usos múltiples”, dijo Karen Hill, directora de la biblioteca, quien guió el proyecto.

Cornelius Place ofrece algo más a la comunidad: arriba de la biblioteca hay 45 departamentos, planificados como viviendas asequibles para personas mayores con ingresos de hasta el 60 por ciento de la mediana de la zona (AMI, por sus siglas en inglés). Once departamentos forman parte del programa Section 8, por lo que son aun más asequibles: los habitantes no deben destinar más del 30 por ciento de sus ingresos al alquiler.

Cornelius es una ciudad metropolitana de Portland con 12.400 habitantes, y espera crecer más de un tercio en los próximos cinco años. Según indicó Ryan Wells, director de desarrollo comunitario, Cornelius Place es el primer edificio de tres pisos y de uso mixto, y el primer edificio referente de un plan de ordenamiento territorial para construir un centro de la ciudad en el que se pueda caminar. Al combinar una nueva biblioteca pública con viviendas asequibles para mayores, ambos proyectos se pudieron concretar. “Cuando se mezclan esos usos, se comparten los costos de construcción”, dice Wells. “No podríamos haber construido la biblioteca por sí sola”.

A pesar de las predicciones de que morirían en la era digital, las bibliotecas públicas de muchas comunidades de los Estados Unidos en realidad están más ocupadas y son más valoradas que nunca. Se consideran cada vez más como centros comunitarios: en las 16.568 bibliotecas públicas del país, los visitantes pueden pasear entre los pasillos, concentrarse en portátiles, mejorar sus aptitudes laborales, estudiar inglés, probar equipos “de elaboración”, comunicarse con trabajadores sociales que trabajan allí y más. Pero muchas bibliotecas luchan por suplir esta demanda en instalaciones pequeñas, desactualizadas y que necesitan reparaciones, o que incluso necesitan reformas importantes para ofrecer las áreas colaborativas, los espacios de trabajo flexibles y la tecnología de punta que los visitantes esperan cada vez más.

Sin embargo, cuando se intenta reconstruir las bibliotecas públicas, suelen aparecer problemas financieros. En muchas ciudades, el valor del suelo y los costos de construcción están aumentando, y dichos proyectos son cada vez más caros y con frecuencia necesitan gravámenes especiales o campañas de captación de fondos. Por su parte, las ciudades que buscan soluciones nuevas para la crisis de viviendas asequibles se están fijando en algunos bienes inmuebles deseables: el espacio aéreo sobre esas bibliotecas públicas, que suelen estar en edificios bajos. Al unir fuerzas, resulta posible invertir dólares públicos en proyectos que atienden a la comunidad de varias maneras, y también aprovechar fondos adicionales para ellos.

“Casi todas las bibliotecas hallan su valor en cómo integran y responden a la comunidad, y es evidente que, en mercados inmobiliarios estrechos, las bibliotecas pueden aprovechar sus activos físicos para aumentar el valor que ofrecen”.

Vista desde un balcón residencial en la Biblioteca Filial y Departamentos Independence, Chicago. Crédito: James Florio, cortesía de John Ronan Architects.



Cornelius Place, un desarrollo de uso mixto en Cornelius, Oregon, combina una biblioteca en la planta baja con viviendas asequibles para personas mayores cercanas a la zona céntrica. A la derecha se muestra el interior de un departamento. Créditos (izq. - der.): Cortesía del condado de Washington, Oregon; Christopher Oertell, fotógrafo del equipo, *Hillsboro Tribune/Forest Grove News-Times*.

“En general, la evolución de las bibliotecas públicas en las ciudades de los Estados Unidos siguió la evolución de las necesidades de la comunidad, y en cada vez más ciudades, hoy eso significa combinar bibliotecas nuevas con viviendas asequibles”, dice Loida Garcia-Febo, consultora de bibliotecas y presidenta de la Asociación de Bibliotecas de los Estados Unidos entre 2018 y 2019. “Casi todas las bibliotecas hallan su valor en cómo integran y responden a la comunidad, y es evidente que, en mercados inmobiliarios estrechos, las bibliotecas pueden aprovechar sus activos físicos para aumentar el valor que ofrecen a la comunidad”.

## Vivir en la biblioteca

Combinar bibliotecas con departamentos es “parte de una tendencia que se aleja de la zonificación con un solo uso y vuelve a los usos mixtos”, dice Robin Hacke, directora ejecutiva del Centro de Inversión Comunitaria del Instituto Lincoln, que ayuda a comunidades en desventaja a utilizar inversiones para cubrir las prioridades económicas,

sociales y ambientales. Hacke agregó que la tendencia también refleja que se reconoce la importancia de las bibliotecas como “tercer lugar de compromiso cívico y cohesión social”.

Uno de los primeros ejemplos del país de un espacio compartido entre biblioteca y viviendas asequibles tuvo lugar en San Francisco en el año 2006. Como parte del redesarrollo de Mission Bay, de 20 hectáreas, la ciudad se asoció con Catellus Development Corporation y Mercy Housing, una organización sin fines de lucro que desarrolla viviendas asequibles, para agregar una biblioteca filial de 700 metros cuadrados como referente cívico. El edificio que alberga la biblioteca incluye un salón de reuniones comunitarias, un centro de salud de día para adultos, una cafetería y Mission Creek Senior Housing, con 140 departamentos para personas mayores de bajos ingresos.

A pesar de presentar buenos resultados, por ahora el proyecto es único en la ciudad. Al menos un funcionario público pidió al bibliotecario interino de la ciudad que explore si se podrían combinar futuras renovaciones a bibliotecas con viviendas asequibles. “Estamos en una crisis de asequibilidad

y necesitamos maximizar los terrenos públicos existentes para viviendas 100 por ciento asequibles”, escribió Sandra Lee Fewer, miembro de la Junta de Supervisores de la ciudad, en una respuesta por correo electrónico a Next City (Brey 2018). “Si no intentamos agregar viviendas asequibles sobre recursos públicos recién renovados, como las bibliotecas, estaríamos dejando pasar una oportunidad”.

Si bien San Francisco demoró en replicar el modelo de Mission Bay, otras ciudades adoptaron la idea; entre ellas, Chicago. Bajo la gestión del alcalde Rahm Emanuel, entre 2011 y 2019, la ciudad invirtió más de US\$ 300 millones para renovar o construir 30 bibliotecas públicas en la red de 80 bibliotecas de la ciudad, que atiende a 10 millones de visitantes al año. La iniciativa “Branching Out: Building Libraries, Building Communities” (“Crear filiales: construir bibliotecas, construir comunidades”) se centró en invertir en bibliotecas como referentes comunitarios

con arquitectura cívica y programación de alta calidad. Desde 2011, se construyeron seis bibliotecas nuevas, y se realizaron reformas importantes en 14 filiales. Para fines de 2019, se terminarán de construir cinco bibliotecas más y se renovarán cuatro existentes.

Tres de las nuevas comparten la ubicación con viviendas, en ejemplos de arquitectura moderna de talla mundial. En 2016, la ciudad anunció una asociación entre la Biblioteca Pública de Chicago (CPL, por su sigla en inglés) y la Autoridad de Viviendas de Chicago (CHA) que reduciría costos, aumentaría las visitas a las bibliotecas e invertiría en edificios atractivos y sustentables que ofrecerían los tipos de servicios que la ciudad necesita. Una competencia dirigida por la ciudad atrajo presentaciones de 32 firmas de arquitectura, y se seleccionaron tres firmas premiadas con sede en Chicago para diseñar los proyectos:

Interior de un departamento asequible en la Biblioteca Pública de Northtown, en Chicago. Crédito: James Steinkamp, cortesía de Perkins and Will.



- La Biblioteca Filial y Departamentos Independence, de seis pisos y con un costo de US\$ 33,4 millones, en Irving Park, Northwest Side, diseñada por John Ronan Architects y desarrollada por Evergreen Real Estate Group, posee una biblioteca de dos pisos que presenta un estudio de música y un taller de elaboración, debajo 44 departamentos subsidiados para personas mayores.
- La Biblioteca Pública y Departamentos Asequibles de Northtown, de US\$ 34 millones, en West Ridge, una estructura curvilínea de cuatro pisos diseñada por Perkins and Will, también fue desarrollada por Evergreen Real Estate Group. La flamante biblioteca, de 1.500 metros cuadrados, cuenta con un jardín y una terraza compartida con los inquilinos. Los pisos superiores incluyen 44 departamentos para personas mayores: 30 viviendas públicas de la CHA y 14 departamentos asequibles.
- La Biblioteca Filial Little Italy y Departamentos de Taylor Street, de siete pisos y US\$ 41 millones de inversión, cerca de Near West Side, diseñada por Skidmore, Owings & Merrill (SOM) y desarrollada por Related Midwest, incluye una biblioteca de planta abierta que ocupa un piso, y seis pisos más con 73 departamentos arriba. De estos, 37 son viviendas públicas de la CHA, 29 son viviendas asequibles y siete, departamentos a precio de mercado.

Además de los programas tradicionales de bibliotecas, como grupos de lectura para personas mayores, y programas educativos y culturales intergeneracionales, cada filial ofrece espacios de juego para aprendizaje temprano e instalaciones para que los adolescentes exploren el diseño digital, la música y la tecnología de grabación, con la ayuda de tutores experimentados. También ofrecen programas de alta tecnología, como impresión 3D, realidad virtual y robótica, además

de apoyo especializado para desarrollar habilidades laborales y tutores tecnológicos.

En West Ridge e Irving Park, “estos proyectos permitieron a la CHA entregar nuevas unidades de viviendas y expandir las oportunidades de viviendas asequibles en dos comunidades donde la CHA antes no tenía mucha presencia”, dice Molly Sullivan, directora sénior de comunicaciones en la CHA. “Esto ayudó a suplir la demanda de viviendas asequibles para personas mayores en esas comunidades”. Sullivan dice que, además, el sistema de bibliotecas había estado buscando modos de acercar instalaciones modernas a esas comunidades, así que tenía sentido combinar las viviendas con las bibliotecas.

“La ubicación de bibliotecas y viviendas asequibles ofrece viviendas y centros de aprendizaje en los lugares donde se los necesita, y logra que las comunidades sean más resistentes y sostenibles”, dice Sullivan. “Sabemos que las viviendas son vitales para nuestros vecindarios, pero las comunidades sólidas y saludables también necesitan referentes que ofrezcan recursos para la educación permanente”.

Al hacer una crítica de los tres proyectos en *The New York Times*, el crítico de arquitectura Michael Kimmelman describió a las bibliotecas como “sencillamente, una buena planificación urbana”. Elogió a Emanuel por promover la idea de que “los edificios cívicos distinguidos en vecindarios desatendidos constituyeron su propia marca de equidad” (Kimmelman 2019).

En junio, Smart Growth America nombró a la biblioteca de Taylor Street el Proyecto del Año. “Cuando nos embarcamos en este proyecto y asociación únicos, sabíamos que estábamos construyendo más que un edificio nuevo”, dijo Eugene E. Jones, hijo, ex director ejecutivo de la Autoridad de Viviendas de Chicago, cuando se anunció el premio. “Estábamos creando un referente comunitario y un activo que tendrá un impacto duradero en los residentes y el vecindario” (CHA 2019).



La modesta Biblioteca Pública Sunset Park, de una planta, ubicada en Brooklyn, Nueva York (izquierda), se rediseñó para transformarse en un edificio de ocho pisos y uso mixto (derecha). Créditos (izq. - der.): Edward Blake, Biblioteca Pública de Brooklyn.

“La Ciudad de Nueva York no está creando nuevos terrenos, pero la población crece, y los recursos exigen bibliotecas y también viviendas asequibles . . . Queríamos crear el modelo para que se pudiera replicar y pudiéramos tener más de estas situaciones en las que todos ganan: las bibliotecas, las personas que necesitan viviendas asequibles y los contribuyentes”.

## Crece una filial en Brooklyn

Brooklyn también está aprovechando oportunidades para mejorar la infraestructura de bibliotecas con viviendas: usa filiales viejas como sedes de proyectos de redesarrollo que combinan bibliotecas nuevas con departamentos asequibles o, en un caso, una torre nueva con arquitectura elegante para condominios de lujo a precio de mercado.

La Biblioteca Pública de Brooklyn (BPL, por su sigla en inglés) es un sistema independiente de bibliotecas que atiende a los 2,5 millones de residentes del distrito. Es el quinto sistema de

bibliotecas más grande de los Estados Unidos: 59 bibliotecas barriales y 7,9 millones de visitas al año. Puede parecer una capacidad inmensa, pero muchos de los edificios del sistema están atestados, deteriorados y no son aptos para usos modernos. En total, las bibliotecas de la Ciudad de Nueva York tienen necesidades de capital sin financiamiento por el valor de US\$ 1.100 millones, de las cuales la mayoría son reparaciones; solo en Brooklyn se necesitan US\$ 271 millones, según indica un informe de 2014 que llevó a cabo el Centro para un Futuro Urbano, una organización independiente sin fines de lucro dedicada a investigación y políticas (Giles 2014). El informe

recomienda modos de reafirmar las bibliotecas como centros comunitarios, entre ellos incorporar viviendas asequibles.

“Vemos que las bibliotecas cumplen una función mucho más grande en Nueva York”, dice Eli Dvorkin, director editorial y de políticas del Centro. “Nunca hemos dependido de las bibliotecas como ahora”. Dice que las bibliotecas “son el único recurso al que acuden primero los inmigrantes, adolescentes y personas mayores. Son los centros comunitarios del s. XXI: construyen la infraestructura social de nuestras ciudades, pero no hemos invertido en su infraestructura”.

Eso está cambiando con proyectos como el redesarrollo de la Biblioteca Pública Sunset Park, de Brooklyn. La popular filial Sunset Park

se construyó en la década del 70, pero era demasiado pequeña para suplir las necesidades de una comunidad cuya población creció en un 34 por ciento entre 1990 y 2014, el doble de la tasa de crecimiento de la ciudad. Los costos de vivienda también estaban aumentando: un informe estatal indicó que el aumento de la mediana de alquileres en la zona superó por mucho el aumento de la mediana de ingresos entre 2002 y 2014. En 2017, la ciudad emitió una solicitud de propuestas (RFP, por su sigla en inglés) y seleccionó a Fifth Avenue Committee (FAC), una organización sin fines de lucro con base en Brooklyn que se dedica a desarrollar viviendas asequibles y a la justicia social, como socio para reformar la biblioteca. FAC propuso una biblioteca

One Clinton, en el medio, alberga la Biblioteca Brooklyn Heights y más de 130 condominios a precio de mercado, cotizados en US\$ 1 millón a US\$ 6,4 millones. Los ingresos por la venta del espacio original de la biblioteca ayudaron a financiar su restauración, además de otras mejoras en el sistema de Bibliotecas Públicas de Brooklyn. Crédito: Noe and Associates/ The Boundary.





Inauguración de la Filial de Mitchell Street, en Milwaukee, en octubre de 2017. El desarrollo es uno de varios en la ciudad que combinan bibliotecas con viviendas asequibles o a precio de mercado. Crédito: Adam Carr.

de 2.000 metros cuadrados (el doble del tamaño original) con 49 unidades de viviendas permanentemente asequibles arriba.

La biblioteca, ubicada en las primeras dos plantas del edificio de ocho pisos, estará equipada con colecciones, tecnología y espacio flexible. Sobre ella, los departamentos se programaron para familias de ingresos bajos y medios, desde residentes sin ingresos que no tenían hogar, hasta quienes ganan entre el 30 y el 80 por ciento de la AMI. Los departamentos del edificio, cuya inauguración se espera para 2020, se alquilarán por mucho menos que los alquileres de mercado actuales en el vecindario.

“La Ciudad de Nueva York no está creando nuevos terrenos, pero la población crece, y los recursos exigen bibliotecas y también viviendas asequibles”, dice Michelle de la Uz, directora ejecutiva de FAC y comisionada de planificación en la Ciudad de Nueva York. Destacó que la ciudad posee una larga historia de combinar usos cívicos con otros desarrollos, pero esos proyectos no incluyeron viviendas 100 por ciento asequibles. “Queríamos crear el modelo para que se pudiera replicar y pudiéramos tener más de estas situaciones en las que todos ganan: las bibliotecas, las personas que necesitan viviendas asequibles

y los contribuyentes”, y obtener el mayor beneficio posible de los terrenos públicos.

La filial Sunset Park es uno de varios híbridos entre biblioteca y viviendas en Nueva York. La Biblioteca Pública Inwood, de tres pisos y 2.400 metros cuadrados, ubicada en Upper Manhattan, que está en construcción, se encuentra debajo de un edificio de 14 pisos y uso mixto llamado Eliza, que posee 175 departamentos muy asequibles, salones de clase universales para pre jardín de infantes, un centro de atención de servicios sociales y comodidades, como un salón de juegos para niños, un gimnasio y un jardín en el techo.

De la Uz destaca que el sitio de Inwood fue rezonificado para admitir un aumento considerable en altura y densidad, mientras que “en Sunset Park, construimos de pleno derecho y no tuvimos que rezonificar: la altura estaba permitida”. Ella concuerda con una recomendación del Centro para un Futuro Urbano de que la rezonificación, si corresponde, puede permitir que muchos proyectos de este tipo sean posibles (ver nota de recuadro en página 33). “Hemos concretado muchos proyectos en asociación con el gobierno, y otorgar terrenos a tasas reducidas es la forma de lograr viviendas asequibles”, dice. “El proyecto debe tener cierta magnitud” para financiar el

costo de la construcción, destaca, y rezonificar y reevaluar el suelo donde se encuentran las bibliotecas para admitir edificios más altos y mayor densidad “permitiría concretar muchas más unidades asequibles sobre bibliotecas, y mayores beneficios públicos”.

## No siempre asequibles

No todos los proyectos de biblioteca y viviendas de la ciudad ofrecen viviendas asequibles, y algunos generaron controversias. La Biblioteca en 53rd Street, de 2.600 metros cuadrados, que se encuentra en Midtown Manhattan frente al Museo de Arte Moderno y abrió en 2016, es una base de tres plantas para el lujoso hotel y torre de departamentos Bacarat, de 50 pisos. Y con la reconstrucción de la filial Brooklyn Heights de la BPL, se demolió el edificio original de 1962 y se rediseñó el sitio como One Clinton, una torre de condominios de uso mixto y 38 pisos con una biblioteca nueva, un centro de enseñanza STEM y un espacio minorista en la planta baja. La torre, que se completará en 2020, posee 133 condominios a precio de mercado, cotizados en US\$ 1 millón a US\$ 6,4 millones.

La filial de Brooklyn Heights habría necesitado más de US\$ 9 millones en renovaciones y

actualizaciones. En cambio, Hudson Companies pagó US\$ 52 millones por el sitio de la antigua filial. Ese dinero está financiando necesidades capitales de la BPL, como US\$ 12 millones para equipar la nueva biblioteca One Clinton y US\$ 10 millones para la filial Sunset Park.

Los críticos de One Clinton fueron sinceros sobre los riesgos de “privatizar” el suelo y la propiedad públicos, el plan de descartar la biblioteca, en vez de renovarla, y la ausencia de viviendas asequibles en el sitio del nuevo proyecto. Como parte del acuerdo, cerca de allí Hudson Companies está construyendo 114 unidades de departamentos permanentemente asequibles para obreros, sin costo para la ciudad. Dentro del programa de viviendas inclusivas obligatorias de la ciudad, está permitido desarrollar viviendas asequibles fuera del sitio, pero dentro del distrito comunitario. Los departamentos están destinados a familias que ganen entre el 60 y el 125 por ciento de la AMI, y la mitad está reservada para residentes locales.

Milwaukee también está combinando una mezcla de viviendas asequibles y a precio de mercado con bibliotecas. La Biblioteca Pública de Milwaukee (MPL) se asoció con desarrolladores para construir cuatro filiales nuevas de uso mixto que le costarán al sistema de bibliotecas



Izquierda: Loida Garcia-Febo, ex presidenta de la Asociación de Bibliotecas de los Estados Unidos, celebra el rol de las bibliotecas como formadoras de comunidades en una visita a la zona de Miami en febrero de 2019. Crédito: Asociación de Bibliotecas de los Estados Unidos. Derecha: La Biblioteca Filial Hispana, de Miami, ocupa la planta baja de los Departamentos Villa Aurora. Crédito: Carrfour Supportive Housing.



Una mezcla de fuentes cubrió el costo de construcción de la premiada Biblioteca Filial Little Italy y Departamentos de Taylor Street en Chicago; entre ellas, fondos federales, créditos fiscales e ingresos por financiamiento mediante incremento impositivo (TIF, por su sigla en inglés). Crédito: Cortesía de la Autoridad de Viviendas de Chicago.

US\$ 18 millones en total. Esto incluye la Biblioteca Filial de Mitchell Street y Alexander Lofts, inaugurada en 2017 en el distrito comercial histórico de South Side. Mitchell Street posee 2.100 metros cuadrados en dos plantas, con un gran salón comunitario, un estudio de grabación, espacio de elaboración con cocina y un área de lectura con un hogar; hoy, es la biblioteca filial más grande de la ciudad. El proyecto, de US\$ 21 millones (US\$ 6 millones para la biblioteca y US\$ 15 millones para las viviendas a precio de mercado) incluyó la restauración de un edificio histórico que solía albergar un gran almacén. El nuevo desarrollo posee 52 departamentos a precio de mercado y ocho casas adyacentes.

Las viviendas de estos tres proyectos varían entre asequibles y a precio de mercado. Según Sam McGovern-Rowen, gerente de proyecto de la MPL, esta decisión estuvo a cargo del desarrollador. “La junta de la biblioteca y la ciudad

expresaron su preferencia por desarrollos de viviendas de uso mixto, pero no determinamos el aspecto de la asequibilidad”, indica. “Los desarrolladores proponen proyectos mediante nuestro proceso de RFP, y hemos seleccionado los que cubren todo el espectro de la asequibilidad”.

La ubicación de bibliotecas y, al menos, una vivienda a precio de mercado “significa que la biblioteca puede cumplir una función en el desarrollo económico de la comunidad”, destaca McGovern-Rowen. “Tomamos propiedades que estaban libres de impuestos y las colocamos en el registro de contribución; así, hasta ahora generamos cientos de miles de dólares de base impositiva”. Las bibliotecas también fueron “una inyección para los vecindarios y los distritos comerciales donde construimos los proyectos”, dice, ya que los miles de visitantes de las bibliotecas y los nuevos residentes se convierten en clientes de los comercios locales.

## Destruir el valor del suelo

La coubicación de bibliotecas y viviendas asequibles “parece encajar en una tendencia más amplia de destruir el valor del suelo”, dice Rick Jacobus, director de Street Level Advisors, en Oakland, California, y autor del informe del Instituto Lincoln *Inclusionary Housing: Creating and Maintaining Equitable Communities (Viviendas inclusivas: crear y mantener comunidades equitativas*, Jacobus 2015). “Las bibliotecas también combinan de forma obvia y sinérgica con las viviendas asequibles, que necesitan una activación en la planta baja que no sean viviendas”.

“Un desafío común en los edificios de uso mixto, en especial entre los desarrolladores de viviendas asequibles, es que les resulta difícil detectar la institución u organización correcta para asociarse y desarrollar la planta baja, y luego a los bancos les cuesta financiar los proyectos”, confirmó Hacke, del Centro de Inversión Comunitaria. Dice que, al incorporar una biblioteca, “se puede ayudar a la viabilidad económica de un edificio, pero también al bienestar de las personas que viven en él. Cuando se puede integrar eso al diseño del proyecto, se benefician las finanzas y los residentes”.

¿Las bibliotecas y viviendas asequibles coubicadas son más difíciles de financiar que los proyectos separados? Sí y no. En general, la división de bibliotecas públicas de una ciudad paga por la biblioteca, y el desarrollador de las viviendas, ya sea la autoridad local de viviendas, una organización sin fines de lucro o un desarrollador privado con fines de lucro, trabaja por separado para asegurarse la financiación.

Normalmente, el componente de viviendas asequibles, y a menudo la biblioteca, deben buscar varios socios para la financiación. Pero la coubicación puede brindar la estructura y el interior del edificio para la biblioteca, algunos espacios compartidos y un catalizador para financiaciones adicionales. “Los desarrollos de uso mixto y los costos compartidos hacen que sea asequible construir nuevas bibliotecas”, dice Garcia-Febo, de la ALA.

El proyecto Cornelius Place, de US\$ 20 millones, en Oregón, desarrollado por la organización nacional sin fines de lucro BRIDGE Housing con el proveedor local de servicios Bienestar, planificó durante 12 años y necesitó más de una decena de socios financieros. Luego de que no se aprobara un gravamen para la biblioteca, esta concibió la inserción de viviendas para personas mayores como un paso para que se logre el proyecto. La biblioteca reunió su parte de costos de construcción por US\$ 5,8 millones a partir de fuentes como empresas locales, individuos y fondos del condado, estatales y federales, y también mediante un subsidio por el valor de US\$ 500.000 de la Dotación Nacional para las Humanidades. La ciudad posee el terreno, y el edificio es de BRIDGE Housing, y la biblioteca paga una tarifa nominal de alquiler por el espacio.

Los proyectos de uso mixto, en especial los que tienen un componente de viviendas asequibles, también pueden compensar los costos de construcción si aprovechan los créditos fiscales estatales o por viviendas de bajos ingresos. En 2009, el Sistema de Bibliotecas Públicas de Miami-Dade unió fuerzas con Homeless Trust y Carrfour Supportive Housing,

Al agregar el componente de viviendas a la biblioteca, el proyecto reunió los requisitos para recibir créditos fiscales federales y fondos del gobierno para viviendas . . . eso aportó casi la mitad de los fondos que se necesitaban. Así, se aseguró gran parte de la construcción del edificio por coubicación.



Una residente nueva de la Biblioteca Pública y Departamentos Asequibles de Northtown le contó al *Chicago Tribune* cuánto valoraba los servicios de la planta baja: "La biblioteca fue una bendición". Crédito: Perkins and Will.

del mismo condado, para construir la Biblioteca Filial Hispana y, sobre ella, los Departamentos Villa Aurora. El proyecto incluyó 76 unidades de viviendas permanentemente asequibles: 39 para familias que no tenían hogar y 37 para familias de bajos ingresos. La nueva biblioteca filial, de 1.100 metros cuadrados, pronto se convirtió en un destino comunitario. Carrfour, un proveedor de viviendas asequibles sin fines de lucro, construyó el complejo en el sitio de un antiguo refugio del Ejército de Salvación, y alquila el espacio de la planta baja al sistema de bibliotecas. Algunas de las fuentes de financiación del proyecto, que costó US\$ 29 millones, fueron las acciones del crédito fiscal de Enterprise Social Investment Corporation, un préstamo incentivo de Florida Housing Finance Corporation, costos por desarrollo diferidos y fondos federales, de la ciudad y del condado. Para el sistema de bibliotecas, el costo fue de US\$ 3 millones.

La ciudad de Chicago trabajó para convencer a los funcionarios federales de que las bibliotecas públicas podrían compartir la ubicación con

viviendas públicas, sin arriesgar los subsidios federales de viviendas, comentó Kimmelman en *The New York Times*. Los tres proyectos de Chicago tuvieron paquetes de financiación diferentes. Por ejemplo, la financiación de la filial Little Italy incluyó fondos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD), créditos fiscales federales, ganancias de financiamiento por incremento impositivo en dos distritos y otro fondo de viviendas. Al agregar el componente de viviendas a la biblioteca, el proyecto reunió los requisitos para recibir créditos fiscales federales y fondos del gobierno para viviendas, entre ellos del HUD, que brindaron casi la mitad de los fondos necesarios. Así, se aseguró gran parte de la construcción del edificio por coubicación.

En Brooklyn, FAC está aprovechando ocho fuentes para financiar los US\$ 35,8 millones de la biblioteca Sunset Park, que se divide en US\$ 7,8 millones para la estructura y el interior de la biblioteca, y US\$ 28 millones para la parte residencial. Algunas fuentes de financiación son más de US\$ 10 millones en créditos fiscales

estatales y federales para viviendas asequibles, y US\$ 8,75 millones del Departamento de Conservación de Vivienda y Desarrollo de la Ciudad de Nueva York. El desarrollador está construyendo el edificio sin costo para la BPL. Este equipará la nueva biblioteca por US\$ 10 millones (la mitad del costo que implicaría demoler la biblioteca y construir una nueva) derivados de la venta de los derechos de aire del antiguo sitio de la biblioteca Brooklyn Heights. La ciudad entregó la propiedad a FAC durante el desarrollo, pero cuando se complete la construcción, será la dueña de la biblioteca por tiempo indefinido, y tanto su parte como las unidades de vivienda se tratarán como condominios. FAC tendrá la titularidad de los departamentos y los administrará.

## Por el bien común

Las rezonificaciones ingeniosas permitirán que se renueven otras decenas de bibliotecas y se construyan más proyectos de bibliotecas y viviendas asequibles coubicadas. El Centro para un Futuro Urbano trabajó con la firma de arquitectura Marble Fairbanks para identificar, al menos, 25 bibliotecas en la Ciudad de Nueva York con excedente de derechos de desarrollo que podrían aprovechar para viviendas asequibles u otros usos, según las necesidades de la comunidad.

“Las ciudades están intentando inclinarse más por la producción de viviendas asequibles, y aquí lo que es relevante es el suelo”, dice Jacobus. “Si se tiene un activo como el suelo urbano, lo mejor es usar todo su potencial. Esto podría ocurrir en muchas ciudades con bibliotecas de una o dos plantas ubicadas en lugares que podrían tener mayor densidad. Al construir un edificio con mayor densidad, pueden destrabar el valor del suelo para subsidiar viviendas asequibles, y ese valor adicional es un activo público”.

Según Jacobus, incluso los proyectos con viviendas a precio de mercado, en vez de asequibles, pueden ofrecen un valor público importante. El proyecto One Clinton de Brooklyn Heights, por ejemplo, ofrece la biblioteca, viviendas para

aliviar un mercado estrecho y una cantidad considerable de capital para cubrir mejoras en otras bibliotecas nuevas, mientras que el desarrollador también entrega viviendas asequibles cercanas. “Pudieron usar el valor de un activo para aprovechar viviendas asequibles”, dice Jacobus. “Es una jugada ingeniosa, y ahí la tendencia que se observa parece alentadora”.

Destaca que la combinación de bibliotecas con viviendas asequibles ayuda a las ciudades a alcanzar otras metas, como administración financiera y desarrollo de los vecindarios. “El problema más grande es que se obtiene un beneficio público evidente con el proyecto, lo cual ayuda a la aceptación pública de las viviendas asequibles”, y estas suelen ser blanco de oposición en la comunidad. Si bien Jacobus no cree que los proyectos de uso mixto entre bibliotecas y viviendas asequibles sean una tendencia generalizada (en parte porque aún se necesitan fondos públicos adicionales para construir y operar las bibliotecas), sí le parece que las ciudades están siendo más emprendedoras y usan todos los recursos que pueden para crear viviendas más asequibles.

García-Febo, de la ALA, es más optimista. Como uso ingenioso del terreno público que ofrece valor a la comunidad, la coubicación de las bibliotecas con viviendas “representa una oportunidad excelente e innovadora para distribuir servicios en los vecindarios, y creo que veremos muchas más de ellas”, dijo. “Es difícil equiparar el valor de las bibliotecas con el suelo o el espacio aéreo que ocupan, pero para muchos dirigentes de bibliotecas, esta es una oportunidad para reforzar su valor en el acceso, la educación, la enseñanza permanente y los derechos civiles”. □

---

**Kathleen McCormick**, directora de Fountainhead Communications, en Boulder, Colorado, es editora colaboradora de *Land Lines*. Escribe con frecuencia sobre comunidades sostenibles, saludables y con capacidad de recuperación.

## CONSIDERACIONES SOBRE LA COUBICACIÓN

Para que un proyecto de uso mixto de biblioteca y viviendas funcione, los planificadores deben tener en cuenta muchos factores, por ejemplo, los siguientes:

**Zonificación.** La zonificación debe admitir usos mixtos que combinen residencias con instituciones públicas (y tal vez otros usos), así como la altura y la densidad requeridas para construir una masa esencial de viviendas sobre el espacio de una biblioteca. En 2018, el Ayuntamiento de la Ciudad de Nueva York implementó una resolución de rezonificación de vecindarios que admitía usos mixtos y altura adicional de edificios para alcanzar ciertas metas, como desarrollar departamentos asequibles y alentar el desarrollo económico que beneficia a la comunidad local. La decisión abrió el camino para el edificio Eliza, de 14 pisos, que combina la nueva Biblioteca Inwood con 175 departamentos asequibles.

**Derechos de aire.** En general, los derechos de desarrollo refieren a la cantidad máxima de superficie cubierta que se admite en un terreno. Cuando la superficie cubierta real construida es inferior a la máxima permitida, la diferencia se llama “derechos de desarrollo no utilizados” o “derechos de aire”. El valor de los derechos de aire, que se puede vender a dueños de propiedades adyacentes u otros, puede variar según la ubicación y depender de distintos factores, como restricciones de la zona, altura y densidad de los edificios adyacentes, y cercanía a transporte y servicios públicos.

**Financiación.** En general, las bibliotecas se financian con un presupuesto de capital de la ciudad o con un gravamen fiscal especial. Las viviendas a precio de mercado, por su parte, se financian de forma privada o mediante bancos comerciales. Los desarrolladores privados de viviendas asequibles pueden aprovechar los créditos fiscales de las viviendas para personas de bajos ingresos. Las autoridades municipales de vivienda pueden acceder a fondos de fuentes locales, estatales y federales, y desarrollar viviendas públicas subsidiadas para familias de bajos ingresos. Según las necesidades de la comunidad y los planos de los desarrolladores, la coubicación puede incluir una mezcla de viviendas con subsidios públicos, asequibles y a precio de mercado; estas últimas pueden ayudar a cubrir el desarrollo de las unidades más asequibles.

**Implicaciones impositivas.** Las viviendas a precio de mercado que comparten el espacio con bibliotecas casi siempre son tributables; por lo tanto, estos proyectos pueden ayudar a expandir la base impositiva de una comunidad. En comparación, las viviendas asequibles suelen estar exentas, al menos cuando pertenecen a una autoridad de viviendas o a un fideicomiso territorial. La mejor opción de viviendas depende de las necesidades de la comunidad: las ciudades con dificultades fiscales podrían priorizar la base impositiva, mientras que las más buscadas en el mercado priorizan las viviendas asequibles. En general, reducir los costos para construir bibliotecas y viviendas públicas beneficiará a los contribuyentes.

---

## REFERENCIAS

Brey, Jared. 2018. “How Library Systems Can Help Address Affordable Housing Crises.” Next City. 18 de junio de 2018. <https://nextcity.org/daily/entry/how-library-systems-can-help-address-affordable-housing-crises>.

CHA (Autoridad de Viviendas de Chicago). 2019. “Taylor Street Apartments and Little Italy Branch Library Garner National Award.” Comunicado de prensa. 24 de junio. <https://www.thecha.org/news-media/news/taylor-street-apartments-and-little-italy-branch-library-garner-national-award>.

Giles, David, Jeanette Estima y Noelle Francois. 2014. *Re-envisioning New York's Branch Libraries*. Nueva York,

NY: Centro para un Futuro Urbano. Septiembre. <https://nycfuture.org/pdf/Re-Envisioning-New-Yorks-Branch-Libraries.pdf>.

Jacobus, Rick. 2015. *Inclusionary Housing: Creating and Maintaining Equitable Communities*. Enfoque en Políticas de Suelo. Cambridge, MA: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. <https://www.lincolninst.edu/publications/policy-focus-reports/inclusionary-housing>.

Kimmelman, Michael. 2019. “Chicago Finds a Way to Improve Public Housing: Libraries.” *The New York Times*. 15 de mayo. <https://www.nytimes.com/2019/05/15/arts/design/chicago-public-housing.html>.