

Vivienda inclusiva: Creación y mantenimiento de comunidades equitativas

Por Rick Jacobus

En diferentes ciudades, como Seattle, San Francisco, Chicago, y Portland, Maine, se ha desatado un debate sobre la vivienda inclusiva, es decir, el requisito de que los desarrolladores reservan un porcentaje de los nuevos desarrollos residenciales para viviendas asequibles. Algunos sostienen que esta política desalienta el desarrollo o, con alegación más polémica que podría llegar a la Corte Suprema, que constituye una amenaza a los derechos de propiedad. Mientras tanto, el alcalde de la ciudad de Nueva York, Bill de Blasio, se enfrenta a críticas desde ambas partes: que su propuesta de vivienda inclusiva va demasiado lejos, o que no es suficiente.

En este nuevo informe titulado “Vivienda inclusiva: Creación y mantenimiento de comunidades equitativas”, Rick Jacobus separa la realidad de los mitos y traza el camino a los gestores de políticas, mostrando cómo la vivienda inclusiva puede usarse de manera eficaz para reducir la segregación económica.

“En las ciudades con mercados inmobiliarios muy activos, el aumento de los precios de la vivienda, obliga a los residentes de clase media y de bajos ingresos a alejarse de los empleos mejor remunerados, del transporte confiable, de las buenas escuelas y de los barrios seguros”, sostiene George W. McCarthy, presidente y director ejecutivo del Instituto Lincoln. “La vivienda inclusiva por sí sola no solucionará nuestra crisis de la vivienda, pero es uno de los pocos baluartes que tenemos para contrarrestar los efectos del aburguesamiento, y únicamente si preservamos las unidades que tanto nos cuesta construir”.

Mediante un análisis de la bibliografía sobre el tema y casos de estudio,

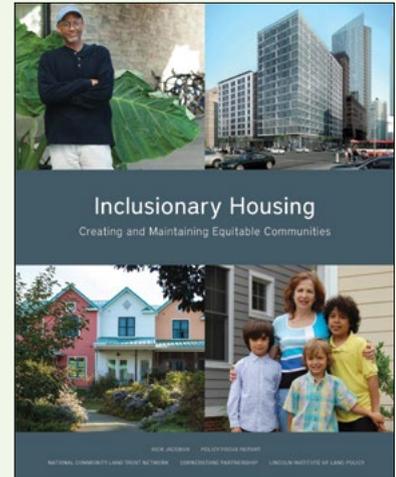
Rick Jacobus, de Street Level Urban Impact Advisors, ofrece soluciones para superar las principales barreras políticas, técnicas, legales y prácticas que enfrenta todo programa de vivienda inclusiva para tener éxito.

“Más de 500 comunidades han utilizado las políticas de vivienda inclusiva con el fin de mantener la vitalidad y diversidad de los barrios en transición, y hasta ahora hemos aprendido mucho”, señala Jacobus. “Según investigaciones realizadas, si los programas se diseñan e implementan concienzudamente, pueden llegar a ser una herramienta valiosa en tiempos en que la vivienda inclusiva se necesita desesperadamente”.

En particular, el autor se refiere en este informe a la preocupación de que la vivienda inclusiva podría impedir nuevas construcciones debido a que el desarrollo tendría un rendimiento económico menor. Según el informe, muchas ciudades han evitado dicho impacto otorgando flexibilidad a los desarrolladores para cumplir con las normas y ofreciendo incentivos, como la posibilidad de construir unidades con mayor densidad.

Otras conclusiones y recomendaciones clave que surgen del informe son las siguientes:

- La rápida construcción de viviendas a valor de mercado en realidad potencia la necesidad de más viviendas inclusivas, lo que cambia el carácter de los barrios.
- Los programas de vivienda inclusiva se han impugnado a nivel judicial, pero pueden diseñarse de manera cuidadosa para minimizar los riesgos legales.
- El seguimiento de los programas mediante la ejecución de las normas y la administración es funda-



Septiembre 2015 / 64 páginas /
Rústica / US\$15
ISBN 978-1-55844-330-3
Informe sobre Enfoque en Políticas
de Suelo

Para encargar ejemplares:
www.lincolninst.edu/pubs

mental. En algunas comunidades se han creado miles de hogares asequibles que, más tarde, desaparecen a consecuencia de ventas posteriores.

Durante muchos años, el Instituto Lincoln ha desarrollado estrategias para apoyar la vivienda permanentemente asequible, mediante, por ejemplo, el establecimiento de fideicomisos de suelo comunitarios y otros acuerdos de capital compartido. Estas medidas se han tomado teniendo en cuenta la actual crisis de acceso a la vivienda existente en muchas ciudades. Los precios estratosféricos de los precios de alquiler y compra de viviendas en los mercados inmobiliarios muy activos han ido desplazando a los antiguos residentes y cambiando el carácter de ciudades y barrios ■

Rick Jacobus, es experto nacional en vivienda inclusiva y en acceso a la propiedad de viviendas asequibles. Es director principal de Street Level Urban Impact Advisors (StreetLevelAdvisors.com). Fundó Cornerstone Partnership y actualmente es asesor estratégico en Cornerstone.