



Aftab Pureval, electo en 2021, está haciendo historia como el primer alcalde asiático estadounidense de Cincinnati. Se crio en el suroeste de Ohio, es hijo de primera generación de estadounidenses y trabajó en una juguetería cuando estaba en la secundaria. Después de graduarse en la Facultad de Derecho de la Universidad Estatal de Ohio, Pureval ejerció varios cargos en la comunidad jurídica, entre ellos, abogado en Procter & Gamble, antes de ingresar al servicio público. Ejerció como secretario del Tribunal del condado de Hamilton de 2016 a 2021, y fue el primer demócrata en ocupar dicha oficina en más de 100 años. Pureval reside en el norte del barrio de Clifton, en Cincinnati, con su esposa y sus dos hijos.

A principios de este año, habló con nuestro miembro sénior, Anthony Flint, para el pódcast *Land Matters*; la conversación completa está disponible en www.lincolnst.edu/publications/podcasts-videos. Esta transcripción se editó por motivos de espacio y claridad.

Arriba: Cincinnati, Ohio. Crédito: pawel.gaul vía iStock/Getty Images Plus. Imagen circular: Aftab Pureval. Crédito: Amanda Rossmann/USA Today Network.

Vivienda y esperanza en Cincinnati

ANTHONY FLINT: *Ha atraído mucha atención por lo que algunas personas denominan una “responsabilidad heroica” de preservar el parque de viviendas unifamiliares de la ciudad y mantenerlo lejos de las manos de los inversionistas externos. Explíquenos brevemente cuáles fueron los logros en colaboración con Port of Cincinnati.*

AFTAB PUREVAL: Solo para brindar un poco más de contexto, Cincinnati es una de las antiguas ciudades industriales. Tenemos una larga y orgullosa tradición de ser el destino final del Ferrocarril Subterráneo. Fuimos la puerta de entrada a la libertad para muchos esclavos que escapaban de esa experiencia horrible. Tenemos muchos vecindarios históricos, muchas construcciones históricas, y tenemos mucha infraestructura antigua y viviendas unifamiliares antiguas, lo que, sumado al hecho de que somos una ciudad asequible en el contexto nacional, nos convierte en el blanco principal de los inversionistas institucionales.

Desafortunadamente, Cincinnati figura en lista nacional tras lista nacional en cuanto a la tasa de aumento de los alquileres. El factor principal que impulsa esta situación proviene de esos inversionistas, que no son de la ciudad y no tienen ningún interés en el bienestar de Cincinnati y sus inquilinos, y que acaparan todas las viviendas unifamiliares baratas, no

hacen nada para invertir en ellas, pero duplican o triplican los alquileres de un día para el otro. La ciudad está haciendo muchas cosas a través de litigaciones, por medio de la aplicación del código . . . para hacerles saber que no estamos jugando. Si vas a tener un comportamiento depredador en nuestra comunidad, no te defenderemos.

Además, hemos tomado medidas en una etapa temprana para prevenir que esto suceda al asociarnos con The Port . . . Cuando muchas propiedades salieron a la venta porque un inversionista institucional las incluyó en un bloque de venta, The Port gastó US\$ 14,5 millones para comprar más de 190 viviendas unifamiliares, y superó las apuestas de otros 13 inversionistas institucionales . . . Durante el año pasado, The Port trabajó para modificar esas propiedades a fin de que cumplan con los requisitos [y de encontrar] compradores calificados, a menudo, ciudadanos que están trabajando en la pobreza o de clase media-baja, que jamás han poseído una vivienda. Este año estamos trabajando en tres de las 194 de esas viviendas disponibles para la venta. Es un gran éxito desde donde se lo mire . . . pero es solo una herramienta en la que The Port y la ciudad están trabajando para aumentar la capacidad de pago de la vivienda en todos nuestros barrios.

AF: *¿Qué aprendió de esto que pueda transferirse a otras ciudades? Se requiere mucho capital para superar la apuesta de un inversionista institucional.*

AP: Es verdad, se requieren muchos fondos. Por eso es que necesitamos más flexibilidad del gobierno federal y del estatal para brindarles a las municipalidades las herramientas necesarias para evitar que esto suceda en una primera instancia. Ahora, una vez que un inversionista institucional clava sus garras en una comunidad, no hay mucho que la ciudad pueda hacer para responsabilizarlo.

Como hemos visto, la mejor estrategia es comprar grandes cantidades de propiedades en una etapa temprana. Muchas ciudades reciben muchos dólares del gobierno federal por medio del Plan de Rescate Estadounidense (ARP, por

su sigla en inglés). Hemos usado gran parte de los dólares del ARP no solo para que el dinero llegue a las manos de las personas que más lo necesitan, lo que es de vital importancia en este momento, sino también para asociarnos a otras alianzas público-privadas o a The Port, a fin de proporcionarles los recursos necesarios para comprar grandes cantidades de suelo y conservarlo.

Este es un momento único para las ciudades que tienen más flexibilidad [con] los recursos que provienen del gobierno federal. Incentivaría a todos los alcaldes y consejos a que realmente piensen de forma crítica sobre el uso de los fondos, no solo en el corto plazo, sino también en el largo plazo, para enfrentar a algunas de estas fuerzas macroeconómicas.

AF: *Cincinnati se convirtió en un destino de residencia más atractivo, y la población aumentó ligeramente tras años de recesión. ¿Considera a Cincinnati como un refugio del clima o de la pandemia? ¿Qué implicaciones tiene este crecimiento?*

Una de más de 190 viviendas compradas por Port of Cincinnati como parte de un esfuerzo para preservar la capacidad de pago y la propiedad de la vivienda local. Crédito: The Port of Greater Cincinnati Development Authority.



AP: Lo que amo de mi trabajo como alcalde es que no me centro necesariamente en los próximos dos o cuatro años, sino en los próximos 100 años. En este momento, estamos atravesando un cambio de paradigma debido a la pandemia. La forma en la que vivimos, trabajamos y jugamos está cambiando drásticamente. El trabajo remoto está transformando por completo nuestro estilo de vida económico en todo el país, pero, en particular, aquí en el Medio Oeste.

No me cabe duda de que debido al cambio climático, debido al aumento del costo de vida en la costa, habrá una migración hacia el interior. No sé si será entre los próximos 50 o 75 años, pero sucederá. Estamos viendo cómo grandes empresas toman decisiones con base en el cambio climático. Tan solo a dos horas al norte de Cincinnati, Intel está invirtiendo US\$ 200.000 millones para crear la planta semiconductor más amplia del país, atraída por nuestro acceso a agua dulce y la resiliencia climática de nuestra región.

Ahora, no me malinterpreten: el cambio climático nos afecta a todos . . . pero en Ohio y Cincinnati, no observamos los incendios forestales, las sequías, los huracanes, los terremotos, la erosión costera que vemos en otras partes del país, lo que nos hace un refugio seguro del cambio climático no solo para la inversión privada sino también para las personas.

Cincinnati está creciendo, en parte, porque, en este momento, nuestra economía se está expandiendo, pero creo que realmente veremos un crecimiento exponencial en las próximas décadas debido a estos factores masivos que empujan a la gente hacia el interior del país. Para asegurarnos de que en el futuro las inversiones y el crecimiento demográfico no desplacen a nuestros residentes actuales, tenemos que estabilizar el mercado ahora y prepararnos para tal crecimiento.

AF: *¿Cuáles son los cambios en el uso del suelo y las mejoras de transporte en las que se está concentrando con relación a esto?*

AP: Si queremos que esto salga bien, debemos hacer una revisión y una reforma integrales de



El tranvía eléctrico de Cincinnati hace un recorrido circular de 5,8 kilómetros y conecta numerosas áreas de la ciudad. Crédito: 5chw4r7z vía Flickr CC BY-SA 2.0.

nuestras políticas. Nos estuvimos reuniendo con las partes interesadas para [explorar cómo] se vería una Cincinnati moderna. Creo que se vería como un barrio denso y diverso por el que se podría caminar, y tendría un buen transporte público e inversiones en arte público. Ahora mismo, la zonificación de la ciudad de Cincinnati no está promoviendo esos tipos de barrios. Cerca del 70 por ciento de nuestra ciudad se zonificó exclusivamente para uso unifamiliar, lo que representa una restricción artificial en la cantidad de oferta que podemos crear. A su vez, esto está aumentando los alquileres y los impuestos a la propiedad de forma artificial, lo que está haciendo que muchos de nuestros antiguos residentes, incluso aquellos que poseen sus viviendas, se vean desplazados.

Si nos tomamos con seriedad la desconcentración de la pobreza y la desegregación de nuestra ciudad, entonces tenemos que analizar las prohibiciones de unidades multifamiliares. Tenemos que analizar los requisitos de estacionamiento para empresas y viviendas. Tenemos que considerar el desarrollo orientado al transporte público junto con nuestras líneas de tránsito rápido de autobuses. Tenemos que considerar oportunidades creativas para crear más viviendas como unidades accesorias, pero nada de esto es fácil . . . Tengo la convicción de que podemos lograr algunos

cambios sustanciales para nuestro código de zonificación a fin de propiciar una mayor capacidad de pago, fomentar más transporte público y, simplemente, ser una ciudad más ecológica. En este punto, asumimos el compromiso de que, cuando estén disponibles, solo compraremos vehículos para la ciudad que sean eléctricos. Tenemos la granja solar administrada por una ciudad más grande de todo el país, lo que contribuye significativamente a nuestro consumo de energía.

AF: *Un poco de esto es volver al futuro, porque la ciudad tenía tranvías. ¿Tiene la sensación de que existe una apreciación de eso, de que esos tiempos, en realidad, hicieron que la ciudad funcione mejor?*

AP: La ciudad solía ser densa, solía tener tranvías increíbles, transporte público, y luego, lamentablemente, las ciudades, no solo Cincinnati sino en todo el país, vieron una disminución constante de la población, y una pérdida de residentes desplazados a los suburbios. Ahora las personas quieren regresar a la ciudad, pero tenemos el trabajo duro de deshacer lo que muchas ciudades intentaron hacer, que fue crear vecindarios de suburbios dentro de una ciudad para incentivar que la gente de los suburbios regrese. Se trata de deshacer un poco el pasado a la vez que nos concentramos en lo que supo existir.

AF: *¿Qué le preocupa más sobre este tipo de transiciones, y qué identifica como el problema principal que enfrentan las personas de ingresos bajos y comunidades de color en Cincinnati?*

AP: Desplazamiento. Si no podemos ser una ciudad asequible para sus residentes, estos se irán, lo que es perjudicial en muchos aspectos. Si la ciudad no crece, una ciudad de nuestra magnitud y con nuestra ubicación dentro del país, entonces muere, muere rápido. Las ciudades de magnitudes como la nuestra tienen que crecer, y para que esto ocurra, no solo debemos reunir talento, sino también preservar a las familias y las comunidades antiguas que han estado aquí desde el primer momento.

Ninguna ciudad del país descubrió una forma de crecer sin desplazamiento. Los factores del mercado, los factores económicos son tan profundos y es tan difícil influir sobre estos, y los recursos de la ciudad son tan limitados, que es realmente difícil . . . A menudo, supongo que me frustró por no contar con suficientes recursos, suficiente autoridad para tener un impacto significativo en las fuerzas macroeconómicas que están ingresando a la ciudad. Ya que, si alcanzamos nuestro sueño, que es más inversión, más crecimiento, esto conllevará consecuencias negativas, y es realmente difícil de gestionar ambos.

AF: *La página web de la alcaldía dice que Cincinnati está bien posicionada para ser líder en el cambio climático localmente y en el exterior. ¿Qué cree que la ciudad tiene para ofrecer que hace que se distinga en términos de acción climática?*

AP: Todas nuestras iniciativas políticas se analizaron con dos lentes. El primer lente es el de la equidad racial y el segundo, el del clima. Esto se aplica a todo lo que hacemos, ya sea nuestra valuación de la silvicultura urbana, el análisis de un mapa de calor de nuestra ciudad o las inversiones en árboles no solo para limpiar el aire sino también para enfriar nuestros barrios, [o] nuestras inversiones en biocarbón. Somos una de las únicas tres ciudades en todo el mundo que recibieron un copioso subsidio por parte de Bloomberg Philanthropies para seguir innovando en el mundo del biocarbón, que es un subproducto de la quema de madera, que es un imán de carbono increíble que ayuda con la escorrentía de aguas pluviales a la vez que captura el carbono del aire.

Últimamente, las empresas y personas que miran hacia el futuro consideran al cambio climático en ese futuro. Si busca una ciudad que sea resiliente ante el cambio climático y además realice inversiones cuantiosas en tecnología climática, entonces Cincinnati es el destino indicado para usted. 

Anthony Flint es miembro sénior del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, conduce el ciclo de podcasts *Land Matters* y es editor colaborador de *Land Lines*.