

Land Lines

REVISTA TRIMESTRAL DEL INSTITUTO LINCOLN DE POLÍTICAS DE SUELO

OCTUBRE 2020

Las ciudades invierten en espacios abiertos

Los bancos de tierras se asocian con fideicomisos de suelo comunitarios

Notas para una recuperación justa

Land Lines

OCTUBRE 2020 | VOL 32 | NO 4

EDITORA

Katharine Wroth

EDITORES COLABORADORES

Anthony Flint, Will Jason,
Kathleen McCormick

DISEÑO Y PRODUCCIÓN

Studio Rainwater
www.studiorainwater.com

EDITORA DE PRODUCCIÓN

Susan Pace

EDITORA DE PUBLICACIONES Y COMUNICACIONES

Emma Zehner

VICEPRESIDENTA DE PUBLICACIONES Y COMUNICACIONES

Maureen Clarke

PRESIDENTE Y DIRECTOR EJECUTIVO

George W. McCarthy

PRESIDENTA Y DIRECTORA GENERAL DE INVERSIONES

Kathryn J. Lincoln

EL INSTITUTO LINCOLN DE POLÍTICAS DE SUELO

busca mejorar la calidad de vida mediante la efectividad en el uso, la tributación y la administración del suelo. El Instituto Lincoln, una fundación privada sin fines de lucro creada en 1946, investiga y recomienda enfoques creativos del suelo como solución a los desafíos económicos, sociales y medioambientales. Mediante educación, capacitación, publicaciones y eventos, integramos la teoría con la práctica a fin de informar decisiones de política pública a todo el mundo.

La revista *Land Lines* se publica en formato digital todos los meses y en formato impreso con frecuencia trimestral con la finalidad de informar sobre los programas auspiciados por el Instituto y temas relacionados.

Lincoln Institute of Land Policy
113 Brattle St, Cambridge, MA 02138

T 1 (617) 661-3016 ó 1 (800) 526-3873
F 1 (617) 661-7235 ó 1 (800) 526-3944

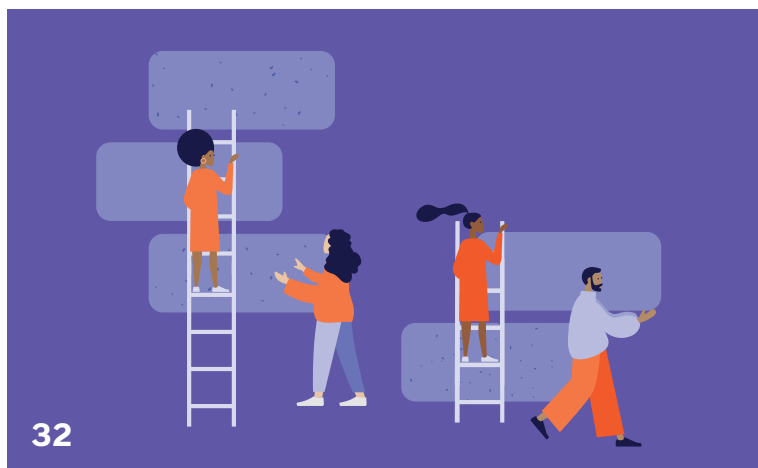
CORREO ELECTRÓNICO PARA CONTENIDO EDITORIAL
publications@lincolninst.edu

CORREO ELECTRÓNICO PARA INFORMACIÓN GENERAL
help@lincolninst.edu

www.lincolninst.edu

Índice

ARTÍCULOS DESTACADOS



8 Puertas que se abren

Los bancos de tierras y los fideicomisos de suelo comunitarios se asocian para generar oportunidades de vivienda asequible

Debido a los altos costos de vivienda y la inseguridad económica, es cada vez más difícil garantizar un techo en las ciudades de los Estados Unidos. Para abordar esta crisis, los bancos de tierras y los fideicomisos de suelo comunitarios están generando nuevas asociaciones, a medida que descubren puntos en común.

Por Emma Zehner

20 Espacio para pasear

La pandemia acentuó la necesidad de crear más parques urbanos. ¿Cuáles son los próximos pasos?

Los registros de los beneficios de los parques y los espacios abiertos —desde mejoras en la salud pública, hasta aumentos en el valor de las propiedades inmuebles— no son nuevos. Con la COVID-19 surgió la necesidad de hallar nuevas formas de usar el dominio público, y los dirigentes de las ciudades están estudiando las posibilidades.

Por Kathleen McCormick

32 COVID-19, racismo estructural e inversión comunitaria

Notas para una recuperación justa

La pandemia alteró nuestras rutinas y evidenció cómo el racismo estructural y sus efectos violentos se propagaron en todos los aspectos de la vida en los Estados Unidos. El Centro para la Inversión Comunitaria del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo ofrece estrategias que los dirigentes y las comunidades pueden considerar al trabajar en la concepción y la construcción de un futuro más equitativo y justo.

DEPARTAMENTOS

2 Mensaje del presidente

Centro de Soluciones Geoespaciales:
pensamiento global, mapeo local

Por George W. McCarthy

5 El escritorio del alcalde

Muriel Bowser, Washington, DC

Por Anthony Flint

36 Nuevas publicaciones

Cómo usar la planificación exploratoria de escenarios (XSP): transitar un futuro incierto

“COVID-19 y desarrollo comunitario: consideraciones para la vivienda asequible y asociaciones en asistencia sanitaria”

Contribución de mejoras en América Latina: experiencias, desafíos y oportunidades (solo en línea)

37 Dónde trabajamos

Provincia de Guangdong, China



El espacio para barcos del parque Scissortail, Ciudad de Oklahoma. Crédito: Doug Hoke, cortesía de la Fundación Scissortail Park.



Centro de Soluciones Geoespaciales: pensamiento global, mapeo local

EN LA DÉCADA DE 1980, poco después de que China se hubiera abierto al mercado y el comercio internacionales, las tierras agrícolas del país empezaron a sucumbir a la súbita urbanización. Entre 1987 y 1995, el crecimiento explosivo de las ciudades consumió entre tres y cinco millones de hectáreas de tierras agrícolas excelentes. Este patrón provocó cambios drásticos en el paisaje y grandes preocupaciones sobre la seguridad alimentaria. El gobierno central, consciente de que la ausencia de granjas implicaría una ausencia de alimentos para la creciente población (que, por otro lado, hacía apenas unas décadas había sufrido una hambruna arrasadora que se había cobrado la vida de 20 a 50 millones de personas, entre 1958 y 1961), promulgó regulaciones que exigían a quienes destinaran tierras agrícolas a otros usos que garantizaran la protección de la misma cantidad de tierras agrícolas en otra parte.

El Ministerio de Suelo y Recursos de China hizo un esfuerzo heroico por cumplir estos mandatos de cero pérdida neta. Pero era imposible controlar la calidad del suelo y las decisiones locales sobre intercambio de tierras, en particular con sistemas de gestión antiguos, como datos limitados, registros en papel y mapas con baja resolución. Entre 2001 y 2013, la urbanización avanzó rápido y se tragó unas 33 millones de hectáreas de tierras agrícolas. En la mayoría de los casos, las tierras agrícolas ricas que rodeaban a las crecientes ciudades se “reemplazaron” por bosques menos productivos y pastizales. Para incrementar el rendimiento de un suelo menos fértil, los productores rurales debieron adoptar prácticas de cultivo más intensivas y recurrieron a fertilizantes químicos, pesticidas y sistemas

de irrigación. Estas soluciones técnicas conservaron la seguridad alimentaria, pero a un costo elevado: entre otras cosas, agotaron los acuíferos y contaminaron el suelo.

Hoy, China es un país importador neto de granos, y el futuro de la producción depende de que se encuentren nuevas fuentes hídricas para irrigar. La seguridad alimentaria vuelve a ser un tema de preocupación cada vez mayor, pero algo más está cambiando en China: el organismo de suelo y recursos (que hoy se llama Ministerio de Recursos Naturales) está modernizando el sistema que usa para controlar y hacer cumplir la política de conservación de tierras agrícolas. Este incorpora la adopción de datos geoespaciales provenientes de imágenes satelitales y otras detecciones remotas para mapear y evaluar la calidad del suelo recuperado. También incluye controles en las fronteras urbanas para guiar mejor las decisiones de desarrollo.

En estos meses, el Instituto Lincoln dará un paso importantísimo para expandir la accesibilidad y el uso de tecnología de vanguardia: lanzará el Centro de Soluciones Geoespaciales (CGS).

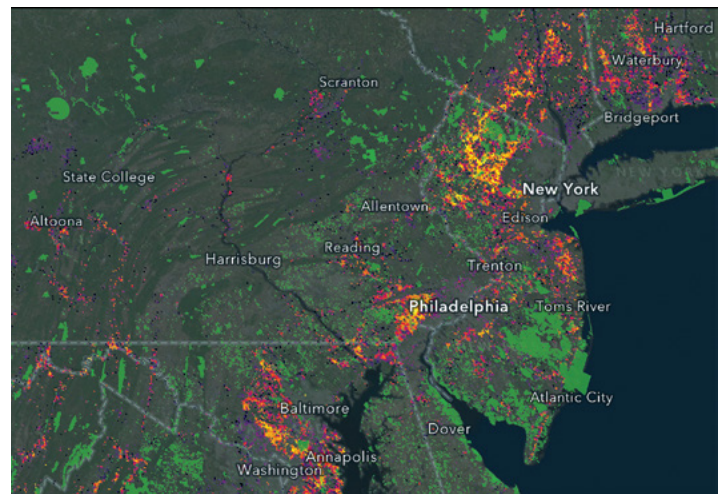
Las mejoras recientes en la calidad de las imágenes satelitales y los métodos de análisis informático están permitiendo controlar las labores de preservación de tierras agrícolas en China con una precisión cada vez mayor. Estas mejoras también son muy prometedoras para la conservación territorial e hídrica en todo el mundo. En estos meses, el Instituto Lincoln dará un paso

importantísimo para expandir la accesibilidad y el uso de esta tecnología de vanguardia: lanzará el Centro de Soluciones Geoespaciales (CGS, por sus siglas en inglés).

El CGS es un nuevo núcleo de datos, pericia y servicios para personas y organizaciones de los sectores público, privado y sin fines de lucro que trabajan para conservar los recursos hídricos y territoriales. Ampliará el acceso a sistemas de información geográfica (SIG), detección remota y otras herramientas que pueden ayudar a tomar decisiones sobre gestión territorial e hídrica. Si bien estas herramientas existen desde hace décadas, muchas organizaciones no cuentan con los datos, el equipo, el personal o la pericia para implementarlas, lo cual limita su capacidad de alcanzar los objetivos y colaborar con otras partes a gran escala. El centro se dedicará a habilitar el acceso a tecnología de vanguardia para personas y comunidades que, históricamente, vivieron oprimidas o marginadas; gobiernos de países, regiones o estados con ingresos bajos a medios; organizaciones sin fines de lucro con recursos limitados; y nuevos emprendimientos o empresas que operen en economías limitadas o en vías de desarrollo.

Lanzamos esta iniciativa porque sabemos que las reformas de gran alcance como las que implementó China para conservar las tierras agrícolas son solo el primer paso hacia un resultado esperado. Para alcanzarlo, dichas políticas deben preceder al trabajo menos glamoroso de persistir en controlar y hacer cumplir las normas, además de ajustarlas en función de las lecciones aprendidas. Por otra parte, si los gestores desean supervisar las políticas de suelo a nivel nacional o internacional, deben acceder a los mejores datos y herramientas de precisión que puedan, para hacer un seguimiento de lo que está ocurriendo a nivel local y responder a ello. El CGS estará a cargo de empleados con amplia experiencia en tecnologías de mapeo, desarrollo organizacional, salud pública y conservación, y ofrecerá datos, realizará análisis y creará herramientas personalizadas para responder a la creciente demanda de organizaciones de todos los tamaños, con todos los niveles de capacidad técnica.

El CGS se erige sobre la amplia trayectoria del Instituto Lincoln de ideas pioneras que han transformado las políticas de suelo a nivel nacional y global. El Instituto Lincoln tiene un papel protagónico en el desarrollo de la tasación computarizada de bienes raíces desde la década de 1970. Esto revolucionó el modo en que los gobiernos locales de todo el mundo administraban el impuesto a la propiedad inmobiliaria, el componente más importante de la renta pública local en casi todas partes. A principios de los 80, el Instituto Lincoln acordó unos 40 fideicomisos de suelo para movilizar iniciativas para la conservación de suelos privados en los Estados Unidos y complementar la de tierras públicas. Desde que expandió el alcance y el uso de las servidumbres de conservación, y logró propugnar las deducciones tributarias estatales y federales para conservar tierras privadas, la coalición, que se convirtió en Land Trust Alliance, ayudó a proteger más de 22 millones de hectáreas de suelos privados, lo cual equivale a la superficie de Minnesota. Además, en 2014 lanzamos la Red Internacional de Conservación del Suelo (ILCN, por sus siglas en inglés), que conecta a organizaciones civiles



El Centro de Soluciones Geoespaciales (CGS) ampliará el acceso a sistemas de información geográfica (SIG), detección remota y otras herramientas que pueden ayudar a tomar decisiones sobre gestión territorial e hídrica. Este mapa del CGS combina datos sociales y medioambientales para destacar entornos de los cuales dependen especies en riesgo, o que están bajo presión por el desarrollo y adyacentes a áreas protegidas existentes (en verde). Crédito: CGS.

y privadas de conservación territorial con personas de todo el mundo, y dio origen a iniciativas de conservación importantísimas en varios continentes.

Con el lanzamiento del CGS, nos preparamos para poner en práctica nuestra pericia en la labor de apoyar y amplificar las audaces iniciativas territoriales que existen en la actualidad. Por ejemplo, a principio de año, Campaign for Nature lanzó un trabajo mediante el que, para el año 2030, pretende proteger un 30 por ciento del suelo y los océanos del planeta. La “Campaña 30 para el 30” tiene como meta analizar el cambio climático, apoyar la creciente población mundial y evitar las extinciones masivas mediante la protección de recursos naturales y ecosistemas esenciales, y el control y la administración de dicha protección a perpetuidad. Esta iniciativa colosal puede aprender de las labores de protección de tierras agrícolas en China y otros esfuerzos audaces por gestionar el suelo y los recursos a niveles nacionales o globales, y se beneficiará con las herramientas y los análisis como los que propone el CGS.

Una primera pregunta que resulta importante es si podemos aprovechar los traumas de 2020 (una pandemia, incendios forestales devastadores en Australia y los Estados Unidos, la creciente frecuencia y gravedad de calamidades relacionadas con el clima) para forjar la voluntad política de realizar acciones globales significativas. ¿Podemos convencer a la clase política y los votantes del mundo de que la crisis climática o las extinciones masivas son una amenaza para la supervivencia de los humanos y exigen el tipo de acción global coordinada que provocó la pandemia? Además: ¿podemos ajustar el objetivo global de 30 para el 30 a fin de provocar acciones más específicas (y prácticas) a niveles más bajos de la geografía y evitar consecuencias inesperadas? Si bien 30 para el 30 es una consigna práctica, el 30 por ciento del suelo y los océanos que la campaña elija proteger guardará una relación directa con la capacidad que tengamos de revertir la crisis climática o evitar extinciones masivas. Tendremos que determinar qué suelos y otros recursos debemos proteger, cuáles proteger primero, y cómo hacerlo. Tendremos que supervisar

a los agentes locales para procurar que sus acciones sean coherentes con los objetivos y las estrategias globales. Y tendremos que encontrar formas de responsabilizar a los actores clave para que cumplan las referencias esenciales. Por último, cuando hayamos identificado los ecosistemas específicos que queremos proteger, necesitaremos mecanismos legales para hacerlo y medios para controlar la protección y la administración a perpetuidad. Se necesitarán miles de personas equipadas con las herramientas y la capacitación para controlar y hacer cumplir los convenios legales, y con la autoridad para hacerlo.

El Instituto Lincoln puede aportar a esta audaz labor global al ayudar a la Campaña a determinar qué suelos y otros recursos debe proteger primero, cómo controlar y administrar esa protección y, con la colaboración de la ILCN, cómo transitar los mecanismos legales relevantes en los distintos países con distintos sistemas normativos. En labores paralelas, el Instituto Lincoln está construyendo un plan de estudios a distancia para capacitar a funcionarios gubernamentales y profesionales locales en el uso más efectivo de nuevas herramientas y enfoques de gestión territorial e hídrica. El CGS puede ofrecer herramientas y capacitación que se puedan implementar a nivel local para respaldar objetivos globales, a fin de descentralizar la toma de decisiones. Al poner a disposición general la tecnología de mapeo, podemos darles a las personas y organizaciones la posibilidad de colaborar y lograr un impacto en la conservación territorial e hídrica que es mayor en varios órdenes de magnitud que lo que pueden lograr en soledad.

El Centro de Soluciones Geoespaciales existe para aportar nueva claridad y entendimiento al tema de la conservación territorial global, ya que aumenta el acceso a datos con la intención de construir un futuro más sostenible. Como una niebla que se dispersa, al aplicar tecnología geoespacial, todas las personas podrán ver qué está pasando en cualquier parte del planeta. Nos hará sentir que la Tierra es mucho más pequeña, y que las soluciones a los problemas más complicados de la humanidad son mucho más fáciles de alcanzar. □



Crédito: cortesía de la oficina de la alcaldesa Muriel Bowser.

Muriel Bowser alcanzó un protagonismo nacional este año por ser una voz destacada en la pandemia del coronavirus y el movimiento por la justicia racial. Bowser fue electa alcaldesa de Washington, DC, en 2014 y reelecta en 2018. Es una gran defensora del movimiento por otorgar categoría de estado a DC y ocupa un cargo único: es gobernadora y directora ejecutiva de condado, y también alcaldesa. Desde que asumió su cargo, ha buscado acelerar la producción de viviendas asequibles en el Distrito, que alberga a 706.000 personas en 176 kilómetros cuadrados y cuenta con un presupuesto de US\$ 16.000 millones. Además, trabajó para diversificar la economía local, aumentar la satisfacción con los servicios de la ciudad e invertir en programas y políticas que apoyen a las familias. Bowser nació y creció en DC, inició su carrera política en 2004 como comisionada asesora de vecindarios para el barrio Riggs Park y en 2007 entró en el concejo del Distrito Electoral 4. Hace poco, nos cedió un tiempo de su agenda de alcaldesa de la capital de la nación para conectarse por correo electrónico con Anthony Flint, miembro sénior del Instituto Lincoln.

Un saldo prioritario

ANTHONY FLINT: Asumió su cargo a principios de 2015. ¿Hubo algo que la pudo haber preparado para el 2020? ¿Cómo ve que se desarrollará lo que queda de este año turbulento? ¿Confía en la gestión ante el coronavirus?

MURIEL BOWSER: Como ciudad global, nos preparamos constantemente para un abanico de impactos y tensiones. Sin embargo, está claro que este es un evento inaudito que exigió una respuesta inaudita. Los residentes y las empresas hicieron sacrificios tremendos por la salud y la seguridad de la comunidad. Como Distrito, tenemos la suerte de que encaramos la crisis desde una posición de fortaleza. Eso nos permitió empezar a implementar muchos recursos de inmediato para proteger y apoyar a los residentes, como entregar alimentos para personas mayores, crear sitios de distribución gratuita de productos de almacén para quienes los necesitaran o establecer sitios de pruebas gratuitas en toda la ciudad y contratar enseguida cientos de rastreadores de contacto. Desde que comenzó la emergencia, nos hemos centrado mucho en seguir a la ciencia, oír a los expertos y mantener informada a la comunidad. Ojalá eso continúe hasta que podamos superar esto. Pero en general, estoy muy orgullosa de cómo respondió la población de Washington al desafío.

AF: ¿Qué expresa el mural de “Las vidas negras importan” sobre la calle 16th Street frente a la Casa Blanca (replicado en muchas otras ciudades) sobre la dinámica del dominio público y el cambio social?

MB: Decidí crear el Paseo “Las vidas negras importan” cuando las protestas pacíficas contra el racismo sistémico se encontraron con gas lacrimógeno, helicópteros federales y soldados camuflados ocupando nuestras calles locales. Y lo que hicimos fue crear un lugar donde la población estadounidense pudiera unirse para protestar y reparar, para crear estrategias y sanar. La población de todo el país se volcó a la calle

La alcaldesa Bowser observa el mural de "Las vidas negras importan" que encargó para la calle 16th Street, que lleva directo a la Casa Blanca. Crédito: Khalid Naji-Allah.



para exigir un cambio. Ya sea mediante protestas o arte, o una combinación de protestas y arte, la gente está usando el dominio público para enviar un mensaje claro: que las vidas negras importan, que la humanidad negra importa, y que debemos saldar esta cuenta y reparar los sistemas rotos que perpetúan el racismo y la injusticia desde hace demasiado tiempo.

AF: En 2019, estableció un objetivo para 2025, de crear 36.000 unidades de vivienda nuevas (12.000 de ellas asequibles). ¿Cuáles son las cosas esenciales que deben ocurrir para crear más opciones de vivienda en Washington?

MB: Cuando asumí el cargo, llevamos a más del doble la inversión anual en el Fideicomiso para la Producción de Viviendas de DC, a US\$ 100 millones al año. Es el mayor valor per cápita de todas las jurisdicciones. Y no solo estamos invirtiendo: estuvimos sacando ese dinero y poniéndolo en proyectos que producen y conservan miles de viviendas asequibles en toda nuestra ciudad. Pero debemos hacer más. Como usted destacó, en DC tenemos un objetivo grande: construir 36.000 viviendas nuevas para 2025, y que al menos un tercio de ellas sea asequible. El año pasado, nos convertimos en la primera ciudad de la nación en establecer metas de vivienda asequible por vecindario. Cuando anunciamos esas metas, también organizamos conversaciones

comunitarias en vecindarios de toda la ciudad para debatir con los residentes sobre el legado persistente de las diversas prácticas discriminatorias y sobre cómo podemos trabajar en conjunto para mejorar. Algunas de las medidas que estamos tomando para lograrlo son: una reducción impositiva en zonas de alta necesidad, cambios en el programa de zonificación inclusiva y continuar con esas inversiones grandes (y estratégicas) del Fideicomiso para la Producción de Viviendas.

AF: Si la economía de la ciudad se recupera de la pandemia, es probable que Washington continúe con su historia de logros con relación al renacimiento urbano. ¿Qué políticas implementó para abordar el aburguesamiento y el desplazamiento, tanto residencial como comercial?

MB: Sé que Washington se podrá recuperar de esta pandemia. Aún tenemos más de 700.000 habitantes que tienen capacidad de recuperación y creatividad, y se centran en ayudar a sus pares a superar la situación; sobre esa base, sé que superaremos esto.

Cuando entramos en emergencia sanitaria pública, ya nos centramos mucho en construir una ciudad más inclusiva y procurar que los beneficios de nuestra prosperidad llegaran a más habitantes. Esta pandemia no hizo más que amplificar la importancia de nuestras labores por

la igualdad. Y al avanzar con la respuesta y la recuperación, aún nos centramos en cómo nos acercamos a nuestras metas de vivienda, empleo, atención médica y más. Seguimos invirtiendo más de US\$ 100 millones en viviendas asequibles. Estamos avanzando con nuestro plan estratégico para lograr que no haya más personas sin hogar, y abrimos refugios nuevos y más dignos en toda la ciudad. Los programas para adquirir una vivienda continúan. Observamos los números reales de las viviendas para ver cómo podemos ayudar a más residentes a quedarse y construir su futuro en DC.

Y también apoyamos a las pequeñas empresas y los emprendedores locales. Por ejemplo, hace poco anunciamos una nueva estrategia de inclusión equitativa que aumentará el acceso a oportunidades de desarrollo para organizaciones que pertenecen de forma total o mayoritaria a individuos de la población en desventaja social.

AF: ¿Qué tipo de importancia atribuye a la oficina de planificación de su ciudad, y por extensión, quién se está desempeñando bien en la práctica de planificación en otras ciudades?

MB: Es esencial no solo que planifiquemos para el crecimiento a largo plazo de DC, sino también que procuremos que el crecimiento refleje los valores de una ciudad inclusiva y dinámica. Mi Oficina de Planificación tiene un papel crucial en la promoción de nuestras metas de viviendas, y nos ayuda a construir una ciudad que trabaja para la población de todos los entornos y niveles de ingresos. Dado que la oficina de planificación puede ofrecer análisis de políticas, hacer consideraciones a largo plazo y tener un alcance comunitario, además de encargarse de las necesidades de implementación en cuanto a la zonificación y el uso territorial, para mí es uno de los organismos de la vivienda. Trabajan junto con el departamento de vivienda tradicional, la autoridad de viviendas sociales y el organismo de financiamiento de viviendas para analizar las viviendas y la capacidad de pago.

Respecto de otras ciudades, lo que es interesante es que en todo el país también están

pasando muchas cosas fantásticas a nivel local, y las ciudades y los pueblos están creando soluciones innovadoras que están a la altura de sus necesidades únicas, desde Los Ángeles hasta Gary, Indiana, y Boston. Las ciudades son incubadoras de innovación, y si bien no siempre tenemos los mismos desafíos (por ejemplo, algunas ciudades tienen muchas personas y pocas viviendas, y otras tienen muchas viviendas y pocas personas), siempre estamos aprendiendo unas de otras.

“Las ciudades son incubadoras de innovación, y si bien no siempre tenemos los mismos desafíos (por ejemplo, algunas ciudades tienen muchas personas y pocas viviendas, y otras tienen muchas viviendas y pocas personas), siempre estamos aprendiendo unas de otras”.

AF: ¿Qué pueden hacer las ciudades ahora para enfrentar la crisis climática, que sigue avanzando, aunque en este momento esté eclipsada por las otras emergencias que estuvieron ocupando lugares más protagónicos?

MB: La justicia medioambiental debe ser parte de la conversación más amplia que tenemos a nivel nacional en este momento. Por ejemplo, sabemos que el daño causado por el cambio climático antropogénico tiene un impacto desproporcionado en las comunidades de color. Además, cuando observamos el impacto desproporcionado que la COVID-19 tiene en las personas negras estadounidenses, vemos el vínculo directo con el trabajo que debemos hacer para construir comunidades más saludables y con mayor capacidad de resistencia. Es toda una conversación sobre igualdad y justicia. En DC tenemos varios programas, como Solar for All, que se centran en combatir el cambio climático y a la vez responder a la desigualdad y otras disparidades. No debemos aislar estas problemáticas; podemos y debemos centrarnos en todo. □

A close-up photograph of a hand holding a set of keys. The keys are silver and include a large key with a circular head and a smaller key. The background is a blurred crowd of people, suggesting a public or community setting. The text 'PUERTAS QUE' is overlaid in green on the upper part of the image.

PUERTAS QUE

SE ABREN

**Los bancos de tierras y los fideicomisos de suelo comunitarios
se asocian para generar oportunidades de vivienda asequible**

Por Emma Zehner

A PRINCIPIO DE AÑO, Kizzy Jefferson cerró la compra de su primera casa. La residencia recién terminada, de tres habitaciones y dos baños, ubicada en Acre Homes, un vecindario de tradición negra del noroeste de Houston, se vendió por US\$ 75.000, menos de un tercio de la mediana de precio para viviendas unifamiliares de la ciudad de US\$ 250.000.

Desde hace mucho tiempo, se considera que Houston es una ciudad particularmente asequible, pero en los últimos años los valores de los inmuebles se dispararon del mismo modo que en muchas otras áreas metropolitanas de los Estados Unidos. En la última década, la mediana de precios de la vivienda aumentó un 67 por ciento, mientras que los ingresos aumentaron solo un 20 por ciento.

“Para costear cualquier vivienda, se necesitan dos o tres ingresos”, dijo Jefferson, nacida en Houston, madre soltera y empleada en la industria de la salud. También es veterana, y durante años intentó obtener un préstamo respaldado por el VA (Departamento de Asuntos de los Veteranos de los Estados Unidos) para comprar una casa en su ciudad natal. A fines del año pasado, al salir de la biblioteca local, vio un folleto del Fideicomiso de Suelo Comunitario de Houston (HCLT, por sus siglas en inglés). Fue a una reunión informativa en enero, y para principios de abril ya era propietaria.

Jefferson adquirió su vivienda mediante el Programa de Desarrollo de Nuevas Viviendas (NHDP, por sus siglas en inglés), una colaboración entre la ciudad de Houston, el Banco de Tierras de Houston y el HCLT. El NHDP se lanzó en 2018 y se creó para ofrecer viviendas unifamiliares asequibles y recién construidas a personas con un ingreso equivalente al 80 por ciento o menos de la mediana de ingresos en la zona (AMI). El programa se encarga de atender desigualdades raciales sistémicas y prácticas discriminatorias que han excluido a personas negras, entre otras, de la posibilidad de adquirir una vivienda. El índice de personas negras



Kizzy Jefferson, nacida en Houston, compró su primera vivienda este año gracias a un programa de la ciudad, el banco de tierras local y el Fideicomiso de Suelo Comunitario de Houston. Crédito: cortesía de Kizzy Jefferson.

propietarias en la ciudad es del 32 por ciento, en comparación con el índice de personas blancas propietarias, que es del 57 por ciento.

El NHDP de Houston es parte de un esfuerzo reciente por pensar cómo los bancos de tierras y los fideicomisos de suelo comunitarios pueden colaborar para hacer frente al racismo sistémico y expandir las oportunidades de vivienda asequible. Esta labor se tornó aún más urgente ahora porque la COVID-19 puso en evidencia la precariedad en el ámbito de la vivienda. Los representantes de la alianza de Houston están trabajando junto a pares de Portland y Atlanta como parte de Catalytic Land Cohort, que durará 36 meses. Grounded Solutions Network y el Centro de Progreso Comunitario dirigen el programa con una financiación inicial de Wells Fargo; ambas organizaciones sin fines de lucro trabajaron también con otras comunidades, como Albany, Nueva York, para explorar potenciales colaboraciones similares.

A lo largo de la historia, los bancos de tierras y los fideicomisos de suelo comunitarios nunca coordinaron su trabajo... Pero, si se unen, estas entidades pueden conformar una herramienta importante para expandir las oportunidades de adquirir una vivienda.

A lo largo de la historia, los bancos de tierras y los fideicomisos de suelo comunitarios nunca coordinaron su trabajo: en general, los bancos de tierra adquieren propiedades en mercados débiles con el fin de volver a darles un uso productivo, mientras que los fideicomisos de suelo comunitarios se centran en garantizar la capacidad de pago en mercados más codiciados. Pero, si se unen, estas entidades pueden conformar una herramienta importante para expandir las oportunidades de adquirir una vivienda.

“Estamos pensando cómo podemos brindar recursos a los bancos de tierras municipales para que adquieran las propiedades que les ofrezcan las mejores posibilidades de gestión, y cómo podemos crear una estrategia [efectiva] de adquisición en un mercado impulsado por organizaciones sin fines de lucro”, dijo la Dra. Akilah Watkins, presidenta y directora ejecutiva del Centro de Progreso Comunitario. “Queremos que ese canal con el banco de tierras y, luego, con el fideicomiso de suelo comunitario sea lo más fluido posible”.

Watkins enfatizó que la COVID-19 puso muy en evidencia los problemas relacionados con la capacidad de adquisición de viviendas en los Estados Unidos, y dijo que estas colaboraciones pueden tener un papel importante en la recuperación. En Houston, por ejemplo, el interés en el Programa de Desarrollo de Nuevas Viviendas sigue siendo fuerte; a pesar de que ahora opera en línea, el HCLT sigue recibiendo alrededor de una solicitud por día de un potencial propietario nuevo.

La crisis económica actual también implica que es posible que se vendan y se compren más tierras, y los bancos de tierras pueden cumplir la función de mantenerlas disponibles y asequibles. “Es un momento muy propicio para que los bancos de tierras se hagan de esos terrenos para que pasen a su propiedad, y, junto con las partes interesadas locales, empiecen a desarrollar las bases de una visión de amplio alcance sobre el suelo”, dijo Watkins.

Adriane Bond Harris, directora del área de Acceso de la Comunidad al Capital del Centro de Inversión Comunitaria del Instituto Lincoln,

NUEVAS COMUNIDADES

La conformación del primer fideicomiso de suelo comunitario de los Estados Unidos se produjo en Albany, Georgia, en 1969, y estuvo a cargo de los dirigentes de Derechos Civiles Slater King, Charles y Shirley Sherrod, y John Lewis, entre otros. Implementaron un modelo piloto para que los productores rurales negros pudieran acceder a tierras para viviendas, agricultura y otros emprendimientos. New Communities Inc. funcionó como una serie de cooperativas y viviendas agrícolas en 2.300 hectáreas de tierras que pertenecían a la organización comunitaria sin fines de lucro. En ese momento, era la porción de tierra más grande del país que pertenecía a residentes negros.

En 1985, ante una sequía extrema y el rechazo de la ex Administración de Viviendas para Agricultores de otorgar un préstamo de emergencia, New Communities se vio obligada a entregar las tierras. En 2009, el fideicomiso obtuvo US\$ 12 millones como parte de un acuerdo mayor para compensar a los productores rurales negros por la discriminación del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos; New Communities compró 647 hectáreas y, desde entonces, desarrolló Resora, un centro de retiro y una granja activa, construidos con los ideales originales.



Crédito: Equity Trust Inc., Dawn Makarios y New Communities Inc.

coincidió en que este es un momento crucial para tener en cuenta el potencial de asociaciones como estas. “Podrían surgir posibilidades para usar dinero de recuperación para adquirir tierras, y si hay ciudades con CLT y bancos de tierras existentes, esta será una muy buena oportunidad para ellas”, dijo. “Debido a la crisis de vivienda y al potencial de que desarrolladores privados compren todas las tierras vacantes, esta es una buena ocasión para que las ciudades empiecen a planificar cómo podrían expandir sus diversas herramientas y así mejorar la capacidad de pago dentro de la comunidad”.

Fortalezas complementarias

Hoy, hay más de 270 fideicomisos de suelo comunitarios activos en los Estados Unidos. Se trata de un modelo de viviendas de dominio compartido nacido del movimiento de Derechos Civiles (ver nota de recuadro), y puede adquirir varias formas. En general, funcionan como organizaciones sin fines de lucro privadas administradas por personal, una junta y miembros de

la comunidad, y se financian mediante una combinación de subsidios, donaciones, cuotas de membresía, cargos a desarrolladores, fondos federales y otras fuentes.

Cuando los residentes compran una vivienda bajo fideicomiso de suelo comunitario, suelen adquirir la casa en sí y alquilar las tierras al fideicomiso. El propietario acepta que, si vende la vivienda, lo hará a un precio restringido, lo cual perpetúa la capacidad de pago a largo plazo. Si bien los CLT varían mucho en todo el país, un informe de 2019 publicado por Grounded Solutions Network y el Instituto Lincoln demostró que el propietario “tipo” de una vivienda bajo CLT obtenía una ganancia de US\$ 14.000 al revender la vivienda de dominio compartido tras un promedio de cinco años (Wang et al., 2019).

El informe ilustró el modo en que los fideicomisos de suelo comunitarios pueden evitar el desplazamiento y a la vez ayudar a los residentes a fomentar la igualdad. Además, demostró que el porcentaje de hogares de color en el sector del dominio compartido pasó del 13 por ciento entre 1985 y 2001 al 43 por ciento

	Bancos de tierras	Fideicomisos de suelo comunitarios
Estructura legal	Entidad pública (puede ser sin fines de lucro o autoridad pública)	Organización sin fines de lucro privada
Dirección	Junta/gobernación definida por una norma estatal o un acuerdo intergubernamental (combinación de gobierno/privado/comunidad)	Junta tripartita (arrendatarios, miembros de la comunidad y partes interesadas externas)
Misión	Adquirir propiedades evasoras, vacantes o abandonadas y conectarlas con usuarios o usos finales responsables	Adquirir tierras y conservarlas de forma permanente para beneficio público (por ej., viviendas asequibles)
Adquisición	Poderes especiales de adquisición o acceso preferencial a propiedades (por ej., ejecución hipotecaria impositiva o por gravamen)	Por ser organización sin fines de lucro, el gobierno local podría otorgarle acceso preferencial
Gestión/Mantenimiento	Gestionar y mantener propiedades vacantes y abandonadas, exención de tributación inmobiliaria	Administrar la propiedad, podría tener exención del tributación inmobiliaria
Disposición/Usos final	Disponer de la propiedad para transferirla de forma responsable según objetivos comunitarios	Posesión permanente de las tierras para el bien público

Crédito: cortesía de Grounded Solutions Network y el Centro de Progreso Comunitario.

entre 2013 y 2018. Los autores atribuyen este aumento a que la comunidad comprende mejor estas herramientas, además de a un cambio en los proveedores de viviendas asequibles, que apoyan más a los residentes de color.

Las tres ciudades de la cohorte están muy centradas en atender a las comunidades de color, y Tony Pickett, director ejecutivo de Grounded Solutions Network, dijo que la justicia racial es un componente esencial del trabajo. “Grounded Solutions Network y el Centro de Progreso Comunitario son dos organizaciones para el desarrollo comunitario dirigidas por personas negras. Como tales, [trabajan] para que las familias de color, a quienes desde hace mucho se les niega el acceso al sueño americano, cumplan el de poseer una vivienda”, dijo. “Si a todos nos importa la justicia racial, también nos debe importar que las viviendas sigan siendo asequibles en el largo plazo”.

En Houston, el 96 por ciento de los propietarios bajo CLT son negros, y el 4 por ciento son hispanos. El 75 por ciento de los propietarios bajo el Fideicomiso de Suelo de Atlanta son negros. En 2019, casi el 70 por ciento de los nuevos propietarios bajo el CLT de Portland se identificaban como hogares de color.

“Muchas veces, cuando hablamos de viviendas asequibles, hablamos de las tres P: proteger a los inquilinos, preservar las comunidades y producir viviendas”, dijo Harris, del Centro de Inversión Comunitaria, quien ayudó a formar el primer fideicomiso de suelo comunitario de Nashville cuando fue director de la Oficina de Vivienda del alcalde, entre 2015 y 2018. “Creo que el cuarto elemento que ofrece el CLT es poder. Son ellos quienes realmente están trabajando con los residentes para entender qué significa poseer una vivienda mediante un fideicomiso de suelo comunitario, y qué significa construir y mantener la igualdad, ahora y para las generaciones del futuro”.

Los bancos de tierras son entidades públicas o cuasipúblicas dirigidas por el gobierno de la ciudad o el condado, que trabajan, más que nada, en zonas con mercados débiles y sujetos a ejecución hipotecaria. Estos adquieren propiedades vacantes, abandonadas o evasoras con el fin de

volver a darles un uso productivo. Mediante legislaciones estatales habilitantes, los más de 200 bancos de tierras de los Estados Unidos obtienen poderes únicos para eliminar las deudas impositivas y otros obstáculos económicos que impiden realizar estas conversiones. La mayoría de ellos se financian con fondos locales, estatales y federales, además de convenios filantrópicos, ventas de tierras y tasas e intereses por evasión de impuestos.

La cantidad de bancos de tierras aumentó luego de la Gran Recesión; antes de esa crisis económica, había solo una decena en el país. Ante la pandemia actual, se entiende mejor qué función pueden cumplir los bancos de tierras en la recuperación centrada en la comunidad; esto resultó evidente en junio con la presentación de la Ley bipartidaria para la Red Nacional de Bancos de Tierras de 2020. También hay consciencia de los riesgos de permitir que las empresas de capital de inversión compren todas las propiedades vacantes.

Tiene cierta lógica que los bancos de tierras y los fideicomisos de suelo comunitarios colaboren, según dice Emmeus Davis, editor del libro *The Community Land Trust Reader (Manual del fideicomiso de suelo comunitario)*, del Instituto Lincoln (Davis 2010). “Los bancos de tierras tienen un problema de disposición”, escribió hace tiempo (Davis 2012). “Los fideicomisos de suelo tienen un problema de adquisición”.

Salvo algunas excepciones (como el Banco de Tierras de Houston, que solo ofrece viviendas asequibles), casi todos los bancos de tierras se han centrado en adquirir propiedades y llevarlas a un uso productivo, no necesariamente en crear capacidad de pago a largo plazo. Los fideicomisos de suelo, por su parte, son expertos administradores, pero no tienen muchas formas de adquirir propiedades. Además, los bancos de tierras pueden estar exentos de tributos inmobiliarios, lo cual tiene el potencial de reducir el precio de adquisición para los fideicomisos de suelo interesados. “Con los años, estoy cada vez más convencido de que el banco de tierras y el fideicomiso de suelo resuelven mutuamente sus principales deficiencias”, dijo Davis hace poco.

Si bien hubo algunos casos en la historia en que las autoridades de un banco de tierras o los organismos municipales otorgaron tierras de propiedad pública a un fideicomiso de suelo comunitario, estas transferencias no se han realizado de forma sistemática. Davis cita ejemplos en Boston, Filadelfia y Denver, visitada por la cohorte en la primera mitad del año. Al acercar ambos tipos de grupos de forma más intencional, es posible alcanzar una escala mayor, indica Davis. Hay algunas buenas prácticas básicas para que esto funcione, dijo: “El banco de tierras debe priorizar las viviendas asequibles en su política de disposición. La manera exacta en que eso funcione dependerá muchísimo de las condiciones y las prioridades locales”.

Asociaciones en la práctica

En 2018, la ciudad de Albany emprendió un proyecto piloto para formalizar la relación entre el banco de tierras y el fideicomiso de suelo de la ciudad. El Banco de Tierras del Condado de Albany y el Fideicomiso de Suelo Comunitario de Albany solicitaron, de forma conjunta, un subsidio de asistencia técnica al Centro de Progreso Comunitario, y lo obtuvieron. El proceso ayudó a identificar “los aspectos en los que las fortalezas del banco de tierras podían compensar las debilidades del modelo del fideicomiso de suelo, los obstáculos de la misión, y viceversa”, dijo Adam Zaranko, director ejecutivo del banco de tierras. “Fue uno de esos momentos eureka. ¿Por qué no lo había pensado antes?”. Si bien ambas entidades trabajaban en oficinas vecinas, no tenían una relación oficial.

De estos debates, surgió el Programa Vecindarios Inclusivos de la ciudad. Mediante el programa, el banco de tierras pone ciertas propiedades a disposición para que el

CÓMO HACER QUE LA POSESIÓN DE VIVIENDAS SEA MÁS ASEQUIBLE

	Mediana deprecio de vivienda (área METROPOLITANA*)	Mediana de precio de vivienda bajo fideicomiso de suelo comunitario
Atlanta	243.200	163.900
Portland	425.850	219.000
Houston	250.800	75.115

Nota: Todos los valores de propiedades en áreas metropolitanas corresponden al primer y segundo trimestre de 2020. Los precios reflejan la mediana de costo de una vivienda unifamiliar en las siguientes áreas metropolitanas: Atlanta-Sandy Springs-Marietta, GA; Portland-Vancouver-Hillsboro, OR-WA; Houston-The Woodlands-Sugar Land, TX.

Fuentes: Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios, Fideicomiso de Suelo Comunitario de Atlanta, Fideicomiso de Suelo Comunitario de Houston, Proud Ground.

fideicomiso de suelo las compre a un precio con descuento. El fideicomiso de suelo tiene varias semanas para ejercer su primer derecho de tanteo. Si expresa interés, la junta directiva del banco de tierras revisa la oferta. Este arreglo es posible porque, bajo la autoridad estatutaria del banco de tierras, la junta directiva puede decidir disposiciones inmobiliarias según el mejor resultado, y no necesariamente por la mejor oferta.

Zaranko destacó que el programa pretende distribuir propiedades bajo fideicomiso de suelo en toda la ciudad, no solo en ciertos vecindarios. Dijo que la asociación ayuda a demostrar que los bancos de tierras y los fideicomisos de suelo tienen una función que cumplir en mercados fuertes y también débiles. Esto tiene particular validez en ciudades con un “mercado dual” como Albany, donde unas pocas calles de distancia pueden marcar una diferencia importante en el nivel de inversión.

Si bien se suele asociar a los bancos de tierras con mercados débiles, estos también pueden ayudar a convertir propiedades vacías y abandonadas de vecindarios fuertes en viviendas asequibles. Por su parte, los fideicomisos de suelo comunitarios pueden atraer inversiones en vecindarios con mercados débiles y, a la vez, proteger la capacidad de pago.

Si bien se suele asociar a los bancos de tierras con mercados débiles, estos también pueden ayudar a convertir propiedades vacías y abandonadas de vecindarios fuertes en viviendas asequibles. Por su parte, los fideicomisos de suelo comunitarios pueden atraer inversiones en vecindarios con mercados débiles y, a la vez, proteger la capacidad de pago.

“La idea es, con el tiempo, crear pequeños sectores de viviendas que sean permanentemente asequibles en vecindarios que el mercado no podría atender de otro modo, en vez de colocar todas las viviendas asequibles en vecindarios con falta de inversión que solían sufrir prácticas discriminatorias”, dijo Zaranko.

Hoy, los socios de Albany están en proceso de cerrar la compra de la primera propiedad, una casa de tres habitaciones ubicada en Buckingham Pond/Crestwood, un vecindario con pocas propiedades vacantes.

En Houston, se centraron en conservar la capacidad de pago en toda una ciudad que, de a poco, se está haciendo inasequible. Mediante el Programa de Desarrollo de Nuevas Viviendas, las personas pueden adquirir una casa de dos formas. La “opción tradicional de adquisición” ofrece asistencia a los compradores por hasta US\$ 39.900. La segunda opción, la que usó

Jefferson, vende casas del NHDP a un precio inferior al del mercado (a partir de US\$ 74.615 para una casa de tres habitaciones). A través de este modelo, en una venta, el comprador y el fideicomiso de suelo comunitario compran la casa y la tierra, respectivamente. Luego, el propietario alquila la tierra al fideicomiso de suelo a largo plazo. Este, a su vez, mantiene la capacidad de pago de la vivienda a perpetuidad. Hoy, los pagos mensuales van de US\$ 592 a US\$ 739 para una casa de tres habitaciones.

“La ciudad es el desarrollador maestro”, dijo Ashley Allen, directora ejecutiva del HCLT. La ciudad selecciona constructores y financia las obras para las propiedades que el banco de tierras designó para el programa. El fideicomiso de suelo se posiciona como un posible comprador. Allen añadió que otros programas por fuera del NHDP formal también pueden ayudar al fideicomiso de suelo. El HCLT cuenta con una red de constructores y organizaciones comunitarias y, si el banco de tierras previamente aprobó a estos constructores y organizaciones para adquirir propiedades, también contribuye a que se puedan sumar viviendas asequibles a la cartera del fideicomiso de suelo comunitario. “Si pueden seguir garantizando que estos constructores comunitarios obtengan tierras, nos están ayudando a crear más viviendas asequibles permanentes. Luego, podemos colocar esas viviendas en el fideicomiso de suelo. Incluso mediante estos canales menos directos, el banco de tierras cumple la función de garantizar que en el suelo haya una vivienda asequible de manera permanente”.

Además, el HCLT se centra en otro elemento importante, dijo Allen: proteger las viviendas de los factores climáticos. El fideicomiso de suelo brinda información a los compradores sobre resiliencia ante el cambio climático y controla a los desarrolladores de viviendas asequibles, que, de lo contrario, podrían construir sobre terrenos anegables.

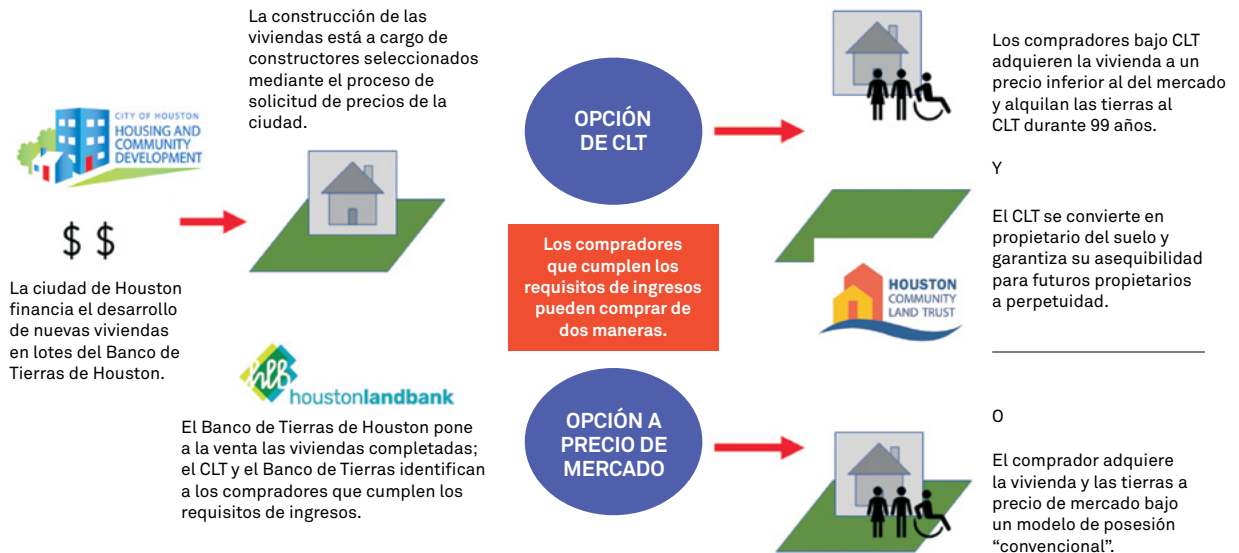
Otro modelo de asociación, cuyo pionero fue el Fideicomiso de Suelo Comunitario Maggie Walker (MWCLT, por sus siglas en inglés), de Richmond, Virginia, fusiona ambas entidades en una. En 2016, la Ley de Entidades Gestoras de Bancos de Tierras, aprobada por la Asamblea General de



En Houston, la mediana de precio para una vivienda unifamiliar es de unos US\$ 250.000; una asociación entre la ciudad, el banco de tierras local y el Fideicomiso de Suelo Comunitario de Houston está aumentando la disponibilidad de viviendas asequibles. Crédito: HCLT.

PROGRAMA DE DESARROLLO DE NUEVAS VIVIENDAS DE HOUSTON

Una asociación entre la ciudad de Houston, el Banco de Tierras de Houston y el Fideicomiso de Suelo Comunitario de Houston



Crédito: Banco de Tierras de Houston.

Virginia, permitió designar organizaciones sin fines de lucro existentes a nivel local para que funcionaran como bancos de tierras. El ayuntamiento de Richmond votó para que el MWCLT fuera el primer banco de tierras de la ciudad.

Este puede adquirir tierras de tres formas: comprar ciertas propiedades evasoras a la ciudad por US\$ 2.000 a US\$ 3.000 cada una, recibir una propiedad donada o comprar tierras en el mercado libre. Para cumplir el objetivo principal del banco de tierras, que es crear viviendas asequibles, se aparta al menos el 25 por ciento de las propiedades adquiridas para que las desarrolle el MWCLT. El resto está a cargo de desarrolladores de viviendas asequibles sin fines de lucro (quienes pueden elegir incluir las viviendas terminadas en el mecanismo del MWCLT) o se transfiere a otras entidades, que, bajo la supervisión de la comunidad, pueden reconvertir las tierras para uso minorista o comercial, conservación histórica, espacios públicos o agricultura urbana.

“Al reunir un fideicomiso de suelo comunitario y un banco de tierras, el MWCLT puede combinar estas funciones simbióticas como forma de garantizar que las propiedades transferidas al banco de tierras se usen estratégicamente para

alcanzar los objetivos comunitarios”, escribió Matthew Becker, estudiante de posgrado de la Universidad Virginia Commonwealth, quien ayudó a esbozar un plan de implementación para la asociación (Becker 2018). “Además, el MWCLT debería usar el banco de tierras como mecanismo inmobiliario que apoye el desarrollo de viviendas asequibles y otros usos comunitarios que perdurarán en el tiempo”.

En 2019, el MWCLT vendió 14 viviendas, con un precio de venta promedio de US\$ 155.000, un 30 por ciento menos que la mediana de precio de venta de la ciudad.

Además, el fideicomiso de suelo se centra en otro elemento importante: proteger las viviendas de los factores climáticos. El fideicomiso brinda información a los compradores sobre resiliencia ante el cambio climático y controla a los desarrolladores de viviendas asequibles, que, de lo contrario, podrían construir sobre terrenos anegables.

Preparación para asociarse

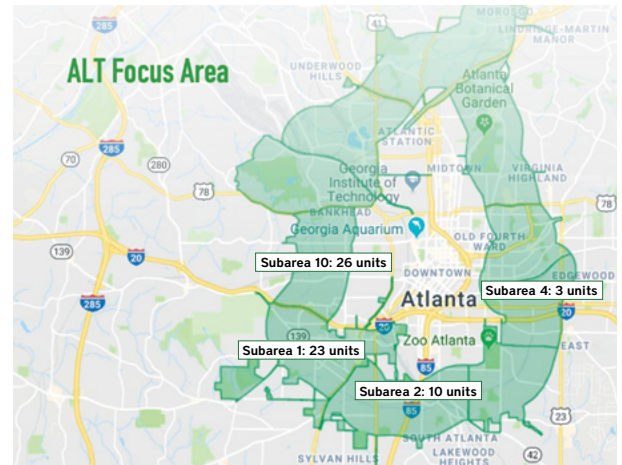
En Atlanta, la construcción de BeltLine, un circuito de 35 kilómetros de senderos y parques multiuso que seguirá el camino de los antiguos corredores de tren alrededor del núcleo de la ciudad, hizo de la preservación y la creación de viviendas asequibles una prioridad inmediata. Esto, a su vez, aceleró las comunicaciones entre el banco de tierras y el fideicomiso de suelo de la ciudad.

El proyecto BeltLine pasa por 45 vecindarios, y el presagio del aburguesamiento inquietó a muchos residentes vitalicios. La ciudad se comprometió a crear 5.600 unidades asequibles nuevas para obreros en el distrito de asignación impositiva del proyecto para el año 2030, y considera que el banco de tierras y el fideicomiso de suelo son socios esenciales para lograrlo, y también para preservar las propiedades existentes.

El Fideicomiso de Suelo de Atlanta (ALT, por sus siglas en inglés) se formó en 2009 y, hasta 2017, se conoció como Fideicomiso de Suelo Colaborativo de Atlanta. Se centra casi exclusivamente en los vecindarios que rodean el BeltLine, en particular el cuadrante sudoeste del corredor. En 2019, el ALT aumentó su mecanismo de 60 a 150 unidades. Con un subsidio reciente equivalente a US\$ 895.000, debería poder añadir unas 50 unidades más.

El ALT mantuvo una relación informal con la Autoridad del Banco de Tierras de la Ciudad de Atlanta y el Condado de Fulton durante años. Las entidades tienen representantes en ambas juntas, y trabajaron en equipo de forma indirecta como parte de una cohorte más amplia organizada por la Fundación Annie E. Casey. Un artículo reciente de Next City presentó esta asociación, que se lanzó en 2009 cuando la fundación compró 53 casas vacantes en uno de los barrios más antiguos de la ciudad. La fundación trabajó con el banco de tierras para rastrear propietarios y títulos sin gravamen, y luego transfirió una parte de las propiedades al ALT (Brey 2020).

En contraste, Catalytic Land Cohort unió a ambas entidades para analizar un acuerdo más formal. Un programa piloto de capacidad de pago permanente, lanzado hace poco, incluirá



En Atlanta, la construcción de BeltLine, de 35 kilómetros, alentó al Fideicomiso de Suelo Comunitario de Atlanta a identificar las áreas clave de interés para garantizar viviendas asequibles. Crédito: Fideicomiso de Suelo Comunitario de Atlanta.

14 propiedades en seis barrios. “En el futuro, cuando poseamos las propiedades, podremos evaluarlas en función de lo que hemos implementado bajo este proyecto piloto”, dijo Christopher Norman, director ejecutivo de la Autoridad del Banco de Tierras de la Ciudad de Atlanta y el Condado de Fulton, y miembro de la junta del ALT.

Antes del programa, la junta directiva del banco de tierras estableció formalmente un proceso para tasar tierras; con esto, al fideicomiso de suelo le resultó más fácil planificar la adquisición. Además, hace poco, la legislatura de Georgia aprobó una normativa que crea una exención de vivienda para propietarios bajo fideicomisos de suelo comunitarios. Está sujeta a referéndum por votación en noviembre de 2020 y, si se aprueba, ofrecerá a propietarios del ALT el mismo tipo de reducción impositiva que hay disponible para propietarios fuera del ALT.

“Encontramos este nicho que tiene un efecto importante cuando los bancos de tierras y los fideicomisos de suelo trabajan juntos”, explicó Kyle Lamont, quien creció en el sudoeste de Atlanta y es miembro de la junta directiva del ALT.

Establecer asociaciones entre los fideicomisos de suelo y los bancos de tierras también puede generar otros avances en el ecosistema de la vivienda asequible, comentó Amanda Rhein, directora ejecutiva del ALT. Rhein dijo que el programa piloto servirá como modelo sobre la manera en que el fideicomiso de suelo puede trabajar con otras entidades públicas, como la Autoridad

de Vivienda de Atlanta. “Ahora verán que una relación como esta es menos riesgosa, porque ya hay un precedente que podemos señalar”, dijo.

En Portland, Oregón, el fideicomiso de suelo también está trabajando con rapidez para evitar desplazamientos frente a una propuesta de un proyecto de infraestructura (en este caso, una expansión del metro ligero). El proyecto nuevo podría afectar a miles de unidades, ya sea por demolición o como resultado de aumentos en el valor territorial. La expansión de la línea amarilla del TriMet, de MAX, que en el año 2000 desplazó a más de 16.000 residentes del norte y el noreste de Portland sirvió de advertencia. Proud Ground, un fideicomiso de suelo comunitario con una cartera de 350 viviendas, está explorando el concepto de banca de crédito hipotecario como forma de escalar la preservación y la producción de viviendas asequibles y evitar que se repitan patrones del pasado.

“Si vamos a construir suficientes viviendas asequibles para intervenir en este potencial de desplazamiento, debemos aumentar el inventario de forma considerable”, dijo Brian Harper, planificador regional sénior en Metro, el organismo de planificación regional de la zona. “Los desarrolladores de viviendas asequibles tienden a ser muy reaccionarios, en términos de adquisición de tierras. Lo que te permitiría un banco de tierras es adquirir y conservar las tierras, y tomar decisiones proactivas”.

Hoy, el estado de Oregón no tiene bancos de tierras, pero la región de Portland está explorando la posibilidad de un concepto de banco de tierras regional. “No tenemos tantas propiedades deterioradas o abandonadas... todavía”, dijo Diane Linn, directora ejecutiva de Proud Ground. “La ventaja que sí tenemos es que muchas entidades públicas de la comunidad poseen muchas tierras. Estamos intentando establecer una entidad que pueda poseer tierras y repartirlas para proyectos de vivienda asequible de forma efectiva”.

El Centro de Progreso Comunitario cree que un paso como ese puede ser transformador. “Al igual que Metro es un experimento que tuvo un éxito profundo con un regionalismo incomparable en el país, el Banco de Tierras Regional de Portland podría ser un modelo de colaboración

regional en el sector de bancas de crédito hipotecario”, concluye un artículo publicado por la organización a principio de año. “Al . . . usar una combinación de poderes de convenios inter-gubernamentales y el estatuto existente del Banco de Tierras de Oregón, se convertirá en un modelo de banco de tierras regional eficiente, efectivo y equitativo en los Estados Unidos” (Alexander 2020).

Desafíos de implementación

Por más prometedoras que parezcan estas colaboraciones, los desafíos no son pocos. Uno de ellos es introducir y explicar la idea misma de un fideicomiso de suelo a las partes interesadas. El ALT organizó reuniones participativas en Atlanta para introducir el modelo de fideicomiso de suelo comunitario a agentes inmobiliarios, potenciales compradores, miembros de la comunidad y otras personas, y creó un grupo local de interesados para procurar que su trabajo refleje las necesidades de la comunidad.

“Muchas veces, en las comunidades de color no estábamos al tanto de los distintos tipos de modelos de vivienda”, dijo Lamont, miembro de la junta del ALT. “[Históricamente, nuestras



El Fideicomiso de Suelo Comunitario de Atlanta ayudó a estos y otros residentes locales a adquirir y conservar su vivienda. Ahora, la organización se asocia con la Autoridad del Banco de Tierras de la Ciudad de Atlanta y el condado de Fulton para identificar nuevas oportunidades, y generar y conservar opciones de vivienda asequible. Crédito: Fideicomiso de Suelo Comunitario de Atlanta

opciones fueron:] puedes obtener un préstamo tradicional o alquilar. . . Es crucial conversar sobre este modelo. Esta también puede ser una opción, si te sirve”.

El fideicomiso de suelo comunitario de Houston también se abrió a las bases de las comunidades en las que se centra e inició conversaciones con residentes de vecindarios en los que planea ingresar en los próximos años. “El Programa de Desarrollo de Nuevas Viviendas se construye en torno a las opciones de los compradores”, dijo Sam Dike, exvicepresidente de comunidad y asociaciones del Banco de Tierras de Houston. “Los fideicomisos de suelo son relativamente nuevos en Houston, y ahora los ciudadanos tienen la oportunidad de obtener más información sobre dos modelos diferentes para adquirir una vivienda y elegir el que mejor se ajuste a sus necesidades. Con la introducción del Fideicomiso de Suelo Comunitario de Houston, el modelo tradicional para poseer una vivienda no es la única opción”. Dike contó que la gran mayoría de los propietarios del Programa de Desarrollo de Nuevas Viviendas decidió comprar la casa mediante el modelo de fideicomiso de suelo.

Explicar el concepto de viviendas de dominio compartido puede ser difícil. Algunos residentes cuestionan las restricciones sobre el alquiler de tierras que limitan el valor de reventa y no saben si esto impide a la gente obtener todos los beneficios tradicionales de poseer una vivienda. Linn explicó que la fórmula de reventa de Portland pretende maximizar los beneficios para los propietarios. Les permite recibir cada dólar que pagaron en su capital, recuperar el costo de reparaciones importantes y recibir un 25 por ciento del aumento del valor de la vivienda. Esto puede sumar US\$ 80.000 en efectivo luego de 10 años, dice Linn.

Según Grounded Solutions Network, la posesión bajo CLT también puede ser un paso hacia la tradicional: el 60 por ciento de los propietarios bajo CLT que deciden vender luego compran una vivienda a precio de mercado.

Para los bancos de tierras, un desafío puede ser transmitir los aspectos legales del trabajo a las personas del área de inversión comunitaria, desde cómo crear un banco de tierras hasta



Una vivienda de Proud Ground en Portland en una zona donde una propuesta de expansión del metro ligero podría afectar a miles de unidades de vivienda. Crédito: Proud Ground.

cómo obtener un título sin gravamen. “Se requieren bastantes habilidades y paciencia”, dijo Harris. “No es tan fácil como donar tierras sin más. En realidad, se necesita un poco de estructura”.

Harris destacó que, para escalar estas asociaciones, las comunidades que estén pensando en crear bancos de tierras deben priorizar decisiones relacionadas con políticas estatales y locales, además del trabajo legal y de infraestructura necesario para procurar que las propiedades estén listas para desarrollarse en el proceso de disposición. Los representantes de Houston, Portland y Atlanta también reconocieron que, si bien las propiedades se venden a un precio con descuento, los bancos de tierras y los fideicomisos de suelo aún deben esforzarse mucho por recaudar el dinero suficiente para que estas propiedades sean atractivas y económicamente viables para los compradores.

Los próximos pasos para la cohorte

Los próximos dos años de la Catalytic Land Cohort se dedicarán a trabajar en modelos de inversión financiera en programas piloto para alcanzar una escala regional y determinar cómo las asociaciones entre los bancos de tierras y los fideicomisos de suelo comunitarios pueden trascender en otras ciudades, en particular en el contexto de la COVID-19. Grounded Solutions Network y el Centro de Progreso Comunitario

también están buscando financiación adicional para la cohorte de forma activa.

Grounded Solutions Network se comprometió con un objetivo nacional de identificar y trabajar con socios de 60 regiones para preservar o crear un total de un millón de viviendas nuevas con capacidad de pago duradera. En julio, el Centro de Progreso Comunitario anunció el lanzamiento de una Red Nacional de Bancos de Tierras para afrontar este momento crítico. La red ofrecerá capacitación a profesionales, destacará los logros de los bancos de tierras y se centrará en potenciar el sector.

Además del trabajo en curso para ayudar a residentes que enfrentan dificultades económicas debido a la COVID-19, los socios de Portland trabajarán para procurar el apoyo gubernamental y comunitario en el desarrollo de un Banco de Tierras Regional de Portland. Parte de este trabajo implicará usar un nuevo conjunto de herramientas móviles para involucrar a las comunidades de color. Además, el equipo trabajará para definir y comunicar a los gobiernos y organismos locales qué tipos de propiedades son las más adecuadas para la capacidad de pago duradera, e intentarán compartir datos sobre posesiones existentes en gobiernos y organismos locales. Esta mejora en la transparencia y la coordinación podría ayudar al equipo a identificar propiedades que tengan disponibilidad inmediata para desarrollarse. “Queremos anticipar la planificación a lo que pueda ocurrir con la economía y los valores territoriales”, dijo Linn. “Queremos establecer un programa sólido de banca de crédito hipotecario, para estar preparados cuando las oportunidades se presenten”.

En Houston, el HCLT explorará una expansión a nuevas comunidades y otras formas de agregar tierras a su cartera. En Atlanta, el ALT y la Autoridad del Banco de Tierras trabajarán con las 14 viviendas de su programa piloto y apuntarán a identificar recursos financieros adicionales para respaldar el trabajo de su estrategia de adquisición de tierras.

Según Watkins, las propiedades comerciales abandonadas hace poco como resultado de la COVID-19 podrían cumplir una buena función en el modo en que se desarrollan estas asocia-

ciones. “Las ciudades siguen en la etapa de respuesta inmediata, hacen trabajos de reconstrucción y reparación, pero muchas de ellas se están preguntando: ¿qué vamos a hacer con este exceso de bienes inmuebles comerciales, y cuál será el retorno?”. Watkins añadió que, debido a los efectos de la pandemia, hoy es más importante que nunca comprender estas asociaciones. “Creo que estamos en una posición muy especial, de acuerdo con lo que aprendimos de la crisis de 2009”, dijo. “Debemos actuar con rapidez y determinación”. □

Emma Zehner es editora de comunicaciones y publicaciones en el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

REFERENCIAS

- Alexander, Frank S. 2020. “Collaborative Land Banking in Portland, Oregon.” En *Portland Region: Recommendations and Action Plan*, editado por Catalytic Land Cohort, 3–14. Oakland, CA: Grounded Solutions Network; Flint, MI: Centro de Progreso Comunitario. https://cdn.proudground.org/docs/resources/Catalytic_Land_Cohort_Portland_Region_Year_One_Recommendations_SHARE.pdf.
- Becker, Matthew. 2018. “Implementation Plan for the Maggie Walker Community Land Trust to Operate as a Land Bank.” Richmond, VA: Universidad Virginia Commonwealth. https://scholarscompass.vcu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1005&context=murp_capstone.
- Brey, Jared. 2020. “From Revitalization to Preservation in an Atlanta Neighborhood.” *Next City*, 8 de septiembre. <https://nextcity.org/daily/entry/from-revitalization-to-preservation-in-an-atlanta-neighborhood>.
- Davis, John Emmeus. 2010. *The Community Land Trust Reader*. Cambridge, MA: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.
- . 2012. “The Untapped Potential of Land Bank/Land Trust Partnerships.” *Shelterforce*. 31 de octubre. https://shelterforce.org/2012/10/31/the_untapped_potential_of_land_bank_land_trust_partnerships/.
- Wang, Ruoniu, Claire Cahen, Arthur Acolin y Rebecca J. Walter. 2019. “Tracking Growth and Evaluating Performance of Shared Equity Homeownership Programs During Housing Market Fluctuations.” Documento de trabajo. Cambridge, MA: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo (abril). <https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/tracking-growth-evaluating-performance-shared-equity-homeownership>.

ESPACIO



PARA

**La pandemia acentuó la necesidad
de crear más parques urbanos.
¿Cuáles son los próximos pasos?**

PASEAR

Por Kathleen McCormick

EN COMUNIDADES de todo el país, este año se ha visto un aumento drástico del uso de parques y espacios abiertos, donde la gente busca un refugio y un respiro de la pandemia de la COVID-19. Las pautas de salud pública recomiendan quedarse cerca de casa, y los residentes urbanos han estado usando los espacios públicos como nunca antes para ejercitar, estar en contacto con la naturaleza, socializar, comer o comprar con distanciamiento social. Han usado el espacio público para acceder a servicios esenciales y realizar protestas y manifestaciones. La pandemia elevó el valor de los parques y los lugares abiertos, y acentuó los beneficios que pueden obtener las ciudades si incrementan el espacio público y crean accesos más equitativos a ellos. También puso de relieve dificultades importantes; por ejemplo, cómo pagar los parques frente a una inminente crisis fiscal.

En muchas ciudades, la pandemia urgió a los dirigentes a implementar soluciones alternativas en vecindarios sin acceso a parques. El éxito de algunos proyectos flexibles, como ampliar las aceras y bicisendas o cerrar calles al tráfico, alentó a las ciudades a seguir pensando de forma creativa para el largo plazo. La COVID también suscitó debates sobre cómo la reinención del espacio público y la creación de nuevas colaboraciones entre organismos públicos puede ayudar a los dirigentes de las ciudades a acercarse a objetivos urbanos clave, como promover opciones más seguras de movilidad activa, ampliar el acceso a oportunidades en barrios desatendidos, convertir tierras vacantes o infrautilizadas para uso público y desarrollar una mayor resiliencia ante el cambio climático. Por debajo de todo esto, continúa la presión por crear y mantener parques tradicionales, y garantizar el acceso equitativo a ellos.

“La pandemia demostró que los parques son una infraestructura esencial”, dice Adrian Benepe, quien hasta hace poco era vicepresidente sénior y director de programas nacionales en Trust for Public Land (TPL), y fue comisionado de parques

en la ciudad de Nueva York entre 2002 y 2012. “Es una gran paradoja que nunca se hayan usado o valorado más que ahora. Todo lo demás se cerró, y los parques fueron un último refugio”.

Incluso antes de la COVID, se había identificado que los parques y el esparcimiento eran una prioridad cada vez mayor en las ciudades de todas las regiones de los Estados Unidos. Según un análisis de 2019 realizado por la Liga Nacional de Ciudades, cerca del 63 por ciento de los alcaldes había esbozado planes u objetivos específicos relacionados con parques y esparcimiento en discursos recientes sobre el “estado de la ciudad”, en comparación con 2017, cuando apenas se llegó al 28 por ciento (Yadavalli 2019).

A medida que la pandemia continúa, muchos dirigentes de ciudades se hacen preguntas clave:

- **¿Qué aprendimos de los parques públicos y los espacios abiertos durante la pandemia?**
- **¿Cuáles son las buenas prácticas para ofrecer acceso a los espacios públicos y expandirlos?**
- **¿Cómo accedemos a todas las comunidades y escuchamos sus necesidades con relación a los espacios abiertos?**
- **¿Cómo podemos cambiar la forma de pensar sobre los recursos espaciales de la ciudad? Y, quizás más importante, ¿dónde encontramos las tierras y los recursos financieros para desarrollar nuevos espacios?**

“La pandemia demostró que los parques son una infraestructura esencial. Es una gran paradoja que nunca se hayan usado o valorado más que ahora. Todo lo demás se cerró, y los parques fueron un último refugio”.

Parques, salud pública y recuperación económica

En todo el país, hasta el 30 por ciento del territorio urbano suele estar ocupado por calles pavimentadas y estacionamientos. En contraste, los parques y los espacios abiertos ocupan apenas el 15 por ciento del suelo urbano. Pero una encuesta nacional que se realizó en mayo para la coalición 10 Minute Walk, que incluye a TPL, el Instituto de Suelo Urbano y la Asociación Nacional de Esparcimiento y Parques (NRPA, por sus siglas en inglés), confirmó el papel crucial que tienen los parques y los espacios verdes locales para mantener la salud física y mental y ayudar a las comunidades en el camino hacia la recuperación. Cerca del 81 por ciento de los 1.000 encuestados dijo que un mejor acceso a parques y espacios verdes locales podría ayudar a la gente a disfrutar del aire libre de forma segura cuando los estados se reabrieran (10 Minute Walk 2020). Dos tercios coincidieron en que los parques fueron importantes para mantener la salud física y mental, que el acceso a los parques locales se hizo más importante durante la crisis, y que su calidad de vida podría mejorar si tuvieran una mayor facilidad para acceder a un parque o un espacio verde cerca de su casa. Los encuestados que viven en ciudades mostraron más propensión a valorar los espacios verdes cercanos.

Estos puntos de datos tienen el respaldo de años de investigaciones que indican que los parques y los espacios abiertos ofrecen muchos “beneficios colaterales” en las áreas urbanas, donde vive el 80 por ciento de la población de los

Estados Unidos. Según los estudios, un parque puede reducir el riesgo de estrés, obesidad, problemas respiratorios, cáncer y diabetes. Además, una mayor exposición a espacios verdes se ha asociado a más habilidades cognitivas, menos conductas agresivas y un mayor sentido de comunidad.

“Los datos son claros: los parques y los espacios verdes nos tranquilizan y nos consuelan, nos relajan y nos ayudan a recuperarnos, reducen la ansiedad, la depresión y el estrés”, dice el Dr. Howard Frumkin, médico y epidemiólogo, en *Parks and the Pandemic (Parques y la pandemia)*, un informe especial de TPL (TPL 2020b). Frumkin es profesor emérito en la Facultad de Salud Pública de la Universidad de Washington, y sugirió: “En esta pandemia y en las futuras, queremos combinar el distanciamiento físico y otras medidas de control de contagio con acceso universal a parques y espacios verdes, para ayudar a todas las personas a superar los malos momentos de la forma más segura posible”.

Además de los beneficios relacionados con la salud pública, los parques y espacios abiertos son muy valiosos como impulsores económicos. En una encuesta de la NRPA de 2019, el 85 por ciento de los encuestados dijeron que buscan parques y servicios de esparcimiento de alta calidad cuando eligen un lugar para vivir (NRPA 2019). Un sondeo de la NRPA de marzo de 2020 reveló que el 94 por ciento de los encuestados reconocen la importancia de que los gobiernos inviertan en infraestructura que fomente la actividad económica, como parques y senderos (NRPA 2020).

Un ciclista recorre Central Park durante el confinamiento en abril. Su diseñador, Frederick Law Olmsted, y otros defensores de los parques del s. XIX le dieron el famoso nombre de “pulmón de la ciudad”. Crédito: Christine McCann/iStock.





El parque Campus Martius, construido en 2004 en el centro de Detroit, ofrece acceso a un espacio verde para residentes y visitantes, y a la vez ayuda a fomentar más de US\$ 1.000 millones en inversiones inmobiliarias cercanas. Crédito: Liga Municipal de Michigan vía Flickr CC BY 2.0.

La cercanía a parques aumenta hasta un 20 por ciento el valor de las propiedades, lo cual a su vez aumenta la renta impositiva local. Además, los parques públicos y los espacios abiertos de buena calidad atraen a nuevas empresas y visitantes a las ciudades. En Detroit, la inauguración del parque Campus Martius, de US\$ 19 millones y una hectárea, en 2004, atrajo a nuevas empresas y redesarrollo en el centro. En los últimos años atrajo a más de 2 millones de visitantes al año y ayudó a catalizar más de US\$ 1.000 millones en inversiones inmobiliarias alrededor del parque, y se estiman miles de millones más para desarrollo en un proceso que también generará miles de empleos.

Las áreas urbanas también obtienen múltiples beneficios medioambientales de los parques y los espacios verdes. Los árboles absorben la contaminación y ahorran miles de millones de dólares al limpiar el aire; la sombra ayuda a reducir el efecto de isla de calor porque disminuye las temperaturas urbanas. La capacidad de los parques de absorber agua es cada vez más valiosa, no solo en zonas costeras y comunidades ribereñas, sino también para las ciudades que intentan controlar el agua pluvial con infraestructura verde. Como parte del programa Ciudad Verde, Agua Limpia de Filadelfia, que tiene un costo de US\$ 4.500 millones y un plazo de 25 años (se trata de una colaboración entre los departamentos de Parques y Esparcimiento y de Agua que pretende capturar el 85 por ciento de la escorrentía de agua pluvial), la ciudad garantizó que incorporará 200 hectáreas de parques y espacios verdes en vecindarios desatendidos. Otras iniciativas locales, como el plan GreenFutures del Distrito

Escolar de Filadelfia, la iniciativa Rebuild y el programa Parques para la Gente de TPL, contribuyen a la labor de expandir el acceso a los espacios verdes públicos en la ciudad.

Garantizar el acceso para todos

En los últimos años, las ciudades han explorado nuevas formas de crear más parques urbanos y espacios abiertos, pero “lo que es especial ahora es que la gente al fin se da cuenta de las desigualdades en el acceso a los parques y la necesidad urgente de que haya parques públicos cerca de donde las personas viven”, dice Alyia Gaskins, vicedirectora de programas de salud en el Centro para la Inversión Comunitaria (CCI, por sus siglas en inglés) del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. En el contexto de las recientes manifestaciones y debates sobre raza y racismo, dice: “la gente se está dando cuenta de que las comunidades negras y morenas no solo tienen más riesgo de contagiarse de COVID-19, sino que además suelen estar excluidas de los beneficios a la salud que ofrecen los parques”.

En todo el país, más de 100 millones de personas carecen de acceso seguro y fácil a parques que estén a menos de dos kilómetros de su casa, dice TPL. Ese número representa cerca del 28 por ciento de la población de los Estados Unidos, e incluye a 28 millones de niños. En las 100 ciudades más grandes de la nación, 11,2 millones de personas carecen de un acceso sencillo a estos espacios. La organización dice que, para garantizar que todas las personas de esas ciudades tengan un parque cerca, habría que sumar 8.300 parques a los 23.000 que ya existen.

Incluso si hay parques disponibles, existen desigualdades. Un estudio de TLP publicado en agosto evidenció que, en todo el país, el tamaño de los parques destinados a poblaciones de mayoría no blanca equivale a la mitad del de aquellos destinados a poblaciones de mayoría blanca, y la densidad de población es cinco veces mayor. En promedio, los parques destinados a hogares con mayoría de ingresos bajos tienen un cuarto del tamaño de los destinados a hogares con mayoría de ingresos altos, y la densidad de población es cuatro veces mayor (TPL 2020a).

Durante la pandemia, el modo en que los estados y las ciudades abordan la temática de parques y espacios abiertos ha variado mucho. Algunas ciudades cerraron las riberas y limitaron el acceso a los parques. Otras intentaron gestionar las muchedumbres mediante la implementación de controles, como ingreso cronometrado o letreros de sentido único. En el famoso sendero Katy Trail, en Dallas, en una sola de las entradas se observó un aumento de 22.834 visitantes a principios de marzo a 34.366 a fines de marzo. Los funcionarios instauraron un sistema voluntario que permitía el acceso en días alternados según la primera letra del apellido del visitante. Algunas ciudades prohibieron estacionar en parques atestados, lo cual suscitó cuestionamientos sobre igualdad a favor de las personas que no estaban cerca o no podían ir a pie o en bicicleta.

Para atender la creciente demanda de parques, otras ciudades convirtieron calles en espacios aptos para peatones. Durante los primeros meses del confinamiento, “los parques se convirtieron en el recurso más valioso de la ciudad”, dice J. Nicholas Williams, director del departamento de Parques, Esparcimiento y Desarrollo Joven de Oakland. Para ofrecer espacio de entretenimiento en barrios en que los parques estaban atestados o no existían, en abril Oakland cerró 120 kilómetros de calles a todo el tráfico, salvo vehículos de emergencia y tráfico local. La ciudad se basó en una red de calles que se habían identificado para un plan de bicicletas en 2019, que se había desarrollado con la participación de 3.500 residentes.

El programa Calles Lentas (del cual se replicaron algunas versiones desde Tucson, Arizona,



Durante la pandemia, las ciudades implementaron medidas, desde limitar el acceso a los parques y espacios de juegos hasta cerrarlos por completo. Crédito: ablokhin/iStock.

hasta Providence, Rhode Island) fue bien recibido entre muchos residentes de Oakland, pero también recibió críticas porque el enfoque inicial se dio en vecindarios de mayoría blanca. Mediante un trabajo en conjunto con residentes y grupos comunitarios en zonas de mayor diversidad racial y económica, como el este de Oakland, Calles Lentas se expandió a nuevos barrios y se lanzó “Calles Lentas: Lugares Esenciales”, que mejoró la seguridad de los peatones en trayectos hacia servicios esenciales como tiendas de comestibles, sitios de distribución de alimentos y sitios de pruebas de COVID-19.

El programa Calles Lentas continúa, pero Williams dice que Oakland, cuya población creció un 10 por ciento en la última década y llegó a los 433.000 habitantes, se enfrenta a una necesidad mayor: “Oakland sigue creciendo . . . debemos apartar más tierras para parques y mejorar la equidad en el acceso a parques y espacios abiertos”.

Planificación de parques equitativos

“Los parques urbanos son el núcleo de las ciudades resilientes y equitativas”, dice Catherine Nagel, directora ejecutiva de City Parks Alliance (CPA), una organización nacional independiente que ha trabajado con alcaldes para aprovechar más de US\$ 190 millones y construir parques urbanos en comunidades desatendidas. “Nuestra investigación muestra algunas formas en que las ciudades pueden aumentar los beneficios en igualdad, salud y medioambiente: identificar nuevas fuentes de financiación, nuevas asociaciones que compartan costos y nuevas [fuentes de] apoyo”.

Las ciudades están financiando parques junto a sectores adyacentes, y recurren a departamentos de agua, vivienda y salud, o se asocian con ellos, para “buscar el respaldo de ámbitos que tradicionalmente no se vinculan con el mundo de los parques”; dice Nagel. Los desarrolladores inmobiliarios están construyendo parques públicos, y las ciudades se están asociando con distritos de mejora comercial y organizaciones sin fines de lucro para asumir las responsabilidades de programación y gestión. “Los parques son más complejos de lo que la gente cree”, dice Nagel. “Requieren trabajos intensivos de programación y mantenimiento, flujos de renta continuos y la capacidad de interactuar con las necesidades comunitarias locales y de los usuarios, y reflejarlas”.

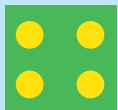
Con el apoyo de la Fundación Robert Wood Johnson, CPA trabajó en iniciativas que analizan la manera en que las ciudades están reasignando dinero para tratar problemas de igualdad, hacen uso de fondos de sectores adyacentes, e innovan para mejorar la igualdad y obtener financiación. Equitable Park Funding Hub, de CPA, es una base de datos interactiva en línea que se lanzará en los próximos meses y presentará oportunidades para financiar parques relacionadas con terrenos

“Los parques urbanos son el núcleo de las ciudades resilientes y equitativas. Nuestra investigación muestra algunas formas en que las ciudades pueden aumentar los beneficios en igualdad, salud y medioambiente: identificar nuevas fuentes de financiación, nuevas asociaciones que compartan costos y nuevas [fuentes de] apoyo”.

abandonados, desarrollo comunitario y de mano de obra, conservación, mitigación del cambio climático e infraestructura verde e hídrica.

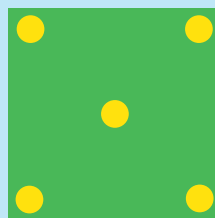
En *Reclaiming Brownfields* (Recuperar terrenos abandonados), la red Groundwork USA comparte ejemplos de proyectos de infraestructura verde y de parques que se centran en la posesión comunitaria y en mejoras en la igualdad en la salud para residentes vitalicios (Groundwork USA 2017). En un proyecto, Groundwork Denver ayudó a visualizar, planificar y obtener los fondos para transformar un terreno abandonado de 2,2 hectáreas en el Espacio Abierto Platte Farm, para el vecindario Globeville, en el norte de Denver.

Los parques destinados a hogares de **bajos ingresos** tienen



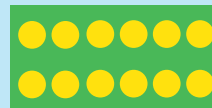
● = 1.000 personas

1/4
del tamaño
y casi
4
veces más
densidad de
población



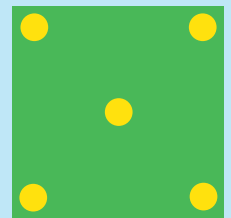
que los parques destinados a hogares de **altos ingresos**.

Los parques destinados a **personas de color** tienen



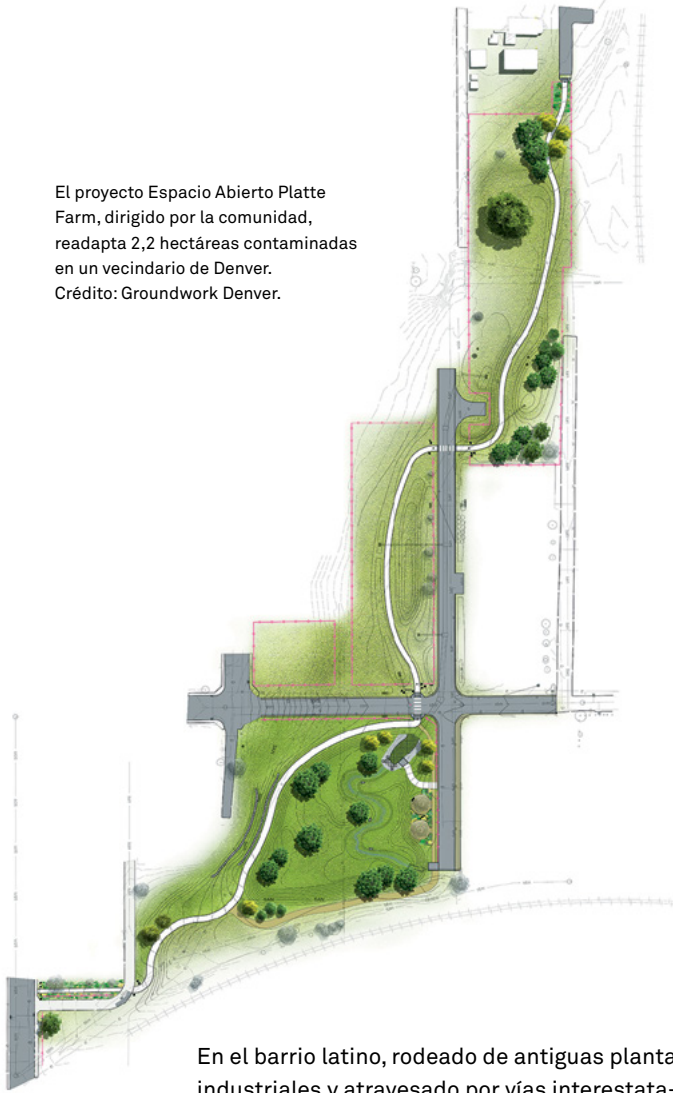
● = 1.000 personas

1/2
del tamaño
y casi
5
veces más
densidad de
población



que los parques destinados a población de **mayoría blanca**.

El proyecto Espacio Abierto Platte Farm, dirigido por la comunidad, readapta 2,2 hectáreas contaminadas en un vecindario de Denver. Crédito: Groundwork Denver.



En el barrio latino, rodeado de antiguas plantas industriales y atravesado por vías interestatales, los residentes, en su mayoría de bajos ingresos, lograron que el proyecto restaure praderas nativas de césped corto e instale un jardín polinizador y senderos pavimentados para peatones y bicicletas. Con un subsidio de US\$ 550.000 otorgado por el Departamento de Salud Pública y Medioambiente de Colorado, se pagó la construcción y el mantenimiento, que realizarán los departamentos de Parques y Esparcimiento y Transporte e Infraestructura, de la ciudad y el condado de Denver.

El proyecto de Denver es un claro ejemplo de cómo las ciudades pueden reconcebir los recursos actuales. Si bien casi ninguna tiene grandes trayectos de suelo vacante, dice Benepe, de TPL, podrían usar la creatividad para modernizar terrenos o sitios industriales abandonados, vertederos sanitarios o vados de tren o de servicios públicos en proyectos de alto perfil, como demostraron serlo High Line, en Nueva York, o el parque Millennium, en Chicago. Benepe dice que

todas las ciudades deberían analizar la igualdad en sus sistemas de parques e identificar potenciales sitios para parques y espacios abiertos en barrios desatendidos.

Gaskins, del CCI, dice que el primer paso para planificar un parque equitativo es “conversar con las comunidades para conocer su visión de lo que esperan para estos espacios, ya sea la construcción de parques nuevos o el rediseño de los que ya existen”. Dice que la cercanía y el acceso son importantes, pero “también hay que considerar la calidad del parque y si la gente se siente bienvenida y segura”, tanto en el parque como en el camino para llegar a él.

Gaskins dice que, en particular en vecindarios afectados por el aburguesamiento, los residentes vitalicios suelen sentir que los servicios que se introducen con los nuevos desarrollos, como los parques, no están hechos para ellos. Para las iniciativas nuevas, los planificadores y otros funcionarios de las ciudades deberían procurar que exista un proceso sólido que involucre a la comunidad. “Los parques son más que infraestructura”, dice. “Ofrecen acceso a programas y servicios, espacios de reunión y oportunidades de empleo que también son importantes para fomentar la igualdad en la salud”.

Pagar los parques en tiempos de austeridad

Luego del colapso financiero de 2008, los presupuestos para parques fueron de los primeros en sufrir recortes y de los últimos puntos presupuestarios municipales en recuperarse. Entre 2009 y 2013, el gasto en parques cayó un 21,2 por ciento, dice la NRPA; y para 2013, los parques y el esparcimiento conformaban apenas el 1,9 por ciento de los gastos gubernamentales locales. En muchas ciudades grandes, el mantenimiento diferido de parques se calculó en miles de millones de dólares.

¿Los presupuestos de parques sufrirán el mismo destino en la era de la COVID? Una encuesta de la NRPA realizada a fines de junio a más de 400 dirigentes de parques y esparcimiento demostró que dos tercios de los organismos debieron reducir el gasto operativo del año

fiscal entre un 10 y un 20 por ciento a partir del 1 de julio, y el 57 por ciento se enfrentaba a una disminución de entre el 50 y el 59 por ciento en la mediana de inversión en bienes de capital. Una de cada cinco de las personas encuestadas informó que su presupuesto de capital se había eliminado por completo (Roth 2020).

Los defensores de los parques advierten que los sistemas de parques de las ciudades llegaron a un punto de inflexión crítico: el uso intensivo y los recortes de presupuesto relacionados con la COVID presentan un riesgo de daños irreversibles en 2020 y en el futuro. Algunas personas dicen que es fundamental priorizar la financiación del mantenimiento, para garantizar que los parques y los espacios libres sean seguros y atractivos y se usen, mientras que otras dicen que las inversiones en nuevos proyectos capitales podrían ayudar más a estimular la economía para recuperarse de la COVID.

Rachel Banner, directora de acceso a parques de la NRPA, destaca que, probablemente, los presupuestos para parques, que dependen más de impuestos a la propiedad inmobiliaria, que se mantuvieron estables durante la pandemia, estén en mejor forma que aquellos que dependen, en su mayor parte, de la renta por impuestos a las ventas. “Es importante que haya diversidad en los flujos de renta”, dice Banner. “Hay que pensar en qué es lo mejor para adquirir capacidad de resistencia en una recesión económica, como recurrir a una variedad de fuentes”.

Una estrategia que según la NRPA tiene buenos resultados es asignar una proporción estándar de los fondos generales a parques y espacios abiertos, “en particular hoy, que son totalmente esenciales”. Banner dice que, para abordar la igualdad de parques en el presupuesto de capital, algunas ciudades usan criterios de priorización relacionados con factores como la calidad de los espacios parquizados, la antigüedad del equipo, el cumplimiento de la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades (ADA) y los datos demográficos del barrio, como ingresos, raza, resultados en salud y posesión de vehículos.

En muchas ciudades y condados, algunas campañas de impuestos exclusivos lograron obtener una porción importante de los fondos

para parques y espacios abiertos. En marzo, los votantes de Oakland aprobaron Ballot Measure Q para crear un impuesto a 20 años, de cuya renta el 64 por ciento se destinará a parques, mantenimiento de paisajes y servicios recreativos, a partir del año fiscal 2020-2021. El triunfo de Measure Q demostró que los residentes de la ciudad “cambiaron la forma de reconocer el valor de los parques y los espacios abiertos”, dice Williams, director de parques de Oakland. Si bien Measure Q no ofrece financiamiento para espacios nuevos, dice, sí aborda la igualdad porque brinda fondos para mantener y programar parques comunitarios e individuales más pequeños. Según Williams, se estima que la medida obtendrá US\$ 13,4 millones para los parques en el año fiscal 2020-2021, cifra que no se modificó con la revisión de presupuesto de mitad de ciclo en la ciudad que se realizó en los últimos meses, pero se seguirá evaluando.

Otra iniciativa definida por plebiscito que tuvo buenos resultados fue Measure 2A, en Denver, aprobada en 2018 y conocida como Parks Legacy Fund. Entre 2012 y 2017, la población de la ciudad creció un 11 por ciento, pero el espacio parquizado creció solo un 5 por ciento; además, los fondos para el mantenimiento de los parques de la ciudad, por el valor de US\$ 130 millones, se aplazaron. En combinación con los fondos generales, se estimó que Parks Legacy Fund producirá US\$ 37,5 millones al año para renovar parques, adquirir tierras y construir parques, senderos y espacios abiertos nuevos, priorizando a las comunidades más necesitadas. La ciudad pretende revisar el presupuesto para reflejar los impactos relacionados con la COVID en los próximos meses.

Probablemente, los presupuestos para parques, que dependen más de impuestos a la propiedad inmobiliaria, que se mantuvieron estables durante la pandemia, estén en mejor forma que aquellos que dependen, en su mayor parte, de la renta por impuestos a las ventas.



El parque Scissortail se inauguró en la ciudad de Oklahoma a fines de 2019. Se encuentra en un antiguo terreno abandonado y se financió, en parte, con un impuesto a la venta aprobado por los votantes. Crédito: Steve Johnson, cortesía de la Fundación Scissortail Park.

El año pasado, una medida definida por plebiscito en Nueva Orleans generó cientos de millones de dólares para parques en un lapso de 20 años, que priorizará zonas de bajos ingresos, según indica Bill Lee, vicepresidente sénior de políticas, defensa y relaciones gubernamentales de TPL. A pesar del impacto de la COVID en las economías locales, Lee es optimista sobre otras propuestas de financiación relacionadas con plebiscitos: “Más de tres cuartas partes de estas medidas se aprueban en momentos económicos buenos y malos, en estados de mayoría republicana y demócrata, porque la gente ve el valor de los parques y los espacios abiertos”.

La ciudad de Oklahoma da fe de esto. En noviembre de 2019, la ciudad abrió una sección de 14,5 hectáreas del parque Scissortail, en el núcleo de la ciudad, ubicada en tierras donde antes había edificios abandonados y basureros. Esta primera etapa del proyecto de US\$ 132 millones incluye servicios como un parque de juegos, fuentes interactivas, una pista de patinaje, un café, un escenario, un lago con espacio para barcos y botes de alquiler, jardines demostrativos, un mercado de productos rurales, césped y ramblas, y casi 1.000 árboles.

El parque Scissortail está cerca del nuevo centro de convenciones de la ciudad y de la biblioteca, el estadio, la cancha de béisbol y el tranvía del centro; todos estos proyectos recibieron fondos del impuesto Proyectos del Área Metropolitana (MAPS), un impuesto a la venta en oferta aprobado por los votantes y creado en 1993 para pagar sin financiamiento proyectos

de revitalización del centro y mejora de la calidad de vida de la ciudad. El parque es fruto de una asociación entre el sector público y el privado, y también recibió millones de dólares en donaciones. Además, obtiene ingresos por eventos y alquiler de equipos, patrocinios, concesionarios de alimentos y bebidas, membresías y subsidios. Luego de diez años de planificación y construcción, para 2022 incluirá 13,7 hectáreas más, que se extenderán hasta el río Oklahoma, con campos deportivos y zonas naturales, a los que se podrá acceder por un puente que cruzará la interestatal 40.

El parque Scissortail recibió una asignación fundamental en la tercera vuelta de fondos de MAPS; en diciembre de 2019, los votantes aprobaron una cuarta vuelta de MAPS, de la cual US\$ 140 millones se destinarán a la transformación del barrio de la ciudad, parques comunitarios e instalaciones deportivas. Esto forma parte de una medida definida por plebiscito para barrios y servicios humanos, por US\$ 978 millones.

“Scissortail es nuestro espacio común cultural en el centro”, dijo Maureen Heffernan, directora ejecutiva y presidenta de la Fundación Scissortail Park, que gestiona el parque y lo mantuvo abierto durante la pandemia con eventos y programas limitados. Muchas personas expresaron su gratitud por el parque Scissortail y los jardines botánicos Myriad de la ciudad, que están cerca y que también gestiona Heffernan. “En los últimos meses, y más que nunca, los espacios verdes bien mantenidos de zonas urbanas han sido un recurso esencial para que la

gente disfrute y se relaje”, dice. Los parques urbanos “son algo que todos quieren y quieren financiar, y son transformadores”, destaca Heffernan, y añade que a la ciudad de Oklahoma “en general no le gusta aumentar los impuestos, pero los residentes aprobaron el MAPS porque estos proyectos palpables marcan una diferencia drástica en la calidad de vida de la gente de aquí”.

Los defensores del parque también acuden a la legislación federal para obtener financiación. La Ley de Espacios Abiertos, que entró en vigencia en agosto, incluye financiación permanente de costos de petróleo y gas de otros países para el Fondo de Conservación de Tierras y Agua (LWCF, por sus siglas en inglés), lo cual pone a disposición US\$ 900 millones al año para tierras públicas, como parques y senderos urbanos. El programa Outdoor Recreation Legacy Partnership (ORLP) del LWCF es una fuente de subsidios anuales para zonas urbanas con más de 50.000 residentes; el año pasado, otorgó subsidios por US\$ 25 millones, que variaron entre US\$ 300.000 y US\$ 1 millón, y se priorizaron proyectos en zonas de bajos ingresos sin oportunidades de esparcimiento al aire libre.

Los defensores de parques también tienen el ojo puesto en potenciales fondos federales de estímulo. En mayo, 100 organizaciones, entre ellas TPL, CPA, la NRPA, la Asociación Estadounidense de Planificación y la Conferencia de Alcaldes de los Estados Unidos le pidieron al Congreso que incluya US\$ 500 millones para empleos relacionados con la construcción o la renovación de parques en zonas urbanas de bajos ingresos, como parte de un futuro paquete de estímulo ante el coronavirus.

Asociaciones públicas y privadas

En algunos casos, las colaboraciones con organizaciones sin fines de lucro posibilitan la creación de parques. Western Reserve Land Conservancy (WRLC), una organización sin fines de lucro con base en Cleveland, conservó más de 24.000 hectáreas y creó más de 155 parques y reservas en la región desde fines de la década de 1990. WRLC recaudó más de US\$ 400 millones para ayudar a bancos de tierras a demoler 40.000 propiedades

abandonadas o vacantes en todo Ohio, y protegió tierras para comunidades de bajos ingresos hasta que se puedan convertir en parques, espacios verdes o sitios para viviendas asequibles y otros destinos.

Mediante su programa Reforestar nuestra Ciudad, plantó más de 10.000 árboles en Cleveland; compró un basural en un sitio junto al zoológico, limpió la contaminación y desarrolló el parque Brighton, de 10 hectáreas, que posee un sendero para peatones y bicicletas. El parque de US\$ 1 millón se encuentra en una zona de alta densidad, y la inauguración se programó para octubre. El año que viene, se plantarán 1.000 árboles, y la gestión estará a cargo de Metroparks District, según indica Jim Rokakis, vicepresidente de WRLC y coautor de *The Land Bank Revolution (La revolución de los bancos de tierras, Rokakis 2020)*. Además, WRLC está creando seis parques en el barrio Mount Pleasant de Cleveland, que serán de su propiedad o estarán bajo su gestión.

“En los últimos meses, y más que nunca, los espacios verdes bien mantenidos de zonas urbanas han sido un recurso esencial para que la gente disfrute y se relaje”.

Otras ciudades dependen de empresas y apoyo filantrópico para financiar parques. Cerca del 90 por ciento del costo de US\$ 19 millones del parque Campus Martius de Detroit y la infraestructura circundante fue financiado por corporaciones y fundaciones de la ciudad. La gestión del parque, que pertenece a la ciudad, está a cargo de Downtown Detroit Partnership. El Sendero Cultural de Indianápolis, un sendero para peatones y bicicletas de casi 13 kilómetros que conecta ocho distritos culturales en el centro de Indianápolis, se someterá a una expansión por el valor de US\$ 30 millones, de los cuales US\$ 20 millones son de Lilly Endowment, Inc., US\$ 5 millones de la ciudad y US\$ 1 millón de la Fundación Anthem.

Además, las ciudades se están asociando con desarrolladores privados para construir y operar nuevos parques y espacios abiertos. Desde 1993, la zonificación de la ribera en la ciudad de Nueva

La construcción del parque Domino en Brooklyn, Nueva York, abrió esta franja costera al público por primera vez en 160 años. Crédito: Shinya Suzuki vía Flickr CC BY 2.0.



York exige a los desarrolladores que ofrezcan acceso público a esta. Esta zonificación provocó el redesarrollo de sitios industriales para convertirlos en diversos parques, que permiten el acceso público y aportan a la resiliencia ante el cambio climático.

El parque Domino, en East River, Brooklyn, de 2,4 hectáreas, se inauguró en 2018 y es parte de un sitio de 4,4 hectáreas que incluirá una adaptación para reutilizar la histórica refinería Domino Sugar, y 30 hectáreas de desarrollos de uso mixto, con 2.200 unidades de vivienda, de las cuales 700 serán asequibles. El desarrollador Two Trees Management, con base en Brooklyn, que invirtió US\$ 50 millones para construir el parque y destina US\$ 2 millones al año para su funcionamiento, trabajó en conjunto con la comunidad para identificar necesidades, como una calle de rápido acceso para que el parque se considere público de verdad. El parque, diseñado por James Corner Field Operations, incluye un malecón junto al río, instalaciones de esparcimiento, fuentes interactivas, un paseo de cinco cuadras con maquinaria fabril rescatada y 175 árboles. Ofrece acceso público a la ribera por primera vez en 160 años.

Otra opción prometedora de financiamiento es la devolución de valor territorial, un mecanismo mediante el cual las ciudades recuperan los aumentos en el valor de las propiedades ocasionados por la rezonificación o por las inversiones en infraestructura. Esta herramienta se conoce también como captura de valor territorial, y “será una manera efectiva de que las ciudades conviertan espacios infrutilizados en parques y espacios abiertos”, dice Enrique Silva, director de iniciativas internacionales del Instituto Lincoln.

Silva dice que las ciudades pueden recuperar

aumentos de valor territorial relacionados con la zonificación para hacerse de tierras y pagar el desarrollo de parques. Además, pueden recuperar el valor mediante tasaciones más elevadas en el impuesto a la propiedad inmobiliaria, que generan una renta impositiva municipal mayor. Indica que los sitios vacantes que pertenecen a las ciudades y están destinados a edificios que, por ahora, estas no pueden construir también pueden convertirse en parques temporales o permanentes, y pueden generar nuevas oportunidades de captura de valor territorial. Algunas herramientas de planificación municipal, como tasaciones especiales y derechos de desarrollo transferibles, también pueden ayudar a financiar parques, espacios abiertos y mejoras en la infraestructura.

Los parques y los espacios abiertos pueden aumentar el valor en forma de resiliencia ante el cambio climático, y ahora, con la COVID, se considerarán un valor social agregado, dice Silva. “La sensación de que vale la pena invertir en parques y espacios abiertos como infraestructura pública es cada vez más fuerte. Este tipo de inversión adquirirá mayor relevancia a medida que se necesiten más espacios públicos”, dice Silva. “En la medida en que la COVID está obligando a todas las personas a reconsiderar el espacio público, y los lugares abiertos en las ciudades se valorizan cada vez más”, dice, ciertos pasos, como convertir calles para uso peatonal y establecer nuevos parques y espacios al aire libre, marcarán “el nuevo camino de la planificación”. □

Kathleen McCormick, directora de Fountainhead Communications en Boulder, Colorado, escribe con frecuencia sobre comunidades saludables, sostenibles y con capacidad de recuperación.

ENCUESTA SOBRE LA PANDEMIA Y EL ESPACIO PÚBLICO

Una encuesta global realizada por Gehl, la empresa de diseño y planificación con base en Copenhague que rediseñó Times Square para peatones y ciclistas en la ciudad de Nueva York, revela la importancia del espacio público durante la pandemia. Se encuestó a cerca de 2.000 personas de 40 estados de los Estados Unidos, 68 países y casi todos los continentes, de las cuales unos dos tercios habitan en zonas urbanas. Las siguientes son algunas de las visiones que compartieron acerca del espacio público en sus vidas diarias:

- El 66 por ciento usa espacios públicos cercanos al menos una vez al día, y el 16 por ciento los usa varias veces al día.
- Algunos de los destinos del espacio público que más citaron son las calles y las aceras del barrio (87 por ciento), lugares esenciales como tiendas de comestibles (72 por ciento), parques del barrio (67 por ciento) y escaleras, patios o jardines (59 por ciento).
- Dos tercios informaron que caminan más durante la pandemia; entre los propietarios de autos, la cifra fue del 69 por ciento.

Estas son algunas sugerencias de Gehl para mejorar el acceso y reducir la aglomeración de gente en parques y espacios abiertos:

- Redistribuir los espacios para que se pueda caminar y andar en bicicleta y patines con mayor distanciamiento físico, mediante extensiones de las aceras, cierre de carriles de estacionamiento o cierre de calles en una cuadra o en varias cuadras.
- Priorizar las medidas de redistribución de espacios en vecindarios sin acceso a pie (en menos de 15 minutos) a parques y servicios esenciales.
- Expandir la cantidad de entradas o designar puertas exclusivas de entrada o salida para gestionar el flujo a los espacios públicos más congestionados.
- Para apoyar a personas mayores y otras poblaciones vulnerables, procurar que los espacios públicos nuevos ofrezcan la posibilidad de sentarse a distancia segura y no solo de pasar por allí.

Fuente: Gehl (<https://gehlpeople.com/blog/public-space-plays-vital-role-in-pandemic>).

REFERENCIAS

- 10 Minute Walk. n.d. "Our Research." <https://10minutewalk.org/#Our-research>.
- Groundwork USA. 2017. *Reclaiming Brownfields: Highlights from the Groundwork USA Network*. Yonkers, NY: Groundwork USA. <https://groundworkusa.org/wp-content/uploads/2017/04/GWUSA-Brownfields-Highlights-2017.pdf>.
- NRPA (Asociación Nacional de Esparcimiento y Parques). 2020. *The Economic Impact of Parks: An Examination of the Economic Impacts of Operations and Capital Spending by Local Park and Recreation Agencies on the U.S. Economy*. Ashburn, VA: Asociación Nacional de Esparcimiento y Parques. <https://www.nrpa.org/siteassets/research/economic-impact-study-summary-2020.pdf>.
- . 2019. *2019 Engagement with Parks Report*. Ashburn, VA: Asociación Nacional de Esparcimiento y Parques. Septiembre. <https://www.nrpa.org/globalassets/engagement-survey-report-2019.pdf>.
- Rokakis, James, y Gus Frangos. 2020. *The Land Bank Revolution: How Ohio's Communities Fought Back Against the Foreclosure Crisis*. Cleveland, Ohio: Parafine Press.
- Roth, Kevin. 2020. "NRPA Parks Snapshot: June 24–26 Survey Results." *Open Space* (blog), Asociación Nacional de Esparcimiento y Parques. 26 de junio. <https://www.nrpa.org/blog/nrpa-parks-snapshot-june-24-26-survey-results/>.
- TPL (Trust for Public Land). 2020a. *The Heat Is On: With Temperatures Rising and Quality Parks Too Few and Far Between, Communities of Color Face a Dangerous Disparity*. San Francisco, CA: Trust for Public Land. https://www.tpl.org/sites/default/files/The-Heat-is-on_A-Trust-for-Public-Land_special-report.pdf.
- . 2020b. *Parks and the Pandemic: A Trust for Public Land Special Report*. San Francisco, CA: Trust for Public Land. <https://www.tpl.org/parks-and-the-pandemic>.
- Yadavalli, Anita, Rose Kim, Christiana K. McFarland y Brooks Rainwater. 2019. *State of the Cities 2019*. Washington, DC: Liga Nacional de Ciudades. <https://www.nlc.org/resource/state-of-the-cities-2019>.

COVID-19, racismo estructural e inversión comunitaria

Notas para una recuperación justa



A continuación, un extracto de un resumen de publicación elaborado por el Centro para la Inversión Comunitaria, del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. Para leer o descargar el resumen completo, visite <https://bit.ly/ci-ajustrecovery>.

POR NATURALEZA, LAS CRISIS son épocas de alteración. Nuestras actividades habituales y los modelos mentales arraigados, cosas que parecen naturales e inevitables, pueden quedarse a mitad de camino. A medida que la pandemia de COVID-19 se expandió, nuestras rutinas normales (trasladarnos al trabajo, reunirnos con parientes y amistades, ir al cine, despedir a los niños en la puerta cuando van a la escuela) se fueron por la borda. En respuesta al asesinato de George Floyd y la persistente violencia policial, una cantidad inaudita de estadounidenses se volcó a la calle en incontables lugares para exigir medidas en contra del racismo estructural arraigado.

Es un momento de gran incertidumbre. Sin embargo, este tipo de alteración y discontinuidad

también puede ser un momento de invención y cambios en los modelos mentales. Piense en las nuevas instituciones, políticas y rutinas que surgieron de la Gran Depresión y de la Segunda Guerra Mundial. Ahora tenemos la oportunidad de imaginar un futuro diferente, que desarraigue el racismo estructural que ha sido tan central en el desarrollo de este país. A medida que avanzamos, podemos aprender de crisis anteriores, como la importancia fundamental de enfocarnos en la justicia racial para evitar crear soluciones que mantengan las desigualdades existentes, o para crear otras nuevas, que verán las próximas generaciones.

La magnitud del momento exige un liderazgo audaz. En el Centro para la Inversión Comunitaria, estamos apoyando a los dirigentes que responden a las necesidades de sus comunidades de forma que las posicionan ante una recuperación, una reconsideración y una reconstrucción equitativas a largo plazo.

¿Qué pueden hacer ahora los dirigentes comunitarios, sus aliados y sus partidarios en el campo de la inversión comunitaria para responder a este momento histórico? Identificamos algunos principios rectores para esta iniciativa (que se describe con mayor detalle en el artículo):

- **Centrarse en la justicia racial y las comunidades negras.**
- **Acercar todo lo posible el trabajo a las comunidades.**
- **Gastar de acuerdo con sus valores.**
- **Prepararse para el largo plazo.**
- **Dirigir con valentía.**

Las siguientes estrategias lo pueden ayudar a establecer las bases para una recuperación justa a partir de estos principios.



Empezar desde el futuro

Al considerar las opciones, es natural que empecemos por las actividades y los planes actuales. Nos involucramos a nivel emocional con ellos, y nos hemos esforzado mucho por obtener claridad y respaldo. Sin embargo, las circunstancias cambiaron drásticamente, y hacer las cosas como siempre no nos llevará a donde debemos ir.

Una forma de librarnos de la tiranía de las actividades existentes es tomarnos un tiempo para imaginar cómo será el éxito en el futuro y permitir que ese futuro imaginado dé forma a las elecciones que hagamos en el presente. Desde este punto de partida, los dirigentes podrán separarse de las restricciones del presente y considerar qué puede ser posible realmente.

Por ejemplo, algunas comunidades están empezando a reconsiderar sus presupuestos, en particular los fondos asignados al departamento de policía. En vez de empezar con cómo

se distribuyen ahora los fondos municipales, empiece imaginando el futuro que desea para su comunidad. ¿Todos tienen un hogar? ¿Las escuelas tienen clases más pequeñas? ¿Los miembros de la comunidad se hacen responsables de la seguridad en sus barrios?

Cuando tenga una visión, podrá explorar cómo se podría reasignar el presupuesto para convertir esa visión en realidad. Muchas comunidades promulgaron legislaciones temporales de emergencia para proteger a los inquilinos contra el desalojo o para establecer moratorias de alquiler. Imagine un futuro en que las protecciones contra el desalojo sean permanentes y haya absolución u otras medidas creativas para aliviar las cargas de los alquileres. ¿Qué medidas debería tomar ahora para hacer realidad ese futuro? Al ahondar en los detalles del futuro que desea ayudar a crear, puede empezar por liberarse de los confines del *statu quo* y la incertidumbre que nubla nuestro horizonte a corto plazo.

Haga un triaje del trabajo

Para abordar la crisis actual de forma efectiva y lograr dar forma a su visión del futuro, deberá tomar decisiones difíciles. Ahora, nadie tiene el tiempo ni los recursos para hacer todo.

Para ayudar a organizaciones y dirigentes a pensar sobre lo que debe hacer, qué le resulta posible hacer y cómo debe priorizar y secuenciar su trabajo, ofrecemos una herramienta de triaje en <https://centerforcommunityinvestment.org/blog/reimagining-strategy-context-COVID-19-crisis-triage-tool>.

Nuestra herramienta de triaje lo ayudará a priorizar estrategias y actividades en función de los resultados que busca ahora, porque evalúa la viabilidad y el impacto relativos de cada elemento de su plan actual en vistas de las nuevas circunstancias. Luego de ordenar sus estrategias y actividades según las cinco categorías de la herramienta (prioridad actual, prioridad emergente expandida, en pausa, estado incierto y soltar), es importante que se haga las siguientes preguntas:

- ¿Cómo pueden avanzar las actividades en los campos de prioridad actual y emergente o expandida hacia el resultado que buscamos obtener?
- ¿Tenemos la capacidad de llevar a cabo estas actividades? Si la respuesta es no, ¿qué más debemos cambiar, pausar o soltar a fin de hacer lugar para el trabajo crítico?

El proceso de triaje se puede emprender en muchos niveles: un dirigente solo que clasifica su trabajo, una organización que examina su cartera, una colaboración que reestablece sus prioridades. En cualquier nivel, una postura de triaje puede ayudarlo a descubrir o perfeccionar un conjunto de prioridades emergentes, ya sea trabajo que no estaba sobre la mesa antes de estas crisis, pero que ahora se debe atender, o trabajo existente que se debe reestructurar o priorizar más. Por ejemplo, los dirigentes que se habían comprometido a aumentar la cantidad de empresas pertenecientes a miembros de la comunidad negra o latina ahora están trabajando para proteger empresas existentes, lo cual significa que deben alejar el foco de los emprendedores nuevos. De forma similar, las comunidades de todo el país que estaban trabajando para resolver los problemas de la vivienda asequible ahora se dan cuenta de que deben redoblar las labores de protección de residentes, para que estos puedan quedarse en su vivienda, lo cual significa ralentizar sus esfuerzos de producción de nuevas unidades.

Cada uno de estos giros produce nuevos trabajos, para los cuales se necesitan personal y recursos. Esto implica que se deben tomar decisiones difíciles, un paso inevitable en la planificación. Al mismo tiempo, estas prioridades emergentes también brindan la oportunidad de establecer las bases para hacer intervenciones sistémicas a más largo plazo, que fomenten la igualdad racial: si se hallan nuevas formas de mantener a la gente en su casa, se podrán expandir las estrategias de vivienda de una comunidad, mientras que si se fortalece el entorno para las empresas, al final se podrá ayudar a que las empresas pertenecientes a miembros de la comunidad negra o latina triunfen.



Empezar, avanzar . . . y mantener la justicia racial en la vanguardia

Quizás parezca difícil planificar para un futuro incierto en un momento en que las necesidades de la comunidad son apabullantes y todo cambia muy rápido. Sin embargo, es más importante que nunca que empiece a moverse a partir de las necesidades comunitarias a largo plazo que identificó. Entonces, ¿por dónde empieza?

CONSTRUIR A PARTIR DE LO QUE FUNCIONA

- ¿Hay alguna institución financiera para el desarrollo comunitario (CDFI, por sus siglas en inglés) que llegue con mayor eficacia a prestatarios de las comunidades negra y latina?
- ¿Hay algún proyecto demostrativo prometedor que trabaje en dos barrios y se pueda extender a tres más?
- ¿Su comunidad tiene un banco de tierras que maneje 30 propiedades con eficacia? ¿Qué se necesita para duplicar esa cantidad? ¿Cómo se puede replicar ese enfoque?

Identifique la capacidad existente de alcanzar los resultados que busca y luego pregúntese: ¿cómo se puede reforzar y aumentar esa capacidad para producir resultados más grandes?

DESGLOSE EL TRABAJO

Descubra qué debe ocurrir y divídalo en partes. Otorgue a distintas personas o departamentos la responsabilidad de los distintos trozos. Si forma parte de una colaboración interorganizacional, piense cómo se puede asignar el trabajo de forma explícita a los diferentes socios para aprovechar sus fortalezas.

- ¿Quién tiene vínculos profundos en la comunidad que se puedan aprovechar?
- ¿Quién tiene experiencia en solicitar subsidios gubernamentales o filantrópicos?
- ¿Cómo pueden trabajar juntos los grupos en pos de la igualdad racial, para que los recursos y la responsabilidad se compartan como corresponde?

Cuando la gente empieza a notar el progreso y los resultados, será más fácil que se sumen al proyecto, porque al final usted debe actuar para colaborar.

ELIJA UNA PORCIÓN DEL TRABAJO Y EMPIECE

En momentos como este, es fácil paralizarnos ante el mero volumen de trabajo que se debe hacer y la volatilidad que nos rodea. Es tentador pensar demasiado sobre las decisiones y las prioridades. Cuando intentamos mitigar los riesgos y hallar la respuesta correcta, la cuestión de por dónde empezar nos puede apresar. Pero, la respuesta correcta es que no hay respuestas correctas, o al menos no hay una que podamos discernir desde aquí. Debemos empezar para saber qué va a funcionar. Pues, empiece.

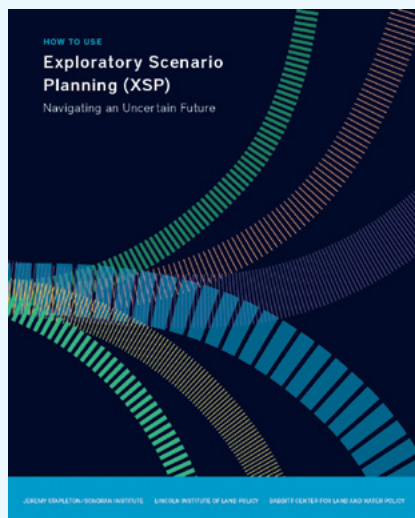
MUÉVASE RÁPIDO Y PRESTE ATENCIÓN A LA IGUALDAD

En una situación de crisis, la rapidez importa. Es más fácil contener la propagación de una enfermedad que mitigar los efectos de una pandemia, es más fácil lograr que la gente se quede en su casa que lidiar con el desplazamiento y los espacios vacantes provocados por los desalojos y las ejecuciones hipotecarias, y es más fácil mantener a las empresas en funcionamiento y ayudar a la gente a conservar su empleo que lidiar con los impactos económicos del desempleo y la pérdida de servicios esenciales. Pero moverse con rapidez puede llevar a privilegiar canales, productos y relaciones existentes, lo cual a su vez puede excluir a las personas y comunidades de color, como pasó con la Ley CARES (Ley de Ayuda, Asistencia y Seguridad Económica ante el Coronavirus). En cada etapa del trabajo, preste atención a las implicaciones de igualdad racial que tienen las estrategias que fomenta y las decisiones que toma.

Para acceder a más estrategias y consejos, lea el resumen completo en <https://bit.ly/ccl-ajustrecovery>.

RECONOCIMIENTOS

Agradecemos por la gran reflexión, el trabajo y el compromiso de la gran cantidad de miembros de la comunidad del CCI que ayudaron a crear este artículo. Allison Allbee, Nancy Andrews, Nora Bloch, Michael Bodaken, Damon Burns, Amy Chung, Liza Cowan, Ja'Net Defell, Saneta deVuono-powell, Annie Donovan, Rudy Espinoza, Romi Hall, Adriane Harris, George W. "Mac" McCarthy, Eric Muschler, Sarida L. Scott, Thomas Yee y Barry Zigas participaron en las conversaciones que lo iniciaron. Alex Castilla y Kate Dykgraaf ayudaron a organizar esas conversaciones. Gabriel Charles Tyler ofreció una asistencia invaluable con trabajos de análisis, diseño y logística. Marian Urquilla, Robin Hacke y Rebecca Steinitz escribieron los muchos bocetos que se necesitaron.



Cómo usar la planificación exploratoria de escenarios (XSP): transitar un futuro incierto

Jeremy Stapleton

Este manual completo — cuyo título original en inglés es *How to Use Exploratory Scenario Planning (XSP): Navigating an Uncertain Future*— demuestra cómo usar la planificación exploratoria de escenarios (XSP, por sus siglas en inglés) en la construcción de la capacidad de colaboración necesaria para adaptarnos a la urbanización veloz, el cambio climático, la volatilidad económica, la desigualdad y otras fuerzas que podemos controlar o no. La planificación exploratoria de escenarios reconoce que el futuro es incierto, y puede ayudar a las comunidades a considerar varios futuros posibles y crear un plan de gestión flexible que responda de forma activa a los cambios de base a medida que se desarrolla el futuro. Este manual se diseñó para profesionales del urbanismo, funcionarios de gobierno, estudiantes y expertos. Define la XSP y sus aplicaciones, ofrece a quien lo lee una guía paso a paso sobre el proceso y recomienda buenas prácticas. Los casos de estudio son ejemplos de lecciones prácticas que se aprendieron en aplicaciones previas del proceso, y muestran a los planificadores cómo usar la XSP de forma más efectiva. Gracias a muestras de programas de talleres y plantillas, los profesionales pueden crear escenarios exploratorios, analizar resultados y desarrollar estrategias sólidas para el futuro.

www.lincolninstitute.edu/publications/policy-focus-reports/how-use-exploratory-scenario-planning-xsp

COVID-19 y desarrollo comunitario: consideraciones para viviendas asequibles y asociaciones en asistencia sanitaria

Kelly J. Kelleher MD, MPH, Robin Hacke y Rebecca Steinitz

Las consecuencias de la COVID-19 en los Estados Unidos se hacen cada vez más evidentes, en particular para las familias y los niños pequeños. Este resumen de la publicación del Centro para la Inversión Comunitaria (CCI), del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo —título original en inglés: *COVID-19 and Community Development: Considerations for Affordable Housing and Healthcare Partnerships*—, explora los efectos económicos de la pandemia, las alteraciones que provocará en las organizaciones de la salud y las implicaciones resultantes para las inversiones en vivienda, los efectos de estas alteraciones en los niños, y las oportunidades y los desafíos locales que esta secuencia de eventos podría provocar en las asociaciones del sector de vivienda asequible.

<https://centerforcommunityinvestment.org/resource/covid-19-and-community-development-considerations-affordable-housing-and-healthcare>

Contribución de mejoras en América Latina: Experiencias, desafíos y oportunidades

Óscar Armando Borrero Ochoa y Julieth Katterine Rojas Ruiz

SOLO EN LÍNEA La contribución de mejoras es una forma destacada de financiamiento basado en territorio en América Latina. Se trata de pagos realizados por propietarios para invertir en infraestructura (en particular, en transporte público y calles) que generan un aumento del valor de su propiedad. Este informe resume una serie de estudios sobre la experiencia de jurisdicciones latinoamericanas con el uso de la contribución de mejoras, incluye consideraciones legales e institucionales, métodos y procedimientos para la implementación y números de renta en ciudades de toda la región.

www.lincolninstitute.edu/publications/policy-focus-reports/contribucion-mejoras-en-america-latina



Un proyecto de regeneración urbana en la ciudad de Guangzhou. Crédito: Lan Song.

La región del delta del río de las Perlas, en la provincia de Guangdong, es una de las zonas con mayor crecimiento en el mundo. En los últimos 40 años, gran parte de las tierras rurales de la región se han convertido para destinarse a usos industriales y urbanos. Esta rápida expansión ejerce una presión espacial y ecológica en la zona, por lo que en 2009 un grupo de funcionarios lanzó un programa piloto de regeneración urbana para toda la provincia. Hacia fines de 2019, la provincia había completado casi 8.000 proyectos sobre un total de 321 kilómetros cuadrados: reconstruyó vecindarios, reubicó fábricas y creó espacios públicos centrados en la historia y la cultura locales. El Centro de Desarrollo Urbano y Políticas de Suelo de la Universidad de Pekín y el Instituto Lincoln (PLC, por sus siglas en inglés) está trabajando con la provincia para evaluar los impactos económicos, sociales y medioambientales del programa, y explorar soluciones como la captura de valor territorial, compartir beneficios y otras iniciativas para abordar las desigualdades espaciales.

Para obtener más información sobre el trabajo del Centro de Desarrollo Urbano y Políticas de Suelo de la Universidad de Pekín y el Instituto Lincoln, visite www.lincolinst.edu/china-asia.

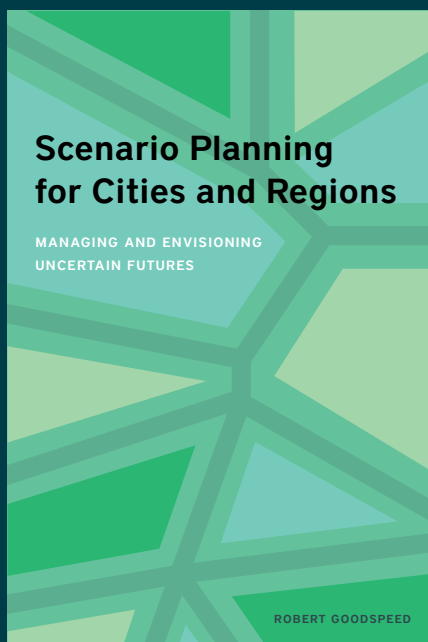
“La provincia de Guangdong lidera las prácticas de redesarrollo del suelo y regeneración urbana en China. La evaluación posterior realizada por el PLC rastrea la historia del programa piloto de 10 años, resume los factores que llevaron a los buenos resultados, identifica desafíos futuros y ofrece recomendaciones de políticas. Se espera que el trabajo represente un aporte para las prácticas mejoradas y los buenos resultados de la regeneración urbana en Guangdong y en otras provincias”.

— YUMIN YE, PROFESORA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANAS EN LA UNIVERSIDAD RENMIN DE CHINA
Y DIRECTORA EJECUTIVA DE LA ASOCIACIÓN DE ECONOMÍA URBANA DE CHINA

Land Lines
113 Brattle Street
Cambridge, MA 02138-3400 USA

RETURN SERVICE REQUESTED

Land Lines es gratuita. Visite nuestro sitio web para suscribirse:
www.lincolninst.edu/es/suscribirse-land-lines



“Una herramienta indispensable para investigadores y para planificadores profesionales”.

— Anthony Townsend, escritor, *Smart Cities*

“Esta obra maestra sobre planificación de escenarios es increíblemente accesible y está muy fundamentada en la teoría y los sistemas de planificación orientados a las interconexiones y las incertidumbres. Robert Goodspeed creó la mejor explicación que he visto para comprender esta estrategia de planificación que se necesita con tanta urgencia para guiar a nuestras ciudades en este turbulento s. XXI”.

— Dowell Myers, profesor de políticas, planificación y demografía,
Escuela de Políticas Públicas Sol Price, Universidad del Sur de California

Para encargarlo, visite www.lincolninst.edu/goodspeed