

Estrategias para minimizar el desplazamiento

Zonificación inclusiva



Beneficio: mantener la asequibilidad de las viviendas y la gama de ingresos en una comunidad.



Problema abordado: aumento de los costos de los bienes inmuebles y las viviendas, particularmente los alquileres.



Administrada por: el Gobierno local, en particular las juntas de zonificación y de uso de tierras, o el Departamento de Vivienda.



Escala del impacto: en toda la ciudad.

Introducción

Los [brownfields](#), o propiedades con contaminación ambiental o tierras potencialmente contaminadas, se encuentran desproporcionalmente ubicados en comunidades de color y de bajos ingresos, o cerca de estas. Los residentes que se encuentran cerca de estas propiedades podrían estar expuestos [a mayores peligros para la salud y a una falta de inversión económica](#) hasta que se realice la evaluación y la limpieza del lugar, lo cual puede ser un proceso costoso y extenso.

Reutilizar con seguridad un brownfield es una oportunidad para mejorar la salud de la comunidad y ofrecer nuevas comodidades. Sin embargo, el redesarrollo de los brownfields también puede exacerbar las inquietudes respecto de la asequibilidad y el desplazamiento. A medida que los costos aumentan y se vuelve más caro vivir en una comunidad, a menudo los residentes de bajos ingresos y las pequeñas empresas quedan desplazados. Un sólido compromiso con la comunidad desde el comienzo en el proceso de reutilización de los brownfields es una oportunidad para que la comunidad desempeñe una función significativa y realice sus aportes sobre cómo minimizar los desplazamientos mediante los procesos de limpieza y reutilización. Los líderes comunitarios, los grupos o personas interesados, y los profesionales pueden ser proactivos y aplicar estrategias para minimizar el riesgo de desplazamiento. Estas estrategias llevan tiempo e implican recursos y voluntad política para su implementación, además de que son más eficaces si se aplican antes de que se esté produciendo el desplazamiento.

Herramienta: Zonificación inclusiva

La zonificación inclusiva (IZ) hace referencia a las normas municipales que se reservan un cierto número o porcentaje de unidades dentro de un desarrollo de viviendas para que se designen como viviendas con una tasa inferior del mercado (BMR) o asequibles para familias de ingresos bajos a moderados. Las comunidades aplican la zonificación inclusiva para proteger y mantener la asequibilidad a largo plazo de las unidades de vivienda, lo que ayuda a evitar el desplazamiento al garantizar que se reserven algunas viviendas para los residentes con todo tipo de ingresos. Las municipalidades pueden requerirles a los desarrolladores que aparten entre el [10 y el 30 % de las unidades](#) como asequibles dentro de un determinado porcentaje del ingreso promedio en el área (AMI), que, por lo general, varía entre un 50 y un 80 % (lo que se correlaciona con ingresos medianos a bajos).



Viviendas cerca de la zona costera en Burlington, Vermont. La imagen pertenece a Don Shall, tiene una licencia CC BY-NC-ND 2.0 y se obtuvo en [Flickr](#).



Preguntas que se deben hacer durante el proceso de planificación

- ¿Permiten las normas de zonificación de mi comunidad desarrollos para varias familias y de uso mixto?
- ¿De qué manera las normas de zonificación de mi comunidad promueven o respaldan las viviendas para varias familias?
- ¿Qué obstáculos en mi comunidad existen actualmente que dificultan la participación cívica y comunitaria en los procesos de vivienda y planificación?
- Una vez que se aprueba y adopta un programa de zonificación inclusiva, ¿cuál es el proceso para obtener una unidad asequible (por ejemplo, sorteo, etc.)?
- ¿Cómo podemos maximizar el impacto del programa de IZ sin impedir el desarrollo de viviendas y del sector privado en el futuro?

Los programas de zonificación inclusiva tienen un éxito considerable en la generación y la preservación de unidades de vivienda asequible en las jurisdicciones donde se encuentran: el 93 % de los programas de IZ [que se encuestaron a nivel nacional](#) contenían estipulaciones que conservan la asequibilidad de la unidad durante al menos 30 años.

Debido a las competitivas exigencias del mercado de bienes raíces y a la maximización de las ganancias en los proyectos de desarrollo, a veces los desarrolladores de viviendas se oponen a los programas de IZ. Sin embargo, los desarrolladores pueden compensar las tarifas asequibles de los casos voluntarios al asignarles a las demás viviendas asequibles no designadas un mayor precio, lo que compensa el de las unidades asequibles.

Consejos para tener éxito

Las [investigaciones](#) demuestran que los programas de zonificación inclusiva son más eficaces cuando son obligatorios y se les suman incentivos que promueven el desarrollo. Algunos de los incentivos que se usan para atraer y promover los programas de IZ para los desarrolladores son los bonos de densidad, las exenciones de impuestos, las reducciones en el estacionamiento y otros procesos de aprobación de permisos simples y rápidos. Sin embargo, algunas alternativas, como los [pagos "sustitutivos"](#), pueden crear vacíos legales respecto de los requisitos de asequibilidad. Los importes sustitutivos a menudo implican que los desarrolladores realicen pagos a fondos fiduciarios de vivienda, en vez de designar unidades asequibles en el sitio dentro del desarrollo.

Si bien los programas de IZ son una herramienta prometedora económica y reglamentaria para mantener la asequibilidad, no son una panacea para reducir el desplazamiento dentro de la comunidad. Los programas de IZ se deben suplementar y emparejar con estrategias financieras para preservar la asequibilidad de las viviendas, como los fondos fiduciarios de vivienda creados por el Gobierno o las exenciones de impuestos que brindan un significativo descuento a los desarrolladores de viviendas que se encargan de la construcción de las viviendas donde se aplican las políticas de IZ. Además, se deben tener en cuenta los antecedentes de la comunidad y el contexto de desarrollo. En el desarrollo de las políticas de IZ, se debe incluir el reconocimiento de cómo las prácticas de las políticas de uso de tierras discriminativas, segregacionistas e intencionalmente racistas repercutieron específicamente en los residentes.

Por dónde empezar

Por lo general, los programas de zonificación inclusiva están codificados en las normas de zonificación de la municipalidad. Primero, revise las normas de zonificación de su comunidad para saber si hay un programa de zonificación inclusiva preexistente o alguna cláusula sobre vivienda asequible. Si no los hay, una forma de crear un nuevo programa es acercarse o asociarse a una organización o alianza de viviendas asequibles. Estas organizaciones pueden brindar conocimientos financieros y recursos legales para aplicar un programa de IZ por medio de la defensoría y la interacción con el Gobierno local. Un gran compromiso comunitario y el aporte de las empresas, los distritos de mejora empresarial, los grupos comunitarios y los residentes son un punto de partida necesario para comprender las necesidades de vivienda de la comunidad. Además, los datos demográficos y económicos sobre la comunidad ayudarán a comprender los casos de desplazamiento económico, las estadísticas de dificultades para alquilar y otros problemas de patrimonio que se pueden aliviar por medio de la introducción de un programa de IZ.

Estudio de caso

Burlington, Vermont, tiene uno de los programas de zonificación inclusiva más sólidos e históricos del país. Antes de que se adoptara el programa, Burlington tenía dificultades con el aumento de los costos de vivienda, lo que excluía a algunos residentes. La comunidad estaba mayormente construida, y esto contribuyó a la escasez de viviendas, lo cual condujo a un aumento en los costos de estas. La ciudad elaboró un programa de zonificación inclusiva integral junto con un programa fiduciario de vivienda, con el fin de mantener y preservar las viviendas asequibles. La ciudad también amplió las vías de compromiso y participación de la comunidad en los procesos de planificación y posterior adopción con la formación de un grupo de trabajo de zonificación inclusiva, que se reúne para brindar recomendaciones y comentarios sobre el programa. [Obtenga más información sobre el programa y su historia aquí.](#)



Recursos

[Informe](#): en [Ten Ways to Talk about Inclusionary Zoning Differently](#) (Diez formas de hablar sobre la zonificación inclusiva de manera diferente), de Grounded Solutions Network, se abordan las ideas equivocadas comunes relacionadas con los programas de zonificación inclusiva y se comunican los programas de IZ de una forma más sencilla para el público que posiblemente no esté familiarizado ni conozca estos programas.

En [Local Housing Solutions](#) (Soluciones locales de vivienda), se brinda una descripción general de la zonificación inclusiva y se ofrecen recomendaciones que las comunidades pueden adaptar en el momento de personalizar los programas de zonificación inclusiva específicamente a sus necesidades y prioridades.

Este estudio integral de 2019 de [Grounded Solutions Network](#) mide el éxito y la eficacia de los programas de zonificación inclusiva en todo el país.



Los enlaces a los recursos externos que no son de la EPA solo se brindan con fines informativos. Las referencias a los recursos externos no constituyen una aprobación por parte de la EPA, y esta no asume ninguna responsabilidad por el contenido.

Desarrollado en asociación con la [Oficina de brownfields y de revitalización de terrenos](#) de la EPA (5105T) EPA 560-F-23-008 | Marzo de 2023.

