

Inclusionary Zoning

por Rosa E Donoso (EEUU)

Zonificación Inclusiva (ZI) o Vivienda Inclusiva es un término utilizado en políticas y estrategias que tienen el objetivo de aumentar la producción de vivienda económicamente accesible (o vivienda social) en proyectos realizados por el sector privado. La ZI se establece a través de normativa territorial, estatal y municipal y requiere de una modesta inversión de fondos públicos. En algunos estados y ciudades de los Estados Unidos la ZI se ha convertido en una herramienta más para producir affordable housing en conjunto con los promotores de vivienda.

Generalmente la ordenanza de "Inclusionary Zoning" estipula que el desarrollo de vivienda, tanto nueva como rehabilitación, incluya un porcentaje de unidades de vivienda accesible para sectores de ingresos medios y bajos. A cambio, los promotores de vivienda reciben compensación no monetaria en forma de bonos de densidad, cambio de zonificación (zoning variances), y/o permisos de construcción expeditos, en definitiva, incentivos que faciliten la construcción de vivienda.

Las ordenanzas y programas varían dependiendo de las leyes que tiene cada estado. Los requisitos de incluir vivienda económicamente accesible pueden ser

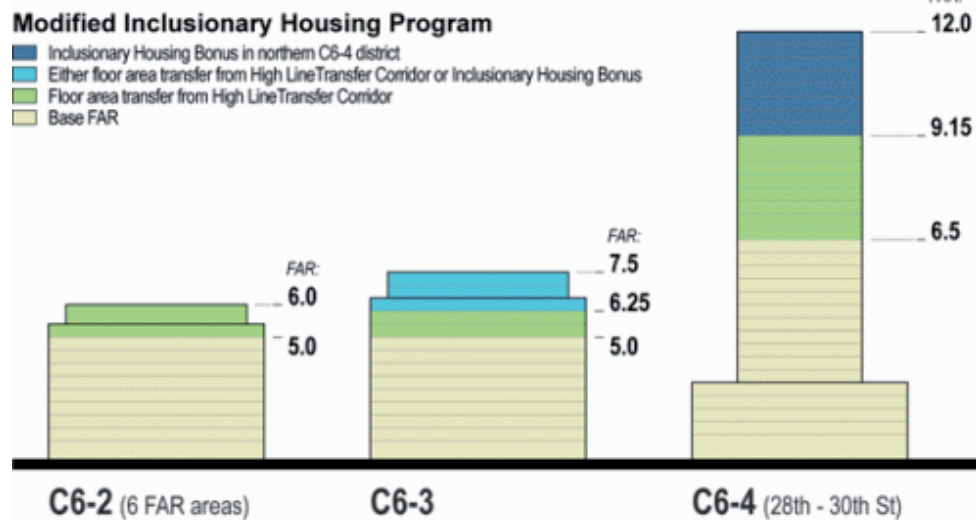
voluntarios u obligatorios. Basándome en la explicación de Elizabeth Mueller (2008), la clave para el éxito de los programas se basa en la capacidad de estos para adaptarse a la realidad local y en la capacidad del programa de solucionar algunos componentes, entre ellos : 1) porcentaje de unidades económicamente accesibles, 2) grupo beneficiario, 3) ubicación de la unidad de vivienda.

Generalmente las ordenanzas de ZI requieren de un 10 a 25 por ciento del total de las unidades de vivienda y son destinadas a sectores indetificados de diferentes maneras. En algunas ciudades se determina quienes son los beneficiarios utilizando las denominaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) quienes basan los límites de ingresos económicos para sus programas en relación al MFI (Median Family Income) el cual varía según la región. También existen otros métodos, como por ejemplo, en Montgomery County, Maryland, el Housing Authority de Montgomery County (departamento federal descentralizado responsable del manejo de la vivienda publica en alquiler) tiene la autoridad y primera opción de comprar hasta un tercio de estas unidades de vivienda. En Cambridge, Massachusetts, esas unidades se reservan para sectores de la población que utilizan los Section 8 Vouchers (programa de asistencia federal para que familias de bajos ingresos puedan acceder a vivienda en alquiler en el mercado).



Edificio en Washington D.C. <http://greatergreaterwashington.org/post.cgi?id=4067>

Fuente: <http://inclusionaryzoning.org/>



Algunas ordenanzas de zonificación inclusiva requieren que las viviendas estén físicamente incluidas en el proyecto pero en algunas ciudades esto es opcional pues según Mueller (2008) el precio de suelo o políticas enfocadas en el número de viviendas producidas, pueden incitar la ubicación de estas viviendas en otros sectores de la ciudad. Sin embargo, como ella lo explica, si el objetivo es lograr una ciudad integrada étnica, racial o económicamente, lo mejor sería ubicar las unidades accesibles en los mismos proyectos.

En algunos Estados se da la opción a los promotores de alcanzar y construir el porcentaje de vivienda económicamente accesible o compensar en dinero el valor correspondiente a las unidades accesibles, para que la municipalidad conjuntamente con otras corporaciones público-privadas se encarguen de construirlas. Otros detalles que se toman en cuenta en

las ordenanzas de Zonificación Inclusiva abordan los temas de la apariencia de las unidades y el tiempo durante el cual la vivienda se conservará económicamente accesible. Las regulaciones varían, pero en general, la idea es que la vivienda económicamente accesible, físicamente debe ser igual al resto de unidades, tal vez con materiales o acabados menos costosos, pero en el conjunto, no son identificables y por lo tanto no afectan negativamente ni al proyecto ni a su entorno urbano.

El éxito de este tipo de programas depende de la participación del sector privado. El requisito principal es tener un mercado fuerte, es decir un ambiente donde los promotores quieren construir (Mueller, 2008). Existen varios casos donde los promotores se han opuesto a este tipo de estrategias, invocando diferentes razones para no colaborar con las necesidades de la ciudad, pero en estados como en California, se ha

demostrado que este tipo de ordenanzas no afecta negativamente a la producción, ni a las utilidades de los promotores de vivienda [ver enlace].

Investigaciones y evaluaciones sobre varios programas han demostrado que las zonificaciones inclusivas obligatorias más que las voluntarias, son más efectivas en producir unidades de vivienda económicamente accesibles. Cientos de municipalidades principalmente en los estados de California, Colorado, New Jersey, Massachusetts y en Washington DC., tienen funcionando programas basados en ZI. En estos estados, esta política de vivienda se basa principalmente en incentivos para facilitar la construcción de unidades.

Los incentivos más comunes son:

Bonos de densidad; cada municipalidad trabaja estos incentivos de acuerdo a la forma y necesidades urbanas.

Otros incentivos trabajan con el tamaño de las unidades de vivienda, con los requisitos de estacionamientos por unidades de vivienda, y con exoneración de pagos para permisos de construcción (fee para conexión a la red de agua potable, alcantarillado, etc). Estos últimos incentivos han dado gran resultado en ciudades donde los pagos para permisos de habitabilidad realmente influyen en el costo final de la vivienda.

Montgomery county en Maryland fue la primera localidad en establecer este tipo de herramienta en 1974. Aquí actualmente el requisito es que todos los nuevos desarrollos

de vivienda, de 35 o más unidades deben contener un 12.5 a 15 por ciento de unidades económicamente accesibles para la población con menores ingresos del condado. En algunas ciudades, activistas y vecinos preocupados por la vivienda, han mencionado que estos requisitos son muy bajos, o generalmente el promotor se ajusta al mínimo requerido y no al máximo. Para conocer más programas, aquí incluyo algunos casos de estudio [enlace]. Algunas ciudades del estado de Colorado también han puesto en marcha programas con zonificación inclusiva [enlace]. Y para conocer la experiencia de New York City (desde 1984) se puede encontrar información en este enlace [aquí].

Las bases legales para establecer este tipo de ordenanzas se fundamentan en la Constitución estadounidense y se basan en la capacidad de los estados y a través de ellos, en la facultad que tienen las ciudades de regular el uso del suelo en base a normativas territoriales como la zonificación. El objetivo principal es reducir las necesidades de vivienda económicamente accesible especialmente para la clase trabajadora, quien sin este tipo de incentivos, estaría obligada a vivir lejos de sus lugares de trabajos. Académicos y activistas pro-vivienda consideran que es mejor establecer las normativas desde los estados para que este tipo de estrategias puedan ser implementadas más fácilmente pequeñas y grandes ciudades en diferentes partes de los Estados Unidos.

Requisitos en New York City para el área de West Chelsea
<http://www.nyc.gov/html/dcp/html/westchelsea/westchelsea3a.shtml>

Los problemas de vivienda en los Estados Unidos ahora son mundialmente conocidos y no solo involucran a los sectores más necesitados. Obviamente la zonificación inclusiva no es la única estrategia, ni se espera solucionar los infinitos problemas de vivienda con ella. Conocer los resultados exitosos de algunas ciudades al utilizar este tipo de estrategias tranquiliza y en el fondo me ayuda a pensar que las ciudades inclusivas son posibles si los promotores de vivienda colaboran con los programas y sus complejidades.

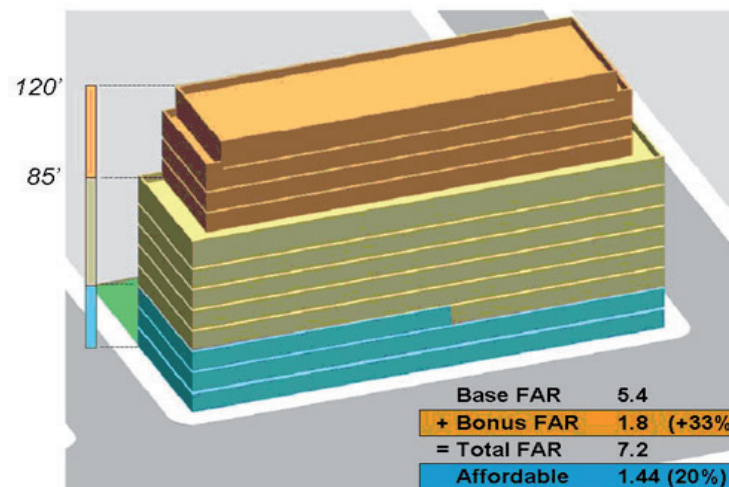
El proceso para adoptar una ordenanza de este tipo, aquí en los Estados Unidos, se recomienda que sea lo suficientemente técnico y claro pues es necesario probar que construir vivienda económicamente accesible, con todos los incentivos mencionados, es buen negocio. Una vez que el sector privado esta "en la misma página", nuevamente es responsabilidad municipal manejar bien el programa, y especialmente poner atención en el proceso de compra o alquiler de las unidades de vivienda social para que estas lleguen a familias o personas (jóvenes, personas con discapacidad, tercera edad) que realmente necesitan. Luego hay que monitorear continuamente el programa para conservar las unidades de vivienda

como económicamente accesibles durante el periodo de tiempo esperado y para ajustar el programa de acuerdo a las necesidades locales.

Este tipo de programas, bajo una ordenanza de zonificación inclusiva, esta en constante evolución. En noviembre del 2010, en Washington DC se realizará la Conferencia Nacional de Vivienda Inclusiva organizada por Innovative Housing Institute (IHI), the National Housing Conference (NHC), PolicyLink, and Business and Professional People for the Public Interest (BPI). Seguramente este será un espacio interesante donde se discutirán más pros y contras de este tipo de política de vivienda.

Referencias:

Mueller, Elizabeth 2008. Inclusionary Housing, background. At <http://texashousers.net/2008/06/10/inclusionary-zoning/>
 Policy Link > <http://www.policylink.org/site/c.lkIXLbMNJrE/b.5136441/k.BD4A/Home.htm>
 HUD >(Housing and Urban Development Department) <http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD>
 Housing Policy.org ><http://www.housingpolicy.org/index.html>



FAR (Floor Area Ratio) New York City
http://www.nyc.gov/html/dcp/html/zone/zh_inclu_housing.shtml