

An aerial photograph of a suburban neighborhood with numerous houses, green lawns, and paved streets. The sky is blue with scattered white clouds. Overlaid on the image is large, bold text in shades of blue. The text reads "EN EL ÁMBITO INTERNO".

EN EL ÁMBITO INTERNO

**Dirigentes locales abordan
la crisis de vivienda asequible**

Por Loren Berlin

CUANDO JACOB GONZALEZ se mudó de Seattle a Pasco, Washington, su ciudad natal, para trabajar en el Concejo Regional de Gobiernos en 2013, si bien sus necesidades de vivienda eran sencillas, a simple vista, resultaron sorprendentemente difíciles de abordar. “Lo único que buscaba era un departamento pequeño para mí y mis CD. Ni siquiera tenía mascota”, explica. “Pero no había muchos departamentos, y no iba a volverme loco para pagar un espacio que no necesitaba ni podía costear, o un departamento antiguo que no tenía lo que yo buscaba”. Así que se fue a vivir con sus padres.

Gonzalez se incorporó al Gobierno de la ciudad de Pasco como urbanista en 2018 y hoy es gerente de planificación del Departamento de Desarrollo Económico y Comunitario de la ciudad. En la actualidad, alquila un pequeño chalet a pocos kilómetros de la casa donde creció. Reconoce que la alternativa de recurrir a su familia como vivienda temporal es un lujo que la mayoría de los otros residentes de Pasco no se puede dar. “Gracias a mis padres, tuve opciones. Tal vez no me gustaban, pero al menos las tuve, mientras que muchos de los miembros de nuestra comunidad no tienen esa flexibilidad. Para muchos, la vivienda es un desafío que enfrentan mes a mes”.

Al igual que prácticamente todas las comunidades de los Estados Unidos, Pasco se enfrenta a una falta importante de viviendas asequibles. La ciudad de Pasco, ubicada en las tierras fértiles de la cuenca del río Columbia, al sudeste de Washington, tiene aproximadamente 80.000 residentes y forma parte de Tri-Cities, un centro regional que incluye las ciudades de Kennewick y Richland, y que, en conjunto, alberga a unas 300.000 personas. Establecida por la compañía de Ferrocarril del Pacífico Norte a fines del s. XIX, Pasco es una ciudad principalmente agrícola.



Pasco, Washington, ubicado a orillas del río Columbia a unas tres horas y media al sudeste de Seattle, está experimentando un aumento acelerado de la población y costos de vivienda desorbitados.

Durante varias décadas, se la ha considerado un lugar donde se pueden comprar casas asequibles dentro de una región con costos de vivienda altos.

Hasta hace unos años, Pasco podía satisfacer a esos compradores gracias a su disponibilidad de viviendas, con un 70 por ciento de casas unifamiliares independientes, la mayoría construida antes del año 2000. Sin embargo, Pasco se ha desarrollado mucho en las últimas dos décadas y, en la actualidad, es una de las ciudades de crecimiento más rápido de Washington. Hoy, la población de Pasco es relativamente joven y con características demográficas variadas. La edad promedio en la ciudad es de 29 años, mientras que a nivel nacional es de 38, y más de la mitad de los residentes se identifican como hispanos o latinos. El crecimiento demográfico vertiginoso se debe, al menos en parte, a la rápida diversificación de la economía de Pasco, que se ha expandido más allá de su base agrícola y ahora incluye oportunidades laborales en el área de salud pública y servicios gubernamentales locales.

En la actualidad, Pasco es una de las ciudades de crecimiento más rápido de Washington . . . Como consecuencia del aumento de la población, también se ha incrementado el costo de la tierra y las viviendas.

Un barrio residencial en Pasco, Washington.
Crédito: www.joelane.com.

Como consecuencia del aumento de la población, también se ha incrementado el costo de la tierra y las viviendas. En Pasco, el precio promedio de una casa aumentó alrededor del 60 por ciento en menos de cinco años, de US\$ 237.600 en 2017 a US\$ 379.000 en 2021. Si bien esto se corresponde con un aumento promedio del 66 por ciento en Washington durante la misma época, es considerablemente superior al aumento del 21 por ciento a nivel nacional.

De acuerdo con el Plan Integral 2018–2038 de Pasco, para el año 2038 se requerirán más de 15.000 unidades habitacionales adicionales para albergar a los 48.000 residentes nuevos que se proyectan. A la tasa de producción actual, el personal de la ciudad calcula que le faltarán unas 5.000 unidades para alcanzar ese objetivo.

Según comenta Martha Galvez, directora ejecutiva del Laboratorio de Soluciones de Vivienda del Centro Furman de Política Inmobiliaria y Urbana de la Universidad de Nueva York, Pasco no es la única ciudad que lidia con problemas de vivienda que surgen del desarrollo acelerado. “El crecimiento ha sido un tema muy común en las ciudades pequeñas y medianas”, remarca Galvez. “Parte de ese crecimiento se debe a que las personas emigran de las grandes ciudades cálidas de la costa a lugares más pequeños donde se pueden conseguir viviendas más espaciales por menos dinero. Y el motivo es que estos sitios generan puestos de trabajo y atraen a las industrias”. Este es el caso de Pasco, donde Amazon está construyendo dos depósitos de más de un millón de pies cuadrados cada uno, y Darigold acaba de anunciar que tiene planificado construir el centro de procesamiento de suero más grande de América del Norte.

En general, la escasez de opciones de viviendas asequibles que afecta prácticamente a todas las comunidades de los Estados Unidos es, al menos en parte, el resultado de una caída significativa de la producción de hogares unifamiliares que comenzó a mediados de la década de 2000, combinada con el estancamiento de los sueldos y el aumento de los costos de la tierra y las viviendas. La escasez no ha hecho más que empeorar durante la pandemia de COVID-19: las



Jacob Gonzalez, gerente de planificación para el desarrollo comunitario y económico de Pasco. Crédito: cortesía de Jacob Gonzalez.

bajas tasas de interés avivaron la demanda y los costos de construcción aumentaron debido a la escasez de mano de obra y materiales, y a las dificultades en las cadenas de suministro.

A lo largo del país, lugares como Pasco están analizando cómo pueden ayudar las decisiones sobre el uso del suelo a hacer frente a la crisis de asequibilidad de las viviendas. El año pasado, Gonzalez y sus colegas participaron en el Taller sobre Soluciones de Vivienda dictado por el Centro Furman y Abt Associates, en asociación con el Instituto Lincoln. En el programa, diseñado para ayudar a los dirigentes de comunidades pequeñas y medianas a desarrollar y poner en práctica estrategias locales, equilibradas e integrales de vivienda, se convocó la presentación de solicitudes de comunidades con poblaciones de entre 50.000 y 500.000 habitantes, y se seleccionó a los participantes a través de un proceso nacional competitivo. Gonzalez comenta que el taller los ayudó, a él y a sus colegas, a identificar mejor los obstáculos que impiden aumentar la disponibilidad de viviendas asequibles en Pasco y las medidas eficaces que se pueden tomar.

Fue oportuno. Dos años antes, el estado de Washington había aprobado el Proyecto de Ley 1923 de la Cámara, que ofrece a las comunidades la oportunidad de calificar para la planificación de asistencia mediante subvenciones a cambio de una serie de acciones que promueven la densidad urbana, como la autorización de zonifica-

ciones multifamiliares en áreas previamente zonificadas para casas unifamiliares y la aprobación de lotes de tamaño más pequeño. Gracias a esta ley, Gonzalez y sus colegas tuvieron una oportunidad. “Pudimos solicitar una subvención, y eso siempre es interesante”, comenta Gonzalez. “La ley incluye una lista de modificaciones propuestas que podíamos aplicar al código, y mi departamento recomendó tres al Concejo de la Ciudad y al alcalde”.

En enero de este año, la ciudad de Pasco se convirtió en una de las 52 comunidades de Washington que adoptaron algunas de las modificaciones propuestas al código en el Proyecto de Ley 1923 de la Cámara. Con esto, Pasco está cambiando el enfoque de la ciudad en cuanto al uso del suelo y, a la vez, demostrando el papel fundamental que pueden desempeñar los gobiernos locales en materia de promoción de viviendas asequibles.

Zonificación para todos

El enfoque de Pasco en cuanto al uso del suelo a lo largo de la historia refleja su antigua identidad como un lugar donde la adquisición de viviendas es asequible para personas que se ven expulsadas de ciudades más conocidas de la región por los precios. Dada esta expectativa cultural de adquisición de viviendas asequibles, el objetivo principal

de la ciudad ha sido garantizar la oferta de casas unifamiliares, lo que se vio reflejado en su zonificación.

Antes del voto del Concejo de la Ciudad, el 84 por ciento del suelo de Pasco zonificado como residencial estaba restringido a casas unifamiliares. El resultado de una zonificación como esta, tan común en las comunidades del país, puede ser no solo la escasez de viviendas, sino también la pérdida de muchas oportunidades de lograr un rango de opciones más asequible y diversificado, comenta Michael Andersen, investigador de viviendas sénior del Instituto Sightline, que realiza investigaciones sobre temas económicos y de políticas en la región noroeste del Pacífico.

“Al permitir hogares multifamiliares en una zona tan reducida, se limita el volumen de los lotes sobre los que sería factible construir”, explica Andersen. “Y luego, hay que esperar a que el propietario de esos lotes, sea quien fuere, se interese por hacer algo con eso. Parte de la manera de multiplicar la cantidad de casas construidas consiste en aumentar las probabilidades, en cualquiera de esas propiedades, de que sea hora de hacer algo en ese suelo. En hockey se dice que uno pierde el 100 por ciento de los tiros que no hace. Con esta zonificación, Pasco decidió no hacer el 84 por ciento de los tiros”.



La población de la región de Tri-Cities, en Washington, que comprende Pasco, Richland y Kennewick, creció un 19,8 por ciento entre 2010 y 2020. Crédito: alohadave vía iStock/Getty Images Plus.



En Pasco, el tamaño promedio de un lote es el doble del tamaño promedio de un lote en el oeste de los Estados Unidos. Entre las modificaciones que se realizaron recientemente en el código municipal de la ciudad, hay una que permite mayor flexibilidad y lotes más pequeños. Crédito: www.joelane.com.

Gonzalez y sus colegas lo entendieron, así que trabajaron con el ayuntamiento en la revisión de las políticas de vivienda de la ciudad. En el marco de la enmienda realizada al código municipal de la ciudad que se adoptó a fines de enero, el 68 por ciento del suelo zonificado como residencial ahora será elegible para algunas formas de hogares multifamiliares, incluidos dúplex, triplex y, en algunos casos, pequeños edificios de departamentos ubicados alrededor de un patio. Esto representa casi el cuádruple de suelo disponible para propiedades multifamiliares y permite el desarrollo de viviendas “intermedias faltantes” (o *missing middle*), propiedades que ocupan el espectro medio de viviendas, entre casas unifamiliares independientes y desarrollos multifamiliares masivos.

Las viviendas intermedias faltantes suelen incluir entre dos y doce unidades, y se pueden edificar en un barrio de casas unifamiliares sin que contrasten con el lugar o alteren el aspecto de la zona.

Crear oportunidades para viviendas intermedias faltantes ofrece muchos beneficios. En primer lugar, las viviendas intermedias faltantes pueden ser tentadoras para desarrolladores que deseen construir casas que no sean unifamiliares independientes y para residentes que deseen vivir en unidades más pequeñas. Además, pueden aumentar la disponibilidad de viviendas asequibles, agrega Andersen. “Según el estilo, las casas

pueden compartir paredes, estructuras de madera o exteriores, lo que no solo reduce el costo de construcción de las viviendas intermedias faltantes, sino también ayuda a mantener bajo el precio de las viviendas existentes, ya que ofrecen alternativas asequibles. Asimismo, las unidades intermedias faltantes pueden ayudar a un barrio a pasar a otro nivel que admita una línea de autobús o un pequeño centro comercial con una pequeña tienda de comestibles en la esquina, una cafetería o algo así, lo que lo convierte en una comunidad más transitable y, además, es bueno para el desarrollo económico y las interacciones sociales”.

Si bien no todos en Pasco apoyan la idea de viviendas más densas, Gonzalez confía en que la comunidad se beneficiará de, por lo menos, tener la oportunidad de construir las. “Nuestra comunidad crece muy rápido. Quienes se mudan aquí tienen entre 20 y 30 años y quizás no quieren comprar una casa, pero también hay personas de más edad que quieren envejecer aquí. No pueden hacerlo si la única opción es comprar una casa unifamiliar independiente”, explica. “Por eso, la oferta debe ser variada (casas independientes, casas pareadas, departamentos) porque, como municipio, debemos planificar para satisfacer las necesidades de la comunidad, y no solo por preferencias. Obviamente, es posible que exista una preferencia por una casa amplia en un terreno grande, pero eso no debería impedirnos eliminar los obstáculos y las políticas restrictivas a fin de crear tipos de viviendas más alcanzables”.

Además de incluir viviendas intermedias faltantes, el Concejo de la Ciudad de Pasco aprobó una segunda modificación del código que permite “promediar el tamaño de los lotes”, lo que posibilita que lotes individuales dentro de un desarrollo de viviendas de parcelas múltiples caigan por debajo de los requisitos mínimos de tamaño de lote de la ciudad, siempre y cuando el tamaño promedio de los lotes del proyecto pueda cumplir el requisito. En Pasco, donde los lotes residenciales suelen ser bastante grandes (1.214 metros cuadrados, en promedio, en comparación con el promedio de los del oeste de los Estados Unidos, de 590 metros cuadrados, y el nacional, de 760 metros cuadrados), permitir que los lotes

sean más pequeños es una idea inteligente, comenta Andersen.

“Con relación al tamaño de los lotes, lo que efectivamente se les dice a los residentes es que, para vivir aquí, deben comprar o alquilar una determinada porción de terreno”, agrega Andersen. “Cuando los lotes son del tamaño de los de Pasco, esa porción es muy grande, y el costo puede ser un obstáculo para ingresar”. Los lotes más grandes también suelen implicar costos más altos de infraestructura. Según investigaciones realizadas por el Instituto de Política de Transporte de Victoria, la expansión urbana puede aumentar el costo de la prestación de servicios públicos y de la infraestructura entre un 10 y un 40 por ciento (Litman 2015). Como explica Andersen, eso puede provocar mayores costos de vivienda.

Las modificaciones al código también están diseñadas para fomentar la creación de viviendas que mejoren el acceso a hospitales, escuelas, principales rutas de transporte, parques y otros servicios esenciales, ya que permiten una flexibilidad ligeramente mayor. Como explica Gonzalez, el énfasis en el acceso se debe al hecho de que, en Pasco, los costos de transporte son altos. Según el Índice de Asequibilidad de Vivienda y Transporte del Centro de Tecnología de Vecindarios (CNT, por su sigla en inglés), los residentes de Pasco gastan un 24 por ciento de sus ingresos en transporte, y el costo de transporte como

porcentaje de los costos totales del hogar ocupa el tercer lugar entre las 20 ciudades más grandes del estado (CNT 2022). Al mejorar el acceso, el personal de planificación espera reducir los costos de transporte y, a la vez, los generales del hogar.

Para reducir aún más los obstáculos que impiden construir más viviendas, el ayuntamiento de Pasco aprobó una tercera modificación del código que autoriza la creación de Unidades de Vivienda Accesoría (ADU, por su sigla en inglés) en todas las parcelas residenciales que contengan una casa unifamiliar. Esta modificación permite que la ADU esté adosada (a un garaje, por ejemplo) o sea independiente, no incluye un requisito mínimo de estacionamiento ni que el propietario de la ADU ocupe la residencia principal. Si bien existe un tamaño máximo permitido (92 metros cuadrados o el 55 por ciento de la vivienda principal, de ambas opciones, la menor), no existe un requisito de tamaño mínimo ni requisitos de diseño que vayan más allá de garantizar que la ADU complemente la casa.

“Nuestra intención no es abrumar a las personas ni complicar innecesariamente el proceso”, explica Gonzalez. “Es por eso que, al final, decidimos no exigir estacionamiento. Si lo hiciéramos, habría muchos menos lotes que podrían ser viables para tener una ADU, porque el único lugar para ubicar el estacionamiento sería en el patio delantero. Queríamos evitar una



Residentes de Pasco en un complejo de departamentos asequibles con patio construido para trabajadores agrícolas en 2015. Las nuevas políticas de zonificación permitirán la construcción de más desarrollos como este. Crédito: Matt Banderas.

situación en la que nuestras políticas técnicamente permitieran algo que fuera casi imposible de concretar en la práctica”.

Búsqueda de una estrategia integral equilibrada

Las iniciativas de rezonificación de Pasco son solo uno de los pasos que está dando la ciudad para abordar el tema de la asequibilidad de las viviendas. Además, la ciudad ofrece un programa de asistencia para el pago de anticipos, orientado a quienes compran su primera vivienda, se esfuerza por identificar oportunidades para asociarse con partes interesadas locales y regionales a fin de satisfacer mejor las necesidades de vivienda, y está a punto de poner en práctica un Plan de Acción para la Vivienda. Los funcionarios de Pasco también están analizando incentivos tributarios y aprovechando el Proyecto de Ley 1406 de la Cámara, un programa de distribución de ingresos para gobiernos locales que permite imputar un porcentaje del impuesto local sobre las ventas y sobre el uso al impuesto estatal sobre las ventas en inversiones inmobiliarias.

De todos modos, Pasco apunta a hacer más, según comenta Gonzalez: “En el taller, se hizo especial hincapié en la adopción de un enfoque equilibrado en materia de vivienda, que cubra todos los distintos aspectos de nuestras necesidades habitacionales. Si bien esta es nuestra meta, aún no la alcanzamos”.

La idea de contar con una estrategia equilibrada e integral es fundamental para abordar las cuestiones de vivienda de manera efectiva, explica Ingrid Gould Ellen, profesora de planificación y políticas urbanas en la Universidad de Nueva York y directora del cuerpo docente del Centro Furman.

“No existe una solución mágica que resuelva los problemas de vivienda de una jurisdicción”, indica Ellen, coautora de *Through the Roof: What*

Communities Can Do About the High Cost of Rental Housing in America (Precios por las nubes: qué pueden hacer las comunidades con respecto a los altos costos de la vivienda de alquiler en los Estados Unidos), un enfoque en políticas de suelo del Instituto Lincoln (Ellen, Lubell y Willis, 2021). “Los problemas de vivienda son complejos y suelen tocar muchas funciones y políticas diferentes que involucran a distintas partes del gobierno local, incluidos los departamentos de vivienda, planificación, edificaciones y finanzas”.

Dada la naturaleza multifacética de la falta de viviendas, Ellen recomienda a los gobiernos locales adoptar estrategias integrales que empleen el conjunto completo de herramientas disponibles para los distintos departamentos. Según lo que explica, “las localidades que no adopten un enfoque integral corren el riesgo de crear planes de vivienda bien intencionados y diseñados que podrían verse frustrados por códigos de zonificación, por ejemplo, que no permitan determinados tipos de construcción, o por un código tributario que desincentive el desarrollo de viviendas de alquiler cuando es exactamente lo que se intenta promover a través de los subsidios”. Al adoptar un enfoque más integral, los gobiernos locales pueden aprovechar al máximo el conjunto completo de recursos y, sumado a eso, alinear las agencias que, de lo contrario, permanecerían aisladas y en riesgo de menoscabarse accidentalmente entre sí.

Ellen propone un plan de viviendas que, además de ser integral, sea equilibrado; es decir, un plan que aborde diversas cuestiones de vivienda en lugar de un solo obstáculo. “En parte, es una cuestión política”, explica.

“Si uno se enfoca en varios objetivos, es más probable que obtenga aceptación y apoyo políticos”. Según expresa, un plan equilibrado tiene más probabilidades de éxito, ya que reconoce y analiza la naturaleza multidimensional de los problemas de vivienda.

“Este marco de cuatro partes para una estrategia de viviendas equilibrada e integral agrupa las políticas individuales en categorías más amplias para que las comunidades puedan evaluar dónde existen brechas en su estrategia local de vivienda y trabajar para cerrarlas”.

En *Through the Roof*, Ellen y sus coautores, Jeffrey Lubell y Mark A. Willis, ofrecen un marco para una estrategia de vivienda equilibrada e integral centrada en promover cuatro objetivos generales (ver Figura 1).





“Este marco de cuatro partes para una estrategia de viviendas equilibrada e integral agrupa las políticas individuales en categorías más amplias para que las comunidades puedan evaluar dónde existen brechas en su estrategia local de vivienda y trabajar para cerrarlas”, comenta Adam Langley, director adjunto de programas estadounidenses y canadienses del Instituto Lincoln. “La cantidad de programas locales de vivienda y el alcance que tienen por lo general no importan tanto como garantizar que

una comunidad haya utilizado al menos una herramienta para abordar cada parte del marco, por lo que es fundamental considerar su amplitud”.

Este marco es esencial para Local Housing Solutions, una iniciativa conjunta del Centro Furman y Abt Associates que ofrece recursos prácticos y una guía detallada para ayudar a las ciudades a desarrollar, poner en práctica y supervisar estrategias de vivienda. Este programa, que hace hincapié en la asequibilidad y la equidad, está específicamente dirigido a gobiernos locales, tanto porque su papel muchas veces se ignora al debatir acerca de los problemas de vivienda, como por su importante y exclusiva capacidad para analizarlos.

Figura 1

Marco de la política de LocalHousingSolutions.org

	<p>Crear y preservar unidades habitacionales asequibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. Establecer incentivos o requisitos para viviendas asequibles b. Generar renta para viviendas asequibles c. Apoyar las viviendas asequibles a través de subsidios d. Preservar las viviendas asequibles existentes e. Expandir la disponibilidad de viviendas asequibles en zonas ricas en recursos f. Crear oportunidades de adquisición de viviendas asequibles y duraderas g. Facilitar la adquisición o identificación de tierras para viviendas asequibles
	<p>Reducir los obstáculos para la nueva oferta</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. Reducir los costos y los obstáculos de los desarrollos b. Crear incentivos para nuevos desarrollos
	<p>Ayudar a los hogares a acceder a casas del mercado privado y costearlas</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. Brindar ayuda para alquileres centrada en el inquilino b. Promover la movilidad para tenedores de vales para elección de vivienda c. Reducir los obstáculos para la adquisición de viviendas d. Reducir el uso y los costos de energía e. Combatir la discriminación en materia de vivienda
	<p>Proteger contra el desplazamiento y las malas condiciones de la vivienda</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. Mejorar la estabilidad de las viviendas de inquilinos a. Mejorar la estabilidad de las viviendas de propietarios c. Mejorar la calidad de viviendas nuevas y existentes d. Garantizar la viabilidad continua de propiedades de alquiler asequible sin subsidio

INICIATIVAS DE ASEQUIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS DEL INSTITUTO LINCOLN

En 2020, el Instituto Lincoln se embarcó en varios proyectos nuevos relacionados con la vivienda y reconoció la importancia de las políticas de suelo en el debate sobre la asequibilidad de las viviendas y sus consecuencias en cuanto a la reducción de la pobreza y la desigualdad, que es uno de los seis objetivos principales del Instituto Lincoln. Como parte de este trabajo, un equipo interdepartamental lanzó una convocatoria de propuestas de investigación para intentar comprender mejor los obstáculos que se interponen en la aplicación de soluciones de vivienda a la escala necesaria para abordar con eficacia la crisis estadounidense en cuanto a su asequibilidad, y analizar estrategias para superarlos. Los documentos solicitados cubren un vasto conjunto de temas y geografías, desde casos de estudio de coaliciones políticas estadounidenses creadas para promover la asequibilidad de las viviendas, hasta la exploración del impacto y las aplicaciones de la ley francesa de vivienda con repartición justa. Para consultar estos documentos, visite www.lincolninst.edu/research-data/research/overcoming-barriers-housing-affordability-research. El Instituto Lincoln se asoció con el Centro Furman de la Universidad de Nueva York y con Abt Associates para organizar el Taller sobre Soluciones de Vivienda de 2021 que se describe en este artículo, y espera repetirlo. Además, el equipo llevará a cabo nuevas investigaciones sobre políticas estatales y locales a fin de mejorar los mercados de viviendas.

Crédito: benedek vía iStock/Getty Images Plus.



“Si bien todos los niveles del gobierno son importantes, los gobiernos locales se encuentran particularmente bien posicionados para dirigir las estrategias locales de vivienda”, explica Ellen, y cita la naturaleza local del mercado de viviendas y el poder que tienen los gobiernos locales sobre las herramientas más críticas que afectan las políticas de vivienda, lo que incluye uso del suelo, códigos de edificación, permisos y, al menos en cierta medida, impuestos sobre la propiedad inmobiliaria. “Si bien la mayoría de los fondos provienen del gobierno federal y, en menor medida, del gobierno estatal, no es solo el gasto lo que importa. Las decisiones acerca de cuántas viviendas se pueden edificar, de qué tipo pueden ser y quién puede vivir en cada una son verdaderamente importantes y se toman a nivel local”.

El Centro Furman lanzó el Taller sobre Soluciones de Vivienda con el fin de apoyar a los gobiernos locales mientras toman estas decisiones. Además de Pasco, el grupo de 2021 incluyó equipos de entre cinco y seis dirigentes sénior de Bethlehem, Pensilvania; la ciudad de Bozeman y el condado de Gallatin, Montana; Huntsville, Alabama; la ciudad y el condado de Kalamazoo, Michigan.

“En el taller, nuestra delegación se encontró conversando una y otra vez acerca del hecho de que, si bien contamos con muchas políticas excelentes, nuestras normas de desarrollo no nos permiten lograrlo”, expresa Gonzalez. “Cuanto más hablamos, y seguimos hablando, del tema, más comprendo la importancia de enfocarnos en la puesta en práctica, que es la parte más difícil. Esto es especialmente válido en un lugar como Pasco, donde hemos vivido años de crecimiento acelerado, años sin edificar suficientes viviendas y años sin tener implementada una estructura regulatoria correcta. Por lo que se ve hoy, realmente tenemos que analizar a fondo nuestros objetivos, mediciones y estrategias. Debemos preguntarnos si nuestras estrategias son factibles. ¿Son prácticas y relevantes para Pasco, o solo estamos copiando y pegando una política de otra ciudad?”.

Para Gonzalez, ese cambio de enfoque hacia la puesta en práctica se ve plasmado en la aprobación reciente de tres modificaciones al

código por parte de la ciudad. “No impartimos ninguna orden. No exigimos a los propietarios de los inmuebles que construyan estos tipos de vivienda. Simplemente, lo planteamos como una opción que hace dos semanas ni existía. Y al hacerlo, no solo les evitamos a los constructores y residentes el dolor de cabeza de no poder hacer lo que quieren, sino que también optimizamos el proceso de permisos, que suele ser un obstáculo importante, de modo que ya no sea necesario volver a zonificar la propiedad. Por lo tanto, el plan integral y las normas de desarrollo se alinean mejor”.

Gonzalez sabe que las modificaciones del código que se acaban de adoptar no son la panacea, y que Pasco tiene mucho por hacer a fin de garantizar que se ofrezcan opciones de viviendas asequibles para todos. Está ansioso por continuar esa tarea. El año próximo, espera trabajar con el ayuntamiento de Pasco en la reconsideración de las normas de desarrollo existentes, incluida la altura y superficie cubierta del lote, a fin de identificar oportunidades que permitan crear un código más moderno y flexible. Además, espera analizar las políticas que rigen las propiedades en infracción (que cumplen con normas anteriores, pero no con las actuales), con el objeto de garantizar que las políticas se apliquen “en función de la salud y la seguridad, y no de la estética”. Le gustaría trabajar de manera más estrecha con las ciudades vecinas de Kennewick y Richland, que están experimentando una escasez similar de viviendas asequibles. Y desea investigar bonos de densidad y exenciones de impuestos para desarrollos multifamiliares, entre otros temas.

“Esta labor es urgente”, explica. “Hace 15 años, cuando se adoptó el plan integral, no existían Uber, las aplicaciones ni el reparto de pizza a domicilio. Tenemos la oportunidad de reformar nuestras políticas de modo que tengan sentido para los residentes de hoy y los de mañana. Creo que los miembros de nuestra comunidad se lo merecen”. □

Loren Berlin es escritora y asesora en comunicaciones, especializada en oportunidades económicas y de vivienda. Para leer más acerca de ella, visite www.lorenberlin.com.



Las políticas que crean incentivos para nuevos desarrollos pueden formar parte de una estrategia local de vivienda integral y equilibrada. Crédito: Sundry Photography via Getty Images.

REFERENCIAS

CNT. 2022. Índice de Asequibilidad de Vivienda y Transporte Chicago, IL: Centro de Tecnología de Vecindarios. <https://htaindex.cnt.org>.

Ellen, Ingrid Gould, Jeffrey Lubell y Mark A. Willis. 2021. *Through the Roof: What Communities Can Do About the High Cost of Rental Housing in America*. Enfoque en políticas de suelo. Cambridge, MA: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. <https://www.lincolnst.edu/through-the-roof>.

Litman, Todd. 2015. *Analysis of Public Policies That Unintentionally Encourage and Subsidize Sprawl*. Documento de trabajo elaborado para el proyecto La nueva economía climática de la Comisión Global sobre Economía y Clima por el Instituto de Política de Transporte de Victoria, en asociación con LSE Cities. <https://newclimateconomy.report/workingpapers/wp-content/uploads/sites/5/2016/04/public-policies-encourage-sprawl-nce-report.pdf>.