



CAMBIO ESTRUCTURAL

La iniciativa 3C promueve la capacidad de pago de la vivienda y la equidad racial en cinco ciudades de los Estados Unidos



EN 2021, *Los Angeles Times* informó que algunos de los nuevos barrios millonarios de la ciudad se encontraban en el sur de Los Ángeles. Muchos residentes de la comunidad históricamente negra se sorprendieron.

Pero Kristin Johnson no. Hace tiempo que ella, nativa de Los Ángeles, y su esposo intentan comprar una casa en la zona, sin éxito. Ambos trabajan y vienen mejorando sus haberes y aumentando sus ahorros desde hace varios años. Pero los precios de las viviendas no paran de aumentar y se vuelven inalcanzables.

En 1965, los abuelos de Johnson compraron una casa en el área de Crenshaw, en el sur de Los Ángeles, en gran parte con un salario. La casa costó US\$ 16.500. Hoy, vale casi US\$ 1 millón.

La madre de Johnson pasó su adolescencia en esa casa. Vio irse a las últimas familias blancas que quedaban y vio a los residentes de color del barrio perder locales de venta minorista, empleos en fábricas y servicios esenciales. Ahora las personas blancas están regresando, y junto a ellas, la inversión: una línea del metro que atraviesa el barrio se inauguró este otoño, y el nuevo SoFi Stadium, que es la casa del equipo LA Rams, se encuentra a 10 minutos. Dichos cambios aumentarán los precios de las viviendas aún más.

“Mucha gente que no es negra ni mestiza se está mudando al barrio y se está quedando con las viviendas”, comenta Johnson. “Pero a mí, incluso con los programas de compra de la primera vivienda, no me alcanza para pagar una casa en el área donde nací y me crié”.

En todo el país hay ciudades que enfrentan desafíos de vivienda graves, y las comunidades negras se ven particularmente afectadas. Muchas se encuentran en situaciones difíciles desde hace años, pero la pandemia exacerbó la situación, y provocó una suba de los precios de las viviendas y de los alquileres, sobre todo en las ciudades grandes. Estos aumentos se ralentizaron un poco desde mediados de 2022, pero no se detuvieron, y los residentes luchan, simplemente,

para mantenerse a flote, sin siquiera poder pensar en comprar una vivienda o en aumentar su patrimonio.

Existe una gran brecha en los índices de propiedad de la vivienda en los Estados Unidos (casi el 75 por ciento de los hogares blancos tienen casa propia, en comparación con el 45 por ciento de los hogares negros y el 48 por ciento de los hogares hispanos), y esto representa una gran fuente de disparidad racial de la riqueza en el país. Pero las viviendas unifamiliares asequibles que pudieron empezar a enfrentar este problema no están ni cerca de producirse a la escala necesaria.

Los esfuerzos para preservar y expandir viviendas asequibles a la vez que se consolida la riqueza de la comunidad han enfrentado desafíos que van desde políticas restrictivas de desarrollo local hasta demoras en la construcción causadas por problemas con el personal y las cadenas de suministro. La iniciativa Connecting Capital and Community (Conectar el Capital con la Comunidad o 3C) del Centro para la Inversión Comunitaria, creada en colaboración con JPMorgan Chase, busca abordar estos desafíos con un enfoque completamente diferente.

Lanzado en 2021, en la actualidad, el proyecto incluye equipos en cinco de las principales ciudades de los Estados Unidos: Chicago, Los Ángeles, Miami, Seattle y Washington, DC. Cada equipo está creando estrategias localizadas y a medida para aumentar la reserva de la ciudad de viviendas asequibles para la venta y el alquiler, a la vez que se genera riqueza para las comunidades de personas latinas y negras. Los equipos, que incluyen a los residentes como socios de pleno derecho, están reuniendo a las partes interesadas de los sectores privado, público y sin fines de lucro; diseñando proyectos innovadores que puedan influenciar los flujos de capital, las políticas y las prácticas, y evaluando nuevas formas de combatir la crisis de oferta y propiedad de la vivienda que puedan sentar bases para esfuerzos en otras ciudades.

Un problema nacional con soluciones locales

La iniciativa 3C surgió como una forma de analizar las barreras dentro del sistema de vivienda que han limitado el acceso a la vivienda y la oferta de vivienda, y de identificar las herramientas y las estrategias para derribar esas barreras, que puedan respaldar e impulsar a las comunidades latinas y negras.

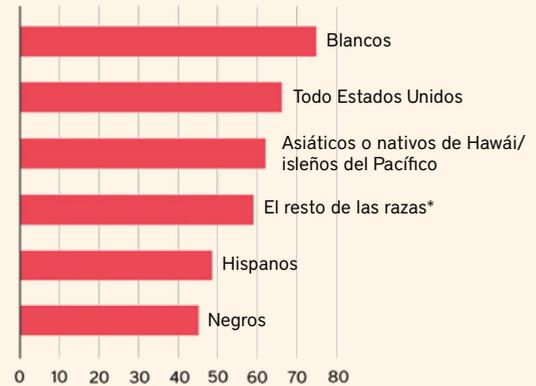
“Sabemos que las comunidades necesitan una diversidad de tipos de vivienda”, expresa Omar Carrillo Tinajero, director de asociaciones e iniciativas del Centro de Inversión Comunitaria (CCI, por su sigla en inglés). “Si apoyamos a las comunidades prósperas, y si, sobre todo, cuidamos a las comunidades en las que se ha invertido poco o nada, tenemos que asegurarnos de usar una gran variedad de herramientas”.

3C es parte de un compromiso filantrópico de cinco años de US\$ 400 millones por parte de JPMorgan Chase para apoyar a los hogares de personas hispanas, latinas y negras. CCI y JPMorgan Chase diseñaron el programa a partir de resultados observados en su trabajo de desarrollo basado en el lugar, y su objetivo es respaldar un análisis holístico de las inversiones, en lugar de proyectos únicos. “Queremos promover el cambio de los sistemas, que es crucial para el crecimiento inclusivo en las comunidades”, comenta Mercedeh Mortazavi, vicepresidenta de filantropía global de JPMorgan Chase. “Nuestras inversiones ayudarán a evaluar innovaciones y harán que las personas se reúnan para pensar de forma colaborativa, y pretendemos que se expandan con éxito por todo el país”.

En 2021, en cada ciudad, una organización líder dedicó un tiempo significativo a reunir partes interesadas de los sectores corporativo, filantrópico, municipal y sin fines de lucro, así como de grupos comunitarios que representan a los residentes locales, para formar un equipo central.

Juntos, los integrantes del equipo definieron prioridades compartidas y empezaron a escudriñar sus entornos locales con el fin de identificar

ÍNDICES DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA POR RAZA Y ETNIA EN LOS ESTADOS UNIDOS



* Incluye a las personas que se identificaron como indígenas estadounidenses o nativas de Alaska, independientemente de si informaron alguna otra raza o no, así como todas las combinaciones de dos razas o más.

Décadas de políticas discriminatorias de préstamo y vivienda generaron diferencias marcadas en los índices de propiedad de la vivienda, determinadas por la raza y la etnia en los Estados Unidos. Fuente: Censo de los Estados Unidos (2022).

brechas y posibles soluciones. Buscaron patrones de uso del suelo que pudieran admitir desarrollos de escala reducida (un número elevado de baldíos, por ejemplo, o estilos de vivienda históricos que puedan admitir tanto a propietarios como a inquilinos), así como herramientas y recursos potencialmente útiles, y luego diseñaron planes en torno a dichos hallazgos. Algunos equipos tienen como objetivo aumentar la reserva de viviendas disponibles para la compra para familias de bajos ingresos; otros intentan combatir el desplazamiento relacionado con el aburguesamiento por medio de la construcción de viviendas de alquiler asequibles.

A pesar de que analizan diferentes problemáticas, los cinco grupos tienen intereses en común. Esto también es válido en la práctica, ya que priorizan la asociación con emprendedores inmobiliarios de color y la colaboración con residentes locales, y a nivel estratégico, ya que investigan modelos innovadores de préstamo, uso del suelo y propiedad que podrían ayudar a las comunidades a transformar las oportunidades de vivienda y de consolidación de la riqueza.

Un marco de acción

A pesar de que la 3C es nueva, el proceso que los equipos usan para concentrar sus esfuerzos ya se viene probando hace tiempo. Conceptos fundamentales como la alineación de prioridades y la asociación con los usuarios finales de un proyecto (en este caso, los integrantes de las comunidades) son parte del marco de absorción de capital, una herramienta desarrollada por Robin Hacke, directora ejecutiva del CCI, y Marian Urquilla, cofundadora de la organización.

Por medio del marco de absorción de capital, muchas comunidades abordaron desafíos sociales y económicos locales, como la vivienda asequible, formulando objetivos compartidos, promoviendo un flujo de desarrollos, en lugar de focalizarse en proyectos individuales, y propiciando un entorno favorable para políticas y procesos pertinentes que puedan allanar y acelerar el encauzamiento del desarrollo y la preservación.

“En última instancia, se trata de reorganizar, rediseñar y repensar cómo una comunidad imagina su futuro, y trazar un plan para llegar allí”, comenta Urquilla. “Es un trabajo muy arduo, pero, al final, dará sus frutos”.

Dana Jackson llegó a probar esos frutos. Jackson, consultora de Louisville, Kentucky, con más de 25 años de experiencia en organizaciones de base y formulación de políticas, es la experta líder de 3C. Supervisa los equipos de Miami y Chicago, y coordina talleres en los que los cinco equipos trabajan en ejercicios centrados en sus entornos específicos y en las necesidades de las partes interesadas.

En estas sesiones, explica Jackson, a cada grupo se le puede pedir que describa el sistema de vivienda de su ciudad y todos los pasos que implica desarrollar una vivienda o poner a quienes compran viviendas y quienes las alquilan en su lugar. Como consecuencia, surgen preguntas como: “¿Dónde se traba o ralentiza el sistema, y cómo podemos, con un conjunto de socios, implementar algunos cambios?”, relata Jackson. “He visto equipos que llegan a entender muy bien cuáles son los déficits del sistema, y luego idean una estrategia para abordarlos”.

Conuerdo con Urquilla en que no es un proceso fácil. Pero es el trabajo preliminar importante para alcanzar el objetivo de la iniciativa 3C: desarrollar enfoques de vivienda específicos para cada ciudad que demuestren una forma de construir viviendas asequibles con mayor facilidad y equidad, y que puedan servir de base para otros esfuerzos donde quiera que sea.

Las cinco ciudades y quienes integran sus equipos comenzaron en diferentes partes. Algunas ciudades albergan a organizaciones sin fines de lucro de gran capacidad y cuentan con infraestructura que respalda su trabajo, mientras otras, a veces, han enfrentado dificultades para obtener recursos. Algunos integrantes de los equipos habían trabajado juntos con anterioridad y pudieron empezar a toda marcha, mientras otros necesitaron tiempo para conocerse y encontrar las mejores formas de alcanzar los resultados deseados.

Los grupos han adoptado diferentes enfoques para desarrollar los proyectos que esperan que fortalezcan la accesibilidad y la equidad en sus ciudades. Echemos un vistazo al trabajo en proceso en tres ciudades de la 3C: Chicago, Miami y Los Ángeles.

Marco de absorción de capital



Prioridades compartidas

Encauzamiento

Entorno favorable

El Marco de Absorción de Capital del Centro para la Inversión Comunitaria ha ayudado a comunidades a enfrentar desafíos sociales y económicos locales, incluida la capacidad de pago de la vivienda. Crédito: CCI.



Izquierda: un dúplex en Humboldt Park, una de las dos áreas centrales para la iniciativa 3C en Chicago. Derecha: personal de la ciudad de Chicago trabaja con los residentes de Garfield Park para trazar futuros espacios para viviendas. Crédito: Consejo Comunitario de Garfield Park.

Chicago: disminución del umbral de propiedad de la vivienda

Cuando comenzó el proceso de la 3C, quienes integraban el equipo de Chicago sabían que querían centrarse en la expansión de la propiedad de la vivienda. El índice de propiedad de la vivienda de la ciudad para las familias negras e hispanas (35 por ciento y 43 por ciento, respectivamente) se encuentra por debajo del promedio nacional (ver Figura 1).

Además, sabían que querían trabajar con dúplex o cuádruplex, estilos de vivienda icónicos en Chicago, desarrollados a principios del s. XX para albergar a inmigrantes y migrantes negros provenientes del sur. Estas opciones de vivienda tradicionalmente asequible, que constituyen un cuarto de la reserva actual de viviendas de la ciudad, disminuyeron ya que las personas las convirtieron en viviendas unifamiliares o las reemplazaron por nuevos desarrollos.

La pregunta que el equipo de Chicago enfrentó fue: ¿en qué barrios debían centrarse a medida que desarrollaban su proyecto de demostración inicial? “Queríamos ser reflexivos y estratégicos respecto a dónde podríamos generar un impacto”, comenta Lynnette McRae, directora de la iniciativa 3C en Chicago Community Trust, que es la organización líder del programa. El equipo quería escoger áreas cuyos residentes

ya estuvieran trabajando para conseguir la propiedad de la vivienda, y lugares que ya tuvieran una red de dúplex y cuádruplex, y baldíos en los que se pudiera construir.

Con el tiempo, el equipo decidió centrarse en Garfield Park y Humboldt Park, ambos habitados en su mayoría por comunidades latinas y negras. Garfield Park ya formaba parte de dos iniciativas de redesarrollo importantes (una dirigida por la ciudad y otra encabezada por una coalición de organizaciones sin fines de lucro) que el trabajo de la 3C podría aprovechar y amplificar.

El grupo se topó con un obstáculo bastante rápido. Por lo general, los esfuerzos para expandir la propiedad de la vivienda se dirigen a familias que ganan al menos el 80 por ciento de la mediana de ingresos en la zona (AMI, por su sigla en inglés). Pero Garfield Park y Humboldt Park son comunidades de ingresos bajos en las que la mayoría de los hogares ganan mucho menos que dicho valor.

“Realizar un proyecto de vivienda asequible al 100 por ciento de la AMI: eso podría incluir a muchas personas, pero sabemos que la mayoría de nuestros residentes ganan menos del 60 por ciento de la AMI”, explica Mike Tomas, director ejecutivo del Consejo Comunitario de Garfield Park. Él y quienes representan a Humboldt Park, como integrantes del equipo de 3C, presionaron a favor de opciones que pudieran satisfacer las necesidades de más residentes.

FIGURA 1

CAPACIDAD DE PAGO Y EQUIDAD EN LAS CIUDADES DE LA 3C

	Población (2020 est.)	Crecimiento demográfico, 2010-2020	Mediana de precio de venta de vivienda familiar, enero de 2023	Índices de propiedad de la vivienda (blancos negros hispanos)	Porcentaje de hogares de inquilinos abrumados por el costo*
Nacional	331,5 millones	7%	US\$ 383.000	75% 45% 48%	40%
Chicago	2,7 millones	2%	US\$ 261.000	54% 35% 43%	48%
Los Ángeles	3,9 millones	3%	US\$ 1.050.000	43% 27% 29%	59%
Miami	442.000	11%	US\$ 570.000	43% 22% 31%	67%
Seattle	737.000	21%	US\$ 850.000	51% 26% 27%	41%
Washington, DC	690.000	15%	US\$ 849.000	53% 37% 32%	47%

Nota: Todas las cifras se redondearon.

* Los hogares abrumados por el costo destinan más del 30 por ciento de sus ingresos a alquiler y servicios públicos.

Fuentes: población y crecimiento demográfico: Censo de Estados Unidos; mediana de precios de venta: Redfin; índices de propiedad de la vivienda: Institute for Housing Studies de la Universidad DePaul, Prosperity Now, Urban Institute, Censo de Estados Unidos; hogares abrumados por el costo: Censo de Estados Unidos, Prosperity Now. Las ciudades participantes proporcionaron más información.

Dicho punto generó algo de tensión (Tomas la llama “tensión saludable”), pero, al final, la pregunta de cómo atender las necesidades de residentes de bajos ingresos interesados en poseer una vivienda se convirtió en la misión central del trabajo del equipo de Chicago.

Este año, el equipo está ingresando a una etapa de mayor compromiso, comenta Ashlee Cunningham, directora de la iniciativa en el CCI, que asesora al equipo de Chicago. “Ahora es momento de que construyan canales para los compradores, empiecen a pensar en las tipologías de vivienda, y observen de forma más estratégica cuáles son las oportunidades y necesidades de financiamiento”.

El equipo espera desarrollar un conjunto de soluciones que expandan la propiedad de la vivienda tanto para quienes ganan entre un 60 y un 80 por ciento de la AMI como para quienes ganan entre un 80 y un 120 por ciento. Sin embargo, para lograr alcanzar esos rangos más bajos será necesario resolver tres problemas clave. ¿Puede el programa identificar y preparar mejor a quienes sean potenciales propietarios por

medio de un asesoramiento sobre vivienda? ¿Puede la creación de un fondo común de préstamos flexible ayudar a que las familias de bajos ingresos obtengan hipotecas? Y ¿puede el equipo trabajar con emprendedores inmobiliarios y la ciudad para adquirir suelo y construir unidades más asequibles, a fin de que el inventario esté disponible cuando los compradores estén listos?

Son preguntas difíciles, pero el equipo está dispuesto a aceptar el desafío, dice Donna Clarke, directora ejecutiva de operaciones de Neighborhood Housing Services of Chicago, un integrante del equipo que brinda apoyo, educación y asistencia financiera para ayudar a las familias de clase media y obrera a comprar y mantener sus viviendas. “Nos incita a encontrar soluciones e innovar”.

Cuando el trabajo de 3C se haya completado, explica Cunningham, “podremos decir que este equipo creó una cultura de propiedad de la vivienda, promovió el acceso igualitario al capital y expandió el inventario de viviendas asequibles”. Y por medio de esas tres acciones, habrá creado un modelo para otras comunidades”.



Durante un recorrido por las viviendas del sur de Florida en 2022, la secretaria del HUD, Marcia Fudge, declaró a Miami el epicentro de la crisis de la capacidad de pago del país. La ciudad suele favorecer a los grandes emprendedores inmobiliarios privados. Créditos (de izquierda a derecha): Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos vía Flickr, Nicolas McComber vía iStock/Getty Images.

Miami: apostar a lo grande en desarrollos de pequeña escala

El verano pasado, la secretaria del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por su sigla en inglés), Marcia Fudge, declaró a Miami “el epicentro de la crisis de vivienda de este país”. Esto no solo es resultado de presiones habituales como la escasez de oferta y el aburguesamiento. Aspectos normativos y financieros del entorno de vivienda de Florida tienden a favorecer a los grandes emprendedores inmobiliarios privados, y, por tanto, Miami no tiene un ecosistema equilibrado que incluya a los emprendedores inmobiliarios sin fines de

El verano pasado, la secretaria del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por su sigla en inglés), Marcia Fudge, declaró a Miami “el epicentro de la crisis de vivienda de este país”.

lucro o pequeños, o a instituciones financieras de desarrollo comunitario (CDFI, por su sigla en inglés) con experiencia.

En 2018, la organización Miami Homes for All reunió a partes interesadas locales para evaluar dichas necesidades, y creó la alianza Greater Miami Housing Alliance para seguir

abordándolas. Dicha coalición trabajó de forma productiva durante dos años, e ideó un conjunto de recomendaciones de políticas para los líderes de la ciudad y del estado.

Así que, cuando la 3C se inauguró en 2021, el equipo de Miami, que incluye a muchos participantes de la iniciativa anterior, tuvo un comienzo prometedor.

Sin embargo, ahora el equipo debía encontrar proyectos que pudieran ilustrar los beneficios de los cambios de políticas que sus integrantes habían recomendado. “La Greater Miami Housing Alliance había logrado grandes avances, pero necesitamos ser capaces de construir dicho enfoque” para demostrar cómo se verían dichas recomendaciones en la práctica, explica Lisa Martinez, quien lidera el equipo de Miami.

El grupo determinó que quería centrarse en las estrategias antidesplazamiento en las comunidades con predominancia de población negra, por medio de la preservación de viviendas y la construcción de desarrollos de pequeña escala. Sus miembros sondearon proyectos de vivienda actuales en la región, y finalmente, eligieron invertir en cinco que ilustran las necesidades clave y prometen aprendizajes significativos.

Los cinco proyectos que seleccionaron difieren bastante entre sí. Uno usa suelo público para un modelo de fideicomiso de suelo comunitario que brinda oportunidades de propiedad de vivienda. Otro ofrece asistencia para la rehabilitación a propietarios de unidades pequeñas que enfrentan violaciones del código y multas. Dos proyectos están realizando rehabilitaciones o desarrollos de escala muy pequeña, pero necesitan un financiamiento previo al desarrollo. Y el quinto busca incluir espacio para oficinas de bajo costo en desarrollos de vivienda asequible.

En la actualidad, todos se encuentran en etapas diferentes, y se estima que el primero terminará a principios de 2024. 3C brindará financiamiento y servicios de gestión de proyectos para ayudar a que todos alcancen su meta. “Cada uno de estos acuerdos encontrará barreras que tendremos que superar”, explica Annie Lord, directora ejecutiva de Miami Homes for All, la organización líder del equipo.

El objetivo es que los gestores de políticas y las instituciones financieras tomen conocimiento de los proyectos una vez que estos ya estén completamente encaminados, haciendo

hincapié en que el dinero de 3C fue crucial para su progreso e ilustrando cómo las nuevas fuentes de financiamiento de la ciudad (para ayudar a que los constructores adquieran tierras, por ejemplo, o para ayudar a los propietarios de pequeñas unidades locales a renovar sus viviendas) podrían marcar la diferencia.

A medida que los proyectos avanzan, el equipo de 3C está trabajando con los integrantes de las comunidades de los barrios donde se está implementando la iniciativa. Debido al aburguesamiento, algunos residentes desconfían de cualquier actividad relacionada con urbanización.

Santra Denis es la directora ejecutiva del Centro de Trabajadores de Miami y una integrante central del equipo. Invitó a personas de varios barrios a unirse a un consejo de residentes, con el objetivo de otorgarles una participación clara en los procesos de toma de decisiones. “Sin duda, vamos a volver a centrarnos en los inquilinos”, añade. “Hablabamos con ellos, obtendremos información, nos aseguraremos de que se sientan bien [con estos desarrollos]”. Es la única forma de que la iniciativa funcione, comenta.

En una manifestación organizada por el Centro de Trabajadores de Miami en 2022, se pidió por mejores protecciones para los inquilinos de la ciudad. Crédito: Centro de Trabajadores de Miami.



Los Ángeles: diversificar los tipos de viviendas

En Los Ángeles, el equipo de 3C está trabajando en el sur de la ciudad, donde dará prioridad a construcciones nuevas para la propiedad de la vivienda y a la preservación de unidades para alquiler asequibles existentes.

Pero Los Ángeles tiene algunas limitaciones internas, a saber, el costo elevado del suelo. Construir nuevas viviendas unifamiliares asequibles en terrenos individuales no es para nada factible allí, y los integrantes del grupo dedicaron meses a investigar formas de reducir los precios. ¿Podrían beneficiarse de la SB9, la nueva ley de California que permite a los propietarios de viviendas cuadruplicar la densidad en sus propiedades? ¿Podrían los modelos de propiedad compartida ayudar a los compradores a consolidar riquezas?

Finalmente, acordaron algo, según parece, más convencional: condominios. “Lo que podría no sonar tan innovador, pero lo es para Los Ángeles. No existen condominios allí”, explica Alejandro Gonzalez, gerente de programa de la iniciativa 3C de Los Ángeles. Los condominios pueden comprarse con hipotecas convencionales, y la comunidad está repleta de estacionamientos subterráneos y franjas comerciales

de baja altura que podrían reutilizarse para viviendas de mayor densidad.

Pero, incluso si se consideran los incentivos de uso del suelo y las ayudas para el pago del anticipo a fin de que los compradores de primera vivienda puedan adquirir las unidades, los costos locales son tan altos que el equipo de Los Ángeles no pudo encontrar una forma de que los residentes que ganan menos del 80 por ciento de la AMI puedan acceder a hipotecas, objetivo compartido por muchos integrantes del equipo.

“Nuestro mayor desafío ha sido el deseo de muchos de nuestros socios comunitarios de atender a los ciudadanos de la franja inferior al 80 por ciento; es lo que todos queremos lograr”, comenta Tom de Simone, director ejecutivo de Genesis LA, una gran CDFI que lidera el equipo. En repetidas ocasiones, el grupo debatió sobre la problemática, y algunos integrantes resaltaron que incluso los residentes de Los Ángeles que ganan el 100 por ciento de la AMI tienen dificultades para comprar una vivienda, y que ofrecer condominios a ese precio permitiría a algunos profesionales negros que, de lo contrario, se verían expulsados por los precios, permanecer en los barrios del sur de Los Ángeles.

Marsha Mitchell fue una de las integrantes del equipo que participó en estos debates. Mitchell, directora de comunicaciones de

El sur de Los Ángeles ha atravesado muchos cambios en los últimos años, incluida la construcción del SoFi Stadium en 2020. Crédito: Mark Holtzman Photography.



Community Coalition, una organización que trabaja para transformar las condiciones sociales y económicas del barrio, afirma que entiende las realidades financieras de la ciudad que, en última instancia, ayudaron a moldear el enfoque del equipo, y destaca que apreció el ida y vuelta. “El hecho de haber tenido esos debates, es muy importante”.

De Simone dice que el debate también lo influyó. “Me abrió los ojos. Quizás no podamos obtener el 100 por ciento de las unidades estando por debajo del 80 [por ciento de la AMI], pero debemos intentar obtener algunas”, comenta. Piensa que los pequeños ahorros que provienen de los estacionamientos reducidos, las bonificaciones por densidad o la construcción modular podrían reducir los precios lo suficiente como para que las unidades sean más asequibles. Y reflexiona que si los funcionarios locales votados ven la viabilidad de invertir en condominios para expandir la oferta de viviendas asequibles, podrían, con el tiempo, asignar fondos públicos que podrían reducir más el costo para quienes alquilan y compran viviendas.

El equipo también se centra en preservar los alquileres multifamiliares, pero ese trabajo no comenzará hasta finales de este año, cuando se ponga a disposición una nueva fuente de financiamiento estatal. Por ahora, el grupo está muy ocupado adquiriendo bienes inmobiliarios aptos para la construcción de condominios y terminando el diseño del primer proyecto, pasos que se basarán, como todas las decisiones tomadas hasta el momento, en el diálogo y el consenso.

Dicho foco en la comunidad y el consenso es una característica distintiva de la iniciativa 3C, y seguirá guiando los debates y decisiones de los cinco equipos. “Muchas veces, la comunidad se



La estación de metro Expo/Crenshaw de Los Ángeles es el punto de partida para una nueva línea de tren que atravesará el sur de Los Ángeles. A los defensores de la vivienda les preocupa que las mejoras en el transporte público hagan que los precios de las viviendas aumenten. Crédito: Laser1987 vía iStock Editorial/Getty Images Plus.

deja en segundo plano”, explica Mitchell. “Esto es algo que diferencia a este proyecto”.

En las cinco ciudades, quienes lideran los programas 3C tienen la determinación de combatir la crisis de vivienda asequible del país de una forma nueva. Si bien reconocen los desafíos sistemáticos compartidos que enfrentan las comunidades negras de todo el país, analizan cada ciudad como un ambiente único, donde los barrios, la historia, el entorno de políticas y la cultura cumplen funciones importantes para la creación de nuevos modelos de vivienda, y donde los gestores de políticas, profesionales y residentes son los más indicados para elaborar estrategias y soluciones que funcionen en las comunidades. □

Amanda Abrams es periodista independiente en Durham, Carolina del Norte.

SOBRE EL CENTRO PARA LA INVERSIÓN COMUNITARIA

El Centro para la Inversión Comunitaria (CCI, por su sigla en inglés) del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo ayuda a las comunidades a crear sistemas de inversión eficaces y equitativos que les permitan concretar sus visiones para que todos los residentes prosperen. El CCI les brinda a los líderes comunitarios habilidades para la absorción de capital, el liderazgo adaptable y la equidad racial a fin de transformar sus sistemas de inversión. Para obtener más información, visite centerforcommunityinvestment.org.