

La casa vacía de al lado: cómo comprender y reducir el vaciamiento y el hipervaciamiento en los Estados Unidos

Por Alan Mallach

Aunque hay menos propiedades vacías y abandonadas desde la recesión en gran parte del territorio de los Estados Unidos, estas propiedades aún inquietan a las ciudades postindustriales que tienen dificultades, y cada vez destruyen barrios con mayor intensidad, según el informe del Instituto Lincoln publicado en mayo.

Desde la década de 1990, las propiedades vacías se han extendido en las antiguas ciudades industriales (antiguos centros industriales como Detroit, Cleveland y St. Louis), según escribe Alan Mallach en *The Empty House Next Door: Understanding and Reducing Vacancy and Hypervacancy in the United States* (*La casa vacía de al lado: cómo comprender y reducir el vaciamiento y el hipervaciamiento en los Estados Unidos*). Estas propiedades vacías disminuyen el valor de las propiedades, dañan la salud financiera de las ciudades y aumentan los índices de delincuencia. Al mismo tiempo, las ciudades han tenido cierto éxito al implementar estrategias para rehabilitar, demoler de forma selectiva y reutilizar propiedades vacías como viviendas nuevas o espacios verdes.

El informe analiza los datos de censos y el servicio postal de EE.UU. de 15 antiguas ciudades industriales (diez grandes y cinco pequeñas), y también de ciudades imán, como San Francisco y Boston, y del Cinturón del Sol, como Phoenix y Dallas. El informe se centra en dos indicadores particulares: el hipervaciamiento, que ocurre cuando al menos una de cada cinco propiedades está vacía, y “otros vaciamientos”, un término del censo para las propiedades que no están en uso, en venta ni alquiladas, por lo que están efectivamente abandonadas.

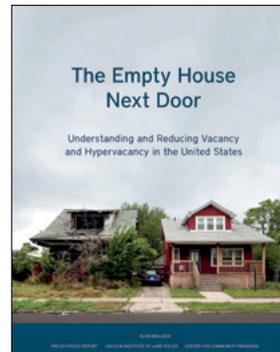
Algunas décadas atrás, el hipervaciamiento estaba limitado a unos pocos barrios, pero ahora caracteriza a amplias extensiones en muchas ciudades. En 2015, más del 49 por ciento de los sectores censales de Flint, Michigan, el 46 por

ciento en Detroit y el 42 por ciento en Gary, Indiana, padecían de hipervaciamiento extremo: en cada sector, más de un cuarto de las unidades estaban vacías.

Con semejantes niveles de vaciamiento, “el mercado deja de funcionar de forma efectiva”, escribe Mallach en el informe. “Las casas se venden solo a inversionistas, si es que esto se logra, a precios bajísimos, mientras que los vecindarios se convierten en zonas de pobreza, desempleo y problemas de salud concentrados”.

Mientras tanto, hay 2 100 000 más unidades abandonadas a nivel nacional: de 3 700 000 en 2005, a 5 800 000 en 2016. Este aumento es más o menos el quintuple de propiedades que hay en San Francisco. Estas representan menos de un tercio de todas las propiedades vacías en las ciudades imán y del Cinturón del Sol, pero cerca de la mitad del vaciamiento en antiguas ciudades industriales grandes, y unos dos tercios del vaciamiento en las ciudades más pequeñas, que enfrentan los desafíos económicos más importantes, como se detalla en el informe *Revitalizing America's Smaller Legacy Cities* (*Revitalizar las antiguas ciudades industriales más pequeñas de los Estados Unidos*), del Instituto Lincoln.

La casa vacía de al lado describe los impedimentos para lidiar con el vaciamiento, como los procesos engorrosos para ejecutar impuestos a la propiedad inmobiliaria y las leyes estatales y las prácticas bancarias que hacen que miles de propiedades estén atascadas en el limbo de la ejecución hipotecaria. Algunas herramientas legales, como el derecho de expropiación de “puntos abandonados”, la bancarrota de propiedades vacías y las bancas de crédito hipotecario, han ayudado a que las comunidades puedan controlar propiedades abandonadas en algunas ciudades, pero estas no están disponibles o, en otros casos, se infrutilizan.



Mayo de 2018 / Tapa blanda / \$ 15,00 / 56 páginas / ISBN: 978-1-55844-375-4

Para encargarlo, visite www.lincolninst.edu.

Algunas ciudades han intentado encontrar estrategias para promover la reutilización de propiedades vacías. En Cleveland y Youngstown, Ohio, los esfuerzos colaborativos públicos y privados han combinado la demolición estratégica con la rehabilitación para poner viviendas remodeladas a disposición de nuevos compradores a precios asequibles. Baltimore utiliza la bancarrota para llevar las propiedades vacías a manos de desarrolladores con y sin fines de lucro en zonas especiales que tienen potencial de mercado; así, se han recuperado 1300 unidades desde 2010.

En barrios con menos potencial de renovación, las ciudades han convertido propiedades vacías en espacios verdes. Por ejemplo, Cleveland publicó un catálogo de posibles usos ecológicos para suelos vacantes y trabajó con un asociado sin fines de lucro para obtener USD 500 000 en subsidios para 56 parques pequeños, jardines de lluvia y proyectos agrícolas. En Filadelfia, la Sociedad de Horticultura de Pensilvania ha liderado un enfoque económico y de bajo mantenimiento para ecologizar más de 7000 terrenos baldíos.

Con la inspiración de estos casos de éxito, el informe recomienda que las ciudades recopilen mejores datos sobre los vaciamientos, eliminen los impedimentos legales para reutilizar, adopten y utilicen herramientas legales poderosas, utilicen estrategias públicas para sortear obstáculos en la reutilización según el mercado, logren que el pago verde sea una estrategia a largo plazo y equilibren la demolición con la rehabilitación como parte de una estrategia más amplia para la recuperación. □