



Panel de Discusión del Desarrollo de Vivienda

17 de junio del 2020

Preguntas y Respuestas del Público

La tarde del 17 de junio del 2020, el equipo de proyecto de vivienda de la ciudad de Lynn realizó un seminario por Internet con expertos de desarrollo urbano donde se habló acerca del mercado residencial y el potencial de Desarrollo de Vivienda asequible entre otros. Los panelistas incluyeron a Chrystal Kornegay, Directora Ejecutiva del departamento de Vivienda de Massachusetts; Andrew DeFranza, Director Ejecutivo de Harborlight Community Partners; y Matt Zahler, Director de MPZ Development.

Cerca de 40 residentes de la ciudad de Lynn participaron en el evento, incluso realizaron preguntas a los panelistas. Varias de estas preguntas fueron respondidas durante el webinar y las que no se alcanzaron a responder han sido condensadas y agrupadas por tema aquí, junto con respuestas del equipo de vivienda de la ciudad de Lynn. Las preguntas hechas directamente a la municipalidad de la ciudad han sido respondidas por el personal correspondiente. El webinar fue grabado y usted puede verlo en línea [aquí](#) (English version [here](#)).

Asequibilidad y Cambio en el Vecindario

¿Se está haciendo algo acerca de los precios? Los arrendadores podrían cobrar el doble de la renta.

- En Massachusetts es ilegal que el gobierno de las ciudades ponga restricciones, a veces se le llama “control de renta” en las rentas dentro de un mercado. El control de rentas fue prohibido en 1994 por referendo del Estado a pesar de que muchos votantes en algunas comunidades se opusieron rotundamente a la prohibición. Actualmente existen algunos esfuerzos por parte del Estado para cambiar esta prohibición y permitir que las municipalidades estabilicen las rentas si es que así lo deciden. En otros estados con crisis graves de vivienda, las legislaturas recientemente aprobaron leyes a nivel de estado para la estabilización de rentas. Algunos argumentan que la estabilización de rentas tiene consecuencias negativas, incluyendo la desinversión en propiedades en renta.

¿Serán desalojados los habitantes de Lynn porque hay personas que se mudan aquí viniendo de Boston y están dispuestos a pagar mucho más en renta por un apartamento?

- Sin restricciones de escritura los arrendadores podrían aumentar las rentas a medida que residentes de mayor ingreso se muden al área. Aunque éstos nuevos residentes no reemplazarían directamente a los residentes de bajos ingresos de Lynn porque seguramente las nuevas viviendas tendrán costos más altos. Pero el incremento en el costo de vivienda, una vez que las compañías constructoras y los

arrendadores empiecen a responder a la demanda de familias de ingresos más altos podría contribuir al desplazamiento indirecto.

¿Cómo impactará a la ciudad de Lynn el ingreso extranjero? ¿Está conectado al aburguesamiento?

- La información en este tema es muy limitada, pero es muy poco probable que los inversionistas extranjeros individuales usando capital en bienes y raíces en Lynn contribuyan al aburguesamiento como lo ha sido en el caso de Boston, Manhattan o San Francisco.

Nueva Urbanización

¿Cuáles son las tres barreras principales para el desarrollo de vivienda asequible?

- La escasez de subsidios gubernamentales, falta de interés político y comunitario en el desarrollo de vivienda asequible y el costo del terreno son tres grandes barreras.
 - El subsidio del gobierno siempre se necesita para la construcción de urbanizaciones donde todas o la mayoría de las unidades se ofrecen a un precio por debajo del precio del mercado. Los subsidios federales y estatales son limitados y hay mucha competencia. En las comunidades como Lynn, las organizaciones sin fines de lucro para desarrollar viviendas asequibles generalmente juegan un papel muy grande para asegurar estos subsidios.
 - La vivienda asequible requiere de subsidio público y permisos municipales gubernamentales para el uso de terreno. A menudo estos proyectos de urbanización no logran construirse sin el apoyo fuerte de líderes políticos y sus constituyentes.
 - En algunas comunidades, el terreno se considera "escaso" porque ya se ha construido a su máxima capacidad de producción de ingreso según la ley. Este no es el caso de Lynn ya que todavía hay terreno vacante y parcelas óptimas para la reurbanización. Pero los terrenos de Lynn para la reurbanización están al precio de mercado, lo cual hace que los proyectos de vivienda asequible sean menos factibles.

¿Cómo podría la ciudad incentivar la diversidad en nuevos proyectos de urbanización? ¿Cuál sería un ejemplo en la zona del tipo de proyecto que ha tenido éxito en términos de equidad?

- Las ciudades pueden incentivar mayor diversidad y equidad en urbanizaciones residenciales nuevas asegurando que una porción de las unidades de vivienda nuevas sea cedidas a usarse para vivienda asequible, de esta manera se crea algo llamado urbanizaciones de "ingreso mixto". El departamento de zonificación inclusiva logra hacer esto apartando una porción de unidades para el uso de vivienda asequible de los proyectos de desarrollos de vivienda nuevos adquiridos a precio de mercado. Las ciudades también pueden usar terrenos públicos y dinero para apoyar más a fondo los proyectos de vivienda asequible. El proyecto de Lynn Gateway North, un edificio con unidades designadas para familias de diversos ingresos, ubicado en el distrito de planeación Gateway de la calle Washington, sería un buen ejemplo de una urbanización nueva que respalda la equidad en la zona.

¿Por qué las compañías constructoras nuevas no han fijado precios razonables para los residentes de bajo ingreso, particularmente aquellos con discapacidades?

- Las nuevas constructoras tienen que cumplir con la ley sobre estadounidenses con discapacidades y otras leyes federales y estatales relacionadas con accesibilidad. Para los constructores mayores de cierto tamaño, las leyes garantizan que una porción de unidades sea físicamente accesible, pero no garantiza que vaya a ser vendido o rentado a una persona con discapacidades. Sin zonificación inclusiva o sin otras acciones municipales, las urbanizaciones nuevas no necesitan incluir unidades, accesibles o no, que sean accesibles para residentes de bajo ingreso

¿El deseo sobre el rendimiento de capital de la urbanización pesa más que la necesidad de vivienda?

- El sistema predominante de desarrollo de vivienda en los Estados Unidos pone al rendimiento de capital invertido por encima de las necesidades de vivienda humanas. Esta priorización se mezcla con los precios del terreno y oportunidades financieras convencionales de desarrollo de vivienda. Existen modelos actuales de producción de vivienda asequible que se enfocan menos en maximizar el rendimiento de capital para el inversionista, pero normalmente requieren una mezcla de subsidio del gobierno, coordinación de organizaciones sin fines de lucro, financiamiento de organizaciones sin fines de lucro, fundaciones y fondos de inversión con una misión específica.

¿Qué piensa acerca del equilibrio entre la necesidad de vivienda asequible y la necesidad de mayores ingresos en impuestos a la propiedad?

- A pesar de que la vivienda a precio del mercado generalmente genera mayor ingreso en impuestos a la propiedad que la vivienda asequible, la urbanización residencial generalmente no es la mejor herramienta para llevar al incremento de ingresos de impuestos a la propiedad. Por ejemplo, los desarrollos comerciales exitosos generan un mayor ingreso que la vivienda y es una de las razones por las cuales algunas comunidades están a favor del uso de desarrollo mixto entre vivienda y comercio. Lynn debería abordar el tema de desarrollo de vivienda para cumplir con las necesidades de vivienda, lo cual pueda incluir la necesidad de vivienda a precio del mercado y vivienda asequible y explorar otras formas para aumentar la entrada de impuestos.

Estrategias de Vivienda

¿El problema de vivienda de Lynn, es similar a otras ciudades del mismo tamaño y población? ¿Cuáles son las mejores prácticas para abordarlo?

- La crisis de vivienda de Lynn es parte de una crisis de vivienda regional más amplia, que se expande a lo largo del este de Massachusetts y más allá. Durante décadas la producción regional de vivienda se ha encontrado por debajo del crecimiento de la población. La alta demanda y la escasez de la oferta de viviendas han creado una competencia enorme por casas y resultado en un incremento masivo de costos, desestabilizando comunidades causando aglomeración. Familias de diversos ingresos han sido impactadas, pero la gente de bajos ingresos y la gente de color han enfrentado las consecuencias más difíciles. De esta forma la situación de Lynn es similar al presente y pasado reciente de muchas ciudades en la región, como Somerville, Chelsea, Everett, Revere y Salem, al igual que otras ciudades más alejadas como Brockton, Lowell, Lawrence, Worcester y Haverhill.
- Ninguna ciudad ha abordado completamente la crisis de vivienda y nadie puede hacerlo solo. Las respuestas más fuertes han incluido estrategias para hacer uso del interés en la urbanización para crear más zonas dedicadas a vivienda asequible, así como estrategias que protejan a los inquilinos de la conducta especulativa del mercado de bienes raíces.

¿Cómo compensamos la necesidad de vivienda de personas que viven en Lynn y no les alcanza el dinero para vivir en las urbanizaciones nuevas s con personas de otras comunidades que desean vivir en Lynn?

- El crecimiento de la población, la construcción nueva y la nueva inversión en comunidades que históricamente se han enfrentado a la desinversión en el siglo 20, puede ser algo bueno siempre y cuando se tome acción para evitar el desplazamiento directo o indirecto.
 - Lynn puede establecer protecciones más estrictas para los inquilinos para prevenir acoso, desalojo sin causa y otras acciones malintencionadas hacia los inquilinos.
 - Asegurarse que los estándares de seguridad se cumplan para las viviendas más antiguas y haya una mayor oferta de vivienda asequible respondiendo a las violaciones de

inspecciones de edificios, reduciendo la pintura de plomo y tomando otras acciones para responder a las preocupaciones de vivienda por debajo de los estándares y

- Apoyar la producción de vivienda asequible para crear más viviendas para los residentes de bajo ingreso de Lynn.

¿Hay recursos para ayudar a las personas que ganan más de lo que se considera "bajos ingresos", pero no les alcanza para pagar el precio del mercado?

- Hay muchas personas que tienen un ingreso más alto de lo que los calificaría para obtener vivienda asequible, pero no lo suficientemente alto para poder pagar una renta a precio de mercado. Esas personas siempre deberían de revisar los límites de ingreso para vivienda asequible, los cuales generalmente son más altos de lo que las personas creen en el área metropolitana de Boston
- El estado provee algunos fondos para las personas de vivienda de ingreso moderado a través de la iniciativa de Workforce Housing. (el proyecto de Gateway North de Lynn fue la primera urbanización en el Estado en obtener ese financiamiento.) Hay otros programas, particularmente para dueños de casa, que tienen límites de ingreso mayores a los típicos para vivienda asequible.

¿Cómo se pueden reurbanizar las casas unifamiliares?

- La reurbanización o rehabilitación de casas unifamiliares generalmente es realizada por firmas inmobiliarias de tamaño pequeño a mediano con capital privado relativamente pequeño o respaldados por fondos de inversión libre (*hedge fund*). Debido a las restricciones financieras, los individuos pueden típicamente rehabilitar casas unifamiliares solamente con dinero en efectivo o con un préstamo especial. Algunos gobiernos locales y organizaciones comunitarias sin fines de lucro con créditos de terreno financian la compra y rehabilitación de casas unifamiliares, y luego aplican una restricción de escritura para que sean asequibles para compradores de ingresos bajos o moderados.

¿Cómo pueden reducirse los impuestos a la vivienda para los dueños de casa?

- Las personas de la tercera edad pueden solicitar reembolsos de impuesto a la propiedad en Lynn siempre y cuando reúnan ciertos requisitos. En general, los impuestos a la propiedad pueden ser reducidos para los propietarios al aumentar la entrada de impuestos a través de urbanizaciones nuevas, ante todo la construcción comercial, si el mercado lo respalda o mediante la reducción de servicios. Esto último puede simplemente diferir los gastos para más adelante cuando los costos sean más altos y después se verán en la necesidad de incrementar los impuestos a la propiedad.

¿Qué papel juega el gasto federal en Lynn, particularmente dinero de HUD y vivienda pública?

- El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos provee fondos de manera regular a la ciudad de Lynn a través de varios programas. Lynn recibe fondos (a través de LHAND) para operar las unidades de vivienda pública y proveer Housing Choice Vouchers (programa de cupones para la selección de vivienda), así como subvenciones a través del Bloque de Subvenciones para el desarrollo de la comunidad y el programa de HOME Investment Partnerships (Sociedad de inversiones para hogares). Una porción de esta subvención es usada para el desarrollo y preservación de vivienda asequible.
- Desde mediados del siglo 20, los fondos federales para la vivienda asequible han disminuido dramáticamente a nivel nacional, incluyendo una caída del 35% en la operación de fondos de vivienda pública desde el año 2000 (datos del Centro de presupuestos y prioridades de política, 2018). La construcción nueva bajo los programas de vivienda pública está prohibida por la ley, pero el desarrollo de vivienda asequible se permite bajo otros programas.

¿Qué podemos hacer como ciudad, para abordar nuestra situación de vivienda y reducir nuestra vulnerabilidad hacia el COVID-19 y otros problemas de salud en un futuro?

- Las últimas investigaciones del COVID-19 indican que el problema más grande relacionado con la vivienda es la conglomeración de personas. Las personas de bajos recursos, personas de color, Latinos e inmigrantes tienden a vivir en casas sobre habitadas debido a los altos costos de vivienda o la discriminación en vivienda. Para prevenir una futura propagación de COVID-19 y otras enfermedades infecciosas, la comunidad puede trabajar en eliminar el hacinamiento dentro de las viviendas apoyando la construcción de suficientes viviendas asequibles y accesibles.

Otras

¿Podría hablar acerca de cómo el censo afectaría a nuestra necesidad de más vivienda asequible?

- El Censo en los Estados Unidos juega un papel crítico en el sistema de vivienda asequible. La información que el censo genera es usada para determinar el presupuesto que cada Estado recibe para usarse en vivienda asequible a través de los programas de bonos de vivienda, el programa federal de reembolso de impuestos para las viviendas de bajo ingreso (la fuente principal de fondo para el desarrollo de nuevas viviendas asequibles) y otros. Lynn tiene comunidades grandes que típicamente no se cuentan completas, incluyendo gente de bajos recursos y gente de color. Si estas comunidades se cuentan incompletas la ciudad recibirá menos fondos federales de los que le corresponden.

Preguntas para la ciudad y sus respuestas

¿Cómo se planean las unidades para personas de la tercera edad, considerando el probable crecimiento de esta población? ¿Cómo podemos ayudar a que las personas de la tercera edad envejecan en casa?

- Debido a estas tendencias, el desarrollo de vivienda para personas de la tercera edad ha sido una prioridad para la ciudad y LHAND (por sus siglas en inglés), y hay proyectos potenciales de los que se ha estado hablando. Idealmente estos proyectos serían construcciones nuevas y seguras con una mezcla diversa de ingresos para incluir una escala de asequibilidad. Además, hay programas ofrecidos por la ciudad y LHAND para asistir a las personas de la tercera edad con sus necesidades de vivienda actuales y ayudarles a envejecer en sus casas. Específicamente la ciudad ofrece a personas de la tercera edad un programa de reembolso de impuestos y LHAND ofrece a personas de la tercera edad diferentes créditos para proyectos de rehabilitación de vivienda.

¿La ciudad de Lynn tiene un consejo de zonificación y urbanización como el que tiene la ciudad de Boston?

- Bajo la Ley General de Massachusetts, la ciudad de Boston tiene una autorización particular para la zonificación y urbanización. Debido a esta dinámica, diversas municipalidades tienen procesos de urbanización y derechos diferentes a Boston. Tampoco pueden imitarlo completamente debido a que los permisos legislativos son diferentes. El sistema de Lynn para revisar y aprobar proyectos de urbanización privada está gobernado bajo la Ley General de Massachusetts Capítulo 40A, una ley de zonificación que define las reglas base para el uso de terreno y el manejo de urbanización nueva en las comunidades. El código de zonificación de Lynn establece qué tipo de proyectos de urbanización son permitidos y en dónde, establece la revisión de procesos de los proyectos y expresa en qué consejo de apelación de zonificación o consejo de la ciudad, concede la autorización de permiso especial. En Lynn cuando se requiere un permiso especial para el desarrollo de un proyecto, el consejo de la ciudad típicamente es quien garantiza el permiso, mientras que otra cantidad pequeña de permisos especiales es aprobada por el Consejo de Apelaciones de Zonificación.

- ¿Qué están haciendo el alcalde y el concejo municipal para que se designen más personas de color (POC por sus siglas en inglés) y de bajos ingresos para importantes juntas y comisiones de la ciudad, como la Corporación de Desarrollo Económico e Industrial (EDIC por sus siglas en inglés), la Comisión de Planificación, el Consejo de Apelaciones de Zonificación (ZBA por sus siglas en inglés), etc.? El alcalde estableció un proceso desde el inicio de su administración para determinar cómo se elegirían todos los titulares de las distintas cámaras de la ciudad, con la prioridad específica de la diversificación y el profesionalismo. Cualquier persona que sea residente de la ciudad tiene derecho de aplicar llenando una solicitud y llevando su currículum ya sea en persona o por internet. Ellos indican en qué consejos o comisiones están interesados y para cuál están mejor calificados y por qué. Después el personal de enlace de consejos y comisiones revisa las aplicaciones y dependiendo de los asientos disponibles, entrevista la lista de aspirantes para determinar quién se alinea mejor y cubre las cualificaciones del consejo o comisión respectivos. Esta recomendación se le hace llegar al alcalde quien hace la última entrevista antes de mandar a los nombramientos al consejo para su confirmación, la alcaldía promueve estas comisiones y consejos lo más seguido posible, invita a cualquier persona que pueda dedicar tiempo a aplicar y se abre a nuevas ideas para darlas a conocer.

¿Cómo podemos promover o apoyar más unidades asequibles en el sitio de Hospital Union?

- La propuesta actual está guiada por un estudio dirigido a la comunidad, que fue realizado por la ciudad y MAPC en el 2018, para determinar el uso más apropiado de la propiedad de Union Hospital. El enfoque es en vivienda para personas de la tercera edad y el plan parece que incluirá por lo menos un 15% de unidades asequibles. El plan de MAPC promueve la asequibilidad e incluye recomendaciones de zonificación y la ciudad y LHAND trabajarán con la compañía constructora seleccionada para promover la adherencia al plan impulsado por MAPC.

¿Por qué las urbanizaciones nuevas no ofrecen unidades a precios razonables para residentes de bajo ingreso, especialmente aquellos con discapacidad?

- La ciudad de Lynn, al igual que muchas ciudades y pueblos a lo largo del Estado de Massachusetts, está pasando por una crisis de vivienda. Pero Lynn no había atraído el nivel de inversiones extranjeras para nuevos proyectos de vivienda como se ha estado viendo en la región y otras pequeñas ciudades cercanas, hasta hace años recientes. En el 2018, LHAND facilitó la construcción de Gateway North, un proyecto de 71 unidades de uso e ingreso mixto con una variedad escalonada de opciones de vivienda asequible para la clase trabajadora. Desde entonces se han comenzado a realizar diversas construcciones frente al agua y en la zona del centro. Con estas nuevas inversiones, la ciudad ha involucrado a MAPC para crear la producción de un plan de vivienda (Housing Lynn/alojando a Lynn) para asegurarse que las nuevas construcciones cubran las necesidades de los residentes de la ciudad. Las prioridades de este proceso de planeación son proteger en contra del desplazamiento y asegurar unidades con una mezcla diversa de ingresos.

Hemos escuchado que habrá vecindarios nuevos a lo largo de la Lynnway con la construcción nueva que se llevará a cabo ¿Cómo se están adaptando a personas de bajos recursos con discapacidad? ¿En general cómo se promoverá la diversidad en estas áreas?

- Actualmente no hay requerimientos bajo la ley local o del Estado que requieran un cierto porcentaje dedicado a unidades de vivienda asequible en conexión con un proyecto llevado por el precio del mercado en un área adyacente a la Lynnway. Dicho esto, la ciudad se abre a trabajar con dueños de propiedad privada y constructoras a través de una colaboración pública privada que resulte en la construcción de unidades de vivienda asequible en la zona. La ciudad en colaboración con LHAND, esperan que el plan de vivienda de Lynn identifique acciones de ley que se puedan tomar

y que creen una gama más amplia de opciones de vivienda asequible que sirva a una variedad de familias de diversos ingresos.

¿Por qué existen negocios, incluyendo apartamentos, que están permitidos a operar sin tener acceso completo para personas con discapacidad?

- Todos los permisos de construcción de inmuebles en la ciudad de Lynn son revisados para que cumplan todos los códigos aplicables del Estado de Massachusetts, incluyendo las regulaciones de la cámara de acceso arquitectónico de Massachusetts (MAAB, por sus siglas en inglés). Las regulaciones de la MAAB establecen requerimientos para la accesibilidad de individuos con discapacidades y estas se aplican al proyecto nuevo de desarrollo y construcción con un nivel substancial de renovación. Los proyectos de construcción son revisados para que concuerden con las reglas de zonificación, construcción, códigos establecidos y regulaciones de MAAB a la hora de la aplicación del permiso de construcción. El Departamento de Servicios de Inspección de la ciudad, también investigará quejas relacionadas con el acceso, y si se confirma una violación, se tomará acción de acuerdo con lo que la autoridad determine bajo la Ley General del Estado de Massachusetts y el MAAB, incluyendo el inicio de acciones legales en contra del ofensor.