

---

# La Gentrificación y el Desarrollo en Tucson

Un Glosario de términos para explicar las fuerzas que subyacen la gentrificación, el desplazamiento y el desarrollo



---

## Índice de Contenidos

¿Qué es la gentrificación?	1
La historia de Tucson	2
Planificación y zonificación	3
Incentivos y subvenciones para el desarrollo	5
Acuerdos de beneficios comunitarios	6
¿Qué políticas ayudarían?	9

---

Este glosario no hubiera sido posible sin las aportaciones e ideas compartidas de los miembros comunitarios que asistieron a los cafecitos organizados por Pima County Community Land Trust y Barrio Neighborhood Coalition. Elaborado por el Pima County Community Land Trust en colaboración y con agradecimiento especial para nuestros compañeros: Barrio Neighborhood Coalition, Community Food Bank, Casa Maria, y Aly Higgins. Traducción de Andrea Lara-García. También agradecemos a la Ciudad de Tucson por proporcionar los fondos que hicieron posibles los Cafecitos comunitarios.

## ¿Qué es la gentrificación?

**La gentrificación** es la transformación causada por la falta histórica de inversiones en un barrio de bajo ingreso económico o comunidad de color y la inversión nueva que está reestructurando radicalmente las dinámicas económicas, raciales, y culturales de esas mismas comunidades.

A medida que las nuevas inversiones inundan las comunidades con una falta histórica de inversiones, muchos de los antiguos residentes son **desplazados**, lo que puede tener consecuencias en los niños, las familias, y las comunidades enteras. Para los jóvenes, el desplazamiento a lugares más remotos de la ciudad pueden interrumpir patrones de asistencia escolar y acceso a servicios médicos; para los adultos, estos desplazamientos pueden interferir con el acceso a los empleos, los apoyos sociales, y otras necesidades diarias. A nivel comunitario, estas fuerzas cambian la composición cultural, económica, política, y demográfica de barrios, ciudades, y regiones enteras, siendo los hogares de ingresos más bajos los que a menudo se ven más afectados que beneficiados por estas transformaciones.

Los desplazamientos toman muchas formas. Si bien el aumento de los alquileres y las presiones de desalojo pueden desplazar a la gente físicamente, la gentrificación puede causar el desplazamiento cultural, en que los residentes de largo plazo (especialmente los negros, indígenas, personas de color y de ingresos limitados) ya no se sienten seguros, bienvenidos, o en casa en su propia comunidad. Otras causas y formas de desplazamientos pueden ser:

- Aumento de los impuestos sobre la propiedad, lo que crean una carga financiera para los propietarios de viviendas de bajos ingresos y de clase trabajadora;
- Cierre o reubicación de negocios locales y de servicios comunitarios que apoyan a la comunidad, como bancos de alimentos, organizaciones sin fines de lucro y clínicas de salud;
- Demolición de las viviendas antiguas, lo que lleva a la reurbanización;
- Falta de inversión en viviendas accesibles.;
- Pérdida del sentido de comunidad, ya que los vecinos, los servicios públicos, los empleos y los negocios son expulsados del vecindario debido al aumento de los alquileres y del costo de vida;
- Aumento de la presencia de la policía y la agencia de Inmigración and Customs Enforcement (ICE por sus siglas en inglés) y la vigilancia de los residentes de largo plazo.

La gentrificación es una cuestión compleja, pero eso no significa que las comunidades no puedan tomar medidas para detener el desplazamiento y proteger la vivienda accesible, los negocios locales y los servicios públicos. Mientras que la gentrificación es a menudo llamada una forma de **revitalización urbana**, los defensores de la comunidad creen que hay otras formas de revitalización de la comunidad que apoyan el bienestar, la justicia y la equidad para todos los residentes de Tucson.

## La historia de Tucson

Si bien muchas comunidades están enfrentando las presiones de la gentrificación hoy, la gentrificación es el resultado de prácticas y políticas históricas y actuales, como la colonización, segregación, la renovación urbana, proyectos de planificación masivos, y discriminación en el acceso a vivienda.

**Colonización:** La ciudad de Tucson reside en las tierras tradicionales de los pueblos Tohono O'odham y Pascua Yaqui. El proceso de colonización de los gobiernos españoles, mexicanos, y estadounidenses utilizaron el desarrollo urbano como herramienta para desplazar sistemáticamente a las comunidades indígenas de Tucson. Hoy en día, aunque las tribus Tohono O'odham y Pascua Yaqui siguen siendo miembros vitales de la comunidad de Tucson, el legado de la colonización que generó procesos de disparidades en el acceso a la tierra, la atención de la salud y los recursos económicos, que continúan hoy en día.

**Segregación:** La ciudad de Tucson segregó legalmente los barrios del oeste y del sur - barrios y vecindarios predominantemente mexicanos, mexicoamericanos y afro-americanos, hasta el decenio de 1960. Sin embargo, los efectos económicos y políticos de la segregación que reasignaba recursos financieros al norte y no invertían recursos en las comunidades segregadas sigue repercutiendo hoy en día en la desigualdad del acceso y la calidad de la vivienda y el acceso a mejores ingresos.

**Renovación urbana:** El Proyecto de Reurbanización del Pueblo Center de 1967 demolió una serie de barrios y sitios culturales mexicanos y mexicoamericanos para construir el Centro de Convenciones y los rascacielos que componen el centro de Tucson hoy en día. La comunidad afectada no fue invitada a participar en la planeación y los propietarios no recibieron un precio justo por las propiedades que fueron destruidas por el proyecto. Después de la renovación urbana, el centro de la ciudad luchó por recuperarse económica y culturalmente, ya que la gente fue desplazada y se quedó con escaso apoyo financiero y político de la ciudad, lo que llevó a la falta de inversión en los barrios del centro de la ciudad y sus alrededores.

**Proyectos de planificación masiva:** La construcción y extensión de la carretera I-10, separó, desplazó e interrumpió aún más a las comunidades de color de la clase trabajadora en los barrios del oeste y del sur de Tucson. Los proyectos de planificación masiva como la extensión de la carretera han sido criticados por la falta de participación pública en el proceso de planificación y desarrollo. Además, la construcción de la carretera favoreció a los residentes blancos de clase media y alta que tenían acceso a los coches y se estaban reubicando en los suburbios del norte y el este.

**Discriminación en materia de vivienda:** Los residentes de Tucson siguen enfrentando hoy en día la discriminación en el acceso a la vivienda. La discriminación en la vivienda se produce cuando los posibles propietarios o inquilinos son rechazados para un préstamo hipotecario, una unidad de vivienda o una propiedad de alquiler basándose en su identidad, incluyendo, pero no limitándose a la clase socioeconómica, raza, etnia, género, identidad sexual y discapacidad. La discriminación en materia de vivienda ha impedido que muchas comunidades de color de clase trabajadora y de ingresos limitados sean propietarias y mejoren sus propiedades y construyan riqueza generacional.

## Planificación y zonificación

Un **plan integral** ofrece una visión del desarrollo de la comunidad en un período de 10 a 20 años. Un plan integral delinea las metas, valores y los deseos que tiene una comunidad del desarrollo de la comunidad. Un plan integral proporciona recomendaciones para el desarrollo de la comunidad, y se utilizan instrumentos jurídicos, como las ordenanzas de zonificación, para hacer cumplir las decisiones sobre el uso de la tierra que reflejen los objetivos indicados en el plan integral.

Conseguir el consenso de la comunidad en un plan integral puede ser difícil. Por ejemplo, la frase **“No lo quiero en mi patio” (NIMBY por sus siglas en inglés)** se refiere a la oposición local a ciertos proyectos de desarrollo, en particular los que se entienden como peligrosos o perjudiciales para una comunidad. "Peligroso" es un término subjetivo; a veces, puede referirse a una comunidad que se organiza contra la construcción de una central eléctrica peligrosa en su vecindario. Otras veces, NIMBY puede referirse a comunidades más ricas que se organizan contra la construcción de viviendas accesibles porque los residentes de menores ingresos son percibidos como perjudiciales para el valor de la propiedad y los ingresos de una comunidad. Por lo tanto, es importante entender la influencia del NIMBYismo con cuidado y de forma crítica.

**Zonificación** es el código jurídico que describe las áreas que pueden utilizarse para desarrollar ciertos tipos de infraestructura o para apoyar ciertas actividades. Por ejemplo, si una comunidad quiere construir una escuela en su vecindario, primeramente el área debe ser zonificada para una escuela. La zonificación se hace cumplir mediante ordenanzas de zonificación. Una ordenanza de zonificación es la herramienta legal que pone en marcha el plan integral. Una ordenanza de zonificación incluye regulaciones diseñadas para implementar el plan integral. Una ordenanza de zonificación puede incluir reglamentos sobre:

- Qué **actividades** se permiten realizar en determinadas zonas de la comunidad; por ejemplo, un **distrito industrial** es un terreno destinado a la industria ligera o pesada, lo que ayuda a segregar y consolidar las industrias en una zona.
- Cuánto espacio hay entre un edificio y otro edificio, carretera o banqueta;
- **Diseño ambiental y paisajístico**;
- **Densidad**, o cuántos edificios e infraestructuras se construyen en una comunidad. Un área de alta densidad sería en algún lugar como el centro de la ciudad, mientras que un área de baja densidad sería un vecindario rural.
- El **espacio industrial** que ha sido adquirido por un banco de tierras. El banco de tierras es un programa que preserva el espacio industrial para una ciudad. Una ciudad o una autoridad de desarrollo local adquiere y retiene el terreno hasta que un desarrollador da un paso adelante con una propuesta para su uso como un sitio industrial.

Por lo tanto, si un plan integral estableciera objetivos para construir viviendas más accesibles, una ordenanza de zonificación tendría que apoyar legalmente la construcción de viviendas más accesibles en la zona. Dado que la zonificación inclusiva no es una designación legal en el estado de Arizona, cualquier objetivo de vivienda accesible tiene que lograrse mediante una **superposición de zonificación**, que es un distrito de zonificación que se aplica sobre uno o más distritos de zonificación previamente establecidos, estableciendo normas y criterios adicionales o más estrictos para las propiedades además de los del distrito de zonificación subyacente. Si una



propiedad no cumple con los requisitos de una ordenanza de zonificación, se considera de **uso no conforme**, lo que hace que el propietario sea vulnerable a multas o acciones legales.

Las ordenanzas de zonificación pueden modificarse mediante una **variación**, que es cuando un solicitante pide cambiar el código de zonificación. A menudo, las variaciones son utilizadas por grandes empresas promotoras para apoyar grandes proyectos de viviendas, comerciales o de desarrollo de unidades planificadas (PUD por sus siglas en inglés) que son proyectos grandes que requieren una extensa planificación.

Es importante señalar que las comunidades pueden influir en el proceso de zonificación haciendo **aportaciones públicas** durante las audiencias de zonificación; sin embargo, los defensores de la comunidad siguen presionando para que haya oportunidades más inclusivas y accesibles de participación pública que escuchen realmente las voces de los más afectados por la planificación urbana, la gentrificación y el desplazamiento.

Para saber más acerca de las audiencias de zonificación que se llevan a cabo en su comunidad, por favor llame a **la Oficina de Planificación y Zonificación de la Ciudad de Tucson** al (520) 791-5550 o visite <https://www.tucsonaz.gov/pdsd>

## Incentivos y subvenciones para el desarrollo

Si bien la gentrificación puede parecer un proceso inevitable, es importante reconocer que la inversión rápida y nueva en comunidades de ingresos limitados y comunidades de color se crea mediante varios incentivos y políticas de desarrollo que favorecen el desarrollo rápido en lugar de la inversión en viviendas accesibles, transporte público y educación. Un **incentivo** es una forma de asistencia económica pública diseñada para atraer nuevos negocios y desarrollos en áreas urbanas con historial de falta de inversión, típicamente dentro o cerca de un distrito central de negocios o del centro de la ciudad. Algunos incentivos de desarrollo importantes en Tucson son:

### I. Government Property Lease Excise Tax (GPLET)

Un **GPLET** (por sus siglas en inglés) es un incentivo de la ciudad que se da a los urbanizadores que construyen en una zona que se considera "deteriorada". Por lo general, los urbanizadores que reciben un GPLET reciben una reducción del impuesto sobre la propiedad, lo que significa que los urbanizadores que construyen en un área considerada "deteriorada" no pagarán impuestos sobre la propiedad durante un mínimo de 8 años. Los críticos del GPLET argumentan que los impuestos sobre la propiedad financian importantes servicios públicos y **que la condonación de los impuestos sobre la propiedad eliminan la financiación de esos servicios**. Además, los defensores de la comunidad argumentan que no existe un proceso de evaluación claro para que los GPLETs evalúen si el desarrollo económico estimulado por los GPLETs está siendo realmente invertido de nuevo en la comunidad. Existe la preocupación de que, sin medidas concretas que exijan a los urbanizadores invertir en proyectos que apoyen a la comunidad (como la vivienda accesible), los GPLETs pueden privar a la comunidad de grandes cantidades de ingresos y contribuir a la gentrificación.

### II. Infill Incentive District (IID) and Downtown Financial Incentive District

Un **Infill Incentive District (IID por sus siglas en inglés)** es una opción de desarrollo flexible en la que las ciudades liberan a los propietarios de las normas de estacionamiento y jardinería y aprueban regulación que permite la construcción de edificios altos, de hasta sesenta pies de altura, si el desarrollo apoya el tránsito y a la accesibilidad peatonal o al desarrollo cercano a la transportación o destinos a los que se llega a pie. **En un IID del centro de la ciudad**, las ciudades también pueden ofrecer desarrollos en el Subdistrito del Centro de la Ciudad hasta un 100% de reducción en los requerimientos de estacionamiento, así como reducciones en los requerimientos de carga, retroceso y paisajismo. Este proceso racionalizado de re zonificación del desarrollo de áreas planificadas puede beneficiar a los urbanizadores. Si bien los IID pueden agilizar el proceso de desarrollo y re zonificación para los urbanizadores, también facilitan proyectos de desarrollo más grandes y densos en un vecindario, lo que puede afectar los precios de los bienes raíces y el carácter del vecindario.

### III. Tax Increment Financing (TIF)

**Tax Increment Financing (TIF por sus siglas en inglés)** es un instrumento de desarrollo económico en el que los impuestos obtenidos de un desarrollo específico se utilizan en primer lugar para reembolsar los bonos que el gobierno local emitió para pagar ese desarrollo. Sólo cuando los bonos se pagan en su totalidad, la jurisdicción (la ciudad o el condado) comienza a recibir los ingresos fiscales adicionales producidos por el desarrollo. El TIF es polémico porque los ingresos fiscales se destinan primero a pagar los proyectos de desarrollo en lugar de financiar



directamente los servicios públicos y comunitarios. En Tucson, Río Nuevo ha completado varios proyectos financiados utilizando TIF, como el Mercado y el edificio Caterpillar.

#### IV. Zonas de oportunidad

**Zonas de oportunidad** fueron creadas por la Ley de Recortes de Impuestos y Empleos de 2017. Estas zonas están diseñadas para estimular el desarrollo económico y la creación de empleo en las comunidades en dificultades, proporcionando beneficios fiscales a los inversionistas que invierten en proyectos inmobiliarios y en el desarrollo de estas comunidades. Los contribuyentes pueden diferir el pago del impuesto sobre las ganancias de capital haciendo una inversión apropiada en un Fondo de Oportunidades Calificadas y cumpliendo otros requisitos. Si bien se supone que la desgravación fiscal de la zona de oportunidad debe apoyar la inversión en comunidades de ingresos limitados, los críticos de la desgravación fiscal argumentan que estos beneficios fiscales ayudan a enriquecer a los inversionistas y a crear un desarrollo que conduce a la gentrificación y al desplazamiento.

#### V. Community Development Block Grant (CDBG)

**Community Development Block Grants (CDBG por sus siglas en inglés)** es un sistema de subvenciones unificadas en el que las comunidades con más de 50,000 habitantes tienen derecho a recibir financiamiento y las comunidades más pequeñas pueden solicitar financiamiento discrecional. Su finalidad es fomentar proyectos de desarrollo comunitario de mayor tamaño y ampliar las oportunidades de vivienda para las personas de ingresos bajos y moderados. Los tres objetivos principales del CDBG son prestar servicios a las personas de ingresos bajos y moderados, ayudar a sacar a las personas de la pobreza y atender otras necesidades de desarrollo de la comunidad que plantean una amenaza grave e inmediata para la salud y el bienestar de la comunidad. Este programa puede proporcionar un apoyo significativo para grandes proyectos de desarrollo económico.

#### VI. Incentivo de empleos primarios:

El **Incentivo de empleos primarios** asiste a Tucson en sus esfuerzos por traer empleos de calidad e inversiones a la región. El incentivo proporciona hasta un 100% de reembolso de los impuestos de venta de la construcción a los gastos de calificación como las mejoras de la infraestructura pública del proyecto, compensaciones para impactar las tasas, y/o la formación de empleo. La ciudad también puede reembolsar las tasas de los permisos de construcción elegibles.

## Acuerdos de beneficios comunitarios

**Los Acuerdos de beneficios comunitarios (ABC; CBA por sus siglas en inglés)** es una herramienta que puede apoyar el desarrollo equitativo y sostenible que centra el bienestar, la accesibilidad y la salud de la comunidad y el medio ambiente.

En 2019, el **Historic Fourth Avenue Coalition (HFAC)** creó el primer ABC exitoso en Tucson con Greystar Development de Memphis, Tennessee que involucró el desarrollo de 250 apartamentos para no-estudiantes en la Cuarta Avenida y la Calle Sexta. La coalición describe un ABC como "un acuerdo entre urbanizadores y coaliciones de organizaciones comunitarias que abordan una amplia gama de necesidades de la comunidad y sirven para salvaguardar que los residentes afectados comparten los beneficios de los grandes desarrollos". Los ABC permiten a los grupos comunitarios tener voz en la configuración de un proyecto, presionando para que los beneficios de la comunidad se adapten a sus necesidades particulares, para hacer cumplir las promesas del promotor y para prestar apoyo a la comunidad afectada. El ABC ha sido un instrumento de política de probada eficacia en otras ciudades como Austin y Nueva York para apoyar las necesidades de las comunidades y es ahora una solución establecida en Tucson ("What is a CBA?").

Un ABC es una forma de generar riqueza comunitaria y de mantener los beneficios del desarrollo dentro de la comunidad. **Un ABC puede esbozar acuerdos entre un urbanizador y la comunidad** acerca de una variedad de componentes del proceso de desarrollo, incluyendo:

- El pago de las **tasas de impacto**, o las tasas que se requieren para cubrir los gastos de mejora y/o construcción de la infraestructura necesaria que resulta del impacto previsto del proyecto de desarrollo. Las tasas de impacto a menudo son exigidas por las localidades para la aprobación de los proyectos de desarrollo, pero un ABC puede delinear pautas adicionales.
- **Diseño y paisaje urbano** de un proyecto de desarrollo;
- **Asociaciones con artistas locales y organizaciones comunitarias** para la programación comunitaria del desarrollo;
- **Controles de alquiler y tasas de arrendamiento locales** para los miembros de la comunidad del vecindario y las empresas que deseen alquilar espacios residenciales y comerciales en el nuevo desarrollo;
- Pautas para la **participación de la comunidad en el proceso de desarrollo** antes, durante y después de la construcción.

Si bien los detalles de un ABC pueden cambiar según el proyecto de comunidad y desarrollo, HFAC ha delineado tres ideas principales que un ABC debe seguir:

(1).

**Duración:**

Los beneficios descritos en el ABC deben tener un plazo claramente definido para su aplicación.



(2).

**Monitoreo:**

Los beneficios en un ABC deben ser monitoreados, incluyendo los detalles de cualquier compromiso a través de los requerimientos de reporte, así como la capacidad de investigar las quejas de incumplimiento.



(3).

**Valores de Comunidad Compartidos:**

El ABC debe ser un compromiso para apoyar la misión de la comunidad afectada



**Si usted y sus vecinos están interesados en desarrollar un ABC para un proyecto de desarrollo en su vecindario o barrio,** puede contactar a Mike Peel con HFAC en [mike@localfirstaz.com](mailto:mike@localfirstaz.com) o visite <https://historic4thavecoalition.org/tools/what-is-a-cba/>.

## Políticas para detener los desplazamientos de residentes/Conjunto de Herramientas

Después de reunirse con miembros de la comunidad de los barrios de Tucson, el Barrio Neighborhood Coalition escuchó muchas ideas sobre cómo se podría prevenir el desplazamiento de residentes y apoyar a las comunidades. La siguiente lista de políticas para prevenir el desplazamiento y la gentrificación se creó a partir de la aportación de la comunidad:

- 1) Los GPLETs han privado a la comunidad de grandes cantidades de ingresos y han contribuido en gran medida a la gentrificación del centro de la ciudad. Es necesario reducir los GPLET y eventualmente eliminarlos gradualmente, o reestructurarse para que proporcionen financiamiento para viviendas accesibles. Un comité comunitario reconocido por la ciudad debería examinar los efectos de los proyectos GPLET en los impuestos, las valoraciones, las empresas y los residentes.
- 2) Tax Increment Financing (TIF) es un impuesto especial sobre las ventas que se utiliza principalmente en el centro de la ciudad para financiar proyectos de revitalización del centro de la ciudad como hoteles de lujo, edificios de estacionamiento y el Mercado. La ciudad de Tucson necesita ayudar a la comunidad a cabildear activamente a Río Nuevo y al Estado de Arizona para asignar el 25% de los ingresos creados por el impuesto especial de ventas a viviendas accesibles.
- 3) Congelación de impuestos a todas las propiedades de residentes pobres, ancianos o discapacitados que vivan en barrios céntricos. Esto incluirá un auténtico y agresivo alcance para que la comunidad sepa de esta oportunidad. Además, el valor de la casa de una persona en el centro de la ciudad debe cambiar sólo cuando esa persona venda la casa.
- 4) Se debe implementar un programa expansivo de préstamos y/o subsidios de bajo interés para ayudar a los residentes afectados con las reparaciones de la casa y la asistencia hipotecaria. Esto incluirá un auténtico y agresivo esfuerzo de divulgación.
- 5) Se debería poner en marcha un programa expansivo de préstamos y/o subsidios de bajo interés para ayudar a las pequeñas empresas afectadas por la gentrificación.
- 6) Realizar un inventario de tierras de la ciudad de Tucson y del condado de Pima para identificar los bienes utilizables que existen para la vivienda accesible permanente y la expansión de los fideicomisos de tierras comunitarias.
- 7) Un uso más amplio de los acuerdos de beneficios comunitarios para que cuando los urbanizadores reciban subsidios, los residentes afectados del barrio también reciban cosas para mejorar su barrio. Esto debería tomar la forma de una ordenanza. Esto podría incluir la participación del mencionado “Comité de Ciudadanos”.
- 8) Actualmente la ciudad gasta \$100,000 dólares al año en ayuda de emergencia para el alquiler. Esta cantidad debe ser aumentada a \$500,000 dólares. Además, muy pocas familias que están siendo desalojadas tienen representación legal en la corte de desalojo. Hay que invertir recursos significativos en la representación legal.

*Esta lista de políticas/conjunto de herramientas, se revisará y actualizará según sea necesario para proporcionar recomendaciones relevantes para las políticas que apoyan las medidas de vivienda accesible y anti-deslizamiento para las comunidades y residentes de Tucson. Los documentos actualizados serán publicados en las páginas de PCCLT <https://pcclt.org> y BNC <https://bnctucson.org>*