



Construyendo Poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar
Proyectos de Desarrollo
en su Comunidad

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

- I. ¿Para que organizarse?**
- II. Planificando una campaña de organización del vecindario**
- III. Desarrollando una estrategia de campaña**
- IV. Entendiendo el proceso de desarrollo de su ciudad y su planeación**
- V. Actuando para ganar su campaña**
- VI. Cuando hacer concesiones: Acuerdos para Beneficiar a la Comunidad**
- VII. Adelantándose al proceso de aburguesamiento: Planificación del Vecindario**

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

I. ¿Para qué organizarse?

Usted ha vivido en su vecindario por más de una década pero ahora ha empezado a cambiar. Nuevos proyectos de vivienda aparecen por todas partes: tiendas, apartamentos lujosos, nuevos restaurantes y bares. Las tiendas a las que iba donde alguien hablaba su idioma y con precios que usted podía pagar están cerrando. Están siendo reemplazadas por nuevas tiendas que sirven a los nuevos residentes quienes ganan más dinero que usted. La comunidad necesita desesperadamente de vivienda que puedan pagar. Su alquiler ha subido.,Usted y sus vecinos desean quedarse en el vecindario pero en lugar de construir vivienda a un buen precio, los constructores construyen nuevos condominios o apartamentos lujosos – con arriendos que usted no puede pagar. Usted desea que el vecindario en que ha vivido siga siendo asequible para gente como usted, pero ¿qué puede hacer?

¡Usted puede organizarse!

Imagine que las condiciones en su vecindario han cambiado. Usted y otros residentes tienen la capacidad de decidir lo que sucede en su propio patio. En lugar de que aquellos con poder y riqueza determinen la planificación de su vecindario, los residentes de la comunidad son los que determinan que se construye en el vecindario. Opciones de vivienda asequible, pequeñas tiendas, y espacios para la comunidad por los que todos han luchado para salvar, se han preservado. Los oficiales electos los visitan regularmente buscando su voto. Cuando un nuevo proyecto urbano ocurre, usted tiene el poder de determinar lo que sucederá en el vecindario. Cuando nos unimos como vecinos, tenemos el poder de determinar lo que pasa en nuestras comunidades.

¿Está listo para tener voz sobre lo que sucede en su comunidad?

¡Si es así, siga leyendo! Aprenderemos cómo construir poder juntos en #NuestrosVecindarios para luchar colectivamente para lograr control comunitario sobre el proceso de planificación del vecindario.

**Es más importante
poder controlar el
desarrollo urbano de
lo que es ser un
desarrollador urbano.
-Gordon Chin,
fundador y Director
Ejecutivo de CCDC**

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

II. Planificando una campaña de organización del vecindario

¿Qué es una campaña?

Una **campaña** es su plan para lograr un cambio duradero sobre un tema que es de su interés en la comunidad. Las campañas son parte de nuestra estrategia a largo plazo para construir poder en nuestras comunidades. Nos organizamos para lograr mejores e condiciones de vida para nosotros y nuestros vecinos. También nos organizamos para continuar construyendo la base de nuestra organización, su visibilidad, y el impulso para que nuestras comunidades continúen estando organizadas a l largo plazo.

A continuación algunas formas de comenzar a organizar una campaña en su comunidad:

1. Reúnase con Residentes Afectados en su Comunidad

Una campaña comienza con la gente indicada. Campañas comunitarias organizadas se centran en aquellos que se encuentran más afectados por la situación. Por ejemplo, si su campaña es sobre la entrada de una gran tienda de cadena a su vecindario, las comunidades afectadas pueden incluir residentes de la clase trabajadora quienes pueden estar en riesgo de ser desplazados si su alquiler aumenta, pequeños comerciantes y tenderos estarán en riesgo de ser desplazados cuando la tienda abra, o personas que trabajan en esas tiendas quienes pueden perder sus trabajos si las tiendas cierran.



Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

2. Identifique un Problema que Afecte a su Comunidad

Con miembros afectados en la comunidad, usted puede discutir algunos de los retos que su comunidad enfrenta y decidir qué problema colectivo desean atacar.

A continuación presentamos algunos ejemplos de problemas que puede haber en su vecindario:

- Usted puede estar preocupado de que alguna gran tienda de cadena pueda ser una amenaza para los tenderos y pequeños comerciantes en el área.
- Hay un nuevo conjunto de apartamentos lujosos que se está construyendo en su vecindario y usted está preocupado de que ese nuevo conjunto con lleve el inicio del aburguesamiento del vecindario.
 - El Aburguesamiento es el proceso de desarrollo de zonas urbanas llevado a cabo por parte de la clase media que fuerza comunidades de bajo recursos económicos (y muchas veces comunidades de color) a ser desplazados.
- Hay una nueva línea de transporte público que se construirá en su vecindario y a usted le preocupa que esto conlleve un incremento en la construcción de vivienda y el desplazamiento de inquilinos.
- El mercado de vivienda en su vecindario está viejo y en muy mal estado, y usted desea luchar para que la ciudad mejore la aplicación de las normas y códigos de vivienda.

3. Defina Soluciones de Largo y Corto Plazo

Una vez estén de acuerdo y hayan identificado el problema, usted querrá buscar soluciones. Dele a la gente la oportunidad de imaginar cómo las cosas podrían ser diferentes en su comunidad.

- ¿Qué es lo que usted realmente desea ver en su vecindario? ¿Cómo quiere que su comunidad sea vea en 5, 10, incluso 20 años?

Cuando la comunidad tenga una visión común a largo plazo, trabaje por una meta común a corto plazo que sea viable y lo acerque a esa visión.

Un ejemplo de una meta a largo plazo puede ser, “Queremos terminar con el proceso de aburguesamiento en nuestra ciudad.” Un ejemplo de meta a corto plazo puede ser,

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

“Pasar legislación que proteja los derechos de inquilinos y prevenga el desalojo de inquilinos en riesgo de desplazamiento.”

¿Qué pasa si hay más de un asunto por el que estamos preocupados?

Organizar una campaña requiere considerable tiempo y recursos. A continuación presentamos algunos elementos de criterio para decidir entre diferentes asuntos:

- ¿Es este un asunto estratégico?
- ¿Afecta ampliamente a la mayoría?
- ¿Afecta a la comunidad de manera profunda?
- ¿Ayudará a construir visibilidad para la organización?
- ¿Se puede ganar?
- ¿Cuánto tiempo tardará en lograrse?
- ¿Tenemos la gente y recursos suficientes para adelantar esta campaña?
- ¿Cuál es la fortaleza de nuestra coalición? (¿unirá a la gente o traerá división?)

4. Cree una Lista de Peticiones para su Campaña

Una vez haya identificado un asunto sobre el cual quiere protestar, cree una lista de demandas específicas. Demandas son solicitudes *específicas y concretas que desee que se ejecuten por la administración municipal*. Por ejemplo, si desea influenciar un proyecto de desarrollo que se encuentra en curso en su vecindario:

- ¿Es su meta detener completamente el proyecto?
- ¿Es su meta influenciar al constructor para que el proyecto sea de beneficio para la comunidad local?
- ¿Hay algo más que la comunidad desee obtener a cambio?

Sus peticiones pueden ser visionarias.

Centre sus peticiones en lo que su comunidad desea. – no solo en lo que usted cree que puede ganarse fácilmente. Hay muchos ejemplos de comunidades que han ganado victorias importantes a través de la asociación, que expertos en política pública y administradores consideraban “imposible.” ¡Solo porque no se ha hecho antes no significa que su comunidad no pueda ser la primera!

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

Asegúrese de que su comunidad está unida alrededor de esa visión y de cómo desean trabajar juntos.

Recuerde - Si un desarrollador urbano siente que la gente de la comunidad está en desacuerdo, es una debilidad que puede explotar para “dividir y vencer.”

III. Desarrollando una estrategia de campaña

¿Qué es una estrategia?

Una **estrategia** es un plan de acción bien pensado que le ayudará a alcanzar la victoria. No importa cual sea el tema, cada campaña tiene una estrategia.

A continuación hay algunos pasos que puede tomar para desarrollar una estrategia para su campaña:

1. Identifique un objetivo

La organización de campañas generalmente tiene un “objetivo” - la persona con el poder para darle lo que usted necesita. Es este caso, usualmente alguien del gobierno de la ciudad con el poder para aprobar un proyecto urbano o que tiene autoridad sobre la política de uso de la tierra. Puede ser un funcionario público, como la cabeza del Departamento de Planeación de la ciudad. Puede ser un oficial elegido, como el Alcalde o un miembro del Concejo de la Ciudad. Puede ser un oficial nominado para pertenecer a una junta, como una junta revisora de planeación.



- En muchos casos, una combinación de estos tres estará involucrada y dependiendo de como es el proceso en sus ciudad, pueden estar involucrados en diferentes niveles del proceso.
- Identificar una persona a la que intentará influenciar y que puede resolver sus peticiones.

Entre más sepa acerca de esa persona que tratará de influenciar, más fácil será desarrollar una estrategia para influenciarlo.

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

2. Investigue su Objetivo

Una vez haya identificado su objetivo, usted querrá entender mejor cuales son los intereses de esa persona :

- ¿Quiénes son?
- ¿Cuáles son sus motivaciones?
- ¿Reciben donaciones? (Particularmente del desarrollador del proyecto u otros intereses corporativos/constructores?)
- ¿Cuál es su posición en temas de desarrollo urbano? ¿Vivienda asequible? ¿Aburguesamiento?
- ¿Tienen algunos proyectos de especial interés? Particularmente legislación que estén intentando pasar o temas en los que estén involucrados localmente?
- ¿Qué conexión tienen con la comunidad local? ¿Asisten a una iglesia, mezquita o una sinagoga? ¿Tiene hijos que vayan a escuelas en su vecindario ? ¿Viven en el vecindario?

3. Entendiendo a su Oponente

Investigar a su oponente es fundamental. Mientras el oponente es usualmente un constructor, también puede ser una corporación de bienes raíces, o incluso otros residentes que no comparten su punto de vista.

Cosas que investigar sobre el desarrollador del proyecto

- ¿Quién está desarrollando el proyecto?
- ¿Están desarrollando otros proyectos en la ciudad o el vecindario? (Si tienen múltiples proyectos, una forma de ganar mayor influencia es asociarse con otros residentes que se están organizando alrededor de otros proyectos)
- ¿Cuáles son sus intereses? ¿Hacen parte del Concejo de Planeación local?
- ¿Hacen donaciones a candidatos políticos u oficiales en su vecindario?
- ¿Están sus oficinas principales en la ciudad o en otro lugar, estado, o país?
- Para más información sobre cómo investigar oponentes corporativos, puede visitar la guía de investigación de la campaña del Centro de Datos ..

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

IV. Entendiendo el proceso de desarrollo urbano en su ciudad y su planeación

La mayoría de ciudades tienen alguna forma de proceso de aprobación de nuevos proyectos de desarrollo urbano. Entendiendo y usando este proceso a su favor es la clave para detener o influenciar un proyecto de desarrollo urbano. Conozca cuando sus acciones tendrán mayor influencia y determine cuando utilizarlas apropiadamente.

Revise los siguientes documentos para entender mejor el proceso de aprobación de nuevos proyectos de desarrollo a nivel local:

- “¿Qué es Zonificación?”
- “Entendiendo el Proceso de Desarrollo Urbano”

Los procesos de zonificación y uso de la tierra varían bastante en cada lugar. Hay muchos conceptos que son transversales pero es importante que intente entender cómo se aplican las reglas en su ciudad de manera específica.

Movilizamos residentes en la ciudad de Nueva York alrededor de un proceso de revisión. El proceso es muy burocratizado e injusto, y es inasequible para los residentes - por ejemplo, muchas de las reuniones tenían lugar en el distrito financiero a las... 10 am. Esto significa que los miembros de la comunidad de Queens, donde se estaba dando la pelea, no podían asistir... Entonces no era un proceso al que pudiéramos tener acceso. Y eso es algo que también derrotamos. Luchamos contra el proceso además del desarrollador del proyecto... Incluso si la gente no estaba super molesta sobre el proyecto, ellos pensaban, ‘¿Por qué no puedo asistir a las reuniones?’ ‘¿Por qué no puedo saber lo que está pasando?’

- Shrima Pandey, Queens Neighborhood United

Investigue Algún Proyecto de Desarrollo Urbano Sobre el que Quiera Ejercer Influencia:

¿En donde puedo obtener más información sobre el proyecto propuesto?

La mayoría de las ciudades, con excepción de la ciudad de Houston, tienen una comisión local de planeación que vigila cualquier nuevo proyecto de desarrollo en su comunidad. El Comisionado de Planeación es usualmente un funcionario público

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

elegido por el Alcalde o el Concejo de la Ciudad. Usted puede obtener más información sobre el proyecto propuesto, incluyendo su línea de tiempo de ejecución, y si hay algún cambio de las leyes de zonificación que se haya propuesto como parte del proceso.

El personal en el departamento de Planeación puede ser de ayuda para explicarle como funciona el proceso de revisión local de planeación. Aún más importante, todos los detalles de estos procesos son información pública. El personal de la oficina local de planeación deberá informarle más sobre el proyecto, la línea de tiempo de ejecución propuesta, y si hay oportunidad para comentarios del público y quién aprueba el proyecto.

¿Quién es el dueño de la tierra?

- Si es propiedad del gobierno, usted tendrá más influencia sobre lo que se puede construir.
- Si se está organizando alrededor de una locación que es propiedad de un desarrollador privado, tendrá menos influencia pero aún puede hacer algo, especialmente si el proceso incluye una propuesta de cambio al plan de zonificación.

¿Cuál es la línea de tiempo de ejecución del proyecto?

- Tener un mejor entendimiento de la línea de tiempo y del proceso le ayudará a encontrar lugares comunes donde usted puede ejercer su influencia sobre el proceso. La mayoría de las propuestas de desarrollo urbano ofrecen oportunidades de revisión o de comentarios abiertos al público.
- Frecuentemente, los miembros de la comunidad no están informados sobre estos proyectos de desarrollo hasta después de que la construcción ha iniciado, o hasta que un nuevo proyecto es anunciado (después de haber sido aprobado por la ciudad). Por esto, tener un enfoque proactivo en su organización es de vital importancia. Una vez que haya librado una de estas “batallas” estará listo para mirar a múltiples proyectos de desarrollo en su vecindario y revisar si hay otros que estén en una etapa más temprana del proceso en esa locación.

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

¿Qué puede construirse legalmente en esa locación? ¿Requiere el proceso algún cambio de las normas de zonificación?

- Cuando esté revisando la locación en cuestión, usted querrá saber si el proyecto que se planea está permitido por las normas de zonificación existentes actualmente. A esto se le llama desarrollo urbano “por derecho.”
- Alternativamente, puede requerir una excepción a las normas de zonificación local, lo que se denomina una “variación.” Si están solicitando una variación, o un cambio de zonificación usted tendrá oportunidad de influenciar ese desarrollo urbanístico a través de algún tipo de comentario público o proceso en el que la comunidad pueda aportar su opinión.
- Si este proyecto de desarrollo es permitido por derecho, tendrá menos oportunidad de hacer contrapeso a través de los métodos tradicionales de acción, y puede que necesite recurrir a diferentes tácticas organizacionales, tales como acciones directas, desobediencia civil, o ejercer presión pública a través de los medios de comunicación.

¿Hay algún proceso de revisión del uso de la tierra que sea requerido por la ciudad o el departamento de planeación local?

- Si hay un proceso de revisión del uso de la tierra, usted querrá ver si puede obtener más información sobre cómo funciona el proceso, y cuáles son las fechas límites o audiencias en que pueda testificar y remitir comentarios sobre el proyecto.

¿Quién decide que se construye en una locación?

- Dependerá de su ciudad. Es posible que haya una junta revisora de planeación que vigile cualquier cambio de las normas de zonificación para la construcción de nuevos proyectos. Estas juntas revisoras frecuentemente están compuestas por gente que tiene intereses en estos proyectos de desarrollo, como compañías de bienes raíces, o contribuyentes a campañas políticas. Una estrategia política a largo plazo, si su comunidad desea involucrarse más en los procesos de desarrollo urbano, puede intentar influenciar quien es escogido o elegido en la junta revisora de planeación local.

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

- Antes de que empiece a organizarse, usted necesitará saber un poco sobre las leyes de zonificación local en su ciudad. Las leyes de zonificación gobiernan que puede construirse en una ciudad, y regula cosas como el tipo de edificación que se puede construir (llamado “uso de la tierra”), el tamaño de una construcción, que tan lejos una unidad debe estar de la acera, requisitos para el estacionamiento, requisitos sobre señalización, o protección de lugares históricos.

V. Actuando para ganar su campaña

Ahora que tiene una mejor idea sobre el proceso y que está decidido a hacer algo al respecto, usted puede empezar a actuar. Su meta principal, ya sea que intente detener un proyecto planeado o tener influencia sobre un proyecto planeado, es retrasar el proceso de construcción. Esto le dará mayor poder de influenciar en la negociación con los que desarrollan el proyecto.



Use el proceso de revisión del uso de la tierra como parte de su campaña

Use el proceso de revisión del uso de la tierra a su ventaja. Este es el mecanismo “legal” más importante que puede tener para hacerse escuchar. Es importante tener un volumen de oposición al proyecto consistente y organizada que presente historias de cómo el proyecto les impactará. La mayoría de las veces, las audiencias tendrán lugar a horas donde los miembros de la comunidad no están disponibles para asistir. También es posible que estas tengan lugar fuera del vecindario o la comunidad. Si este es el caso, organice la resistencia que pueda. Usted también puede alegar dentro de su narrativa contra el proyecto el hecho de que no hay una inclusión de participación

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

comunitaria significativa en el proceso. Incluso entre gente que pueda que no esté en contra del proyecto, puede haber molestia en el hecho de que no se les haya dado la oportunidad de asistir a las reuniones o de que sus voces fueran escuchadas en el proceso.

Desacelere el proceso de desarrollo urbano

Pequeños cambios en el proyecto o en la línea de tiempo impactan grandemente la ganancias del desarrollador del proyecto. Use la narrativa de la participación ciudadana para desacelerar el proceso.

Quien desarrolla el proyecto desea que el proceso se mueva rápido. Y nuestra meta es siempre desacelerarlo. Podemos dentro de las reuniones de la comisión de planeación solicitar una extensión, lo que nos dará tiempo de negociar. Y si el constructor dice algo como, ya estamos muy adelantados y listos para recibir la aprobación. Comentarios públicos de jóvenes pueden ser una oportunidad para que los miembros en la comunidad puedan lograr una extensión de tiempo para la negociación... La forma en que [los jóvenes] hablan del aburguesamiento y cómo impacta su vecindario en respuesta a lo que está sucediendo es conmovedor. Y es definitivamente algo que muchas veces solo los jóvenes pueden compartir de esta manera porque ellos tienen total claridad sobre la situación que por la que están pasando. Mientras que los adultos a veces dicen, "la norma dice esto y debería ser así." [Los jóvenes son] muy claros en que esto no es bueno para la comunidad y aquí está el porqué.

- Joshua Fisher Lee, AYPAL

A continuación algunas tácticas que pueden influenciar o desacelerar el proceso del proyecto de construcción:

- *¿Es el proyecto parte de un proceso de revisión medioambiental? ¿O existe algún impacto en el medio ambiente que la propuesta del proyecto debería considerar y no lo ha hecho?*
 - Casi todas las ciudades tienen alguna especie de proceso de revisión ambiental. Usted puede usar un tema relacionado con el medio ambiente para desacelerar el proceso de construcción. Usted puede revisar el análisis sobre el impacto ambiental para ver si hay algo que falta y que pueda fortalecer su argumento.

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

- En adición a la revisión de la comisión de planeación de la ciudad, usted puede intentar solicitar una revisión de la junta nacional de protección ambiental o de una agencia estatal que proteja el medio ambiente.
- *¿Se encuentra parte del proyecto en algún distrito histórico?*
 - Si la construcción tiene lugar en un distrito histórico o área histórica, revise si hay algún requisito que el constructor pueda estar violando.
- *¿Quién desarrolla el proyecto recibe algunos recursos públicos como reducciones de impuestos?*
 - Si el constructor está contando con una fuente de financiación pública para costear el proyecto, este puede ser un punto adicional de influencia. Ellos tendrán que construir su caso argumentando que el público se beneficia del proyecto de alguna manera. Este es un argumento que usted puede usar con la ciudad si cree que el proyecto no beneficiará a la comunidad local.

Aquí hay algunos ejemplos de acciones que puede realizar en su comunidad:

- Recoja peticiones (en línea o en persona)
- Organice una reunión abierta al público sobre el tema
- Movilice a residentes impactados para que cuenten sus historias en audiencias públicas
- Use la influencia de los medios de comunicación escrita, por internet o en su idioma para construir una narrativa de apoyo alrededor de su campaña
- Planee una marcha o una manifestación en su comunidad
- Involucre a medios de comunicación local mediante una rueda de prensa, emitiendo un comunicado de prensa, o escribiendo un artículo o carta al Editor
- Organice una “acción directa”-- por ejemplo, un campamento provisional, un plantón, u otra forma de desobediencia civil en oposición al proyecto planeado.

Realice acciones escalonadas a lo largo del tiempo

Una buena práctica al organizarse es “escalonar” las acciones a través del tiempo. Esto significa que las estrategias que use para influenciar a su objetivo pueden incrementar en intensidad a través del tiempo. Es posible que usted quiera iniciar su campaña usando una estrategia más tradicional como agendando reuniones con los oficiales que toman las decisiones, o para hacer testimonios públicos. A través del tiempo, si no

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

están dispuestos a escuchar sus peticiones, usted puede “escalonar” con acciones de mayor intensidad como manifestaciones públicas, marchas, o acciones de desobediencia civil. El tamaño e intensidad de estas acciones depende de su capacidad organizacional y de cuanto trabajo esté dispuesto a poner en el proceso de organizarse.

Mantenga organizaciones a largo plazo

Esto no acaba con “luchar solo una vez”. Probablemente habrá más luchas en el futuro. Usted debería hacer un plan para mantener el grupo involucrado a largo plazo y mantener relaciones con los que le apoyan y sus aliados en el futuro.

Planee con anticipación

Para evitar que la comunidad se involucre muy tarde en el proceso y pierda la oportunidad de influenciar, prepárese con anticipación. Investigue los proyectos de desarrollo urbano planeados en su comunidad lo antes posible. Si nota que un constructor en específico está adelantando muchos proyectos en su vecindario, usted puede enfocarse en este y organizar más de un grupo alrededor de las diferentes locaciones donde planea construir.

Construya una narrativa consistente alrededor de su campaña

- Reúnase con frecuencia con la prensa local e invítelos a eventos comunitarios
- Ayúdales para que sientan que pueden confiar en su organización para obtener información confiable sobre el proceso de desarrollo urbano que se está dando.
- Historias personales y narrativas serán más útiles en su campaña - por encima de normatividad o datos estadísticos. Consiga contadores de historias en su comunidad que sean la voz de su campaña. Entre más conmovedora sea la

Ha sido increíble ver como ha desarrollado el liderazgo en los inquilinos. De ser temerosos de actuar en el comienzo, ahora son los primeros en levantarse durante las audiencias y hacer comentarios contra los desarrolladores de mega-proyectos. Ellos saben que decir. En medio de salones llenos de gente [blanca,] es increíble verlos sin ningun temor. Ellos han aprendido el poder de hablar en público y unirse. Incluso si hay grandes constructores, hombres importantes en sus trajes, ellos se presentan y no tienen temor de hablar. Ha sido realmente grandioso verlos venir de actuar en defensa de un pequeño edificio a verlos ahora como parte de movimientos más grandes contra el proceso de aburguesamiento en Chinatown.

- Charlotte Nguyen, CCED

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

narrativa de su campaña, mayores opciones de que tenga éxito.

Eduque a la Comunidad

“Desmitifique” el proceso de desarrollo urbano. Muchas veces información incorrecta se riega en la comunidad sobre lo que se construirá o cómo será el proyecto. Su trabajo como organizador es asegurarse de que la comunidad reciba información consistente y confiable sobre el proceso de desarrollo urbano a lo largo del tiempo. Otra forma de ganar apoyo del público para su campaña es mostrando su transparencia (y desenmascarando las formas en que la oposición en muchos casos, no es transparente o justa en el forma como se relaciona con la comunidad).



Involucre a oficiales electos

- Quiénes toman las decisiones son importantes. Es posible que en el momento usted tenga un miembro del concejo, una junta comunal, o una comisión de planeación que son “poco amistosos”. Sin embargo, con el tiempo, a medida que su organización solidifica su grupo de base y recibe apoyo, aquellos que toman decisiones tendrán que cambiar su posición sobre el desarrollo urbano.
- Asegúrese de que ha integrado campañas de votación como parte de su estrategia a largo plazo para construir un poder político que le permita mantener a sus oficiales electos comprometidos con su comunidad.

VI. Cuándo Hacer Concesiones: Acuerdos para Beneficiar a la Comunidad

En algunos casos usted no podrá parar un proyecto urbanístico pero será capaz de obtener algunas concesiones para su comunidad. Muchos grupos hacen esto a través

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

de lo que se llama “Acuerdos para Beneficiar a la Comunidad (CBA por sus siglas en inglés).” Este es un contrato legalmente contraído que exige al desarrollador del proyecto o corporación a contribuir positivamente a la comunidad cuando se lleve a cabo un proyecto.

Nunca se comprometa sin alguna forma de acuerdo con fuerza legal que le asegure que quién desarrolla el proyecto cumplirá con lo acordado a cambio de ciertos beneficios.

¿Qué tipo de beneficios hacen parte de los CBAs?

Ejemplos de peticiones que usted puede hacer incluyen:

- Requerir que se construyan unidades de vivienda asequible adicionales en la locación
- Requerir vivienda asequible para comunidades de extremo bajo ingreso
- Requerir alguna zona recreativa para la comunidad, como espacios verdes o un centro comunitario
- Requerir la contratación de empleados que vivan en el vecindario
- Pago de salarios justos para los empleados
- Beneficios para el medio ambiente
- Adecuación de parques y espacios abiertos al público

Su CBA deberá incluir compromisos específicos y medibles (ej., números específicos de unidades de vivienda asequible y a que niveles de asequibilidad; trabajos específicos para residentes locales y que niveles salariales se les ofrecerá; etc.), con términos claramente definidos, fechas específicas y cuantía de la indemnización en caso de que las metas nos se cumplan.

Para mayor información sobre cómo negociar un acuerdo de beneficios comunitario, revise nuestro *Manual de Beneficios Comunitarios para Asociaciones con Familias Trabajadoras*.

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

VII. Adelántese al proceso de aburguesamiento: Planeación del Vecindario

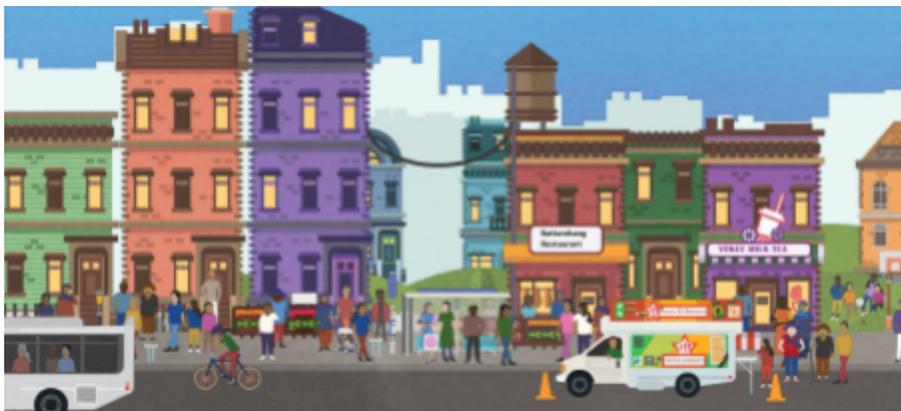
Después de que pase algún tiempo luchando por mejorar las condiciones de los edificios, uno a la vez, podemos avanzar hacia una estrategia a largo plazo para la preservación del vecindario. En lugar de esperar que ocurran nuevos proyectos de construcción, podemos trabajar para tener una voz proactiva dentro del proceso de desarrollo urbano. A esto se le llama “planeación del vecindario.”

¿Por qué trabajar en la planeación del vecindario?

- Planear le da a la gente de su comunidad una voz en el proceso de desarrollo. La gente tiene la capacidad de contribuir activamente en como luce su comunidad y lo que se construirá en el futuro.
- A través de un proceso de planeación, miembros de la comunidad pueden reunirse y decidir cómo quieren que luzca su vecindario.
- En lugar de luchar contra los proyectos de desarrollo uno a uno, usted es capaz de establecer una visión de cómo desea que su comunidad se vea en 5, 10, 20, o ¡incluso en 50 años!
- Tradicionalmente, los procesos de planeación local eran dominados por académicos con grados profesionales, constructores privados, o políticos con poder político. Estas fuerzas generalmente son motivadas por el deseo de obtener ganancias, y no reflejan las necesidades de la gente que será más impactada por los nuevos proyectos urbanísticos: los residentes de esas comunidades.

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad



Qué pasos debo tomar si deseo trabajar en un plan para mi comunidad:

1. Diseñar una visión compartida de su vecindario

- ¿Cuáles son los problemas emergentes en su vecindario?
- ¿Qué le gustaría ver construido en su vecindario en el futuro?
- ¿Cuáles son las diferentes poblaciones que viven en su vecindario?
- ¿Se están satisfaciendo las necesidades de su comunidad gracias a los nuevos proyectos de desarrollo? ¿Qué hace falta?

2. Obtenga información sobre las necesidades de su comunidad

- ¿Qué poblaciones viven en su comunidad?
- ¿Se están satisfaciendo sus necesidades?
- ¿Cuáles son las necesidades emergentes de su comunidad que deberían incluirse en este plan?

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

3. Cree un plan

Una vez tenga una visión de lo que quisiera ver en su comunidad, usted puede escribir el plan. Le recomendamos consultar con un abogado experto en el uso de tierras o en planeación urbana, quien pueda ofrecerle experiencia técnica mientras crea el plan para su vecindario. Como residente y representante del vecindario, deberá tener un mejor entendimiento de cómo las leyes de zonificación funcionan localmente también.

Creando un Plan para el Vecindario

¿Cómo es el plan de zonificación en su vecindario?

- Usted puede revisar el plan existente de zonificación en el vecindario para ver como es el mapa vigente de “uso de la tierra.” Sobre un mapa de “uso de la tierra” usted podrá observar como la tierra se encuentra actualmente “zonificada.”
- La tierra es dividida en “parcelas” las cuales son piezas de tierra en las cuales se puede desarrollar proyectos de construcción.
- *¿Corresponde con lo que está actualmente construido o es diferente?*

¿Su comunidad desea que haya más desarrollo?

- Incrementando la Relación Área-Suelo (FAR por sus siglas en inglés) o el límite de altura para procesos de desarrollo urbano en su comunidad, usted puede incentivar la construcción en lugares de su comunidad que no se han desarrollado aún. Esto puede ser una buena estrategia si usted siente que su vecindario ha sufrido de falta de inversión y usted cree que debe promoverse el desarrollo urbano en su comunidad.

¿O por el contrario, desea su comunidad que se restrinja el desarrollo?

- Si usted está preocupado sobre el aburguesamiento en su comunidad, quiere restringir el desarrollo urbano que está ocurriendo en su barrio; usted puede restringir ese proceso mediante “downzoning,” –restringir la cantidad de FAR– o creando límites a la altura de los proyectos de construcción existentes.

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

¿Qué usos de la tierra le gustaría ver en su comunidad?

- Regular el uso de la tierra es una manera de promover la clase de desarrollo que le gustaría ver en su comunidad y restringir otras formas de desarrollo.
- Si su vecindario incluye zonas de manufactura e industria, la ciudad debe estar planeando una “rezonificación” para acomodar nuevos residentes o desarrollo comercial. Dependiendo de las necesidades de su comunidad, esto puede ser algo bueno o malo.
- Por ejemplo, si su comunidad depende de trabajos en la industria manufacturera que existen porque el área ha sido designada para el uso industrial, usted posiblemente querrá mantener esos trabajos. Por otro lado, si la tierra no se ha usado apropiadamente, usted puede que quiera incentivar la vivienda allí.

Distritos de Zonificación Especial

- Los Distritos de Zonificación Especial son un mecanismo por el que se pueden hacer excepciones a las leyes existentes de zonificación o crear protecciones adicionales para proteger un área específica de la comunidad.
- Los distritos especiales son útiles porque permiten crear nuevos usos de de la tierra u otro tipo de protecciones para su comunidad que de otra forma no estarían disponibles.
- En los Estados Unidos hay cantidades de ejemplos donde distintos enclaves étnicos han logrado obtener distritos de zonificación especial para preservar la tradición cultural de su comunidad. Qué tan exitosos pueden ser estos distritos para prevenir el desplazamiento varía grandemente de un lugar a otro y realmente depende de las provisiones específicas que se incluyan en el plan.

4. Abogar para que la ciudad implemente el plan

Cada ciudad tiene un proceso diferente sobre cómo los planes específicos para la comunidad pueden proponerse y adoptarse. Investigue cual es el proceso en su ciudad. ¿Tiene que pasar por el Departamento de Planeación? ¿Tiene que ser aprobado por el

Construyendo poder en los Inquilinos:

Su Guía para Controlar Proyectos de Desarrollo en su Comunidad

Concejo de la Ciudad? ¿Quienes son sus aliados en este proceso? ¿Cuál es su nivel de influencia en este momento?

5. Implementación del plan

Generalmente es responsabilidad de la ciudad implementar el plan. Pero cuando un nuevo plan que usted ayudó a diseñar se implementa, usted posiblemente querrá ayudar a publicitar e informar a la comunidad y todos aquellos involucrados sobre los cambios adoptados.

6. Monitoree y haga cumplir el plan

Los mejores planes no tienen ningún valor si no tienen apoyo o nadie se asegura de que se cumplan. Usted aún tendrá que hacer seguimiento del tipo de desarrollo urbano que ocurre en su vecindario. Dependiendo del proceso y los mecanismos que garanticen su cumplimiento, usted posiblemente tendrá que llevar asuntos ante el gobierno local para llamarles la atención. .