



WRI MEXICO

TheCityFixTM
LEARN

Presenta:

WEBINAR

Con el apoyo de:



Transformative
Urban Mobility
INITIATIVE



Módulo 1. DOTS como estrategia para lograr ciudades sostenibles

Jorge Macías | Director de Desarrollo Urbano y Accesibilidad

15 de marzo

Módulo 2. Los elementos fundamentales de DOTS

Mariana Orloff | Asociada

26 de abril

Módulo 3. Componentes de diseño y planeación urbana

Mariana Campos | Gerente de Desarrollo Urbano

24 de mayo

Módulo 4. Inversión en DOTS

Henrique Evers | Gerente de Desarrollo Urbano

21 de junio

Módulo 5. DOTS incluyente: vivienda asequible y creación de empleo

Robin King | Directora de Captura de Conocimientos y Colaboración

19 de julio



WORLD
RESOURCES
INSTITUTE



WORLD BANK GROUP

MÓDULO 5: DOTS INCLUYENTE: VIVIENDA ASEQUIBLE Y CREACIÓN DE EMPLEO

Un curso de DOTS a nivel Corredor

Esquema y Objetivos del Módulo

- **Objetivos:** Al finalizar este modulo, los participantes serán capaces de:
 - Comprender los obstáculos para un DOTS inclusivo y las estrategias utilizadas para abordarlos, con énfasis en vivienda asequible y las dinámicas de negocio.
 - Citar varios ejemplos de enfoques innovadores que han funcionado en distintos contextos
- **Esquema**
 1. Retos de un DOTS inclusivo
 2. Herramientas estratégicas de vivienda para un DOTS inclusivo
 3. Desarrollo Económico local, capacitación y creación de empleos

Parte 1: Retos para generar un DOTS inclusivo



Retos para un DOTS inclusivo:

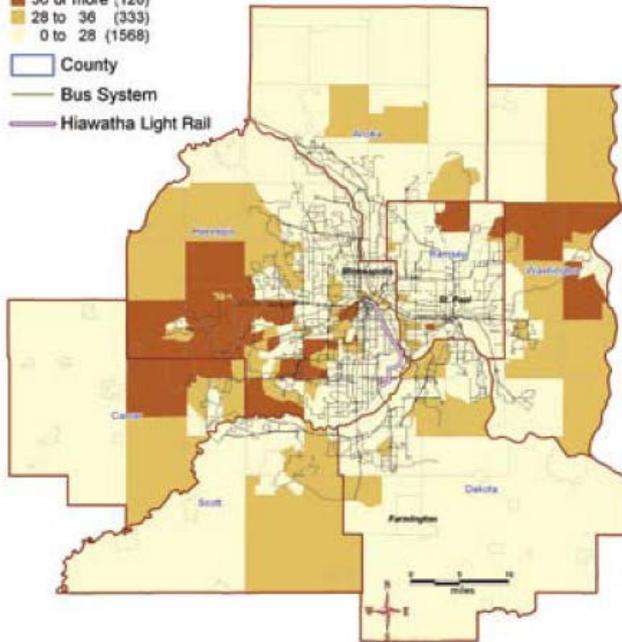
La necesidad de una definición más amplia de asequibilidad

Housing Payment As A Percent Of Income

by Census Block Groups - for 80% Area Median Income - 3 Person Household

- 36 or more (126)
- 28 to 36 (333)
- 0 to 28 (1568)

County
Bus System
Hiawatha Light Rail

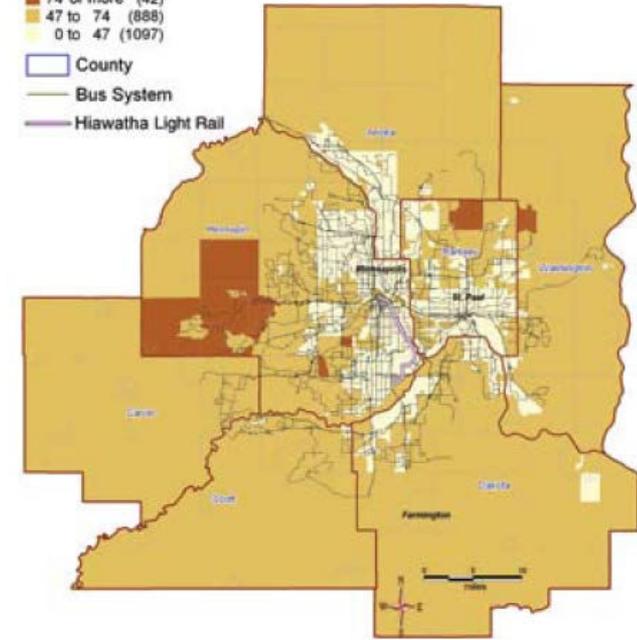


Housing + Transportation Costs As A Percent Of Income

by Census Block Groups - for 80% Area Median Income - 3 Person Household

- 74 or more (42)
- 47 to 74 (888)
- 0 to 47 (1097)

County
Bus System
Hiawatha Light Rail



Retos para un DOTS inclusivo: Gentrificación y desplazamiento



Chinatown, Kuala
Lumpur,
Malaysia

Retos para un DOTS inclusivo:

Alto costo del desarrollo

- Precios altos alrededor de las estaciones
- Fondos limitados para viviendas asequibles.
- Estructuras de financiamiento mas complejas
- Zonas que a menudo requieren rezonificación.
- Oposición de la comunidad (NIMBY)
- Alto costo de colaboraciones entre sectores públicos, privados y sectores sin fines de lucro



Source: Based on TOD 201

Image Source: Kenny McDonald. *Block Condos Today to Build Social Housing Tomorrow*. Photograph. Flickr. 2013. Accessed November 11, 2016. <https://www.flickr.com/photos/jellymc/9737732898/sizes/.1>

DOTS inclusivo > DOTS

Beneficios de DOTS

- Provee opciones de vivienda y movilidad
- Mejora el desempeño mediambiental
- Resulta en ahorros por gastos de infraestructura
- Apoya un estilo de vida saludable
- Fortalece los sistemas de transporte
- Reduce las emisiones de GEF

Beneficios de un DOTS de ingreso Mixto

- Provee de vivienda verdaderamente asequible
- Estabiliza el número de pasajeros de transporte
- Amplia el acceso a oportunidades
- Alivia las presiones de la gentrificación.

Beneficios de las colonias de ingreso mixto

- Provee vivienda que es necesaria
- Ayuda a desconcentrar la pobreza
- Integra a la vivienda de ingreso bajo a la sociedad
- Ayuda a la estabilidad de la fuerza de trabajo.

DOTS inclusivo: Creando trabajos y estrategias

Acomodar a los trabajadores existentes del sector informal, como los vendedores ambulantes de alimentos, es una forma de proporcionar ubicaciones más seguras donde los servicios necesarios y las oportunidades de trabajo están disponibles. Un ejemplo de esto son los centros de vendedores ambulantes en Singapur.



A hawker center in Singapore

Image Source: Tiberiu Ana. *Hawker Center*. Photograph. Flickr. May 5, 2012. Access November 11, 2016. <https://www.flickr.com/photos/txberiu/7144522029/sizes/l>.

Ubicación de Viviendas Asequibles en el Corredor

Opciones:

- Viviendas asequibles en cada zona
- Viviendas asequibles distribuidas a lo largo del corredor, con buen acceso a los mercados laborales

**DOTS inclusivo = Acceso a
trabajos y nuevas
oportunidades**

Parte 2: Estrategias de vivienda inclusiva para DOTS

Dos enfoques complementarios para viviendas asequibles

Preservación

- Hay múltiples y apropiadas oportunidades de preservación
- Existe un fuerte potencial para el desplazamiento de inquilinos existentes, por lo que deben estar disponibles una amplia gama de acuerdos de alquiler.
- Las nuevas oportunidades de producción son relativamente escasas

Producción

- Los grupos clave de ingresos están siendo desatendidos por las viviendas existentes
- Hay múltiples sitios de oportunidad para nuevos desarrollos
 - Reurbanización de sitios infrautilizados, y lotes vacíos
 - Desarrollo conjunto público / privado

Estrategias y herramientas de preservación de la vivienda



1. Proteger contra el desplazamiento inmediato del arrendatario
2. Asistencia para la vivienda propia (demanda de vivienda)
3. Preserva de viviendas existentes subsidiadas y viviendas de alquiler a bajo costo

Preservación de la vivienda: herramientas para protegerse contra el desplazamiento inmediato

Vivienda renovada en el Reino Unido.

- Herramientas de conversión de condominio
- Leyes Primer Derecho de Renuncia para inquilinos y organizaciones sin fines de lucro
- Claridad en las reglas de desalojo

Preservación de la vivienda: Asistencia para la propiedad de vivienda

Vivienda social en Madrid, España

La capacidad de los hogares de ingresos bajos y moderados para ser propietarios de viviendas en las colonias DOTS se puede aumentar a través de:

1. Asistencia dirigida a la propiedad de vivienda
2. Cooperativas de vivienda de capital limitado



Preservación de vivienda: vivienda subsidiada y vivienda de alquiler de bajo costo

Community Land Trusts

How does a community land trust work?

Various sources of public and philanthropic capital...



- Private donors
- Federal housing subsidies
- City-owned property
- Community foundations
- Anchor institutions



CLT

...are used by community land trusts...



...to acquire homes in a geographic focus area.

Community land trusts tweak the normal process of homebuying...

A new resident buys their house outright...



They pay an annual fee to the CLT to support its operations...

CLT

...but leases the land underneath from the CLT.



...and the CLT retains permanent ownership of the land.

...to make housing permanently affordable.



A new resident buys the house at a price that's been kept affordable...



Current resident sells their house at a price set by the CLT, earning a portion of the increase in value of their home...



...and agrees to the same requirements around resale.

CLT

...while the CLT retains the land.

Estudio de caso: Programa Nacional Baan Mankong, Tailandia



El Programa de Vivienda de Baan Mankong en Tailandia brinda un ejemplo de un programa cooperativo de propiedad colectiva que es innovador de vivienda para personas de bajos ingresos

Estrategias y herramientas de producción de vivienda

1. Vincular la producción de viviendas asequibles con el desarrollo a tasa de mercado
2. Reducir el costo de la producción de vivienda
3. Eliminar obstáculos de desarrollo específicos de la zona
4. Proporcionar asistencia para la adquisición de tierras para viviendas asequibles
5. Aumentar la disponibilidad de fondos de subsidio y financiamiento para viviendas asequibles en áreas de transporte
6. Zonificación para diversidad de tipos de vivienda, incluida la de alquiler



**Affordable housing
in New Jersey,
United States**

Producción de vivienda: vincular la producción de vivienda asequible con el desarrollo a tasa de mercado



Zonificación inclusiva: diferentes especificaciones

- Porcentaje requerido
- Orientación de ingresos
- Requisito obligatorio versus voluntario (en lugar de pago)
- Fórmula para calcular las tarifas
- Zonificación basada en incentivos
- Bonificaciones por densidad
- Mayor altura o superficie permitida
- Reducción de espacio de estacionamiento



Producción de vivienda: reducir el costo de la producción de vivienda

- Reducción de los requisitos de estacionamiento
- Permisos rápidos
- Exenciones de cuotas, reducciones y diferimientos
- Alojamiento reglamentario para espacios pequeños



Vivienda Asequible en Kenya

Estudio de caso: vivienda incremental en Quinta Monroy, Chile



- Modelo económicamente eficiente de de "media casa" de Alejandro Aravena y ELEMENTAL
- Pionera en Chile y también utilizada en México y Brasil

Producción de vivienda: eliminar obstáculos de desarrollo específicos en una zona

- Perdón de impuestos
- Recuperación de terrenos baldíos



Social housing in Portugal

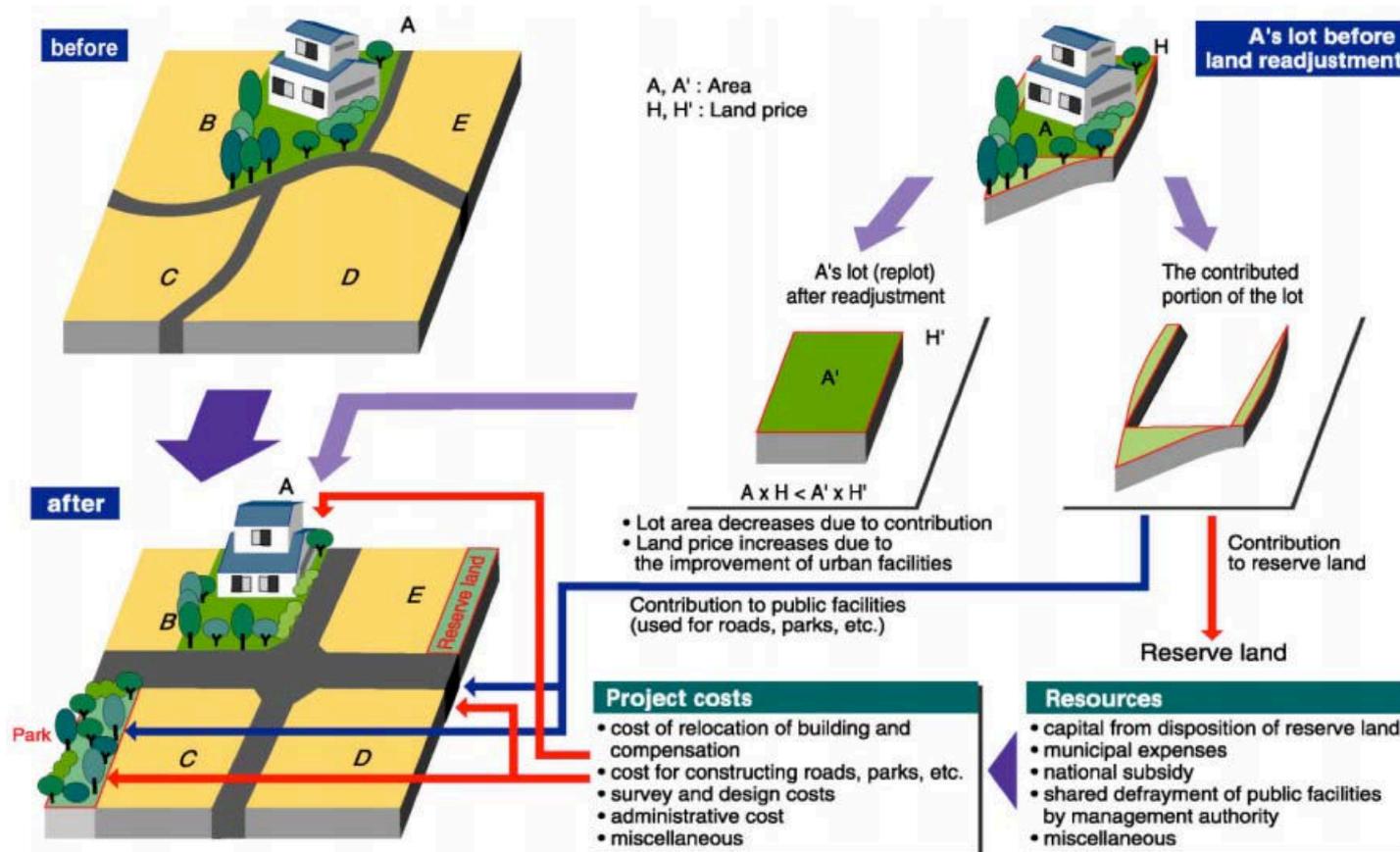
Producción de vivienda: Dar asistencia en la adquisición de suelo para viviendas asequibles

- Asignación de tierras públicas y amortizaciones
- Desarrollo de conjuntos público-privados
- Banco de Suelo
- Reajuste del suelo



Vivienda pública en
Singapore

Producción de vivienda: reajuste de tierras



Producción de vivienda: aumentar la disponibilidad de fondos de subsidio y financiamiento

Fuentes de financiamiento:

Estados Unidos .: Crédito fiscal para viviendas para personas de bajos ingresos (LIHTC)

Fondos DOTS

Brasil: Otorgamiento oneroso del derecho de construir (OODC)



**Vivienda Social
Construida a través
del programa Minha
Casa Minha Vida en
Brasil.**

Producción de Vivienda: Zonificación Diversa (Incluyendo el alquiler)

Vivienda pública en
Singapur

- Planes integrales a largo plazo: plan general / plan maestro / planes estructurales
- Planes de Estación y de área local
- Zonas de superposición



Estudio de Caso: Renta informan, Dar es Salaam, Tanzania

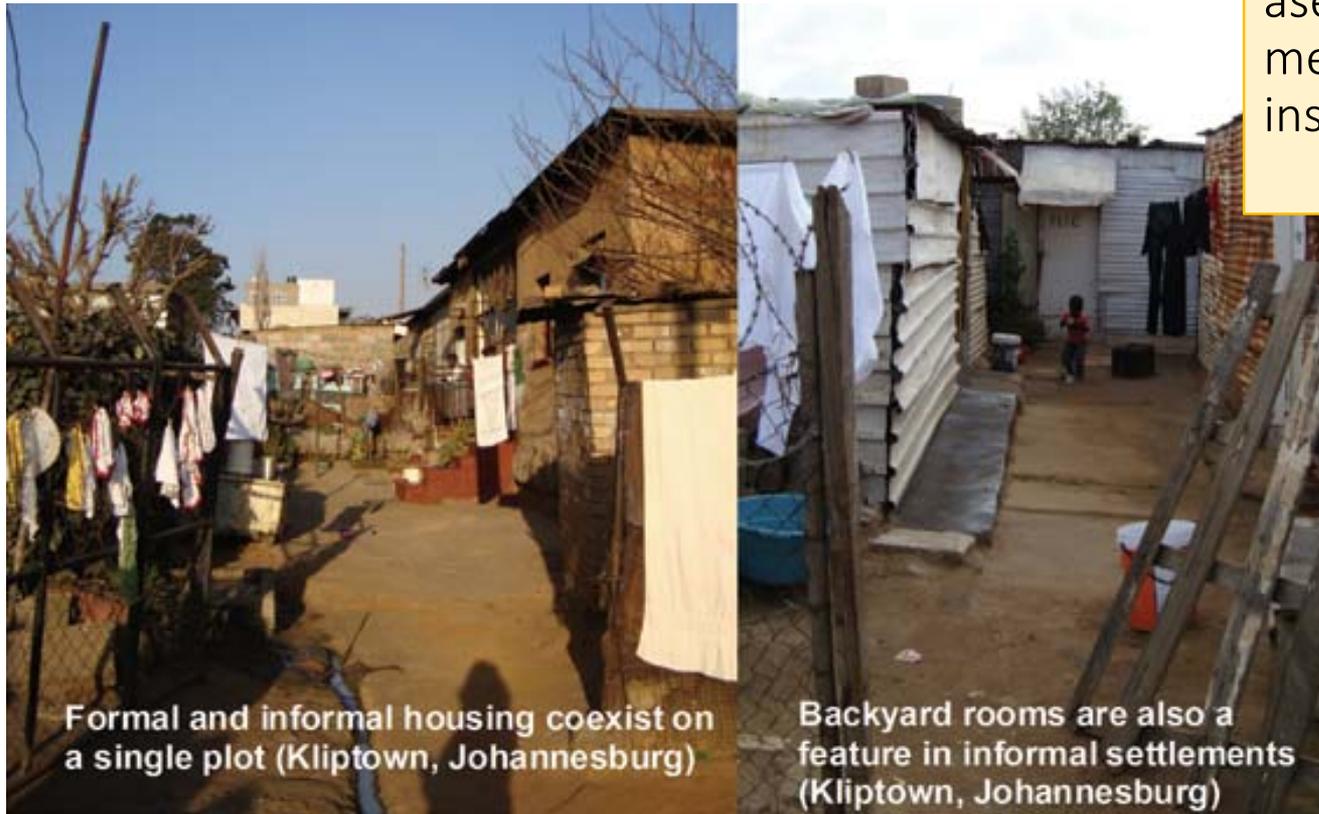
La aceptación de una variedad de arreglos de renta, incluidos los alquileres informales, es clave para proporcionar opciones de vivienda asequible



Mala situación de saneamiento en un asentamiento informal en Tanzania

Caso de Estudio: rentas en espacios traseros en Gauteng, Sudáfrica

Las unidades de vivienda informales presentan posibilidades de vivienda asequible adicional, pero a menudo tienen instalaciones muy limitadas.





Participantes de
Jozi@work, programa en
Johannesburg, Susafrica

Parte 3: Economía Local , Capacitación y nuevos empleos

Estrategias y herramientas de desarrollo económico local

1. Instituciones Financieras de Desarrollo Comunitario (IFDC)
2. Contratación y capacitación local y de minorías
3. Instituciones pilares e instalaciones públicas
4. Desarrollo económico basado en clústers



Instituciones Financieras de Desarrollo Comunitario (IFDC)

Las IFDC son en su mayoría instituciones financieras no gubernamentales que brindan diferentes tipos de servicios financieros en áreas desatendidas específicas que desarrollan relaciones profundas con la comunidad.

Ejemplos (en EEUU):

- Fondo IFDC (institución federal)
- City First Bank of D.C. (banco local de préstamos en el área de Washington, D.C.)
- Bancos sociales y prestamistas de microfinanzas, como el Grameen Bank, Aga Khan Agency for Microfinance y SEWA (India)

Programas de Desarrollo de la Fuerza Laboral

Los programas de **contratación y capacitación para la población local y para las minorías** pueden resultar críticos para brindar oportunidades económicas para personas y empresas locales.

Los **programas económicos locales incluyentes** pueden traer consigo:

- Porcentaje de objetivos para la contratación local (por ejemplo, en la construcción)
- Incremento de capacidades y capacitación
- Cooperativas e incubadoras
- Préstamos comerciales a pequeñas empresas

Algunos de los **desafíos más comunes** que enfrentan estos tipos de programas incluyen:

- Falta de liderazgo político
- Falta de monitoreo para asegurar el cumplimiento de las empresas
- Fuerte retroceso laboral
- Desafíos de escalamiento

Instituciones pilar e instalaciones públicas



Biblioteca en las comunas
de Medellín, Colombia

Las instituciones pilar son empresas, organizaciones e instituciones grandes y establecidas, en su mayoría universidades y hospitales, que dan forma y aportan valor a sus comunidades, a menudo consideradas como impulsores económicos arraigados en una colonia.

Ejemplos:

- Bibliotecas en las Comunas de Medellín (Medellín, Colombia)
- Universidad de Brasilia y Universidad Católica de Brasilia (Brasilia, Brasil)
- DC EE. UU., Columbia Heights (Washington, D.C.)

Caso de Estudio: Medellin, Colombia



El urbanismo social conectó barrios de bajos ingresos, asentamientos informales y proporcionó servicios de alta calidad e instalaciones públicas, como bibliotecas alrededor de instalaciones de transporte mejoradas, como escaleras mecánicas y teleféricos.

Desarrollo Económico basado en Clústers

- **Desarrollo Económico Basado en clústers**
 - El conjunto de negocios e instituciones relacionados
- **Ejemplos:**
- Clúster de software y servicios informáticos en Bangalore, India
- Industria de la confección afuera de Santo Domingo en la República Dominicana
- Industria aeroespacial en Querétaro, México

A tech park in
Bangalore,
India.



¡GRACIAS POR SU ASISTENCIA!

Dudas o comentarios:

valeria.hurtado@wri.org

robin.king@wri.org