

PREGUNTAS POR RESPONDER DE LOS RESIDENTES SOBRE LA REZONIFICACIÓN DE INWOOD

Foro Comunitario en Inwood, organizado por el Cong. Adriano Espaillat
1 de agosto de 2018

1. Si la rezonificación no es buena para nuestras comunidades, ¿por qué se ha promocionado como la mejor opción que tenemos ahora?

RESPUESTA: Toda esta propuesta ha sido presentada como una opción binaria. Simplifica demasiado este tema tan complicado con ramificaciones personales y transformadoras. Esto es un perjuicio para mí como residente y los constituyentes, mis vecinos, que tengo el privilegio de representar.

Las tendencias locales y de mercado que estamos viendo con la gentrificación están siendo representadas -de manera poco ingeniosa- como inevitables. Hemos realizado foros y reuniones comunitarios donde una gran mayoría de los residentes tienen preocupaciones serias y muy válidas sobre ser desplazados de sus hogares y ser víctimas de un mercado que invariablemente los perjudicará. La llamada "mejor opción" es la vía de menor resistencia que yo -y una gran cantidad de residentes de Inwood y el norte de Manhattan-, rechazo por ser una opción falsa. Lea el artículo: [“El juego de zonificación está amañado: la ciudad debe ir más despacio y realizar un análisis honesto de costo-beneficio”](#), publicado en el New York Daily News.

2. Aunque no tienen un voto formal en el Concejo Municipal, ¿qué harán, los funcionarios electos, a nivel estatal y federal para luchar contra la gentrificación todos los días? ¿Qué políticas ayudarán a los vecindarios de Nueva York?

RESPUESTA: Esto es correcto. El hecho es que yo no tengo un voto formal en el Concejo Municipal. SIN EMBARGO, el concejal local es el funcionario electo que forma parte del Concejo Municipal de la ciudad de Nueva York y puede votar en común acuerdo con la voluntad y los deseos de sus constituyentes.

RESPUESTA: Para mí y mis constituyentes, la gentrificación es una tendencia de la que todos tenemos nuestras propias experiencias y anécdotas. La gentrificación es el resultado de oportunidades y recursos que benefician a una clase de personas en detrimento de otra. Es por eso que apoyo y trabajo todos los días para expandir y mantener la vivienda asequible; mejorar las relaciones y la rendición de cuentas entre las autoridades de nuestra comunidad; mejorar la educación de todos los estudiantes, incluyendo de alumnos como yo, cuyo primer idioma no era el inglés, para ayudarlos a tener éxito en su vida académica y profesional; y promover la salud de la población y que la comunidad sea culturalmente más competente.

3. ¿Los inquilinos más ricos bajo tarifa de mercado y los inquilinos por encima de los de MIH (Vivienda Inclusiva Obligatoria) no querrán diferentes tipos de tiendas y productos? ¿A precios más altos, también?

RESPUESTA: Ese es ciertamente un resultado que esperamos ver. Eso no pretende ser un desaire contra aquellos propietarios de comercios y minoristas, pero más que inevitable es que se muden al vecindario para satisfacer la demanda de estos "nuevos" inquilinos.

4. ¿Por qué se ha otorgado permiso a las juntas comunitarias para envolver a su propio planificador de la ciudad, pero no hay presupuesto para pagar uno?

RESPUESTA: La importancia de las juntas comunitarias se ha vuelto más evidente durante el proceso de esta propuesta. Entiendo que las juntas enfrentan limitaciones presupuestarias y lagunas de autoridad que a veces dejan a la comunidad frustrada.

5. ¿Detendrá una demanda la rezonificación? ¿Qué hará la demanda?

RESPUESTA: Ha habido procesos de una demanda que se opone a la propuesta actual de rezonificación. Si se toma una acción contra la Ciudad, será un esfuerzo de alto perfil que generará un gran interés en la comunidad. Sin embargo, nuestro momento más oportuno para implementar el cambio es ahora, antes de que el plan sea aprobado. Si el plan se aprueba, estoy listo para unirme a cualquier demanda que se presente.

6. ¿Representa el concejal a los que ya viven aquí o a los que serán traídos al vecindario?

RESPUESTA: El concejal representa a los residentes que actualmente viven y residen en el Distrito 10 del Concejo Municipal de Nueva York, en los vecindarios de Washington Heights, Inwood y Marble Hill.

7. ¿Habrá un sistema de lotería para unidades de vivienda recién construidas? ¿Cuál es el marco de tiempo para la construcción de las [unidades de vivienda] recién construidas a lo largo de la Décima Avenida, cerca de Sherman Creek?

RESPUESTA: De acuerdo con el informe publicado por la Ciudad, la rezonificación deberá asegurar que haya 3,860 unidades de vivienda dentro del nuevo Distrito Especial de Inwood (C2). Cuando se trata de Sherman Creek y el cronograma de construcción para unidades nuevas, es difícil predecir con precisión cuándo se completarán estos proyectos. La mayoría de estos proyectos seguirán trayectorias similares que implican numerosas formalidades, incluido el proceso de licitación, que puede llevar meses o años completar. Como lo he notado muchas veces, muchos de estos proyectos se completarán luego de que ocurra un desplazamiento masivo de los residentes actuales de la zona.

8. No rezonifiquen. Eso arruinará a la comunidad. Tim Crouse

RESPUESTA: Sr. Crouse, estoy de acuerdo.

9. Entonces, las 5,000 unidades de vivienda asequible, ¿hay alguna garantía de que esas unidades serán para los residentes actuales desplazados de la "zona comercial U" si el plan se lleva a cabo?

RESPUESTA: No hay garantía de que cualquier número de unidades de vivienda asequible que resulten sea para residentes desplazados debido al elemento "Zona Comercial U" de la propuesta.

Dicho esto, la votación más reciente fue sobre una propuesta que excluía el polémico componente "Zona Comercial U". Sin embargo, el hecho es que la propuesta carece de una garantía general de que el desplazamiento se mitigue a largo plazo.

10. ¿Hay alguna garantía de que las 5.000 unidades de viviendas asequibles propuestas se destinarán a los que residen en Inwood desde hace mucho tiempo o aquellos expulsados desde el 2001?

RESPUESTA: NO HAY GARANTÍA de que las nuevas unidades de vivienda asequible se destinen a las personas que llevan mucho tiempo de residencia en Inwood o que hayan sido expulsadas desde 2001.

11. ¿Que crean ustedes del que tiene Sección 8?

RESPUESTA: Creo que la vivienda bajo la Sección 8 es una opción vital para los ciudadanos desatendidos que necesitan opciones de vivienda estables, especialmente en áreas con altos costos de alquiler, como la ciudad de Nueva York. Sin embargo, el plan actual de rezonificación no incluye ninguna Sección 8 adicional para Inwood.

12. ¿Cuántas unidades de tasa de mercado acompañarán a las 5,000 unidades asequibles que está solicitando?

RESPUESTA: Esto es difícil de contestar. Las estimaciones han puesto el número de nuevas unidades de tasa de mercado alrededor de 15,000, pero esto es meramente una conjetura.

13. ¿Por qué tanto abuso en subir la renta y que cuando se mude alguien tengan que subir una cantidad tan elevada, sin que haya un control, y que nosotros no podamos hacer ni decir nada? Todo porque los caseros tienen el poder del dinero.

RESPUESTA: Sí, los caseros y los desarrolladores tienen una enorme cantidad de poder cuando se trata de aumentos en la tasa de alquiler, especialmente en lo que respecta al alquiler preferencial. Su amplia autoridad representa una gran amenaza para los inquilinos –nosotros debemos hacer más para proteger a nuestra comunidad en caso de que tenga lugar una rezonificación.

14. Si se lleva a cabo la votación, ¿los tribunales estatales podrán otorgar una orden judicial para que continúen las propuestas y cuáles son las posibilidades de que esta medida tenga éxito?

RESPUESTA: Si se presenta una demanda y se solicita una Orden de Restricción Temporal de emergencia, podría ser otorgada, pero es una decisión del juez. Esta es una

situación hipotética sujeta a varios factores con los que no puedo hablar con precisión o con confianza.

15. (¿Qué) va a pasar con nuestras escuelas públicas en la comunidad? Ya están sobrepobladas. Necesitamos más para nuestros hijos, más campamentos para niños.

RESPUESTA: Estoy de acuerdo. Debemos continuar invirtiendo en nuestros niños para asegurar que tengan las mejores posibilidades de éxito en la vida. Algunas de las inversiones promocionadas en este plan lo lograrían. Sin embargo, dado el proceso de aprobación, las consideraciones logísticas y el cronograma de construcción anticipado, muchas de estas inversiones no beneficiarán a los residentes actuales de Inwood antes de que finalmente sean desplazados. En una escala mayor, debemos hacer más para garantizar que nuestros estudiantes reciban la mejor oportunidad de tener éxito en el aula, independientemente de su lengua natal, área de residencia o el ingreso de sus padres.

16. Grandes edificios en las esquinas, y todos los de Dyckman y la 207 en cada esquina o solo B-way, Nagle + 10th Ave. Vivo cerca de la calle 204, ¿qué sucederá con nuestro edificio de 6 pisos y la característica de Inwood como una comunidad diversa?

RESPUESTA: En todo el vecindario se construirán nuevos complejos grandes en numerosas esquinas, lo que efectivamente cambiará el diseño y la sensación de la comunidad. Desafortunadamente, es difícil predecir el impacto que la rezonificación puede tener sobre una propiedad en particular. Le recomiendo que revise su contrato de alquiler, hable con sus caseros o dueños de edificios e investigue el posible impacto que la rezonificación tendría en su edificio. Por último, comuníquese con nuestra oficina si tiene algún problema de vivienda.

17. ¿Qué se está haciendo para viviendas asequibles para nuestros hombres y mujeres jóvenes. Los apartamentos están siendo tomados por universidades y convertidos en dormitorios para personas de afuera?

RESPUESTA: Como su congresista, estoy haciendo todo lo que pueda para ayudar a los hombres y mujeres jóvenes que enfrentarían el desplazamiento si se aprueba este plan de rezonificación. En el Congreso, he ayudado a asegurar cientos de millones en fondos federales para viviendas asequibles en la ciudad de Nueva York, lo que debería mejorar

y ampliar la vivienda asequible para todos los neoyorquinos. Bajo el plan de rezonificación, las nuevas unidades de vivienda asequible estarán disponibles para los solicitantes en toda la ciudad de Nueva York porque no existe una protección de preferencia comunitaria establecida. Por lo tanto, no solo los residentes jóvenes, sino todos los residentes de Inwood corren el riesgo de ser desplazados.

RESPUESTA: Dicho esto, hay consecuencias en la vida real para las decisiones tomadas el día de las elecciones. Debemos alentar a todos nuestros ciudadanos a participar más en el proceso democrático, incluidos nuestros jóvenes.

18. Ained Casado. ¿Cuáles son los beneficios que tendrá la comunidad a largo plazo? Porque lo que llaman “affordable housing” no es affordable para la comunidad.

RESPUESTA: Los beneficios a largo plazo de este plan son claros para algunas personas. Claramente, este plan beneficia a las grandes corporaciones y los ricos desarrolladores. NO beneficia a los residentes actuales de Inwood. Las nuevas instalaciones, parques e inversiones centradas en la comunidad promovidas por los defensores de la rezonificación son mínimas y probablemente no se completarán cuando la mayoría de los residentes actuales de Inwood se vean obligados a mudarse. Por lo tanto, es difícil decir que hay beneficios a largo plazo.

19. Esto preocupado sobre el estacionamiento en la calle Dyckman.

RESPUESTA: Yo también. Recientemente, las ciclovías en Dyckman han sido citadas como una obstrucción en la arteria comercial de los vecindarios. La configuración actual de la calle hace que conducir, andar en bicicleta, estacionar sea igualmente peligroso. Actualmente estoy trabajando con funcionarios de la ciudad, propietarios de negocios y funcionarios electos para resolver este problema.

20. ¿Por qué detenerse en 5,000 unidades asequibles si se pueden perder 12,000 preferenciales? ¿Por qué no demandar más?

RESPUESTA: Excelente pregunta. Es porque solo Inwood enfrenta aproximadamente de 3,500 a 4,000 desplazamientos de alquiler preferencial. En total, el plan causará que la gentrificación reverbere en los vecindarios circundantes, causando que alrededor de 12,000 unidades estén en riesgo de desplazamiento. Pedimos 5,000 unidades en Inwood para resolver las preocupaciones más inmediatas que tenemos como líderes comunitarios.

21. ¿Esta rezonificación ya es un trato hecho? ¿Por qué toda la construcción de la tubería de agua y pavimentación? ¿Es solo una coincidencia?

RESPUESTA: La rezonificación aún no se ha aprobado. De hecho, la votación sobre las medidas de rezonificación es el miércoles, 8 de agosto. Al igual que con la mayoría de las áreas en Nueva York, Inwood requiere mantenimiento en algunas áreas, como carreteras y construcción de tuberías de agua. Sin una dirección específica de la construcción, es difícil comentar más allá de decir que lo más probable es que no esté vinculada a ninguna iniciativa de rezonificación.

22. Preferencia para los residentes de Inwood en nuevas viviendas asequibles. Oponerse a la idea de Corey Johnson de mover a nuestra gente, incluidos los mayores, a otras partes de la ciudad para integrar las escuelas. Él es sincero y sorprendentemente ignorante. Asegurémonos de no dejar que esto pase.

RESPUESTA: Sí, necesitamos aumentar la preferencia de la comunidad para viviendas asequibles. Tal como está, la preferencia de la comunidad es demasiado baja para compensar las unidades de vivienda asequible que esperamos perder en el proceso de rezonificación. Esta es una medida local en la que yo, como su representante federal, no tengo autoridad. Lo aliento a que se comunique con sus representantes locales para compartir su perspectiva sobre el tema.

23. ¿Cómo se asegurarán de que no experimentemos una "gentrificación comercial + minorista" cuando los caseros eleven los alquileres y expulsan a nuestros negocios locales?

RESPUESTA: Exactamente. Si usted es un defensor de la rezonificación, no puede garantizar honestamente que los negocios estarán protegidos si se aprueba la rezonificación. La toma de decisiones de rezonificación de la hoja de ruta comercial / minorista es clara: los comercios se verán obligados a pagar rentas más altas, o tendrán que mudarse. Ahora que estamos en la undécima hora, algunos defensores del plan proponen ajustes llamativos como incrementos monumentales a la propuesta de rezonificación. En realidad, estos ajustes simplemente presentan barreras pequeñas e insignificantes para los desarrolladores y, en última instancia, no salvarán a la mayoría de las pequeñas empresas en la comunidad.

24. Esto ha estado sucediendo durante los últimos 10 años, ahora los caseros están comprando inquilinos por unos miles de dólares para que puedan cambiar el estatus de los apartamentos y los vecindarios. ¿Cómo va a detener esto?

RESPUESTA: Nunca dejaré de luchar por los derechos de los inquilinos. A mi llegada al Congreso, comencé a defender enérgicamente la ampliación de las inversiones en viviendas asequibles. El año pasado, ayudé a asegurar \$400 millones en fondos federales para mejorar la vivienda asequible. Sin embargo, muchas de las leyes que afectan a los inquilinos aquí en la ciudad de Nueva York son instituidas por políticos locales. Para cambiar las leyes, debe votar por los representantes que comparten su pasión por detener esta terrible tendencia.

25. ¿Por qué los inquilinos y los propietarios no fueron informados adecuadamente? 2. ¿Cómo se limpiará la calle 207 de vendedores y reubicarlos en la avenida Post?

RESPUESTA: Limpiar la calle 207 y reubicar a los vendedores a la avenida Post fue una medida temporal implementada mientras esperamos la finalización de la próxima plaza. Desde la mudanza a la avenida Post, los vendedores ambulantes cumplen con un cronograma establecido, ya no tienen que luchar por el espacio, y se les hace responsables de la limpieza de las calles.

26. La biblioteca está prosperando, ¿por qué poner en riesgo un anclaje tan importante?

RESPUESTA: La biblioteca de Inwood es un recurso vital para los residentes de nuestra comunidad. Según este plan, la biblioteca se convertirá en una nueva biblioteca más grande. Según múltiples declaraciones, la presidenta de Manhattan, Brewer, ha recibido garantías de que habrá una biblioteca abierta temporalmente mientras se construya la nueva.

27. ¿Los líderes de la comunidad se enfocarán en las organizaciones comunitarias, programas y centros recreativos para los miembros de la juventud?

RESPUESTA: Sí, estamos invirtiendo constantemente en la juventud de nuestra comunidad. Sin embargo, debemos continuar haciendo más. Este plan afirma que inyectará millones en fondos para nuevas inversiones tecnológicas y educativas para Inwood. Sin embargo, como hemos visto en otras áreas del plan, muchos de los detalles

sobre estos reclamos son vagos. Además, algunas de las inversiones promocionadas en este plan iban a suceder de todos modos, como las inversiones en escuela secundaria George Washington.

28. Dado que los derechos de los inquilinos tienen lagunas que los caseros han explotado, ¿cómo van a ayudar los políticos de Albany (la senadora Marisol Alcántara) a cerrar esas lagunas?

RESPUESTA: No puedo hablar en nombre de otros funcionarios electos. Este proceso ha alentado el compromiso y el discurso público, que es refrescante. Si tiene alguna pregunta sobre las posiciones de la política de la senadora, lo animo a que se comunique con ella en su oficina.

29. ¿No deberían estar establecidas las leyes de reforma y la propuesta de SBJSA ANTES de que se apruebe una rezonificación? ¡Nuestros inquilinos y negocios necesitan protecciones REALES!

RESPUESTA: Lógicamente, tendría sentido tener estos establecidos antes de que se proceda a la rezonificación, pero los funcionarios de la ciudad, el desarrollador y los representantes electos que abogan por la rezonificación han evitado la lógica en todo momento. Además, todo este plan se basa en ilusiones engañosas, específicamente en lo que respecta a las protecciones para inquilinos y negocios. Para los defensores de la rezonificación, sería contraproducente aprobar leyes que protejan a los residentes actuales y las empresas locales a las que pretenden desplazar.

30. Bajo el MIH, solo el 10% de TODAS las unidades creadas serán asequibles en Inwood. ¿Tiene el estado un plan de contingencia para el desplazamiento masivo que ocurrirá?

RESPUESTA: El estado no ha lanzado un plan de contingencia. Si las tasas de alquiler aumentan a los niveles que calculamos, los residentes actuales de la comunidad se verán obligados a buscar viviendas en áreas con opciones de precios más favorables.

31. ¿Qué pasará con las carreras políticas de nuestros políticos latinos si la mitad de su base de votantes es desplazada?

RESPUESTA: Los latinos son resistentes, adaptables y están aquí para quedarse. La ciudad de Nueva York es un lugar maravilloso que cambia constantemente. La

comunidad latina es un elemento básico crucial dentro de la ciudad de Nueva York y un solo político, voto o iniciativa podría cambiar eso.

32. Las restricciones de altura existentes dan el carácter de la comunidad. ¿Cómo podemos entender qué tan avanzados serán los desarrollos urbanísticos cuando estos pueden aumentar si el desarrollador "lanza" un centro de personas mayores (por ejemplo)?

RESPUESTA: No podría estar más de acuerdo: los edificios modestos, rodeados de zonas verdes, pintorescos y con acceso a la costa hacen de Inwood una parte tranquila de Manhattan. Hay una serie de recursos que ayudan a describir los cambios esperados que traerá la rezonificación, incluidos los cambios en la altura de los edificios. Los aliento a que busquen referencia en el material publicado por el Concejo Municipal y la oficina de la presidente del condado de Manhattan.

33 Sin las protecciones adecuadas de los derechos de los inquilinos y las protecciones de las pequeñas empresas establecidas, no podemos arriesgarnos a una rezonificación que desplazará a miles.

RESPUESTA: Estoy de acuerdo, lo que está en juego es demasiado alto para implementar la rezonificación sin poner las protecciones necesarias en su lugar. No estamos "prediciendo" que la rezonificación desplazará negocios y residentes, la historia ha demostrado claramente que lo hará. El mercado inmobiliario, en lo que respecta a propiedades comerciales y residenciales, se verá enormemente inflado cuando el área experimente hiperdesarrollo. Inevitablemente, esto lleva al desplazamiento de los residentes y comercios del área.