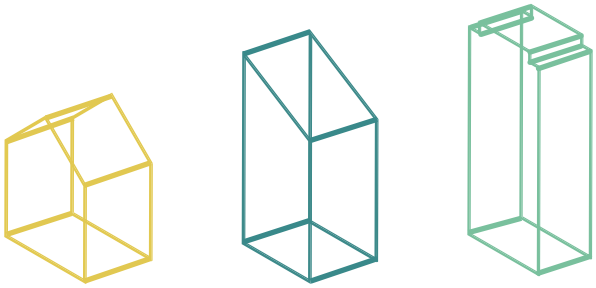


INFORME SOBRE DESPLAZAMIENTO EN EL CENTRO DE FRESNO - BORRADOR
2019

City of FRESNO

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN DE RECURSOS
DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN AVANZADA

TABLA DE CONTENIDO

RESUME EJECUTIVO 1

CONTEXTO 5

DATOS 12

CONCLUSIONES 27

NOTAS FINALES 29

APÉNDICE A 33

APÉNDICE B 39

APÉNDICE C 43

RESUMEN EJECUTIVO

Recientemente, la Ciudad de Fresno ha completado una serie de esfuerzos de planificación dirigidos a revitalizar la zona del centro y los barrios colindantes. Desde la adopción de estos planes, se han llevado a cabo varios proyectos, incluyendo la reapertura de Fulton Street y la adjudicación de fondos estatales del programa Comunidades del Clima Transformativo para los barrios del centro de Fresno. La Ciudad ha escuchado y respondido a preocupaciones numerosos acerca de que el aumento del desarrollo en el centro puede ocasionar el desplazamiento de familias con bajos ingresos y de pequeños negocios existentes. Mientras que los propietarios de inmuebles a menudo experimentan un beneficio del aumento de inversión y de desarrollo en forma de incremento del valor de las propiedades, los arrendatarios (tanto residenciales como comerciales) pueden experimentar un impacto negativo en forma de aumento del precio de alquiler. Este informe, mediante una amplia definición de centro (es decir, la zona del centro y los barrios colindantes juntos), examina indicadores de desplazamiento potencial en el centro y fuera del centro de Fresno. Este informe informa al Grupo de Trabajo contra el Desplazamiento y a los miembros de la sociedad interesados.

Este informe aborda el desplazamiento potencial en el centro. Aunque anteriormente el trabajo académico presentaba el declive del centro como un proceso natural o inevitable, las causas del declive de los barrios ahora no se consideran «naturales», sino una complicada mezcla de inversión y políticas gubernamentales, cambios en la economía, cambios demográficos y migración, y los efectos persistentes de anteriores acciones discriminatorias. Este informe aborda el declive de mediados de siglo de la zona del centro de Fresno. A partir de ahí, el informe examina indicadores conocidos de desplazamiento, incluyendo precios de alquiler, tasas de vacantes y cargas de alquiler en el desplazamiento residencial, y precios de arrendamiento y tasas de comercios vacantes en el desplazamiento comercial. Además, compara la zona del centro con las afueras de Fresno. Las fuentes de datos cuantitativos incluyen los datos del censo de los Estados Unidos, los datos de American Community Survey y los datos de inmuebles comerciales privados.

Mientras que la revitalización aporta muchos beneficios, existen motivos para preocuparse por los efectos negativos que el aumento de la inversión y del desarrollo puede tener en poblaciones vulnerables del centro. El ingreso promedio de los hogares del centro es un poco más de la mitad del ingreso promedio de los hogares fuera del centro. Siete de cada diez unidades residenciales en el centro están arrendadas y tres de cada cinco hogares en el centro tienen cargas de alquiler (gastan un 30 % o más del ingreso bruto mensual en la vivienda). La tasa de vacantes de alquiler en el centro ha disminuido al 5,9 %; esta cifra está cerca de la tasa de vacantes de alquiler del 4,3 % fuera del centro. A pesar de que los alquileres residenciales en el centro están aumentando, lo hacen de forma más lenta y en general son menores que fuera del centro. En este momento, el centro no está experimentando aumentos sostenidos y sustanciales en los alquileres, lo que significaría que ocurre desplazamiento.

Recientemente, el sector minorista del centro ha pasado de una tasa de vacantes alta (11,9 %) a una tasa de vacantes saludable (5,6 %). Al mismo tiempo, los precios de alquiler presupuestados han subido y bajado, y ahora están a unos 0,81 $ por pie cuadrado. Dado que en este momento posee una tasa de vacantes saludable y un precio de alquiler bajo, el sector minorista del centro no parece experimentar una fuerte demanda, que sería un indicador de desplazamiento.

Puesto que muchos de los residentes actuales del centro pueden ser susceptibles de desplazamiento, es el momento óptimo para explorar políticas y programas que aseguren que, a medida que los esfuerzos de revitalización continúan en el centro, los residentes y pequeños negocios existentes puedan quedarse y aprovechar las ventajas, si lo desean.

CONTEXTO

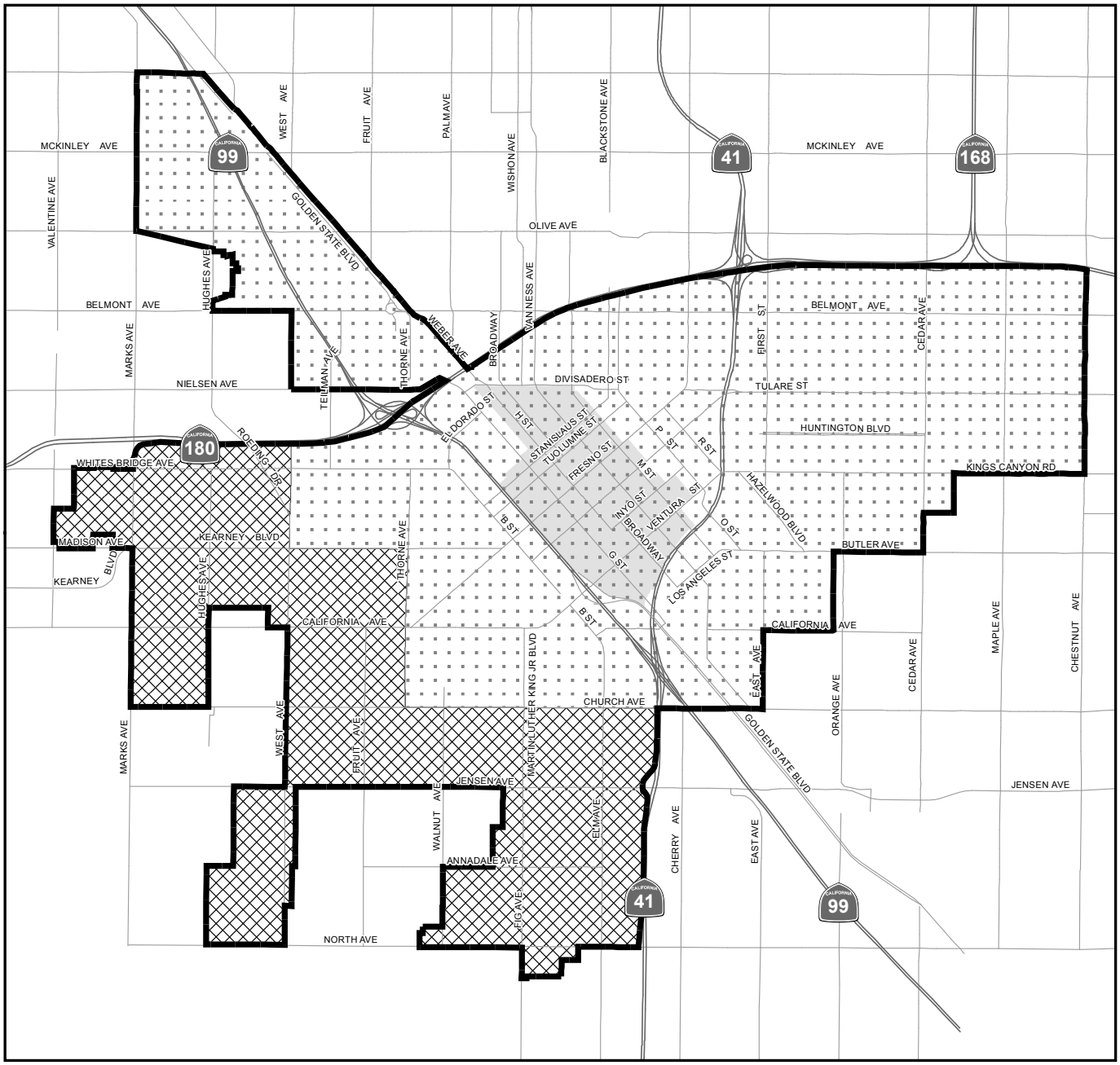
Este es el primer informe anual acerca de la prevención del desplazamiento en el centro. El propósito de este informe es recopilar datos de estadísticas relacionadas con el desplazamiento en el centro con el fin de informar al Grupo de Trabajo contra el Desplazamiento. Las recomendaciones del Grupo de Trabajo contra el Desplazamiento se pueden usar como estrategias para prevenir el desplazamiento en proyectos de Comunidades del Clima Transformativo.

El Grupo de Trabajo de Desplazamiento fue propuesto en el Plan Comunitario de los Barrios del Centro de 2016 (Downtown Neighborhoods Community Plan 2016), que se hace referencia en el Plan Específico del Suroeste de 2017 (Southwest Fresno Specific Plan 2017), y se desarrolló como programa de implementación del Plan de Vivienda de 2017 (Housing Element implementation program 2017). El Plan Comunitario de los Barrios del Centro (DNCP) es un proyecto para revitalizar el centro y los barrios colindantes. El DNCP reconoce que revitalizar una zona empobrecida tiene el potencial de desplazar a los residentes vulnerables y a los propietarios de pequeños negocios ubicados en la zona del plan. En un esfuerzo por garantizar que los residentes y los negocios actuales tengan oportunidades para quedarse en un centro revitalizado, el DNCP ha establecido varias políticas que constituyen la base del Grupo de Trabajo de Desplazamiento. El Plan Específico del Suroeste de Fresno (SWFSP) establece objetivos y políticas para el desarrollo del suroeste de Fresno, justo al oeste de los límites del DNCP. El SWFSP desea obtener un desarrollo equitativo e identifica, como medida de implementación prioritaria, el desarrollo de programas y de una estrategia para prevenir el desplazamiento. El Componente Vivienda es un capítulo del Plan General que proporciona una estrategia coordinada y amplia con el fin de promocionar la producción de vivienda segura, decente y asequible para todos los residentes de la comunidad. El programa de implementación del Componente Vivienda tomó las recomendaciones de políticas del DNCP y desarrolló un esquema y un cronograma de implementación para un informe anual sobre desplazamiento y un Grupo de Trabajo de Desplazamiento. Para obtener más información sobre las políticas de estos planes, vea el Apéndice A.

Con el fin de cumplir los objetivos de los tres planes, este informe utiliza una amplia definición de centro, que incluye las zonas del plan para el DNCP y el SWFSP. Para este informe, se recopiló información de los datos del censo de los Estados Unidos, los datos de American Community Survey y los datos de inmuebles comerciales privados. Para obtener más información sobre la metodología del informe, vea el Apéndice B.

El Grupo de Trabajo contra el Desplazamiento fue establecido por la Resolución del Consejo Municipal 2018-277 el 29 de noviembre de 2018. El Grupo de Trabajo contra el Desplazamiento es el Grupo de Trabajo de Desplazamiento del Centro reclamado por el Componente Vivienda. Según el Consejo Municipal, el ámbito del grupo de trabajo incluye el análisis de datos y la recomendación de soluciones relacionadas con todas las causas y zonas de desplazamiento, más allá de las reclamadas por el Componente Vivienda siempre y cuando los requisitos de dicho programa se satisfagan. La Ciudad considerará revisar el desplazamiento en otras zonas de Fresno por recomendación del grupo de trabajo y otros.

MAPA DEL CENTRO
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN DE RECUSOS



FRESNO

Leyenda

- El Centro, como se define en el Informe sobre Desplazamiento
- Plan Comunitario de los Barrios del Centro
- Plan Específico del Corredor Fulton
- Plan Específico del Suroeste de Fresno

¿QUÉ SIGNIFICA DESPLAZAMIENTO?

Los académicos generalmente describen que el desplazamiento ocurre cuando una familia se ve forzada a mudarse a causa de condiciones que afectan a la vivienda o a los alrededores inmediatos y que:

1. se encuentran más allá de la capacidad razonable que tiene la familia para controlarlas o prevenirlas;
2. ocurren a pesar de que la familia cumpla todas las condiciones que se impusieron en el momento de ocupar la vivienda;
3. hacen que la ocupación continuada de la familia se vuelva imposible, arriesgada o inasequible.[i]

El ejemplo clásico de desplazamiento directo se produce cuando los residentes se ven obligados a mudarse porque un nuevo desarrollo está reemplazando sus unidades de vivienda. El desplazamiento directo puede ocasionarse por parte de acción gubernamental o acción privada. En Fresno, algunos ejemplos de desplazamiento directo debido a acción gubernamental incluyen la construcción de la Ruta Estatal 99 que empezó en 1957, la Ruta Estatal 41 (c.1973-1997) y la Ruta Estatal 180 (c.1995), así como los proyectos de Renovación Urbana de los años 60. La expansión hacia el norte del centro médico Community Regional Hospital a finales de los años 90 es un ejemplo de desplazamiento directo debido a acción privada. Cabe destacar que el desplazamiento forzado se puede producir por motivos más sutiles que la eliminación de vivienda existente; los hogares con bajos ingresos que experimentan un aumento considerable del precio de alquiler y «eligen» mudarse, también se consideran desplazados.

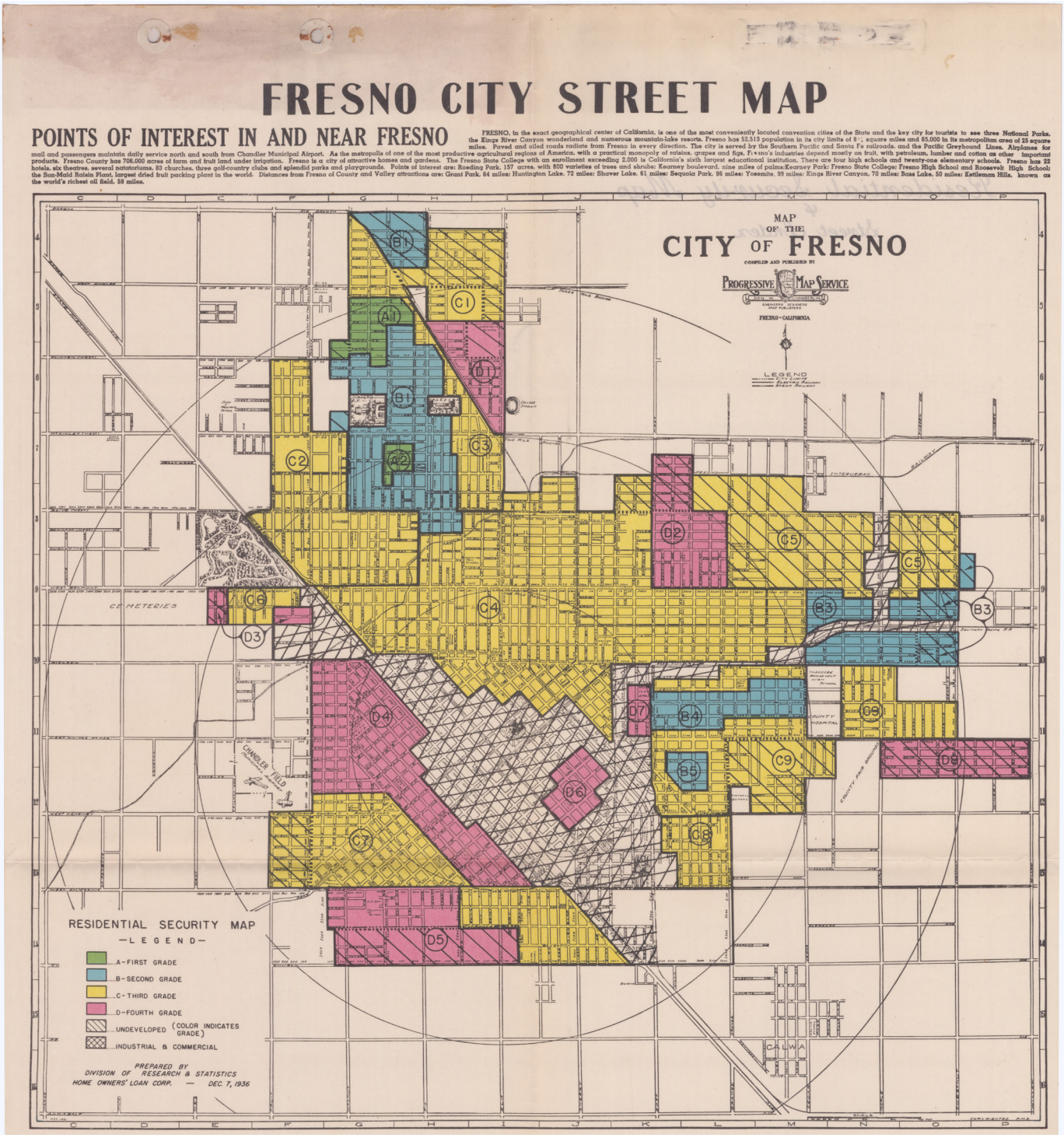
El desplazamiento puede producirse porque un barrio experimenta desinversión o reinversión. El desplazamiento relacionado con la desinversión se produce cuando el valor de una propiedad no justifica la inversión en mantenimiento, lo que conduce al deterioro y al abandono de la propiedad. El desplazamiento relacionado con la reinversión se refiere al proceso en el que las inversiones en un barrio generan un aumento de los precios de alquiler hasta el punto que a los propietarios les sale rentable vender o aumentar el alquiler de su propiedad y los arrendatarios se ven forzados a mudarse. Aunque anteriormente el trabajo académico presentaba el declive del centro como un proceso natural o inevitable, las causas del declive de los barrios ahora no se consideran «naturales», sino una complicada mezcla de inversión y políticas gubernamentales, cambios en la economía, cambios demográficos y migración, y acciones discriminatorias.

El desplazamiento puede ser cíclico; los barrios urbanos que han experimentado desplazamiento por desinversión, más adelante pueden resultar atractivos para reinversión o revitalización, lo que conducirá a otra ronda de desplazamiento. Para poder contextualizar las preocupaciones actuales relacionadas con el desplazamiento potencial del centro, puede resultar útil analizar la historia del centro de Fresno y ver en qué medida la zona se volvió propicia para revitalización.

EL DESARROLLO DEL CENTRO

Fresno empezó como pueblo ferrocarrilero alrededor de Central Pacific Railroad Depot en 1872. El primer distrito comercial estaba ubicado a lo largo de H Street y las vías de ferrocarril. Gracias a la presencia de los ferrocarriles y a un aumento de las oportunidades agrícolas, el pueblo creció rápidamente y, en 1885, se incorporó a una ciudad. Muchos de los inmigrantes que se sintieron atraídos por Fresno al principio eran minorías étnicas, que a lo largo del tiempo se establecieron en barrios como Chinatown, Armenian Town, German Town e Italian Town. Chinatown, German Town e Italian Town estaban ubicados dentro de la cuadrícula original de la ciudad, al lado oeste de las vías de ferrocarril.[ii] Esto no ocurrió por casualidad; en 1874, un grupo de propietarios blancos de inmuebles en Fresno se reunió y acordó no vender o arrendar el suelo al este de las vías de ferrocarril a comunidades «indeseables».[iii]

Fresno continuó expandiéndose rápidamente tras el cambio de siglo y, entre 1913 y 1929, se construyeron once edificios altos para crear un paisaje urbano distintivo de Fresno. El ritmo de crecimiento del centro se ralentizó durante la Gran Depresión, aunque se construyeron varios edificios de la Public Works Administration (PWA) y algunas viviendas. En 1936, Home Owner's Loan Corporation (HOLC), una agencia desarrollada a partir del New Deal, realizó una encuesta sobre Fresno. HOLC contrató a prestamistas hipotecarios, desarrolladores y tasadores de bienes inmuebles para crear mapas con un código de colores sobre la capacidad crediticia y el riesgo a nivel de barrio, de verde (A o «mejor») a rojo (D o «arriesgado»). Estos mapas y la documentación asociada ayudaron a establecer las reglas de las prácticas del mercado inmobiliario durante cerca de un siglo. Junto con su oficina matriz, el Federal Home Loan Bank Board (FHLBB), HOLC resultó crucial para proteger y expandir la propiedad de viviendas, estandarizar las prácticas crediticias y fomentar inversión inmobiliaria residencial y comercial en una economía en crisis. Al mismo tiempo, estas agencias también ayudaron a codificar y a expandir prácticas de segregación racial y de clases.



Home Owner Loan Corporation Map - Fresno (1936).

El mapa de Fresno de 1936 presentado por HOLC y el informe que lo acompaña evalúa los barrios según la edad y la condición de los edificios existentes, la tasa de vacantes y los costos de alquiler dentro del barrio, así como el estatus étnico, racial y económico de los residentes. El mapa de HOLC evalúa barrios con un parque de viviendas antiguas como menos deseable que las zonas nuevas, una práctica que da prioridad a la expansión por encima de la inversión en barrios existentes. Los barrios con convenios racialmente restrictivos, como Huntington Boulevard y Sierra Vista, recibieron clasificaciones más altas que los barrios sin estos.[iv] Todo el suelo que queda al oeste de la zona comercial del centro y de la línea Southern Pacific Railroad, que el informe identificó como los barrios de Fresno más diversos étnica y racialmente, se definió como «definitivamente en declive» o «arriesgado». Por otro lado, el suelo que queda al norte de la zona del centro incluía una cantidad considerable de suelo considerado como «todavía deseable» y las dos únicas zonas de la ciudad calificadas como «mejor». Armenian Town, rodeado por la zona comercial del centro y el desarrollo industrial, también fue calificado como «arriesgado». El informe que lo acompaña indica que la población era un 85 % armenia y el suelo era una mezcla de edificios residenciales, pequeños comercios y tiendas de alimentación, por lo que se llegó a la conclusión que «es una zona definitivamente arriesgada para crédito hipotecario».[v] Estas designaciones podrían repercutir significativamente en las tendencias de desarrollo y promover la inversión para expandirse hacia el norte (y, en menor grado, hacia el este) por encima de una expansión hacia el oeste o el sur.

Después de la Segunda Guerra Mundial, la aprobación de la ley de los soldados (G.I. Bill) permitió a los veteranos que regresaron de la guerra comprar casas y establecer negocios, lo que impulsó otro periodo de rápido crecimiento. La finalización de la subdivisión Mayfair en 1947, al norte del centro, incluyó el primer centro comercial suburbano de Fresno y marcó el inicio de una era de desarrollo en la franja suburbana. Sin embargo, no todos los residentes de Fresno tenían una igualdad de acceso a esta expansión. La población afroamericana de Fresno creció significativamente después de la Segunda Guerra Mundial, de unas 2000 personas en 1940 a más de 10 000 en 1960; muchos emigrantes eran antiguos soldados o trabajadores de defensa del Área de la Bahía.[vi] Los veteranos afroamericanos no podían beneficiarse de muchas de las ventajas que ofrecía la ley de los soldados, como préstamos de vivienda o empresariales, dado que los bancos (mediante herramientas como los mapas de HOLC) no hacían préstamos para hipotecas en barrios considerados «arriesgados».[vii] Al mismo tiempo, las prácticas de segregación racial les impedía comprar en subdivisiones nuevas como Mayfair con convenios que explícitamente impedían que los «asiáticos o negros» vivieran en el barrio.

Entre 1940 y 1950, la población de la ciudad aumentó en 30 000, y gran parte del crecimiento se acomodó en nuevos suburbios autoorientados hacia el norte. En 1957, el Departamento de Vías Públicas de California desarrolló un plan para construir un anillo vial que redirigiera el tráfico alrededor del centro de la ciudad en lugar de a través de este.[viii] El plan fue dictado por etapas desde 1957 hasta 1997. La construcción del sistema de anillo vial ha tenido un impacto devastador en el centro de Fresno y en los barrios colindantes. Los barrios que anteriormente estaban unificados fueron partidos por autopistas sin cruces en la superficie. Como consecuencia de la construcción de autopistas, la ciudad continuó extendiéndose por suelo asequible hacia el norte y el este, haciendo que los residentes y los negocios se alejaran del centro de la ciudad.

En los años 60, se llevó a cabo la división en zonas en el centro, que conllevó el reemplazo de la mayor parte del conjunto de edificios original con edificios desfavorables para un entorno peatonal, de uso mixto y dinámico. Los proyectos de renovación urbana en Fresno financiados a escala federal también tuvieron un impacto significativo en el centro; los proyectos de la Zona Oeste I y II (1961-1970) eliminaron la vivienda entre el ferrocarril y la nueva Ruta Estatal 99 para desarrollar un parque industrial, y el proyecto South Angus Street (1958-1970) eliminó un número considerable de viviendas unifamiliares cerca de Holmes Park. A finales de los años 60, unas 454 familias habían sido desplazadas como consecuencia de proyectos de renovación urbana, un 30 % de las cuales eran familias de color.[ix]

La recesión económica de los años 70 y 80 agudizó el declive del centro. Las tiendas minoristas, los negocios comerciales y las instituciones de todo tipo se sumaron al éxodo suburbano, ayudado por la construcción de la Ruta Estatal 41. Durante este periodo, el centro experimentó una desinversión y una negligencia significativas. Sin embargo, durante la última década, ha aumentado el sentimiento público y el optimismo sobre el centro de Fresno. Se han desarrollado una cantidad de proyectos nuevos de uso mixto en el centro (edificios que tienen una parte residencial y otra parte comercial) que han demostrado ser populares. Entró en vigor un nuevo código de desarrollo que simplifica las aprobaciones de desarrollo de uso mixto de alta calidad en el centro. Fulton Mall recibió una reforma de 20 millones de dólares con la introducción de una calle completa y de un autobús de tránsito rápido. Finalmente, el desarrollo futuro de la estación de alta velocidad en H St. entre Fresno St. y Tulare St. tiene el potencial de acelerar la inversión en el centro de forma espectacular.

DATOS

Los datos reunidos en este informe pretenden establecer condiciones básicas que se usarán para comparar condiciones futuras a medida que la zona del centro se desarrolla. Para obtener más información sobre la metodología utilizada con los datos en este informe, vea el Apéndice B.

DATOS RESIDENCIALES

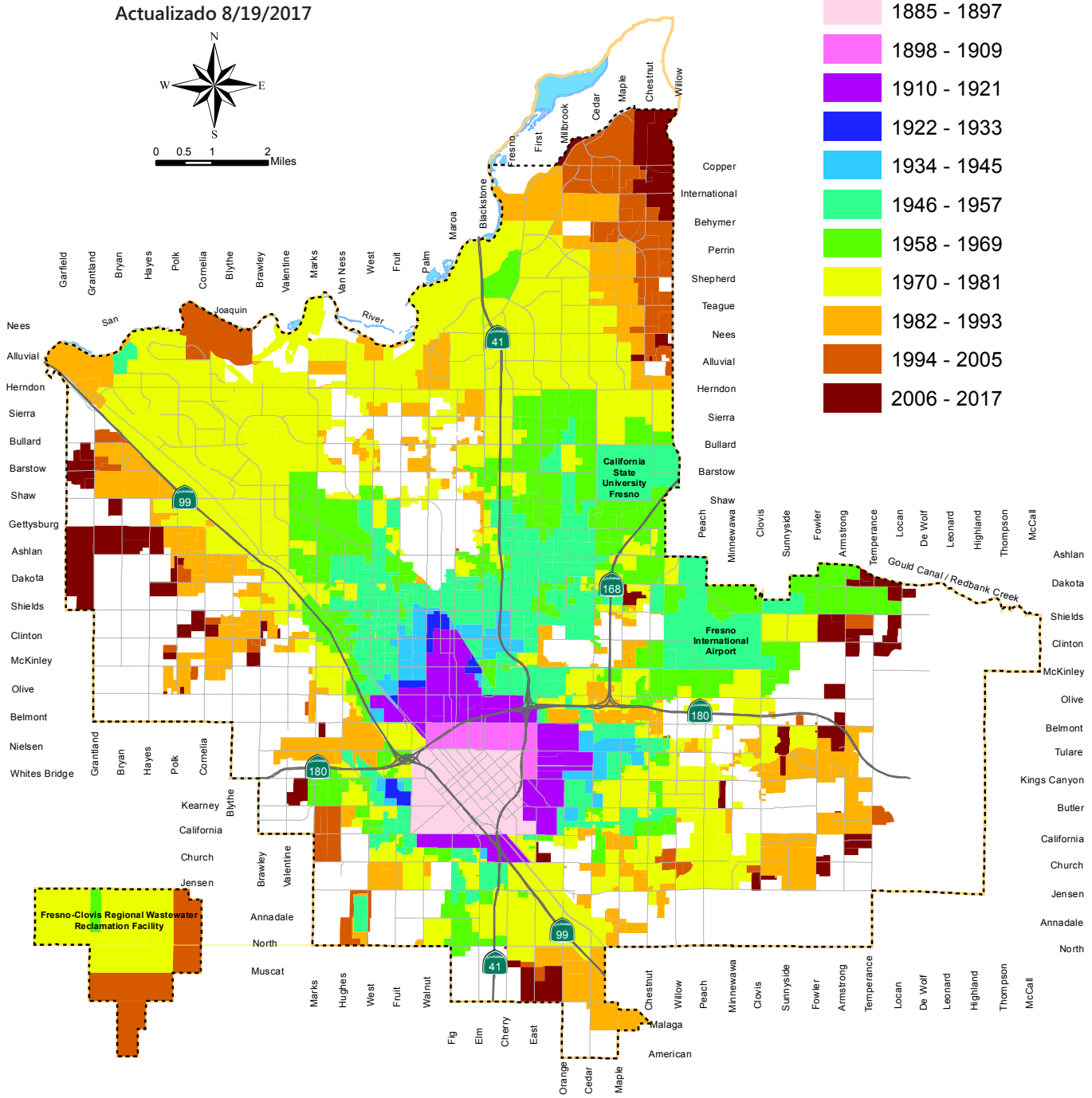
Fresno se ha expandido significativamente desde mediados del siglo XX, y la mayor parte de esta expansión ha sido a partir de la anexión (ver el mapa de anexión de la página 14). En 1960, las unidades de vivienda en el centro representaban poco más del 43 % de todas las unidades de vivienda en Fresno; en 2017, el porcentaje disminuyó hasta el 14 %.

Al igual que en muchas ciudades grandes californianas, durante los últimos 50 años Fresno ha pasado de tener una mayoría de residentes propietarios de su vivienda a una mayoría de residentes en alquiler; esta tendencia es más significativa en el centro.[x] El centro siempre ha tenido un mayor porcentaje de arrendatarios. Sin embargo, ha pasado de un 44 % de arrendatarios en 1960 a un 67 % en 2017. Durante la burbuja inmobiliaria anterior a la recesión de 2008, el porcentaje de unidades arrendadas ocupadas disminuyó fuera del centro de Fresno, pero aumentó en el centro. La revitalización que ocurre en una zona con una fuerte población de arrendatarios aumenta las posibilidades de desplazamiento. A diferencia de los propietarios de viviendas, los arrendatarios no experimentan ningún beneficio financiero directo de la revitalización en forma de incremento del valor de las propiedades. Esto no significa que la revitalización expulse a los residentes existentes intrínsecamente, solo que existe un importante sector de la población del centro que es vulnerable al desplazamiento en caso de aumentar la demanda residencial, especialmente si los nuevos residentes tienen ingresos altos y no hay suficiente vivienda nueva para acomodarlos.

Ciudad de Fresno

Historia de Anexión

Actualizado 8/19/2017



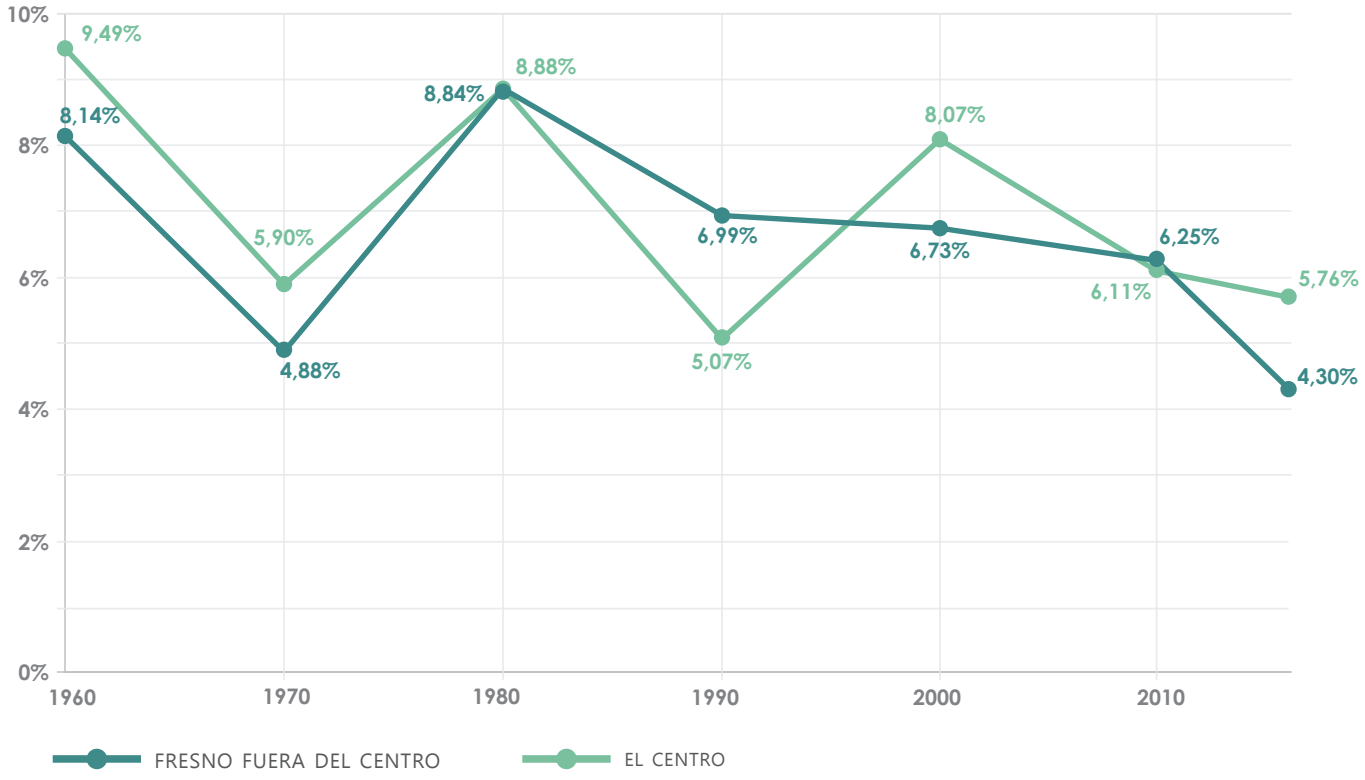
Leyenda

- Esfera de Influye
- Área de Planificación

VACANTES RESIDENCIALES

La tasa de vacantes residenciales es un indicador que mide el porcentaje total de unidades de vivienda vacantes. Esta cifra se calcula de forma separada para unidades de vivienda en venta y unidades de vivienda en alquiler, conocido como tasa de vacantes de propietarios y tasa de vacantes de alquiler, respectivamente. Se considera que una tasa de vacantes de alquiler es positiva si se encuentra entre el 7 % y el 8 %; una tasa entre el 8 % y el 12 % o entre el 4 % y el 7 % no es ideal, pero no es preocupante; y una tasa por encima del 12 % o por debajo del 4 % es preocupante. Una tasa de vacantes de propietarios positiva es mucho más baja: entre el 1,3 % y el 2 %.[xi]

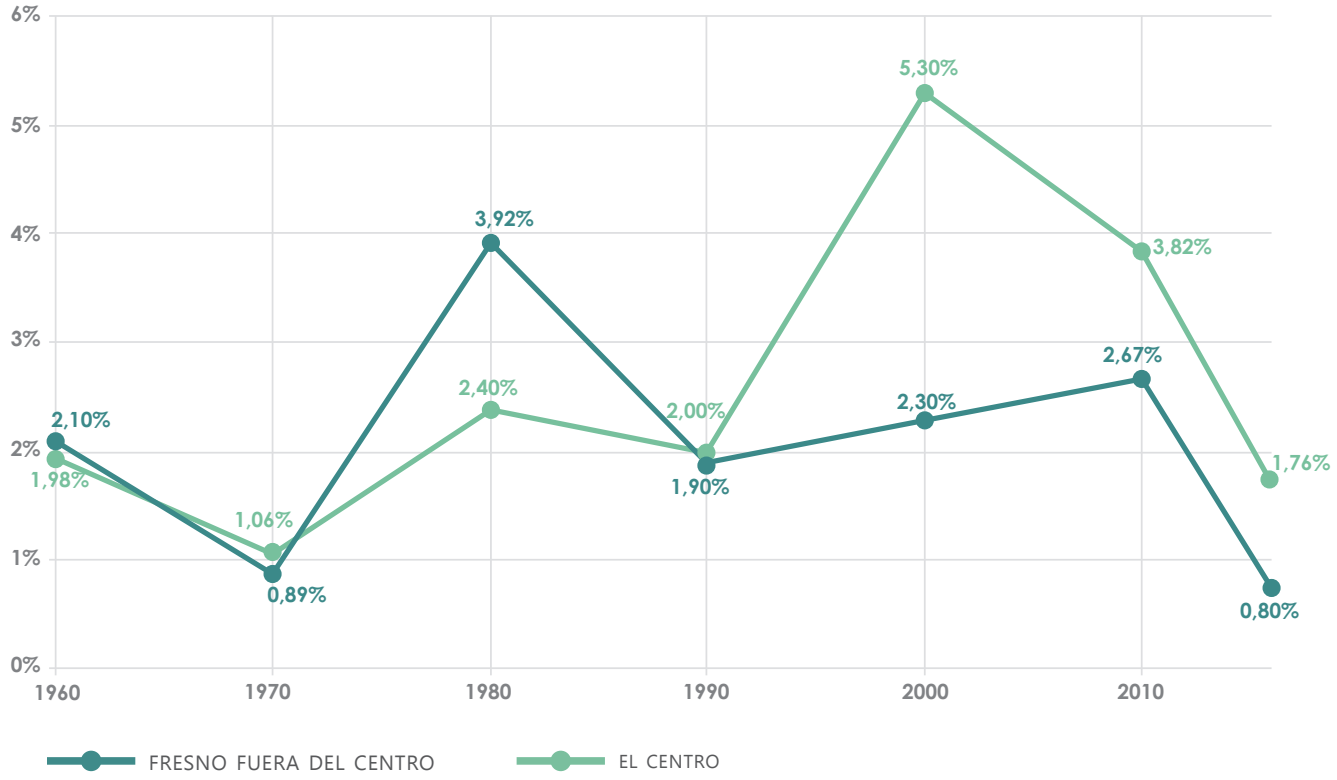
LA TAZA DE VACANTES DE AQUILER 1960 A 2017



Fuente: el censo de los Estados Unidos 1906 a 2000 [IPUMS NHGIS, Universidad de Minnesota, www.nhgis.org] datos de American Community Survey 2006-2010 y American Community Survey 2013-2017, estimaciones de cinco años.

La tasa de vacantes de propietarios en el centro ha sido más alta que en el resto de Fresno desde 2000, cuando dicha tasa se disparó drásticamente de un positivo 2 % en 1990 a un 5,3 % en 2000. Durante el mismo periodo de tiempo, el resto de Fresno pasó del 1,9 % al 2,3 %. Desde 2000, la tasa de vacantes de propietarios ha disminuido y en 2017 era del 1,8 %.

LA TAZA DE VACANTES DE PROPIETARIOS 1960 A 2017



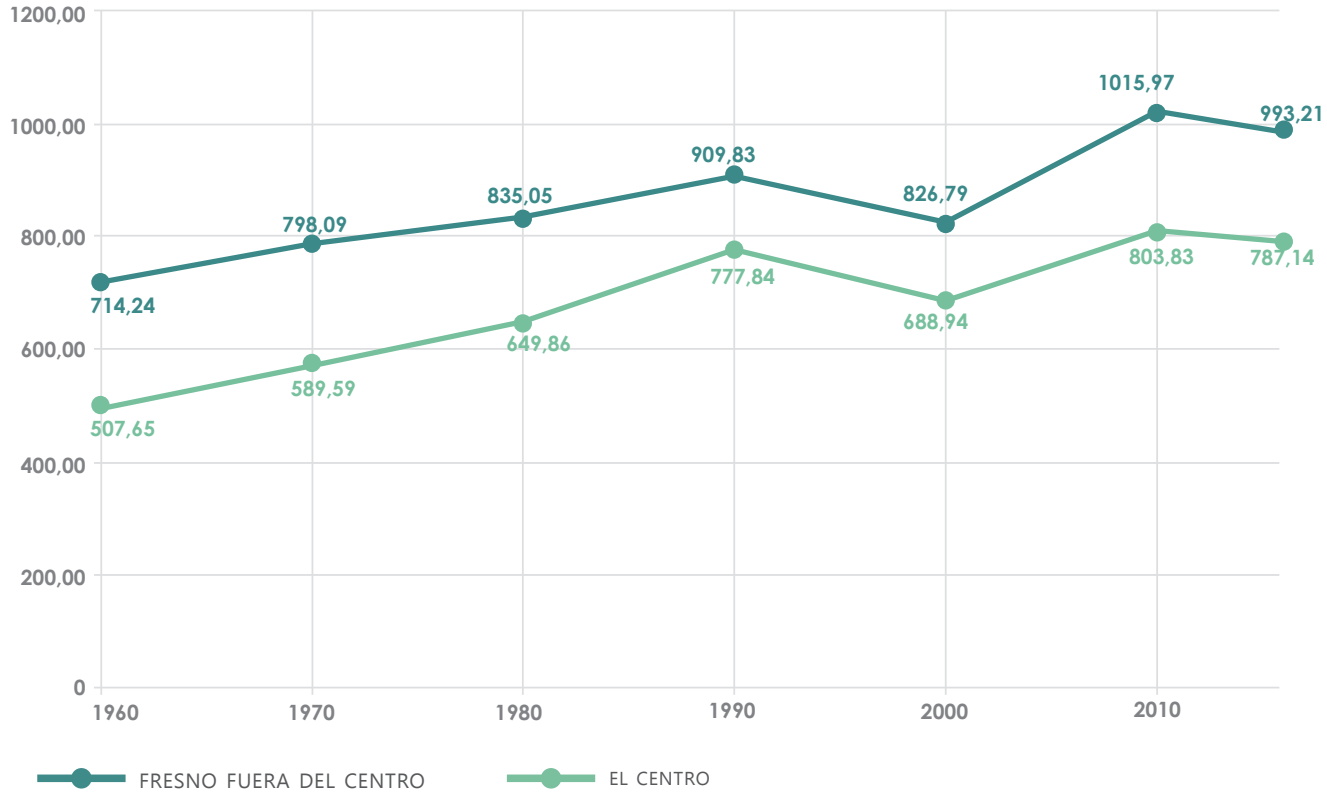
Fuente: el censo de los Estados Unidos 1906 a 2000 [IPUMS NHGIS, Universidad de Minnesota, www.nhgis.org] datos de American Community Survey 2006-2010 y American Community Survey 2013-2017, estimaciones de cinco años.

Teniendo en cuenta el alto porcentaje de arrendatarios en el centro, la tasa de vacantes de alquiler es un indicador significativo. Las zonas fuera del centro de Fresno han estado experimentando una disminución de las vacantes de alquiler desde 1980 y en 2016 la tasa se encontraba en el 4,3 %. Las vacantes de alquiler en el centro han experimentado una trayectoria ligeramente distinta: empezaron con una caída espectacular de 1980 a 1990 y luego tuvieron un aumento significativo de 1990 a 2000. A partir de 2000, la tasa de vacantes en el centro ha disminuido de manera constante y en 2017 era del 5,8 % — aunque es bastante similar a la tasa fuera del centro de Fresno en 2017 y oficialmente no se considera «baja», la tendencia de vacantes en el centro es significativa.

ANQUILER BRUTO PROMEDIO

Las estadísticas de alquiler bruto proporcionan información sobre los costos de vivienda mensuales que tienen los arrendatarios. El alquiler bruto es el contrato de arrendamiento (el alquiler mensual acordado) más el costo mensual promedio de los servicios. El alquiler bruto se usa como indicador para eliminar las diferencias sobre cómo se incorporan los servicios en los contratos de arrendamiento. El valor del alquiler bruto promedio es el punto medio de los datos; la mitad de los hogares pagan más que el alquiler bruto promedio, y la otra mitad paga menos.

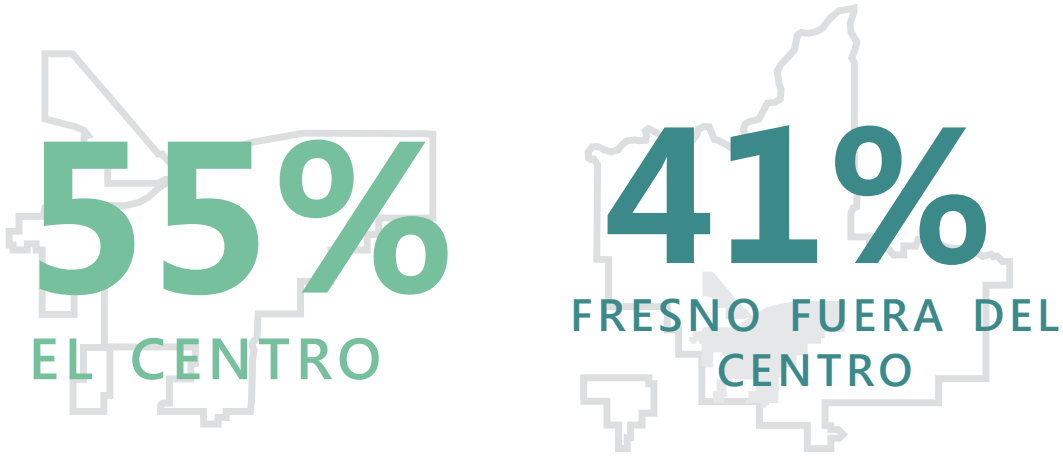
ALQUILER BRUTO PROMEDIO ESTIMADO 1960 A 2017



Fuente: el censo de los Estados Unidos 1960 a 2000 [IPUMS NHGIS, Universidad de Minnesota, www.nhgis.org], datos de American Community Survey 2006 a 2010 y 2013 a 2017, estimaciones de cinco años. Inflación calculada utilizando la calculador de inflación del IPC de la OEL

Los alquileres son más caros en el resto de Fresno, comparado con el centro; aunque han aumentado en ambas zonas. Como tendencia general durante los últimos 50 años, los alquileres han aumentado más en el centro de Fresno comparado con las zonas fuera del centro, y esto se mantiene así cuando se hacen ajustes por inflación. La tendencia más reciente es que el mercado de alquiler residencial de Fresno ha experimentado una caída de 2010 a 2017; durante el mismo periodo de tiempo, el alquiler se mantuvo relativamente estable en el centro.

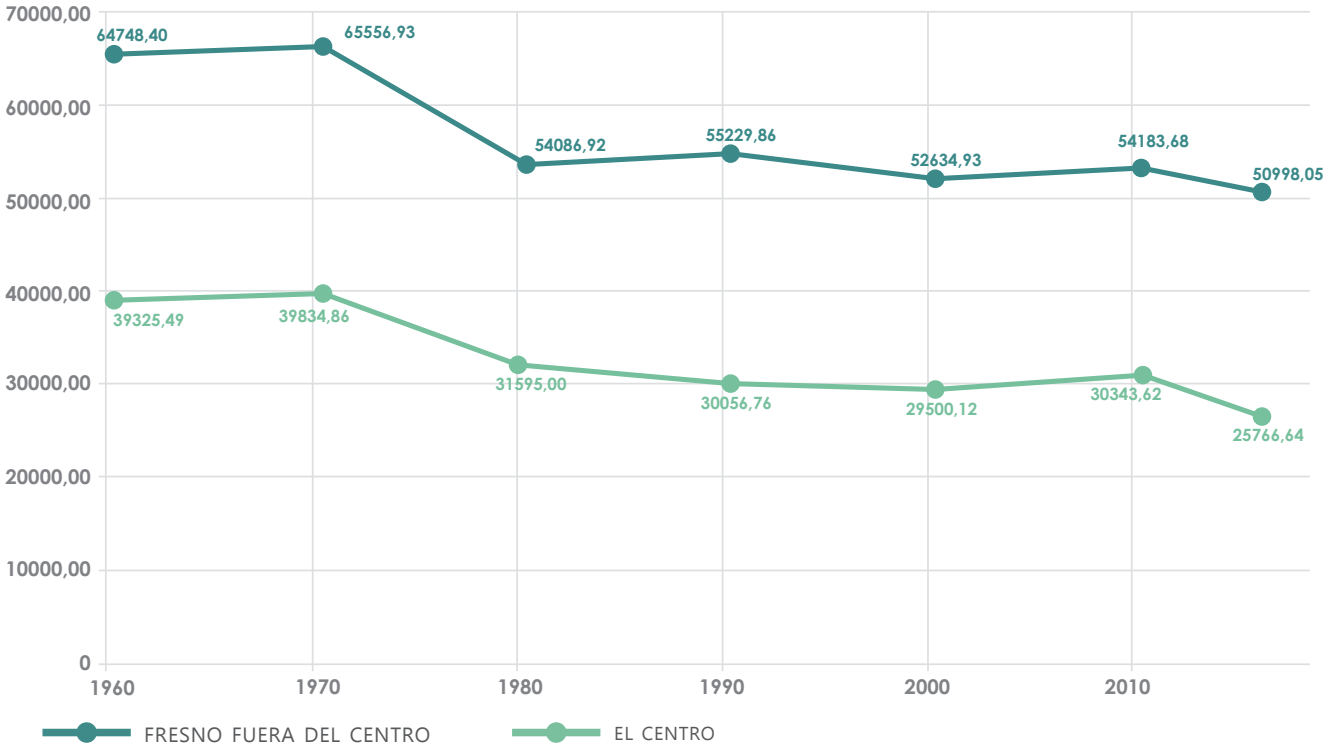
CON AJUSTES POR INFLACIÓN, EL ALQUILER BRUTO PROMEDIO HA AUMENTADO



INGRESO PROMEDIO DE LOS HOGARES

El ingreso del hogar es la cantidad de ingresos del dueño de la casa y de todas las otras personas mayores de 15 años del hogar durante los últimos 12 meses. El ingreso promedio de los hogares es el punto medio de los datos; la mitad de los hogares cobran más que el ingreso promedio de los hogares, y la otra mitad cobra menos.

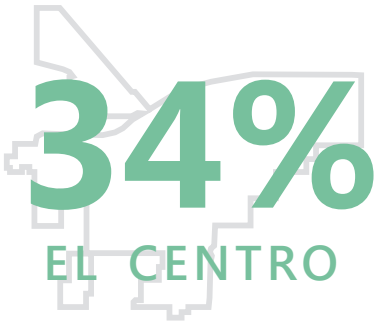
INGRESOS PROMEDIO ESTIMADO DEL HOGAR 1960 A 2017



Fuente: el censo de los Estados Unidos 1960 a 2000 [IPUMS NHGIS, Universidad de Minnesota, www.nhgis.org], datos de American Community Survey 2006 a 2010 y 2013 a 2017, estimaciones de cinco años. Inflación calculada utilizando la calculador de inflación del IPC de la OEL

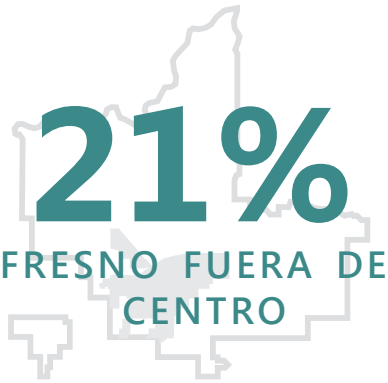
Con ajustes por inflación, el ingreso promedio de los hogares en Fresno ha disminuido desde 1960, y las caídas más significativas se producen entre 1970 y 1980, y entre 2010 y 2017. Durante los últimos 50 años, el ingreso promedio de los hogares en el centro siempre ha sido más bajo que el del resto de Fresno, e igualmente ha disminuido en mayor grado en los hogares del centro.

CON AJUSTES POR INFLACIÓN, EL INGRESO DE LOS HOGARES PROMEDIO HA DISMINUIDO



34%

EL CENTRO

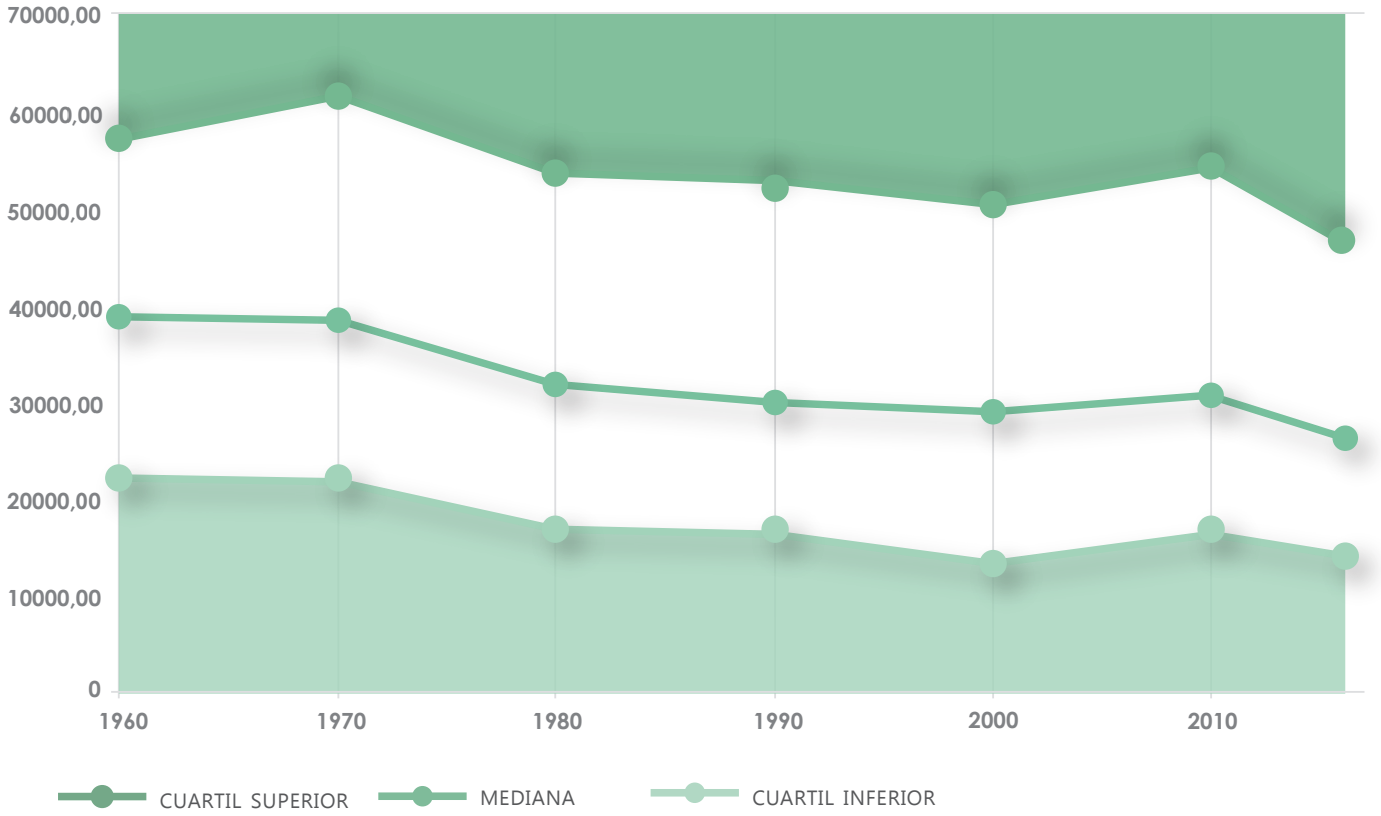


21%

FRESNO FUERA DEL CENTRO

Dividir los datos en cuartas partes (cuartiles) nos proporciona más información acerca de la distribución de los ingresos de los hogares en el centro de Fresno y fuera del centro. Los ingresos de los hogares del 25 % inferior de los hogares en el centro de Fresno (con ajustes por inflación) han disminuido constantemente desde 1960. Los ingresos de los hogares del 25 % inferior de los hogares fuera del centro de Fresno han disminuido significativamente desde 1960 hasta 2017 y, al mismo tiempo, los ingresos de los hogares del 25 % superior en general han aumentado a excepción de 1970 a 1980 y de 2010 a 2017.

DISTRIBUCIÓN ESTIMADA DEL INGRESO DEL HOGAR EN EL CENTRO, POR CUARTIL 1960 A 2017



Fuente: el censo de los Estados Unidos 1960 a 2000 [IPUMS NHGIS, Universidad de Minnesota, www.nhgis.org], datos de American Community Survey 2006 a 2010 y 2013 a 2017, estimaciones de cinco años. Los datos de 1960 y 1970 solamente incluyen ingresos familiars (no el ingreso de los hogares)

2017

HOGARES DEL CENTRO

GANAN MENOS QUE **13644,00**

GANAN MAS QUE **47682,00**

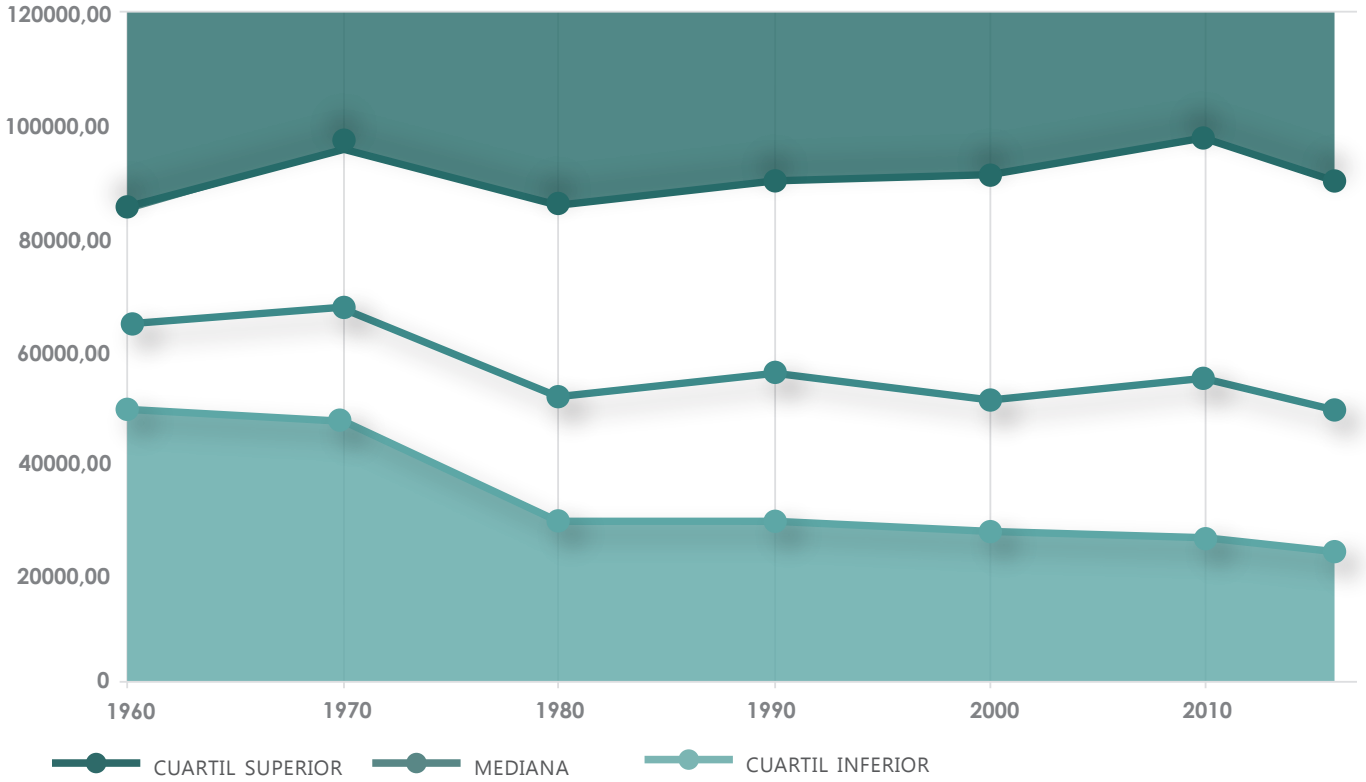
2017

HOGARES FUERA DEL CENTRO

GANAN MENOS QUE **23535,00**

GANAN MAS QUE **92458,00**

DISTRIBUCIÓN ESTIMADA DEL INGRESO DEL HOGAR (FUERA DEL CENTRO), POR CUARTIL 1960 A 2017



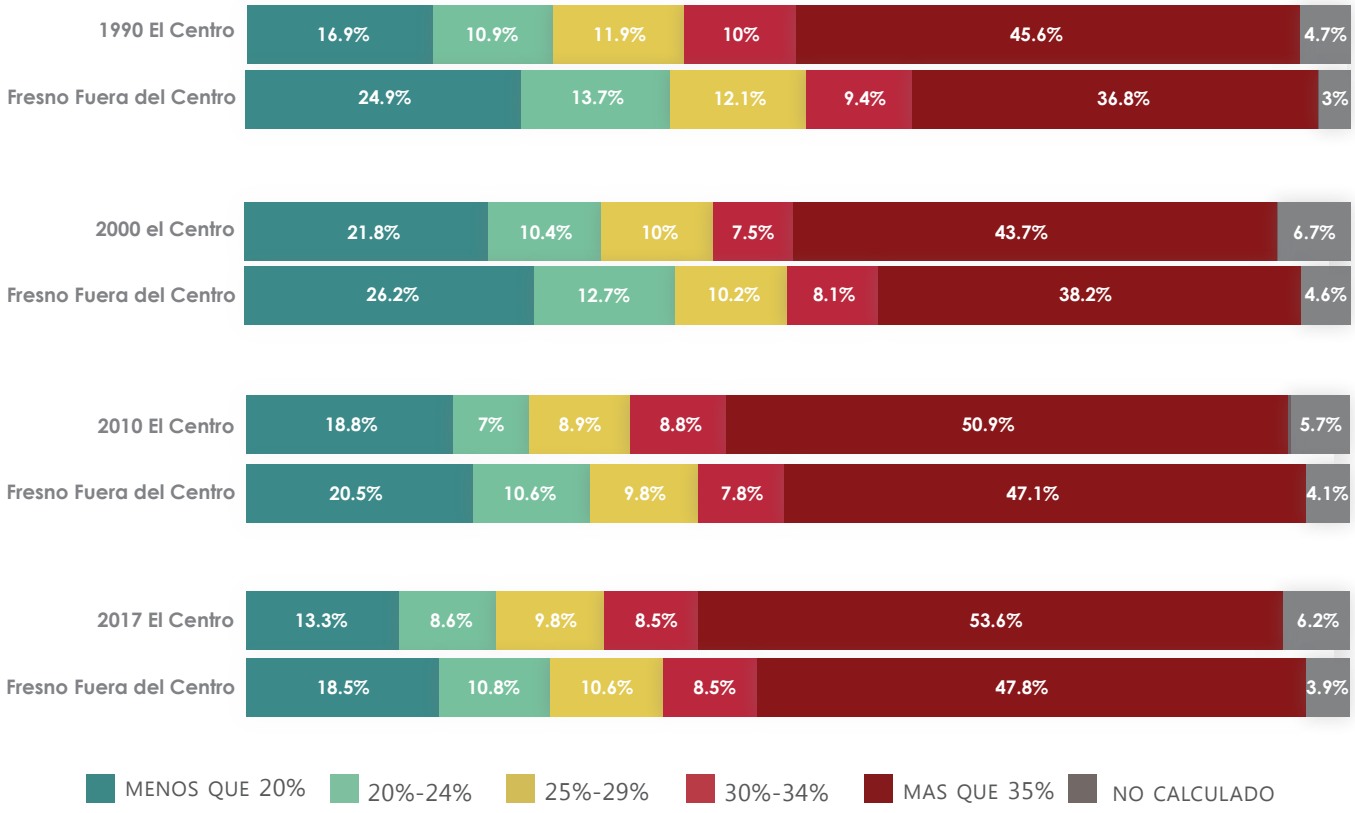
Fuente: el censo de los Estados Unidos 1960 a 2000 [IPUMS NHGIS, Universidad de Minnesota, www.nhgis.org], datos de American Community Survey 2006 a 2010 y 2013 a 2017, estimaciones de cinco años. Los datos de 1960 y 1970 solamente incluyen ingresos familiars (no el ingreso de los hogares)

CARGAS DE ALQUILER

Se considera que un hogar tiene cargas de alquiler cuando gasta más del 30 % de su ingreso bruto mensual en el alquiler.[xii] Comparar el alquiler bruto como porcentaje de ingreso del hogar es una buena métrica para evaluar las cargas de alquiler.

Esta tendencia de 50 años que se caracteriza por un aumento del precio de alquiler y una disminución de los ingresos de los hogares ha contribuido a incrementar el porcentaje de hogares de Fresno con cargas de alquiler. En 1990 (la fecha más próxima que dispone de estadísticas comparables), el 55,6 % de los hogares del centro tenían cargas de alquiler, comparado con un 46,2 % fuera del centro. En 2017, el 62,1 % de los hogares del centro tenían cargas de alquiler, comparado con un 56,2 % fuera del centro. Las cargas de alquiler son un problema significativo en el centro de Fresno.

ALQUILER BRUTO COMO PORCENTAJE DE INGRESO 1990 A 2017 (PORCENTAJE DEL TOTAL DE HOGARES)



Fuente: el censo de los Estados Unidos 1960 a 2000 [IPUMS NHGIS, Universidad de Minnesota, www.nhgis.org], datos de American Community Survey 2006 a 2010 y 2013 a 2017, estimaciones de cinco años.

CONVERSIÓN DE UNIDADES ASEQUILES

Los convenios de vivienda asequible poseen restricciones de escritura que requieren que la propiedad permanezca asequible durante un número determinado de años. Cuando este periodo finaliza, dichas unidades pueden convertirse en vivienda a precio de mercado. Cada año, como parte del informe de progreso anual del Componente Vivienda, la ciudad de Fresno informa sobre el estado de cualquier recepción del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) o aprobación de Avisos de Intención y Planes de Acción presentados por los propietarios de inmuebles para convertir las unidades de vivienda a precio de mercado. Durante los últimos diez años, aunque dos propiedades han cambiado de dueño (apartamentos en Kings View Estates y en Village at Kings Canyon), la ciudad no ha recibido ningún aviso de unidades de vivienda asequibles convertidas a viviendas a precio de mercado.

NOMBRE	DIRECCIÓN	ASISTIDO	MERCADO	TOTAL	FECHA DE EXCLUSIÓN	PROPIETARIO	PROGRAMA
Bigby Villa	1329 E. Rev Chester Riggins Ave	177	3	180	2038	For Profit	LMSA/ LIHTC
Silvercrest Fresno	1824 Fulton St	158		158	2036	Non Profit	202

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo, Asistencia multifamiliar y base de datos de la Sección 8, y Comité de Asignación de Crédito Fiscal de California base de datos. Accedido el 5 noviembre, 2018

El Componente Vivienda identificó una lista de 15 proyectos de HUD con asistencia federal que contenían fechas de finalización entre 2015 y 2025; siete de estos proyectos tenían fechas de finalización entre los años 2015 y 2018, y uno, Bigby Villa (1329 E. Rev Chester Riggins Ave) se encuentra ubicado en el centro. Todos estos proyectos han establecido nuevos acuerdos para mantenerse asequibles. El convenio de Silvercrest Fresno (ubicado en el centro, en 1824 Fulton St) expiraba en 2019, pero ha sido recientemente renovado hasta 2036.

En Fresno, actualmente las unidades de vivienda asequibles con convenio no parecen estar convirtiéndose a viviendas a precio de mercado. La ciudad de Fresno seguirá monitorizando las viviendas asequibles en riesgo.

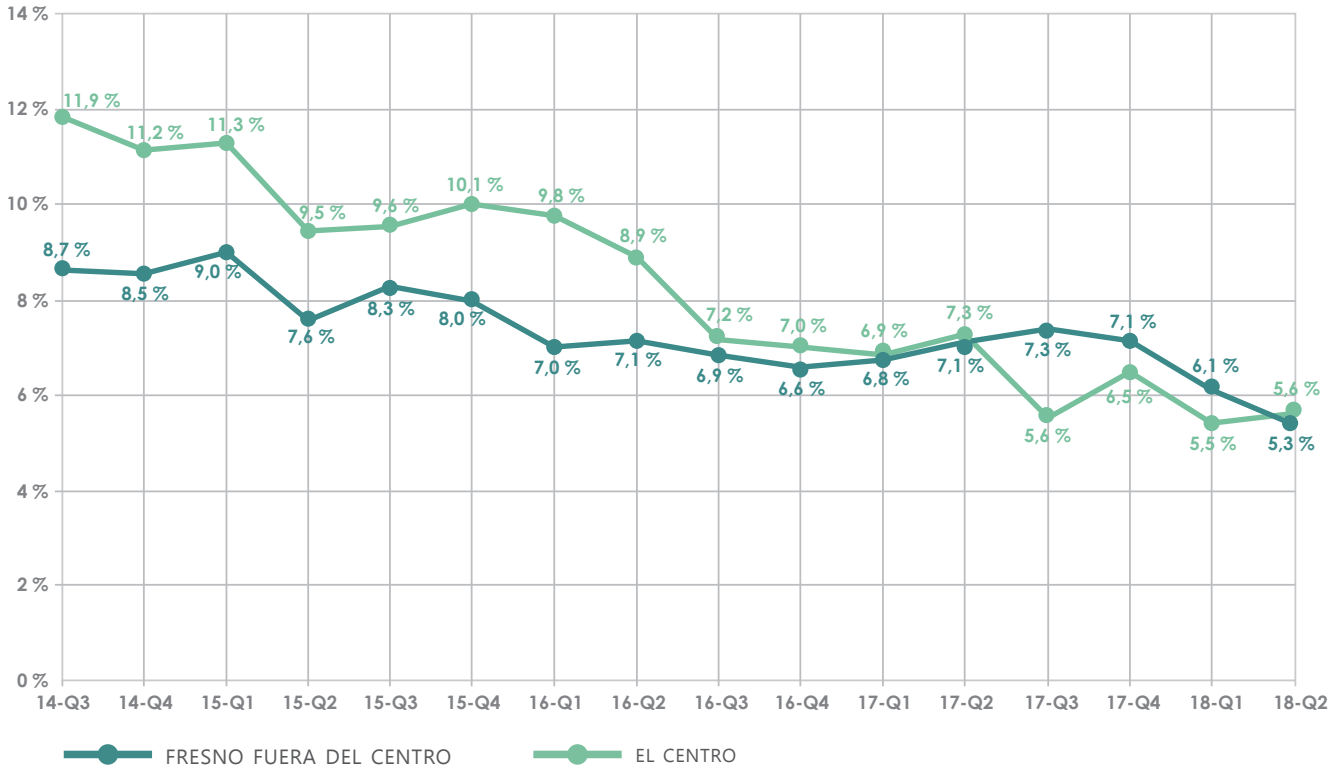
DATOS COMERCIALES

También existe preocupación sobre el desplazamiento potencial de comerciantes establecidos en el centro. Al igual que los arrendatarios residenciales, los arrendatarios comerciales pueden verse afectados negativamente por los aumentos de valor de las propiedades en forma de subida de los precios de alquiler. Sin embargo, a diferencia de los residentes, los negocios comerciales también pueden beneficiarse de un aumento en las ventas. Este informe compara las tasas de vacantes y los precios de arrendamiento de los comercios minoristas en el centro con los que se encuentran fuera del centro. Los datos de origen público no incluyen las tasas de vacantes comerciales ni los precios de alquiler. Así pues, las estadísticas de comerciantes se han obtenido a partir de CoStar Market Analytics y abarcan los últimos cuatro años (para obtener más información, vea el Apéndice B).

TASAS DE VACANTES

La tasa de comercios vacantes es un indicador que mide el porcentaje de pies cuadrados vacíos de los comercios. Se considera que una tasa de comercios vacantes es saludable si es del 5 %. Una tasa substancialmente baja en el centro indica que existe una elevada demanda de negocios que quieren ubicarse en el centro, lo que a su vez haría subir los precios de arrendamiento y potencialmente desplazar los negocios existentes en caso de que dichos negocios no fueran capaces de tener mayores ventas gracias al atractivo de la zona.

TAZAS DE COMERCIOS VACANTES 2014 A 2018



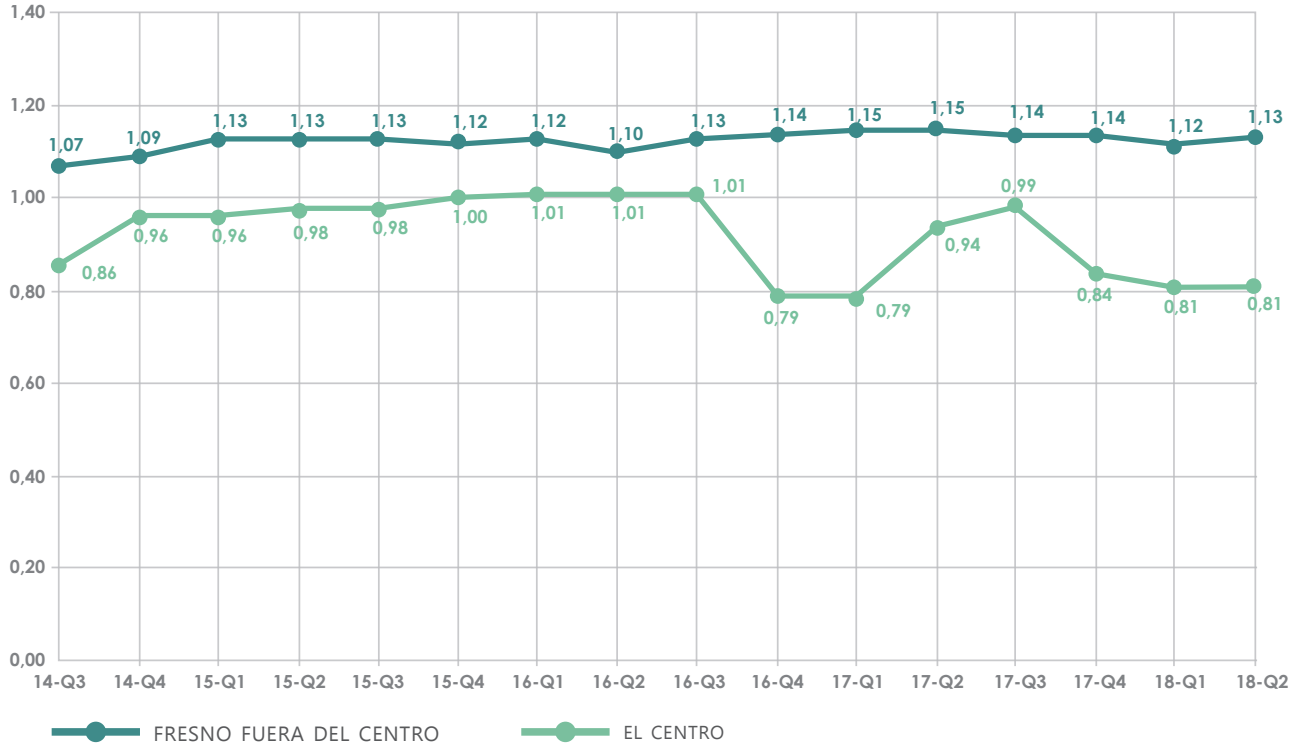
Fuente CoStar, Group Inc.

Aunque hace cuatro años la tasa de comercios vacantes en el centro era significativamente más alta en comparación con la tasa fuera del centro de Fresno, recientemente ambas han disminuido hasta casi el 5 %. Asimismo, los datos recopilados por Downtown Fresno Partnership muestran que desde finales de 2018, el 12 % del espacio de planta baja en el distrito de Fulton está vacante y listo para ser arrendado.[xiii] En este momento, el sector minorista de Fresno en conjunto parece saludable y no existe una demanda superior para ubicarse en el centro.

PRECIOS DE ARRANDAMIENTO

El precio medio de arrendamiento comercial es un indicador que mide el coste presupuestado medio por pie cuadrado. Los precios de alquiler presupuestados pueden diferir de los precios reales que pagan los arrendatarios, según la negociación de los términos y condiciones en un arrendamiento específico. Una tendencia de aumento del precio medio de arrendamiento comercial en el centro indica que puede ocurrir desplazamiento comercial.

PRECIOS DE ARRENDAMIENTO PRESUPESTADOS (POR PIE CUADRADO) 2014 A 2018



Source: CoStar Group Inc.

El precio medio de alquiler comercial en el centro ha sido constantemente más bajo que el precio medio fuera del centro. Las últimas tendencias en el sector minorista del centro no sugieren que las condiciones sean propicias para el desplazamiento, aunque esto puede cambiar en el futuro. Debido a la limitación de los datos relativos a estadísticas comerciales, puede resultar útil desarrollar otras herramientas de datos cualitativos.

CONCLUSIONES

Los datos reunidos en este informe pretenden establecer condiciones básicas que se usarán para comparar condiciones futuras a medida que la zona del centro se desarrolla.

Un examen de los datos disponibles indica que existen motivos para preocuparse por los efectos que el aumento de la inversión y del desarrollo puede tener en poblaciones residenciales vulnerables del centro. El ingreso promedio de los hogares del centro es un poco más de la mitad del ingreso promedio de los hogares fuera del centro. Siete de cada diez unidades residenciales en el centro están arrendadas y tres de cada cinco hogares en el centro tienen cargas de alquiler. La tasa de vacantes de alquiler en el centro ha disminuido al 5,8 %; esta cifra está bastante cerca de la tasa de vacantes de alquiler del 4,3 % fuera del centro, lo que sugiere que, en conjunto, se precisan más viviendas de alquiler en Fresno. A pesar de que los alquileres residenciales en el centro están aumentando, lo hacen de forma más lenta y en general son menores que fuera del centro. En este momento, el centro no está experimentando aumentos sostenidos y sustanciales en los alquileres, que significaría que ocurre desplazamiento.

Recientemente, el sector minorista del centro ha pasado de una tasa de vacantes alta (11,9 %) a una tasa de vacantes saludable (5,6 %). Al mismo tiempo, los precios de alquiler presupuestados han subido y bajado, y ahora están a unos 0,81 $ por pie cuadrado. Dado que en este momento posee una tasa de vacantes saludable y un precio de alquiler bajo, el sector minorista del centro no parece experimentar una fuerte demanda, que sería un indicador de desplazamiento.

Puesto que muchos de los residentes actuales del centro pueden ser susceptibles de desplazamiento, es el momento óptimo para explorar políticas y programas que aseguren que, a medida que los esfuerzos de revitalización continúan en el centro, los residentes y pequeños negocios existentes puedan quedarse y aprovechar las ventajas, si lo desean.

NOTAS FINALES

[i] George W. Grier y Eunice S Grier, Urban Displacement: A Reconnaissance (Washington D.C.: United States Department of Housing and Urban Development, 1978), 8.

[ii] Los inmigrantes armenios en Fresno, originalmente se establecieron al oeste de las vías alrededor de 1880, pero más adelante pudieron mudarse a lo que se considera el Armenian Town histórico, al oeste de la vías y al sur del centro, alrededor de 1910. Vea City of Fresno, South Van Ness Industrial Historic Survey, Fresno, California, preparado por Karana Hattersley-Drayton y Architecture+History en colaboración con Watson Heritage Consulting y Jody Stock (Fresno: Ciudad de Fresno,1 de septiembre de 2015), 18.

[iii] Paul Vandor, History of Fresno County, with Biographical Sketches of the Leading Men and Women of the County who have been identified with its Growth and Development from the Early Days to the Present (Los Angeles: Historic Record Company, 1919), 329-330.

[iv] Los convenios racialmente restrictivos son restricciones de escritura que prohíben a las personas que no son de raza blanca comprar, arrendar u ocupar una propiedad. En Fresno, los grupos explícitamente excluidos por convenios racialmente restrictivos incluían a residentes afroamericanos, chinos, japoneses, surasiáticos y armenios. La aplicación de estos convenios se determinó como inconstitucional en el caso Shelley v. Kraemer (1948) de la Corte Suprema de Justicia de los Estados Unidos de América y los convenios pasaron a ser oficialmente ilegales con la aprobación de la ley de política habitacional en 1968. Para obtener más información sobre los convenios racialmente restrictivos en Fresno, consulte «Fresno's Long Hot Summer of 1967: An Examination of Housing and Employment Discrimination» (M.A. Thesis, California State University-Fresno, 2017), 34-38, de Uziel B. Jimenez.

[v] Robert K. Nelson, LaDale Winling, Richard Marciano, Nathan Conolly, et al., «Mapping Inequality», American Panorama, ed. Robert K. Nelson y Edward L. Ayers, accedido el 17 de octubre de 2018, https://dsl.richmond.edu/panorama/redlining/#loc=13/36.7505/-119.7765&opacity=0.8&city=fresno-ca

[vi] Jimenez, «Fresno's Long Hot Summer of 1967», 19.

[vii] Smithsonian American Art Museum, «After the War: Blacks and G.I. Bill», accedido el 17 de octubre de 2018, http://americanexperience.si.edu/historical-eras/post-war-united-states/pair-untitled-library/

[viii] Earle Taylor, «The New Look: Fresno Working on Pattern of Highways», California Highways and Public Works 35, no. 7-8 (julio-agosto de 1957): 10-13.

[ix] Digital Scholarship Lab, «Renewing Inequality», American Panorama, editado por Robert K. Nelson y Edward L. Ayers, accedido el 17 de octubre de 2017, https://dsl.richmond.edu/panorama/ renewal/#view=0/0/1&viz=cartogram&city=fresnoCA&loc=14/36.7398/-119.7825

[x] Aunque la mayor parte de los hogares de California y Estados Unidos son propietarios de viviendas, Fresno no es la única ciudad donde la mayoría de residentes son arrendatarios. Si miramos los datos del censo de los Estados Unidos y de American Community Survey de las diez ciudades más grandes de California (Los Angeles, San Diego, San Jose, San Francisco, Fresno, Sacramento, Long Beach, Oakland, Bakersfield y Anaheim), el número de ciudades con una mayoría de residentes arrendatarios pasó de cinco (de diez) en 2000 a ocho (de diez) en 2017. San Jose y Bakersfield tienen una mayoría de hogares propietarios de viviendas.

[xi] Alan Mallach, «The Empty House Next Door: Understanding and Reducing Vacancy and Hyper Vacancy in the United States», (Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2018) 11.

[xii] La métrica del 30 % solo se ha estado usando desde los años 80. De 1968 a 1981, HUD usó el 25 % como límite para definir las cargas de alquiler. Por esta razón, los datos censales de 1970 a 1980 incluyen los hogares que gastaban entre el 25 % y el 34 % de sus ingresos en alquiler; en ese momento, todo ese conjunto se habría considerado con cargas de alquiler.

[xiii] Esta cifra no incluye los espacios vacantes que no se pueden arrendar o que requieren renovaciones extensivas; la superficie en la planta baja del edificio Bank of Italy, el edificio Gottschalks y 887 Fulton St. Vea Downtown Fresno Partnership, Property Inventory Report: Fulton District, enero de 2019.

APÉNDICE A

POLÍTICAS DEL PLAN COMUNITARIO DE LOS BARRIOS DEL CENTRO (2016)

7.12 A medida que crece la población del centro y de los barrios del centro, asegurar que los residentes y los pequeños negocios existentes tienen oportunidades para quedarse.

7.12.1 El alcalde y el Consejo Municipal convocarán un grupo de trabajo con el fin de explorar vías para que, en caso de observarse desplazamiento debido a aumentos sostenidos y sustanciales en los alquileres, se proporcionen oportunidades que permitan a los comerciantes y residentes con bajos ingresos quedarse en sus barrios. El grupo de trabajo deberá trabajar conjuntamente con los residentes con bajos ingresos, organizaciones comunitarias que sirvan a residentes con bajos ingresos, expertos en desplazamiento, y propietarios de inmuebles y de comercios con bajos ingresos.

Propósito: Evitar el desplazamiento de residentes y comerciantes que llevan mucho tiempo en la zona, que a veces ocurre a medida que mejoran las zonas anteriormente empobrecidas.

7.12.2 Los empleados municipales recopilarán datos anualmente sobre precios de arrendamiento, tasas de vacantes, cargas de alquiler, precios de alquiler, vencimientos de convenios de vivienda asequible y, si procede, desplazamiento para que el grupo de trabajo pueda usarlos. Se publicará un informe anual sobre los datos recopilados. Los empleados también estudiarán los barrios de otras ciudades que hayan experimentado desplazamiento. Todo ello con el fin de ayudar el grupo de trabajo a identificar patrones similares de desplazamiento dentro de la zona del plan.

7.12.3 El grupo de trabajo deberá identificar un conjunto de medidas que ofrezcan a los residentes o negocios desplazados la oportunidad de permanecer en la zona si así lo desean. Asimismo, deberá desarrollar umbrales aceptables por factores que pueden incluir incrementos de alquiler sostenidos, tasas de vacantes extremadamente bajas, un patrón de aumento en desplazamiento u otros datos que puedan indicar un mercado inmobiliario local que no promueve la diversidad de ingresos. Si los datos muestran que los umbrales se sobrepasan de forma significante y sostenida, se evaluará la adopción de políticas adicionales por parte del Consejo Municipal. Estas pueden incluir: viviendas asequibles reservadas en proyectos nuevos, requerir viviendas asequibles con la venta o la contribución de propiedad municipal dentro de la zona del plan, políticas para abordar cuestiones que provocan la mudanza involuntaria de los arrendatarios o, en lugar de eso, una cuota de nueva construcción que se reservará para un fondo fiduciario de viviendas asequibles.

7.12.6 La ciudad creará y mantendrá una página web donde publicará información proporcionada por el personal para el grupo de trabajo, tales como actas, informes y otros materiales pertinentes relacionados con el grupo de trabajo.

PLAN GENERAL DE FRESNO 2015-2023 COMPONENTE VIVIENDA (ENMENDADO EN 2017)

Programa 12A Prevención del Desplazamiento en el Centro

La ciudad implementará la política 7.12.1 del DNCP, que establece convocar un grupo de trabajo de desplazamiento con el fin de explorar vías para que, en caso de observarse desplazamiento debido a aumentos sostenidos y sustanciales en los alquileres, se proporcionen oportunidades que permitan a los comerciantes y residentes con bajos ingresos quedarse en sus barrios.

El grupo de trabajo deberá trabajar conjuntamente con los residentes con bajos ingresos, organizaciones comunitarias que sirvan a residentes con bajos ingresos, expertos en desplazamiento, y propietarios de inmuebles y de comercios con bajos ingresos. El objetivo del grupo de trabajo es establecer medidas y recopilar datos sobre dichas medidas que ayuden a identificar la gentrificación y/o el desplazamiento de residentes o negocios en el centro.

Estas medidas pretenden establecer condiciones básicas que se usarán para comparar condiciones futuras a medida que la zona del centro se desarrolla. Las siguientes medidas se incluyen en el plan:

- Convocar un grupo de trabajo con el fin de explorar vías para que, en caso de observarse desplazamiento, se proporcionen oportunidades que permitan a los comerciantes y residentes con bajos ingresos quedarse en sus barrios. El grupo de trabajo se convocará en 2018, en el plazo de tres meses a partir de la publicación del primer informe anual sobre desplazamiento.
- Recopilar datos anualmente sobre precios de arrendamiento, tasas de vacantes, cargas de alquiler, precios de alquiler, vencimientos de convenios de vivienda asequible y, si procede, desplazamiento directo para que el grupo de trabajo pueda usarlos. Se publicará un informe anual sobre los datos recopilados.
- Identificar un conjunto de medidas que ofrezcan a los residentes o negocios desplazados la oportunidad de permanecer en la zona, si así lo desean, en el plazo de seis meses a partir de que el grupo de trabajo descubra que existe desplazamiento, y que se llevarán a cabo en el plazo de un año a partir de la identificación de las medidas.
- Buscar financiación para ingresos mixtos y viviendas asequibles en la zona del plan. Esto incluye la reserva potencial de viviendas asequibles para el aumento impositivo en cualquier Financiación para Mejorar Infraestructuras del Distrito (EIFD) anterior o un futuro fondo fiduciario de viviendas asequibles en toda la ciudad.
- Trabajar con los propietarios de viviendas asequibles para garantizar que la asequibilidad se mantiene durante un largo plazo.
- Crear y mantener una página web donde se publicará información proporcionada por el personal del grupo de trabajo, tales como actas, informes y otros materiales pertinentes relacionados con el grupo de trabajo.

Responsabilidad: Departamento de Desarrollo y Gestión de Recursos, División de Planificación

Periodo/Objetivo: Recopilar datos anualmente sobre precios de arrendamiento, tasas de vacantes, cargas de alquiler, precios de alquiler, vencimientos de convenios de vivienda asequible y, si procede, desplazamiento como parte del informe anual, a partir de 2018. Convocar al grupo de trabajo en el plazo de tres meses a partir de la publicación del primer informe anual sobre desplazamiento en 2018. En caso de observarse desplazamiento, en el plazo de seis meses identificar un conjunto de medidas que ofrezcan a los residentes o negocios desplazados la oportunidad de permanecer en la zona si así lo desean.

POLÍTICAS DEL PLAN ESPECÍFICO DEL SUROESTE DE FRESNO (2017)

Objetivo LU-4 Mantener el uso y el carácter de los barrios residenciales existentes. Al mismo tiempo, mejorar la calidad de las viviendas y fomentar la propiedad de viviendas, remediar las condiciones de deterioro en el suroeste de Fresno para mejorar la imagen de la comunidad, atraer inversión privada y crear un ambiente de vida agradable.

Política LU-4.8 Establecer un programa contra el desplazamiento y otro contra el desplazamiento y de reubicación para minimizar y evitar el desplazamiento de los residentes existentes fuera de la zona del plan como consecuencia de desarrollo nuevo.

APÉNDICE B

METODOLOGÍA

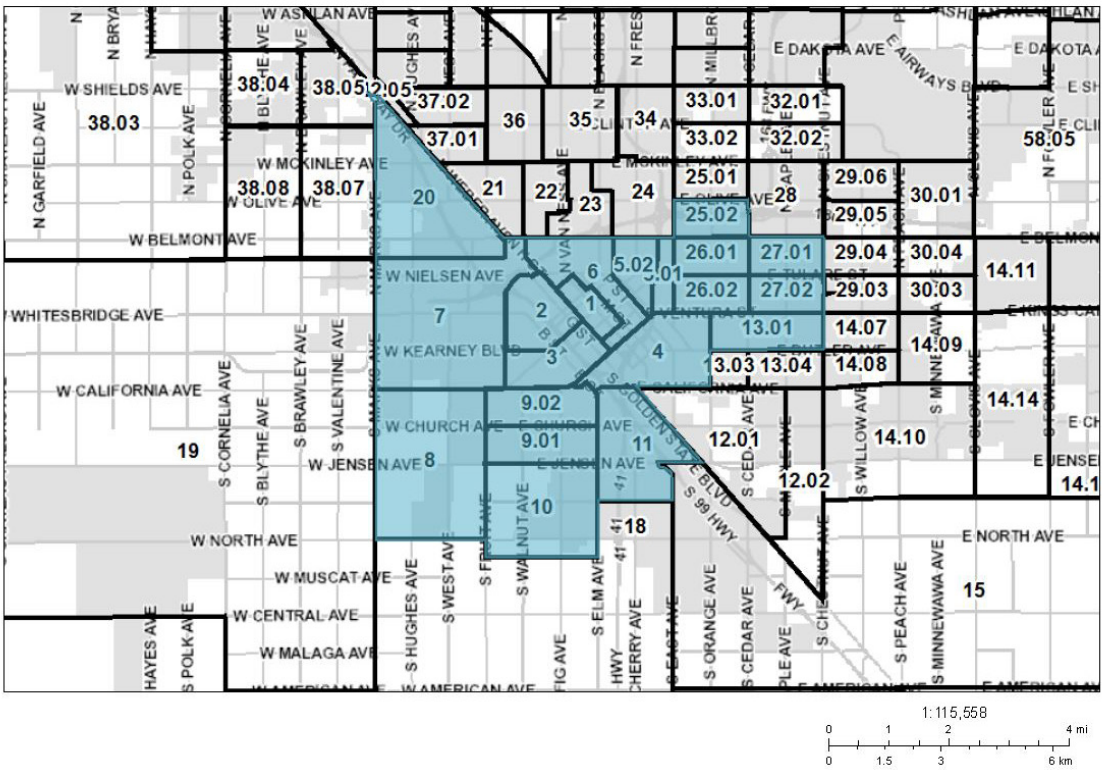
El objetivo de este informe era recopilar datos de referencia relacionados con el desplazamiento en el centro. Se han establecido una serie de indicadores cuantitativos en el Programa de Prevención del Desplazamiento en el Centro: precios de arrendamiento, tasas de vacantes, cargas de alquiler y precios de alquiler. A fin de determinar si se producía desplazamiento en el centro, estos indicadores se compararon con las zonas de Fresno fuera del centro.

DATOS RESIDENCIALES

La información sobre tasas de vacantes residenciales, cargas de alquiler y precios de alquiler proviene de las estimaciones de cinco años que se encuentran en el censo de los Estados Unidos y en la American Community Survey. Los datos a nivel de área de censo se usaron para definir el centro, y los datos a nivel de lugar se usaron para definir Fresno en su totalidad.

Para las estadísticas del centro, se comparó el límite del centro con los límites del área de censo. Además, se agregaron los datos del área de censo para hacer una estimación del centro.

Límite de Análisis del Centro



Debido a divisiones históricas del área de censo, los datos censales de 1960 a 2000 también incluyen las áreas de censo 25.01, 13.03 y 13.04.

Los datos de Fresno excluyendo el centro son una estimación derivada de coger los datos a nivel de lugar de la Oficina del Censo de los Estados Unidos y sustraer los totales del centro. La limitación de esta estimación es que las áreas de censo pueden incluir hogares que se encuentran fuera de los límites de la ciudad de Fresno.

CALCULAR MEDIANS Y DATOS DE CUARTIL

Dado que la Oficina del Censo de los Estados Unidos solo incluye datos agregados en rangos fijos, las medianas y los datos de cuartil de áreas geográficas derivadas no se pueden determinar directamente, solo se pueden incluir en el rango más cercano. Por consiguiente, se han estimado las medianas y los cuartiles mediante la fórmula siguiente, que asume una distribución estándar de los datos dentro del rango.

Mediana = L + (n/2-F)/f*w

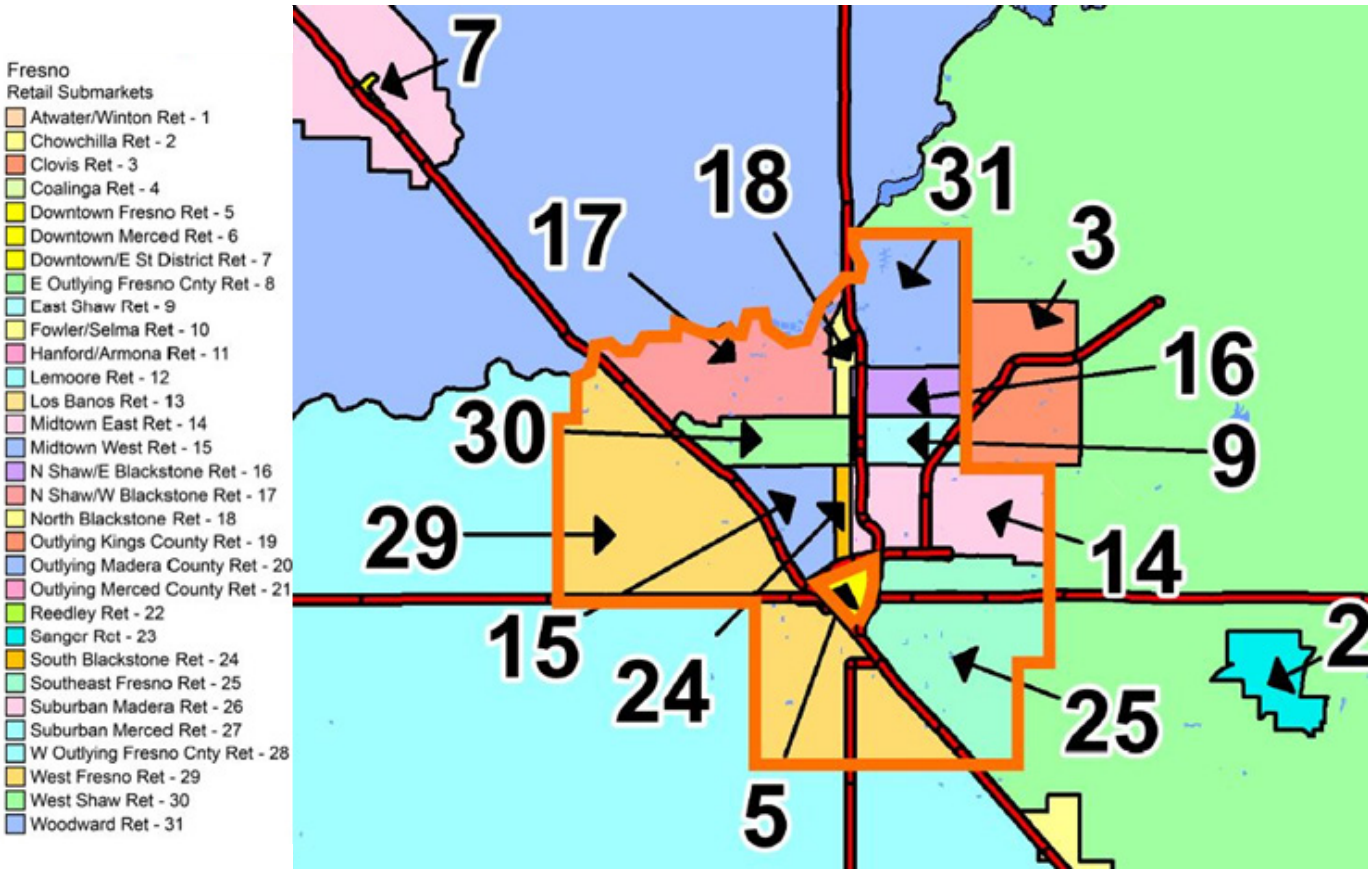
Cuartil Inferior = L + (n/4-F)f*w

Cuartil Superior = L+ (n*3/4-F)f*w

Donde L es el rango del límite inferior de la mediana (o del cuartil inferior o superior), n es el número total de ocurrencias, F es el rango de la frecuencia acumulativa de la mediana (o del cuartil inferior o superior) y w es el rango del ancho de la mediana (o del cuartil inferior o superior).

DATOS COMERCIALES

Los datos comerciales provienen de las estadísticas de CoStar relativas al sector minorista de Fresno desde 2014 hasta 2018. Las estadísticas del centro de Fresno provienen de los datos del sector minorista del centro de Fresno proporcionadas por CoStar, delimitadas por la Ruta Estatal 180, la Ruta Estatal 41 y CA-99. La zona de Fresno fuera del centro usa una combinación de sectores minoristas (ver el mapa). Los datos de CoStar incluyen 408 edificios del centro, con una superficie alquilable total de construcción de 3 630 424 pies cuadrados. Dado que los datos de CoStar están patentados, no está claro qué superficie cuadrada de edificios comerciales se incluye en un sector minorista (es decir, si se incluyen todos los edificios comerciales o únicamente una muestra representativa).



CoStar Límites de Sectores minoristas (2018)

APÉNDICE C

BIBLIOGRAFÍA

Chapple, Karen, Anastasia Loukaitou, Paul Waddell, Daniel Chatman, Paul Ong, et al. Developing a New Methodology for Analyzing Potential Displacement. Preparado por la Universidad de California, Berkeley and la Universidad de California, Los Angeles. Sacramento: Air Resources Board, 2017.

Ciudad de Fresno. South Van Ness Industrial District Historic Survey, Fresno, California. Preparado por Karana Hattersley-Drayton and Architecture+History, en colaboración con Watson Heritage Consulting y Jody Stock. Fresno: Ciudad de Fresno, el 1 de septiembre de 2015.

Ciudad de Fresno, Planificación y Desarrollo. Chinatown Historic Resource Survey. Preparado por Architectural Resources Group. Fresno: Ciudad de Fresno, el 4 de abril de 2006.

Downtown Fresno Partnership. Property Inventory Report: Fulton District. Diciembre de 2018.

Gibson, Campbell y Kay Jung. Historical Census Statistics on Population Totals by Race, 1790 to 1990, and by Hispanic Origin, 1970 to 1990, For Large Cities and Other Urban Places in the United States. Population Division Working Paper No. 76. Oficina del Censo de los Estados Unidos: Washington D.C, 2005.

Digital Scholarship Lab. «Renewing Inequality.» American Panorama, ed. Robert K. Nelson and Edward L. Ayers. Accedido el 17 de octubre de 2018. https://dsl.richmond.edu/panorama/renewal/#view=0/0/1&viz=cartogram&city=fresnoCA&loc=14/36.7398/-119.7825

Grier, George W. y Eunice S. Grier. Urban Displacement: a Reconnaissance. Washington D.C.: el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, 1978.

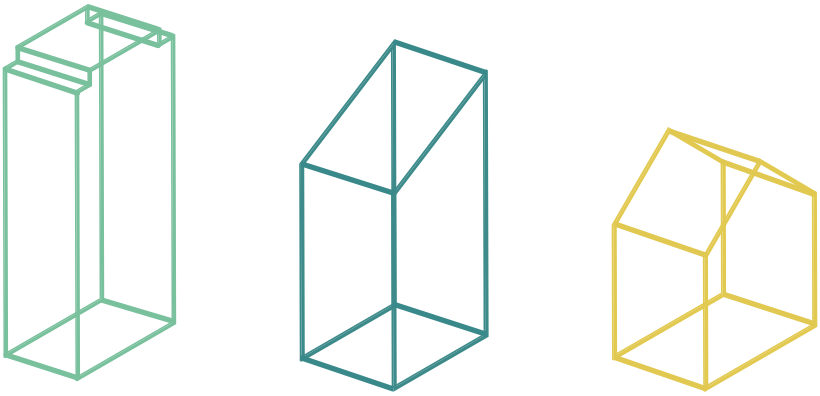
Jimenez, Uziel. «Fresno's Long Hot Summer of 1967: An Examination of Housing and Employment Discrimination.» M.A. tesis, Universidad Estatal de California, Fresno, 2017.

Mallach, Alan. «The Empty House Next Door: Understanding and Reducing Vacancy and Hypervacancy in the United States.» Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2018.

Manson, Steven, Jonathan Schroeder, David Van Riper, y Steven Ruggles. IPUMS National Historical Geographic Information System: Version 13.0 [Base de Datos]. Minneapolis: Universidad de Minnesota. 2018. http://doi.org/10.18128/D050.V13.0

Nelson, Robert K., LaDale Winling, Richard Marciano, Nathan Connolly, et al. «Mapping Inequality.» American Panorama, ed. Robert K Nelson and Edward L. Ayers. Accedido el 17 de octubre de 2018. https://dsl.richmond.edu/panorama/redlining/#loc=13/36.7505/-119.7765&opacity=0.8&city=fresno-ca.

Smithsonian American Art Museum. «After the War: Blacks and the G.I. Bill.» Accedido el 17 de octubre de 2018. http://americanexperience.si.edu/historical-eras/post-war-united-states/pair-untitled-library/

Taylor, Earle W. «The New Look: Fresno Working on Pattern of Highways.» California Highways and Public Works 35, no. 7-8 (julio a agosto de 1957): 10-13.

Vandor, Paul. History of Fresno County, with Biographical Sketches of the Leading Men and Women of the County who have been Identified with its Growth and Development from the Early Days to the Present. Los Angeles: Historic Record Company, 1919.