

El Kit de Herramientas de Estabilización de la Comunidad



Introducción

Las inversiones en revitalización podrían causar aburguesamiento y desplazamiento en las áreas de alto riesgo en el corredor. El Grupo de Trabajo determinó que la prevención del desplazamiento—tanto residencial como comercial—era una cuestión clave para la comunidad. El desplazamiento de las personas de sus hogares puede hacer que se muden a áreas más degradadas en términos ambientales que se encuentran más alejadas de sus trabajos o puede hacer que se queden sin hogar. La pérdida de negocios locales puede afectar el tejido cultural de un barrio, y los nuevos negocios pueden no ser adecuados para abordar las necesidades de las comunidades existentes.

El CST identifica métodos para proteger a las comunidades existentes adyacentes al río para que la implementación de los proyectos de revitalización signifique un cambio positivo y permita que las comunidades existentes se den cuenta de los beneficios de la revitalización del río. El uso de las políticas y los programas en el CST podría ayudar a mejorar la confianza y las relaciones entre la comunidad y el desarrollador, asegurar una transparencia financiera durante el desarrollo, mantener la inversión generada por la comunidad en la comunidad y crear un inventario estable de vivienda asequible. El Kit de Herramientas también destaca los programas que apoyan y fomentan nuevos negocios locales y brindan capacitación a la fuerza laboral. Si bien las políticas y programas en el CST no son obligatorios, los beneficios de aplicar los métodos adecuados del kit de herramientas serán esenciales para garantizar el éxito a largo plazo del Plan.



Acuerdo de Beneficios Comunitarios

Los Acuerdos de Beneficios Comunitarios (CBA, por sus siglas en inglés) son contratos entre promotores inmobiliarios y coaliciones de organizaciones comunitarias diseñados para abordar una amplia gama de necesidades de la comunidad, por ejemplo empleos con un salario vital y viviendas asequibles. Los CBA pueden asegurar que las asociaciones públicas/privadas brinden un rendimiento económico al área, lo que previene el desplazamiento de residentes de bajos recursos. Los CBA están basados en la idea de que el desarrollo económico y la inversión pública deben tener como resultado mejoras mensurables y permanentes para las vidas de los residentes afectados, especialmente aquellos en barrios de bajos recursos. Se pueden negociar para proyectos con financiamiento privado y público.

Los CBA aseguran que todos los compromisos del promotor inmobiliario queden plasmados en un contrato, que debería exigir transparencia financiera para poder realizar un seguimiento de estas obligaciones. Les brindan a los grupos comunitarios una manera de compartir información, concentrar poder por ser multitud, y coordinar su defensa. Sin embargo, los acuerdos de beneficios comunitarios requieren de organización adecuada por parte de los grupos barriales, y puede resultar costoso financiar los gastos legales.

Los CBA son una manera de que los gobiernos locales faciliten la visión de la comunidad para un área, y permite que proyectos que a menudo están muy subsidiados con el dinero de los contribuyentes “crezcan con equidad”. La comunicación directa necesaria para desarrollar un CBA también le permite al promotor inmobiliario recibir el apoyo de la comunidad, lo que podría ayudar a facilitar aprobaciones y subsidios más oportunos.



Recursos en línea:

Common Challenges in Negotiating Community Benefits Agreements and How To Avoid Them [Desafíos comunes en la negociación de Acuerdos de Beneficios Comunitarios y cómo evitarlos]. Enero de 2016. <http://www.forworkingfamilies.org/sites/pwfj/files/publications/Effective%20CBAs.pdf>



Acuerdo de Beneficios Comunitarios Básicos

En 2001, se negoció el “CBA Básicos” para el proyecto de urbanización del Distrito de Deporte y Entretenimiento de Los Angeles. Incluía los siguientes beneficios comunitarios:

- Una evaluación financiada por el promotor inmobiliario de las necesidades de parques y recreación de la comunidad, y un compromiso de un millón de dólares dedicado a satisfacer dichas necesidades.
- Una meta que establecía que el 70% de los empleos creados en el proyecto pagarían el salario vital de la Ciudad, y consulta con la coalición sobre la selección de inquilinos.
- Un programa de contratación en primera fuente que apuntaba las oportunidades laborales a personas de bajos recursos y a aquellos desplazados por el proyecto.
- Mayores requisitos de vivienda asequible en el componente de viviendas del proyecto, y un compromiso de capital semilla para otros proyectos de vivienda asequible.
- Financiación del promotor inmobiliario para un programa de estacionamiento residencial para los barrios circundantes.
- Estándares para la toma de decisiones responsables de contratación y alquiler por parte del promotor inmobiliario.

Ordenanza de Beneficios Comunitarios de Detroit

Los gobiernos locales puede exigir acuerdos de beneficios comunitarios sobre una base caso por caso o mediante una ordenanza para ciertos proyectos de urbanización. Por ejemplo, la Ciudad de Detroit promulgó en 2016 una Ordenanza de Beneficios Comunitarios que requiere que se incorporen beneficios comunitarios a cualquier urbanización que negocie apoyo público mediante la transferencia al promotor inmobiliario de tierras propiedad de la Ciudad, reducciones impositivas u otros beneficios fiscales que cumplan con ciertos niveles. La ordenanza describe los requisitos de participación comunitaria y aplicación para proyectos a gran y pequeña escala, definidos de la siguiente manera:

Proyecto de Urbanización Nivel 1 significa un proyecto de urbanización en la Ciudad que se espera que incurra en la inversión de setenta y cinco millones de dólares (\$75,000,000) o más durante la construcción de instalaciones, o que comience o expanda operaciones o renueve estructuras, en donde el promotor inmobiliario del proyecto esté negociando apoyo público para invertir en una de las siguientes maneras, o ambas:

1. Cualquier transferencia al promotor inmobiliario de parcelas de tierra propiedad de la Ciudad que tengan un valor de mercado acumulado de un millón de dólares (\$1,000,000) o más (según lo determine el Tasador de la Ciudad o una empresa de valoración independiente), sin licitación pública y a un precio menor a las tarifas del mercado (cuando lo permita la ley); o
2. Proporción o aprobación por parte de la Ciudad de reducciones impositivas u otros beneficios fiscales que reduzcan más de un millón de dólares (\$1,000,000) en concepto de impuestos de la Ciudad durante el plazo de la reducción, que beneficien directamente al Promotor inmobiliario, pero sin incluir reducciones impositivas de la Zona de Empresas del Barrio.

Proyecto de Urbanización Nivel 2 significa un proyecto de urbanización en la Ciudad que no califica como Proyecto Nivel 1 y se espera que incurra en la inversión de tres millones de dólares (\$3,000,000) o más durante la construcción de instalaciones, o que comience o expanda operaciones o renueve estructuras, en donde el Promotor inmobiliario esté negociando apoyo público para invertir en una de las siguientes maneras, o ambas:

1. Transferencias de tierra que tengan un valor de mercado acumulado de trescientos mil dólares (\$300,000) o más (según lo determine el Tasador de la Ciudad o una empresa de valoración independiente), sin licitación pública y a un precio menor a las tarifas del mercado; o
2. Reducciones impositivas que reduzcan más de trescientos mil dólares (\$300,000) en concepto de impuestos de la Ciudad durante el plazo de la reducción, que beneficien directamente al Promotor inmobiliario, pero sin incluir reducciones impositivas de la Zona de Empresas del Barrio.

Acuerdo de Beneficios Comunitarios de Oakland

Otro CBA relevante fue negociado en California. Según la Asociación para Familias Trabajadoras, en julio de 2012 la coalición Revive Oakland! negoció un paquete de CBA que se espera que produzca más de 2,800 empleos de construcción y 2,000 puestos de operaciones en transporte y depósito de mercaderías. Las Políticas de Trabajos que ganó la coalición establecen requisitos de contratación local, contratación de personas en desventaja, salarios vitales, limitaciones al uso de trabajadores temporarios, y supervisión y aplicación comunitaria. Las políticas fueron el resultado de un trabajo extenso entre el personal de la Ciudad, los Concejales de la Ciudad y un amplio rango de personas interesadas de la comunidad, y se incluyeron como términos del Acuerdo de Disposición de Alquiler y Urbanización entre Oakland y los promotores inmobiliarios del proyecto, y obligaron a los contratistas e inquilinos del proyecto. La Ciudad y los grupos comunitarios celebraron un acuerdo de cooperación conforme al cual los grupos aceptaron respaldar el proyecto a cambio de garantías sobre la entrega de los beneficios comunitarios.

Más información

Para ver el texto completo de la ordenanza de Detroit, dirijase a: <http://www.detroitmi.gov/Portals/o/docs/Planning/Ordinance%20No.%2035-16%20Community%20Benefits%20Ordinance.pdf>.

Para más información sobre Revive Oakland! visite: <http://www.forworkingfamilies.org/sites/pwf/files/publications/revive%20Oakland%202015.pdf>.

Para ver el texto de los acuerdos de Oakland, dirijase a: <http://www.forworkingfamilies.org/page/policy-tools-community-benefits-agreements-and-policies-effect>.



Políticas sobre viviendas para familias de bajos recursos

La zonificación integradora de familias de bajos recursos es una política que se utiliza para permitir el crecimiento económico y residencial al mismo tiempo que mitiga el desplazamiento causado por el urbanización. La zonificación integradora de familias de bajos recursos exige o incentiva a los promotores inmobiliarios de nuevas viviendas construidas dentro de un área específica a incluir un determinado porcentaje para el desarrollo de viviendas asequibles. La estructura de una política de zonificación integradora de familias de bajos recursos varía, y puede ser puesta en marcha por el tamaño, la altura, la ubicación de una nueva urbanización, o algo como una restricción de densidad. Muchas políticas de zonificación integradora de familias de bajos recursos incluyen incentivos para promotores inmobiliarios, como aceleración del otorgamiento de permisos, o permitir la construcción de más unidades que en una zonificación tradicional.

Los incentivos asociados con la zonificación integradora de familias de bajos recursos (por ejemplo, bonificaciones de densidad) podrían ayudar a garantizar que ocurran inversiones LLAR necesarias al tiempo que se brindan viviendas asequibles. Trabajar con promotores inmobiliarios privados requiere menos subsidios públicos directos que los programas tradicionales de viviendas asequibles y, por lo tanto, es más sustentable a nivel fiscal. Según el nivel de riesgo de desplazamiento, la política de zonificación integradora puede ser obligatoria o voluntaria, aunque típicamente debería haber incentivos disponibles de una u otra forma, para compensar posibles pérdidas de ganancias para los promotores inmobiliarios. Es común permitirles a los promotores inmobiliarios optar por pagar una tasa por pie cuadrado de urbanización o incorporar un cierto porcentaje de unidades asequibles. La zonificación integradora podría ser utilizada por ciudades dentro de la sección baja del río Los Angeles para ayudar a compensar presiones de desplazamiento causadas por los esfuerzos de revitalización, además de promover la integración racial y económica.



Normas de Viviendas Asequibles para Familias de Bajos Recursos de San Diego

Las Normas de Viviendas Asequibles para Familias de Bajos Recursos de San Diego se aplican a todas las nuevas urbanizaciones residenciales, incluidas las conversiones de condominios de dos o más unidades.

Los promotores inmobiliarios deben pagar una “tarifa de impacto”, que se calcula por pie cuadrado, sobre la base de la cantidad de unidades en la urbanización propuesta.

Para la urbanización residencial, se puede renunciar a la tarifa si el promotor inmobiliario dedica por lo menos el 10% de las unidades a la venta a viviendas asequibles que ganan hasta el 100% del ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés).

Para conversiones de condominios, la tarifa de impacto es la mitad de la tarifa por viviendas nuevas; de igual manera, tienen la opción de dedicar el 5% de las unidades convertidas en viviendas como viviendas asequibles para familias que ganan hasta el 100% del AMI.

Puede encontrar el texto de la ordenanza aquí: <http://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter14/Ch14Arto2Division13.pdf>

The Palmer Fix:

El 29 de septiembre de 2017, Gobernador Brown firmó AB 1505, referido a como el “Palmer Fix”. Este proyecto de ley permite gobiernos locales para establecer en el sitio requisitos de vivienda inclusivos para nuevos proyectos de alquiler residencial y reemplaza la celebración de la controvertida decisión de Palmer / Sixth Street Properties, L.P. V.

Ciudad de Los Angeles (2009) 175 Cal.App.4th 1396, eso impidió que las jurisdicciones hicieran así que. Sin embargo, ciertas ordenanzas locales imponer un requisito de inclusión de más del 15 por ciento del total las unidades del proyecto están sujetas a revisión por el Departamento de Vivienda y desarrollo de la comunidad y

podría potencialmente requerir una viabilidad económica estudio para garantizar que los requisitos no “Restringir indebidamente” la producción de viviendas.

Para el lenguaje de factura vaya a: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201720180AB1505

Programa de Viviendas para Familias de Bajos Recursos de San José

El Programa de Viviendas para Familias de Bajos Recursos de San José requiere que los promotores inmobiliarios construyan al menos el 15% de las unidades en el sitio con un alquiler accesible para familias que ganan no más del 100% del ingreso medio anual o del 120% del ingreso medio anual en el caso de unidades a la venta. De manera alternativa, el promotor inmobiliario puede decidir:

- Construir una cantidad equivalente de unidades asequibles fuera del sitio
- Dedicar tierras zonificadas para viviendas asequibles en lugar de construcción

- Comprar y utilizar créditos para unidades de viviendas asequibles disponibles de ocupaciones en otros proyectos de San José
- Adquirir y rehabilitar viviendas disponibles para que sean asequibles para familias de bajos/muy bajos recursos
- Celebrar un acuerdo con HUD para restringir unidades para familias de bajos/muy bajos recursos
- Una combinación de los métodos anteriores

Puede encontrar el texto de la ordenanza aquí:

<https://www.sanjoseca.gov/DocumentCenter/View/57914>

Programa de Producción de viviendas asequibles de Santa Mónica

El Programa de Producción de Viviendas Asequibles de Santa Mónica especifica que el 30 por ciento de las viviendas multifamiliares nuevas debe ser asequible para familias de ingresos bajos y moderados. Este requisito se implementa mediante una restricción contenida en la escritura de la propiedad, y por lo general la propiedad está afectada a dicho requisito durante 55 años. Los propietarios deben certificar los ingresos de los inquilinos de manera anual, y si un inquilino supera los ingresos máximos permisibles en 140%, el propietario debe mudarlo a otra unidad o brindarle un año para desocupar el apartamento.

Los inquilinos de viviendas asequibles creadas por este programa deben cumplir con ciertos criterios. Deben vivir actualmente en Santa Mónica o trabajar en Santa Mónica

durante al menos 36 horas por semana, o participar en un programa de capacitación laboral aprobado en Santa Mónica, o ser personas que en el pasado inmediato se encontraban en la fuerza laboral de Santa Mónica, pero que ahora reciben beneficios por desempleo, indemnización por accidentes de trabajo, beneficios de rehabilitación vocacional, o beneficios de retiro de Santa Mónica. Y deben cumplir con ciertos requisitos de ingresos brutos de la familia. Los posibles inquilinos presentan una solicitud a la ciudad para recibir derivaciones a viviendas que califican.

Puede encontrar el texto de la ordenanza aquí (Capítulo 9.64 Programa de Producción de Viviendas Asequibles):

<http://www.qcode.us/codes/santamonica/>



Recursos web:

Información sobre la ordenanza de vivienda inclusiva de Pasadena: <https://ww5.cityofpasadena.net/wp-content/uploads/sites/3/2016/04/City-presentation-April-12-2016-.pdf>

Estudio de caso del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU. Que ilustra un resultado de zonificación inclusivo exitoso en San Francisco: <https://www.huduser.gov/portal/casestudies/study-12162016.html>



LOWER LA RIVER

Apoyo para Negocios Locales



El apoyo para negocios con propietarios y operaciones locales es fundamental para prevenir el desplazamiento comercial durante la revitalización de la sección baja del río Los Angeles, sobre todo en el caso de áreas comerciales que son particularmente vulnerables a causa de la desinversión histórica y ubicaciones relativas a los sistemas de transporte existentes y proyectos

de revitalización propuestos. También es necesario que haya apoyo similar para que los residentes comiencen nuevos negocios con propietarios y operaciones locales en la sección baja del río Los Angeles, que se beneficiaría de los esfuerzos de revitalización. Conectar negocios locales con recursos de asistencia existentes podría mantener a los negocios existentes saludables y permitirles beneficiarse de inversiones dentro del LLAR.

Una investigación realizada por estudiantes del Centro Luskin de Asuntos Públicos de la UCLA indica que muchos propietarios de pequeños negocios no conocen las oportunidades de apoyo que tienen a su disposición para ellos, y a menudo les resulta difícil navegar los requisitos municipales para obtener permisos y licencias. El acceso

Recursos en línea:

<http://innovation.luskin.ucla.edu/content/lower-los-angeles-river-revitalization>



Example Resource

El Consejo de Políticas Alimentarias de LA organiza y forma relaciones con empresarios alimenticios locales, como vendedores minoristas y productores. Las metas del Consejo de Políticas Alimentarias de LA reflejan una visión para realizar un cambio en el sistema alimentario regional para que promueva a los productores locales, una agricultura sustentable y condiciones de trabajo justas para todos los trabajadores en la industria alimentaria, y garantizar el acceso a alimentos saludables y accesibles en barrios marginados. Para más información, consulte:

<http://goodfoodla.org/objectives/good-food-priorities/>



Con un poco de educación y apoyo, los negocios locales ubicados sobre el río podrían beneficiarse de proyectos de revitalización en lugar de sufrir daños.

a información sobre permisos, licencias, préstamos, negociación de alquileres y desarrollo de planes comerciales podría ayudar a los negocios existentes a prosperar durante la revitalización, y ayudar a establecer nuevos negocios con propietarios locales.

Es posible que los negocios locales puedan utilizar estas herramientas para aprovechar mejor los beneficios económicos de los proyectos de revitalización sobre el río. Por ejemplo, un restaurante existente cerca de un nuevo parque ribereño podría publicitar los eventos en el parque en un esfuerzo por brindar comidas a personas que asisten a estos eventos.

Los proyectos de revitalización pueden servir como conductos para herramientas de soporte existentes, y recursos brindados por organizaciones comerciales y grupos industriales en el área a negocios locales que podrían beneficiarse.

La información se puede distribuir de distintas maneras: los eventos, talleres, asesoramiento individual, documentos guía y redes sociales son maneras eficaces de hacer llegar información a la comunidad de negocios.

Hay Centros de Desarrollo de Pequeñas Empresas (SBDC, por sus siglas en inglés) en todo el Condado de Los Angeles. Estos centros brindan consultas individuales sobre cómo sortear el proceso de obtención de permisos y proporcionan servicios de capacitación de bajo costo

que ayudan a los negocios a mantenerse competitivos. El Centro de Desarrollo de Pequeñas Empresas en Long Beach City College brinda diversos servicios, incluida una Brigada de Pequeñas Empresas que ayuda a los residentes a empezar su propio negocio.

Neighborhood Housing Services of Los Angeles County [Servicios Barriales de Vivienda del Condado de los Angeles] (NHS, por sus siglas en inglés) es una sociedad de revitalización de barrios y prestamista comunitario que proporciona educación y asesoramiento financiero, préstamos hipotecarios accesibles, servicios de bienes raíces impulsados por la misión, servicios de gestión de construcción, defensa y revitalización barrial. Como parte del Centro de Desarrollo de Pequeñas Empresas (SBDC, por sus siglas en inglés) que mantiene Pacific Coast Regional Corporation en el Centro para Comunidades Sustentables (CSC, por sus siglas en inglés) de Compton de Neighborhood Housing Services of Los Angeles County se asocia con entidades federales y privadas para proporcionarles a los propietarios de pequeñas empresas accesos a asesoramiento de gestión gratuito, educación empresarial de bajo costo, y otros recursos comerciales valiosos.

El programa nacional de SBDC ayuda a más de 1.3 millones de negocios en 950 Centros de Servicios al año. El SBDC que se encuentra en el CSC de Compton se encuentra entre las 10 mejores redes financiadas del país.



Recurso de ejemplo

La Fundación Liberty Hill produjo la Guide to Green [Guía Ecológica] para negocios de Los Angeles. La guía ofrece una descripción general del rango de programas de asistencia para negocios a los que se puede acceder mediante la Ciudad de Los Angeles, el Condado de Los Angeles, y agencias regionales, estatales y federales. Los beneficios del programa incluyen asistencia técnica, capacitación, créditos fiscales, reembolsos, préstamos y subvenciones.

Se podría desarrollar una guía similar para ayudar a los negocios existentes de LLAR a beneficiarse de los esfuerzos de revitalización y ayudar en el desarrollo de nuevos negocios con propietarios y operaciones locales dentro del LLAR. Detalles en: <https://www.libertyhill.org/>

Algunas de las áreas en las que pueden asistir los Asesores Comerciales de SBDC incluyen:

- Planes de negocios
- Análisis de flujo de caja
- Financiación de la empresa
- Pronosticación comercial
- Presupuestación
- Contabilidad/mantenimiento de registros
- Marketing
- Certificación/Contratación gubernamental
- Legal
- Redes sociales
- Gestión financiera



Políticas de Viviendas sin Pérdidas Netas

Las ordenanzas de viviendas asequibles sin pérdidas netas mantienen la disponibilidad de viviendas asequibles en un área en riesgo, ya sea exigiéndole a un promotor inmobiliario que retire viviendas asequibles que reemplace todas esas unidades, o un porcentaje de ellas, ya sea en el sitio o fuera de él, o que realice un pago en su lugar a un fideicomiso para viviendas, para proyectos de conservación de viviendas. Las normas para que no haya pérdidas netas también pueden controlar cómo las propiedades multi-unidad para alquiler se pueden convertir en condominios en venta. Este tipo de normas puede brindar un método consistente de mantener un nivel estable de vivienda asequible, en lugar de exigir que las ciudades tomen decisiones sobre una base caso por caso.



En 1981, la legislatura de California promulgó el artículo 65590. Esta disposición también se conoce como la Ley Mello de 1982, y su propósito es conservar unidades de vivienda residencial ocupadas por personas de bajos ingresos o ingresos moderados en la zona costera. Las ciudades no pueden autorizar la demolición de unidades asequibles sobre la Zona Costera a menos que haya una unidad de reemplazo en la ciudad. Algunas partes de la cuenca baja del río Los Angeles se encuentran en esta zona.

Otras ciudades del país han utilizado ordenanzas similares como coberturas para proteger las viviendas asequibles en áreas a las que llega el transporte público. Por ejemplo, Arlington Virginia tiene un Distrito Especial de Protección de Viviendas Asequibles (SAHPD, por sus siglas en inglés) sobre dos líneas de Metro, para garantizar que las viviendas perdidas a proyectos de mayor densidad incluyan unidades de vivienda asequible de reemplazo.

Este tipo de cobertura se aplicaría a áreas dentro del LLAR que son altamente vulnerables al desplazamiento a causa de los esfuerzos de revitalización. Garantizará que los niveles existentes de viviendas asequibles disponibles en el LLAR, sobre todo aquellas cerca a proyectos de revitalización o en otras áreas muy vulnerables, se mantengan.

Las normas de conversión de condominios también podrían ayudar a reducir la pérdida de viviendas asequibles en las comunidades de la sección baja del río Los Angeles. Una ordenanza de conversión de condominios especifica cuándo se puede convertir una unidad para alquiler en una vivienda para la venta. A medida que van aumentando los precios de viviendas unifamiliares, a veces la demanda de condominios en el mercado aumenta, porque son más asequibles para las personas que están comprando su primera vivienda. Sin embargo, esta conversión a menudo fija precios tan altos que fuerza a las familias de bajos recursos a irse de la comunidad.



En la Ciudad de Long Beach, si un promotor inmobiliario propone convertir apartamentos

accesibles para familias de bajos o muy bajos recursos en condominios, el código de la ciudad (Código Municipal de Long Beach 21.60) requiere que las familias de bajos o muy bajos recursos que se verían desplazadas reciban notificación escrita anticipada de la intención de desplazamiento, al menos 18 meses antes de la fecha pretendida de desplazamiento. Sin embargo, los promotores inmobiliarios son elegibles para reducir sus requisitos de notificación a solamente 3 meses de anticipación si reservan al menos el 10% de los apartamentos convertidos para que sean accesibles para familias de bajos recursos, o al menos el 5% accesible para familias de muy bajos recursos, por un período de 10 años. Además, los residentes existentes deben tener la oportunidad de comprar una unidad convertida, y las familias de recursos más bajos podrían recibir beneficios de reubicación. El programa de asistencia con la reubicación brinda varios beneficios para inquilinos de bajos y muy bajos recursos que han sido desplazados por una demolición o conversión en condominio. Estos beneficios incluyen una notificación del desplazamiento con 18 meses de anticipación, y asistencia monetaria de hasta \$8,441 para cubrir los costos de reubicación.

Puede encontrar el texto de la ordenanza aquí:

https://library.municode.com/CA/Long_Beach/codes/municipal_code?nodeId=LONG_BEACH_CALIFORNIA



Ordenanzas de control del alquiler

Una de las principales causas de desplazamiento residencial durante la gentrificación es la incapacidad de los residentes existentes de pagar los alquileres más altos. Una manera en la que los municipios del LLAR podrían amortiguar el impacto es mediante la adopción o actualización de normas existentes de control del alquiler.

Típicamente, las normas de control del alquiler limitan la cantidad en la cual los propietarios pueden aumentar lo que cobran por el uso y goce de su propiedad como residencia por parte de los inquilinos. Estas normas también pueden incluir controles para limitar la frecuencia, regular el momento para aumentar el alquiler y limitar las razones por las cuales un propietario podría desahuciar a un inquilino.

Algunas ciudades cuentan con directorios que tienen el poder de aprobar o rechazar aumentos al alquiler. Las ordenanzas de otras ciudades permiten un aumento al alquiler en cierto porcentaje por año. Todas las ciudades con sistemas de control del alquiler cuentan con “desregulación por desocupación”. Esto significa que el propietario puede volver a alquilar una unidad al precio del mercado cuando el inquilino se va voluntariamente o cuando el propietario finaliza el alquiler por no pago.

Las propiedades que recibieron un certificado de ocupación después de febrero de 1995 están exentas de control del alquiler e inquilinatos en viviendas unifamiliares, y los condominios están exentos del control del alquiler si el inquilinato comenzó después del 1 de enero de 1996.

El control del alquiler proporciona alquiler reducido para personas que alquilan a largo plazo en unidades con control del alquiler, y brinda estabilidad para dichas personas que alquilan. La investigación realizada indica que el control del alquiler brinda más beneficios para personas de recursos bajos y medios que alquilan. Los directorios de alquiler que ayudan a controlar los aumentos en el alquiler también pueden ser una fuente valiosa de educación y extensión a inquilinos y propietarios acerca de derechos, normas, y programas de asistencia adicional.



Recursos en línea:

An Analysis of Rent Control Ordinance in California [Análisis de la Ordenanza de Control del Alquiler en California]. Beacon Economics. Enero de 2016. https://caanet.org/app/uploads/2016/02/Jan2016_Rent_Control_Study.pdf

Departamento de Vivienda e Inversión Comunitaria de Los Angeles. Rent Stabilization Ordinance Overview [Descripción de la Ordenanza de Estabilización del Alquiler]. <http://hcidla.lacity.org/RSO-Overview>



Actualmente, la Ciudad de Los Angeles es el único municipio del LLAR que cuenta con una ordenanza de control del alquiler. Sin embargo, ninguna de las propiedades residenciales dentro del LLAR se encuentra cubierta por la ordenanza en este momento. En general, la ordenanza cubre unidades para alquiler (excepto una vivienda unifamiliar única en una sola parcela) construidas antes de octubre de 1978. La Ordenanza de Estabilización del Alquiler (RSO, por sus siglas en inglés) protege a los inquilinos contra aumentos excesivos al alquiler, al tiempo que les permite a los propietarios recibir un retorno razonable de su inversión. Los propietarios deben registrar todas las unidades RSO de manera anual y pagar una tarifa para cubrir los costos del programa. El aumento anual al alquiler permisible conforme a la RSO es 3% más 1% por gas o electricidad si el propietario cubre esos costos. Por lo general, el propietario solamente puede aumentar el alquiler una vez cada 12 meses.

Para ver el texto de la ordenanza: http://library.amlegal.com/nxt/gateway.dll?f=templates&fn=default.htm&vid=amlegal:lamc_ca

Ciudades en California con Control del Alquiler

- Berkeley
- Beverly Hills
- East Palo Alto
- Hayward
- Los Angeles
- Los Gatos
- Mountain View
- Oakland
- Palm Springs
- Richmond
- San Francisco
- San Jose
- Santa Monica
- West Hollywood



Desarrollo de la fuerza de trabajo

El apoyo de programas de capacitación de la fuerza de trabajo existentes y el desarrollo de programas nuevos enfocados en capacitar a residentes para trabajos nuevos generados por los esfuerzos de revitalización ayudarán a garantizar que los beneficios del desarrollo económico en el área beneficien a la comunidad existente.

Muchos de los proyectos de revitalización recomendados para la sección baja del río Los Angeles requerirán de personas con habilidades en ingeniería civil, paisajismo y construcción para poder instalar e implementarlos. Y el trabajo no se detiene allí. Los proyectos también se deberán operar y mantener adecuadamente. Este mantenimiento podría requerir habilidades especializadas en paisajismo, irrigación, silvicultura urbana y restauración del hábitat. También será necesario monitorear los parques nuevos para garantizar la seguridad de los usuarios.

Los programas tradicionales de desarrollo de la fuerza de trabajo existentes se podrían aumentar para que incluyan este tipo de capacitación, y se podrían desarrollar nuevos programas de capacitación específicamente para apoyar la capacitación en empleos enfocados en el río. Por ejemplo, el programa de desarrollo económico y de la fuerza de trabajo del Trade-Technical College de Los Angeles se podría utilizar para desarrollar la capacidad de empleo para apoyar los proyectos de revitalización. Se podrían forjar conexiones entre programas de capacitación de la fuerza laboral existentes y empleos en puestos de trabajo complementarios asociados con el proyecto, por ejemplo la



Los Angeles Conservation Corp construye el Compton Creek Natural Park

Recursos en línea:

Conservation Corps de Long Beach: <http://www.cclb-corps.org/>



Servicios Comunitarios y de Conservación de Conservation Corps of Long Beach

Incorporación de espacios verdes a zonas urbanas

- Silvicultura urbana/Arboricultura urbana/Plantación y mantenimiento de árboles
- Desarrollo de jardines comunitarios y eficiencia energética en la construcción

Energy Efficiency

- Instalación y mantenimiento de paneles solares fotovoltaicos
- Acondicionamiento para la protección contra el clima
- Servicios de auditoría energética

Conservación del agua

- Diseño, instalación y mantenimiento de sistemas de captación y recolección de aguas de lluvia
- Instalación de zanjas biológicas y sistemas de recarga de aguas subterráneas
- Instalación y mantenimiento de sistemas de irrigación inteligente
- Retiro de césped e instalación de elementos de paisajismo resistentes a sequías

Construcción y conservación urbana

- Paisajismo
- Capacitación sobre la operación y seguridad de equipos de construcción
- Construcción de elementos y materiales duros del paisaje
- Demolición y deconstrucción
- Limpieza con vapor, mantenimiento de los elementos y materiales duros del paisaje, y eliminación de grafitis



venta de alimentos para eventos. La capacitación de la fuerza de trabajo también se puede integrar a acuerdos de beneficios comunitarios asociados con proyectos de revitalización en el LLAR.

Además, los proyectos de revitalización pueden apoyar y utilizar grupos como Angeles Conservation Corp y Conservation Corps of Long Beach, los cuales actualmente brindan capacitación y experiencia en el trabajo a jóvenes en comunidades del río, en diversas áreas que podrían ayudar a implementar y mantener los proyectos de revitalización propuestos. Actualmente, estos grupos trabajan con distritos escolares, gobiernos locales y agencias estatales para brindar capacitación para la fuerza de trabajo al tiempo que diseñan, construyen y mantienen bienes de dominio público.



Desde la esquina superior izquierda y hacia la derecha: ejemplo de revitalización del río sobre el Río Siene; Taller que exhibió representaciones del Corredor de Los Angeles, Los Angeles Conservation Corp construyendo el Compton Creek Natural Park.

Muchos de los jóvenes que participan en Long Beach Conservation Corp viven en el corredor de la sección baja del río Los Angeles; por lo tanto, las oportunidades de desarrollo de fuerza de trabajo creadas junto con los proyectos de revitalización beneficiarían directamente a los residentes locales. Muchos de ellos son de color (aproximadamente 55% afroamericanos, 36% latinos, 9% asiáticos), y el 39% son mujeres y el 62% hombres. La mayoría de ellos vive en comunidades en North y West Long Beach, Compton, South LA o Watts, y el 100% son de familias de bajos recursos.

The Corps brinda capacitación y certificaciones en equipos pesados, así como también capacitación en paisajismo y diseño e instalación de sistemas de irrigación. The Corps también realiza tareas de restauración del hábitat, silvicultura urbana, y actividades de restauración del río, como administración de la vegetación, restauración ambiental, reducción de basura y eliminación de grafitis sobre el Río Los Angeles.

Los participantes del programa River Ranger de The Corps patrullan los parques del río y podrían desempeñar una función similar en nuevos espacios públicos que resulten de los esfuerzos de revitalización. La experiencia les brinda capacitación en aplicación y cumplimiento de la ley. Por último, The Corps brinda capacitación que serviría de apoyo para el diseño, la instalación y el mantenimiento de prácticas de infraestructura verde para aguas pluviales, que son una parte esencial de muchas de las estrategias de revitalización recomendadas en el Plan de Revitalización de La Sección Baja del Río Los Angeles.



Fideicomiso de tierras comunitarias

Un fideicomiso de tierras comunitarias es una organización sin fines de lucro que desarrolla y administra viviendas asequibles permanentes, jardines comunitarios, edificios cívicos, espacios comerciales y otros activos comunitarios en nombre de la comunidad.

De acuerdo con la National Community Land Trust Network [Red Nacional de Fideicomisos de Tierras Comunitarias], estos programas invierten “fondos públicos en una propiedad para que la compra de una vivienda sea asequible para una familia de medios modestos.

La organización ayuda a los residentes a obtener y mantener la posibilidad de tener una casa propia. A cambio, el propietario acepta vender la casa al precio asequible y de reventa a otro comprador de bajos ingresos en el futuro”. Existen más de 200 fideicomisos de tierras comunitarias en todo el país.

Cualquier vivienda que el fideicomiso adquiera, construya o rehabilite se mantiene asequible de manera permanente para las generaciones sucesivas de propietarios o inquilinos mediante el uso de un acuerdo de arrendamiento de tierras con el dueño de las mejoras en la propiedad. Al conservar el derecho a la tierra, sin importar el tipo de titularidad legal de los edificios, el fideicomiso de tierras comunitarias podrá garantizar que el precio de venta sea asequible, independientemente de los precios actuales del mercado.

Hay una cantidad de fideicomisos de tierras comunitarias en la región que se pueden utilizar como posibles ejemplos. El Beverly Vermont Community Land Trust en el barrio ecológico “se especializa en ayudar a crear viviendas asequibles permanentes para familias con ingresos bajos a moderados dedicadas a patrones de vida de menor impacto”. El fideicomiso administra un jardín de aprendizaje para ocho escuelas públicas.



Fotografía: Northern California Land Trust



Northern California Land Trust ha brindado vivienda asequible permanente desde 1973. NCLT vende condominios asequibles y casas unifamiliares; alquila oficinas y casas a organizaciones sin fines de lucro, cooperativas y comunidades de co-vivienda; y alquila departamentos asequibles a familias con ingresos bajos, muy bajos y extremadamente bajos. NCLT es propietario y alquila 40 unidades de alquiler y alquila la tierra de otras 47 viviendas.

<https://nclt.org/>

Establecer un fideicomiso de tierras requiere una gran inversión de capital, pero esta inversión, con frecuencia, se puede subsidiar con fondos de vivienda asequible locales, estatales o federales o a través de la donación de tierras. Puede ser difícil encontrar prestamistas que estén dispuestos a otorgar préstamos hipotecarios sobre propiedad arrendada por un fideicomiso de tierras comunitarias, pero en las áreas donde los fideicomisos de tierras comunitarias son más comunes, esto se ha vuelto más fácil. Encontrar una propiedad adecuada para que el fideicomiso compre puede, a veces, ser un desafío. Algunas ciudades han usado la expropiación para adquirir propiedades para los fideicomisos de tierras.

Recursos web

Para más información, visite:

National Community Land Trust Network at <http://cltnetwork.org/>

California Land Trust Network <https://www.cacltnetwork.org/>