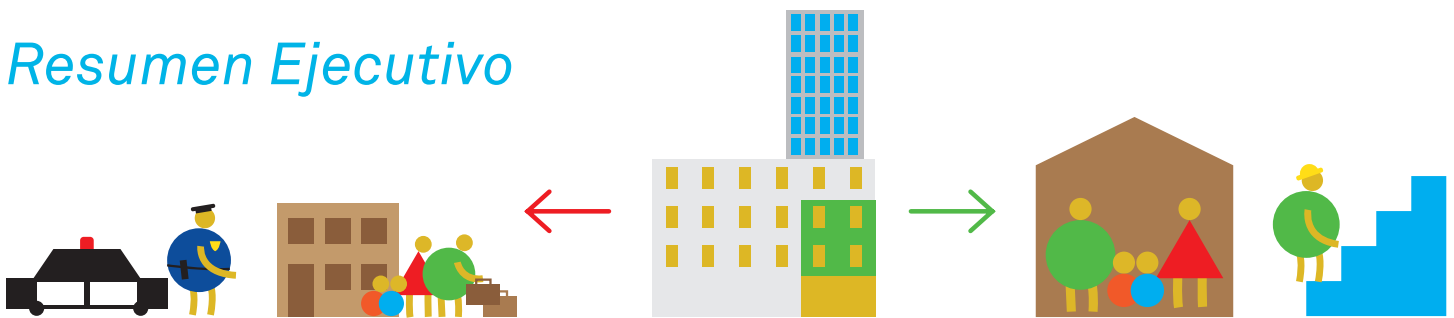


Evaluación del Impacto del Proyecto de Urbanización Reef en la Salud y la Equidad de los Residentes del Sur Centro de Los Ángeles

Resumen Ejecutivo



INTRODUCCIÓN

El Proyecto de Urbanización Reef planea la renovación total y la expansión de una zona comercial en el Sur Centro de Los Ángeles—zona que se ubica en el Área de Planificación de la Comunidad del Sureste de Los Ángeles y el 9no Distrito de la Ciudad. El proyecto cubrirá 9.7 acres de terreno, e incluirá la construcción de un hotel de 208 habitaciones, dos edificios de condominios de gran altura, 528 unidades residenciales de mediana altura y 21 unidades residenciales de vivienda y trabajo de baja altura.

Este proyecto de investigación, formulado dentro del marco de Evaluación de Impacto a la Salud, EIS (Health Impact Assessment, HIA por sus siglas en Inglés) fue realizado para aportar datos empíricos sobre los impactos a la salud y la equidad que el proyecto de urbanización Reef podría tener en la comunidad del Sur de Los Ángeles, y para proponer recomendaciones a las compañías inmobiliarias y a la Ciudad de Los Ángeles. El estudio fue realizado con la meta adicional de involucrar y empoderar a los miembros de la comunidad, incluyendo a residentes y personas interesadas del vecindario para que participen en el proceso.

Hallazgo Clave: El Proyecto Urbanístico Reef expondrá a miles de residentes del Sur de Los Ángeles al riesgo de sufrir presión económica o desplazamiento.

HALLAZGOS

El aburguesamiento resulta frecuentemente cuando proyectos de urbanización como el Proyecto Reef se construyen en vecindarios como el Sur Centro de Los Ángeles. El aburguesamiento puede conducir a la presión económica y al **desplazamiento indirecto**—que ocurre cuando los precios de la zona aumentan fuera del alcance de las posibilidades económicas de los residentes y negocios del barrio. Esto los obliga a trasladarse involuntariamente fuera del vecindario.

Se estima que unas 4,445 personas que viven dentro de media milla del proyecto de urbanización propuesto ya están experimentando agobio por el costo de la vivienda y pueden estar en riesgo o alto riesgo de sufrir presión económica o desplazamiento como resultado del proyecto. Otras 39,311 personas que viven de media milla a dos millas del proyecto podrían correr un riesgo moderado. En general, el 52% de casi 84,000 residentes que viven dentro de dos millas a la redonda del proyecto podrían correr riesgo de sufrir presión económica o de ser desplazados como resultado del proyecto de urbanización Reef.

Algunos de los participantes del grupo de enfoque que viven en el área anticipan que podrían quedarse sin hogar:

“Siempre pienso, ¿qué voy hacer si esto no funciona? ¿Dónde voy a ir? ¿Volveré a ver a mis vecinos? ¿Dónde más voy a encontrar esta clase de comunidad? ¿Tendré que empezar de nuevo? ¿Me quedará sin hogar y sin familia?”
—Anayetzy

¿DE QUÉ MANERA AFECTA LA SALUD?

Los residentes de la comunidad que sufren presión económica o desplazamiento pueden sufrir además de una variedad amplia de enfermedades físicas y mentales relacionadas al estrés crónico. Estas incluyen ansiedad, depresión, hipertensión, enfermedades del corazón, obesidad, diabetes, y trastornos del sueño. Restricciones adicionales sobre las medidas que protegen la salud y la exposición a ambientes perjudiciales, como viviendas precarizadas o hacinadas, pueden contribuir aún más a una variedad de resultados negativos de la salud. La ruptura de redes sociales puede conducir a problemas adicionales, que incluyen la exposición a entornos sociales fragmentados que tienen índices altos de violencia y enfermedades de transmisión sexual.

El desplazamiento recurrente resulta en traumas multi-generacionales que a su vez resultan en una condición conocida como “**root shock**” o “**choque de trasplante**”. Los residentes afroamericanos y latinos que se establecieron en el Sur Centro de Los Ángeles huyendo de la discriminación racial o la violencia política trajeron consigo las memorias y los traumas de desplazamientos anteriores.

EL CONTEXTO

El desplazamiento y la presión económica causados por el Proyecto Urbanístico Reef ocurrirán dentro del contexto de retos de falta de vivienda asequible y del aumento de las personas sin techo que ya enfrentan los residentes del área.

- La ciudad de Los Ángeles perdió el 65% de su financiamiento estatal y federal para viviendas asequibles entre los años 2009 al 2014.
- En la Ciudad de Los Ángeles se necesitan más de medio millón de viviendas de alquileres asequibles.
- La falta de vivienda asequible es la razón principal de que muchas personas no tengan techo en EE.UU
- De todas las zonas urbanas en EE.UU, Los Ángeles tiene la población más grande de personas sin techo.

La mayoría de las viviendas del Sur Centro de Los Ángeles están ocupadas por personas que alquilan y casi la mitad de los residentes viven en situación de pobreza. Como promedio, los residentes de estos

vecindarios ganan la mitad de los ingresos que ganan los residentes de la ciudad en su conjunto. Muchos negocios no cuentan con contratos de arrendamiento de sus locales comerciales, o cuentan con contratos que están por vencerse.

	Sur Centro de Los Ángeles	Ciudad de Los Ángeles
Promedio de ingresos del hogar*	\$36,830	\$77,000
Residentes en situación de pobreza*	45%	22%
Residentes que alquilan*	79%	62%
Alquiler mensual medio de un apartamento de 1 habitación**	\$1000	\$1830
Más de 1 persona por habitación (hacinado)*	41%	14%
Trabajadores que usan transporte público para viajar al trabajo*	26%	11%
Trabajadores que viajan en carro solos al trabajo*	49%	67%

* 2009-2013 American Community Survey
** Zumper.com, Sept. 2015

Los residentes, que ya batallan para poder costear la vivienda, emplean una variedad de métodos para enfrentar este desafío: como tener que decidir qué necesidades suplir y cuales prescindir, habitar viviendas precarias y hacinadas y buscar fuentes de ingreso extra.

A pesar de estos desafíos, los residentes y dueños de pequeños negocios del vecindario han desarrollado fuertes lazos sociales, se han apegado a la zona y desean permanecer en ella. Muchos de los residentes y dueños de negocios en el Sur de Los Ángeles han vivido en el vecindario de 10 a 20 años o más.

Los residentes del barrio llegaron al Sur Centro de Los Ángeles en busca de oportunidades económicas, y construyeron una comunidad próspera. Sin embargo, con el tiempo la ciudad empezó a emplear una variedad de políticas que condujeron a la segregación, a la pobreza concentrada y a la limitación de oportunidades. El resultado ha sido la desinversión pública prolongada la cual ha perpetuado la pobreza y la segregación racial hasta la actualidad.

ACCIONES RECOMENDADAS

Las compañías inmobiliarias a cargo del proyecto Reef y la ciudad de Los Ángeles tienen una oportunidad única para desarrollar este proyecto de forma que reduzca el riesgo de traumatizar y dañar aún más la salud física y mental de los residentes, que ya viven en la zona por causa de presión económica y desplazamiento.

En vez de continuar el legado de racismo y segregación racial a través de reemplazar a los residentes actuales con aquellos que tienen más poder económico y político, las compañías inmobiliarias y la ciudad tienen la oportunidad de emplear una estrategia que tome en cuenta la posibilidad de trauma en los residentes. El Desarrollo Comunitario que Toma en Cuenta la Posibilidad de Trauma en la Comunidad (“Trauma Informed Community Building”, TICB, por sus siglas en inglés), es una estrategia innovadora que reconoce los recursos y ventajas que tiene una comunidad y usa estos recursos y ventajas para el desarrollo futuro de la misma. Las compañías inmobiliarias y la Ciudad de Los Ángeles deben trabajar juntos para asegurar que la realización del proyecto Reef se haga utilizando los cuatro principios de la estrategia TICB: 1) no causar daño, 2) aceptación, 3) empoderamiento comunitario, y 4) proceso reflexivo. Los hallazgos de este estudio demuestran que la comunidad ya cuenta con una variedad de recursos y ventajas, como la cohesión social entre los residentes y la cohesión entre los dueños de pequeños negocios y la comunidad. El proyecto debería ser estructurado en una manera que honre y realce estos recursos y ventajas.

El proyecto debería también ser realizado en colaboración con los miembros de la comunidad para asegurar que el plan incorpore oportunidades económicas y viviendas asequibles. En palabras del presidente y Director Ejecutivo de CDTech, Benjamín Torres, “No es que los residentes del Sur de Los Ángeles deseen mantener fuera a los demás, lo que desean son condiciones justas para poder quedarse.” Además de las recomendaciones globales de tomar en cuenta los principios TICB y de realizar el proyecto con los miembros de la comunidad, también recomendamos un número de acciones específicas que las compañías inmobiliarias podrían implementar directamente o a través de un acuerdo de beneficios comunitarios. Estas deberían también ser tomadas en cuenta por la Ciudad de Los Ángeles.



“Si van a seguir con el proyecto [de Reef]...pues que nos tomen en cuenta y que nos den oportunidades. Que no nos dejen atrás. Que no nos discriminen. Somos seres humanos y tenemos necesidades. No vivimos de gratis. Estamos pagando nuestra renta con el sudor de nuestra frente. Ahora, no la estamos haciendo. Quiero que lo consideren. Pero no nos van a tomar en cuenta. Nos van a mandar a la orilla.”
—Natividad



“Necesitamos recordar que esta era una comunidad saludable. Necesitamos esforzarnos para reconstruir lo que teníamos.”
—Cynthia

ACERCA DE ESTE INFORME

Este estudio está formulado dentro del marco de Evaluación del Impacto a la Salud, EIS. EIS es una herramienta que promueve la participación del público en la toma de decisiones y que puede ser usada para evaluar propuestas de proyectos y para hacer recomendaciones que mejoren los resultados de salud asociados con esas propuestas. La meta fundamental del EIS es asegurar que la salud y las inequidades de salud sean consideradas en el proceso de toma de decisiones y que estas se hagan de una manera objetiva y científica y con la participación de las partes interesadas.

Los siguientes métodos fueron utilizados en este proyecto:

- Análisis de literatura científica (evaluada y comentada por otros científicos) y literatura gris (no evaluada ni comentada por otros científicos);
- Análisis de fuentes de datos existentes, incluyendo la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense y del Departamento de Salud Pública del Condado de Los Ángeles.
- Grupos de enfoque compuestos por residentes del Sur Centro de Los Ángeles y
- Entrevistas con seis expertos en campos particulares que incluyen dueños de pequeñas empresas, el director de una escuela, un investigador de la Universidad del Sur de California, y un pastor de una iglesia local.

Este proyecto fue conducido por Human Impact Partners de Oakland, CA en asociación con Esperanza Community Housing Corporation y Strategic Actions for a Just Economy. Miembros de comités de las siguientes organizaciones proporcionaron orientación, dirección, contenido y estructura adicional: Community Development Technologies, TRUST South LA, Physicians for Social Responsibility – Los Angeles, Natural Resources Defense Council, Public Counsel, St. Francis Center, Advancement Project, All People’s Community Center, Los Angeles County Public Health Department, Occidental College, Black Community Clergy y Labor Alliance.

Este informe contó con el apoyo financiero de The California Endowment.

Human Impact Partners, trabaja para transformar las políticas y los lugares que la gente necesita para vivir vidas saludables a través de considerar la salud y la equidad en la toma de decisiones.

Para más información sobre Human Impact Partners o para acceso al informe completo y fuentes citadas en este resumen visite: www.humanimpact.org.

RECOMENDACIONES



Construcción y protección de viviendas asequibles:

Se recomienda una estrategia de construcción de unidades habitacionales nuevas dentro y fuera del sitio del proyecto que a la vez conserve las unidades ya existentes. El énfasis debería de ser proveer vivienda para familias y apartar una porción significativa de las mismas para personas de muy bajos ingresos.



Compañías Inmobiliarias, Directamente

Unidades nuevas en el sitio del proyecto con rentas que sean asequibles para residentes de ingresos bajos y muy bajos.

Ejemplos:

Vivienda en el sitio del proyecto: el 25% de las unidades deberían ser asequibles para personas de muy bajos ingresos.

Total de apartamentos para alquilar: el 15% para residentes con ingresos muy bajos (aquellos que ganan menos del 50% de los ingresos medios del área) y el 10% para residentes con ingresos extremadamente bajos, (los que ganan menos del 30% de los ingresos medios del área).



Compañías Inmobiliarias, A Través de un Acuerdo de Beneficios Comunitarios

Fondos para adquirir terreno para construir nuevas unidades fuera del sitio del proyecto.

Fondos para preservar y renovar unidades ya existentes.

Ejemplo: \$20,000,000 para otorgar al Fondo Fiduciario de Viviendas Asequibles de la Ciudad o a los fondos de beneficios comunitarios para vivienda asequible.



Ciudad

Enfocarse en nuevas inversiones y políticas para lograr la construcción de unidades de vivienda asequible fuera del sitio del proyecto.

Preservar unidades de vivienda asequible ya existentes.



Prevención de desplazamiento:

Se deben crear programas para prevenir el desplazamiento de los residentes locales de sus viviendas. Las medidas

deberían incluir contratación de personal para la defensa de los inquilinos y para iniciativas de organización. Además, deberían incluir fondos para las asociaciones de inquilinos, para pago de alquiler en caso de emergencia, para la aplicación de las leyes protectoras de inquilinato que ya existen y para el establecimiento de nuevas protecciones legales de inquilinato en los vecindarios aledaños.

Para conseguir la meta de estabilización del vecindario, los recursos deberían priorizar a los residentes más vulnerables al desplazamiento en el área más cercana al sitio del proyecto.



Compañías Inmobiliarias, A Través de un Acuerdo de Beneficios Comunitarios

Fondos para la contratación de personal para iniciativas de organización, defensa de inquilinos y ofrecimiento de servicios legales.

Fondos para asociaciones de inquilinos y asistencia de pago de alquiler para casos de emergencia.

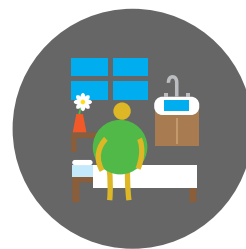


Ciudad

Fondos para asociaciones de inquilinos y para el pago del alquiler en casos de emergencia.

Aplicación de protecciones legales ya existentes.

Establecimiento de una zona “anti-desplazamiento/sin pérdidas netas” a un radio de una milla desde el sitio del proyecto. Creación de lazos de cooperación entre la comunidad y la Ciudad para monitorear y colaborar en la lucha en contra del desplazamiento.



Ayuda a personas sin techo:

Se deberían proporcionar fondos para ayudar a las personas sin techo de la zona. Además de crear y financiar vivienda permanente, se deberían proteger los derechos de las personas sin techo a descansar y a mantener sus posesiones en campamentos. Así mismo se les debería de proporcionar servicios que incluyan gestión de casos.



Compañías Inmobiliarias, Directamente

Proveer un espacio libre de renta dentro del sitio del proyecto para proporcionar servicios y para el manejo de casos. Mantener el estatus de espacio libre de renta por 20 años.



Compañías Inmobiliarias, A Través de un Acuerdo de Beneficios Comunitarios

Fondos para vivienda permanente con servicios de apoyo para personas crónicamente sin techo.

Fondos para servicios de gestión de casos.



Ciudad

Proveer instalaciones y servicios de gestión de casos.

Hacer cumplir y promulgar normas que protejan los derechos de las personas sin techo.



Creación de empleos de calidad y capacitación laboral para residentes locales:

Se debería crear un Programa Comunitario de Capacitación y Colocación Laboral para proveer trabajos a los residentes locales. Estos incluirán los trabajos de construcción creados por el proyecto al igual que trabajos permanentes con los negocios que se ubicarán en el sitio después de la construcción.

Se deberían proporcionar fondos para el desarrollo de la fuerza laboral y para la creación de nuevas fuentes de trabajo. Las escuelas preparatorias de la zona deberían ser socios en el desarrollo de programas de capacitación laboral para estudiantes, y la comunidad debería de monitorear los programas de trabajo.



Compañías Inmobiliarias, Directamente

Ejemplos: Trabajos de construcción del proyecto: 40% de contratación local, con 20% para grupos en desventaja, los cuales incluyen personas sin techo o jóvenes en programas de crianza que no califican más a esos programas por haber superado la edad límite.

Empleos en el sector comercio: 50% contratación local con el 30% para residentes en desventaja.

Trabajos de mantenimiento: El 100% de la fuerza laboral debe constar de residentes de la comunidad, y se debe requerir salarios dignos.



Compañías Inmobiliarias, A Través de un Acuerdo de Beneficios Comunitarios

Establecer una política a través del Acuerdo de Beneficios Comunitarios para que la comunidad monitoree y vigile el cumplimiento de las prácticas de contratación de residentes locales y de personas en desventaja. Proporcionar fondos para apoyar esta actividad.

Fondos para el desarrollo de la fuerza laboral y para fuentes de trabajos, incluyendo para el Programa Comunitario de Capacitación y Colocación Laboral.

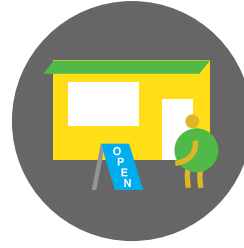
Ejemplo: \$300,000 para un fondo de beneficios comunitarios que apoye la contratación de un coordinador de trabajo y la creación de un Programa Comunitario de Capacitación y Colocación Laboral.



Ciudad

Fondos para el desarrollo de la fuerza laboral y para la creación de fuentes de trabajos que suplemente los fondos relacionados al proyecto.

Aprovechar los servicios que la Ciudad ya tiene para reforzar el Programa Comunitario de Capacitación y Colocación Laboral.



Apoyo a pequeños negocios:

Pequeños negocios, fuera y dentro del proyecto, deberían ser apoyados con fondos, y asistencia técnica. Se deben apoyar los negocios pequeños del vecindario. Se deben apoyar modelos innovadores que mejoran la seguridad económica para los residentes vulnerables al desplazo tal como cooperativas gestionadas por los residentes.



Compañías Inmobiliarias, Directamente

Ejemplo:

Crear espacio para pequeños negocios de la comunidad.

Proporcionar un porcentaje de espacio comercial con rentas rebajadas para los negocios que sirven a la comunidad y que son cultural y económicamente accesibles a los residentes locales.



Compañías Inmobiliarias, A Través de un Acuerdo de Beneficios Comunitarios

Fondos para apoyo y asistencia técnica para pequeños negocios dentro y fuera del sitio del proyecto.

Ejemplo:

10% del espacio comercial para negocios sirviendo a la comunidad con rentas rebajadas.

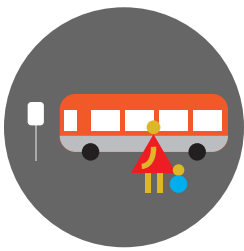
Fondo \$300,000 para apoyar a negocios pequeños.



Ciudad

Apoyo y asistencia técnica para pequeños negocios dentro y fuera del sitio del proyecto.

Establecer programas/políticas para proteger del desplazamiento a negocios que se encuentran fuera del sitio del proyecto en caso que aumenten las rentas.



Mantener el transporte público para el uso de los residentes de la comunidad:

El acceso al transporte público debería ser sostenido para aquellos que más lo utilizan y que dependen de él—los residentes del vecindario. Emplear las acciones de vivienda y desarrollo económico mencionadas anteriormente para evitar el reemplazo de residentes que usan el transporte público con personas con menos probabilidad de usarlo o necesitarlo.



Compañías Inmobiliarias, Directamente

Proporcionar pases mensuales de transporte a los inquilinos que vivan en unidades habitacionales asequibles dentro del proyecto.



Compañías Inmobiliarias, A Través de un Acuerdo de Beneficios Comunitarios

Fondos para proporcionar pases mensuales de transporte a los inquilinos que vivan en unidades asequibles fuera del sitio del proyecto.



Ciudad

Maximizar los servicios de la ciudad, el condado y de la agencias de transporte para usuarios de bajos ingresos de la zona.



Proteger la seguridad de la comunidad:

La seguridad de la comunidad deberá ser protegida. La policía deberá de estar disponible para proteger a los residentes del área. Sin embargo, se deberán adoptar programas que aseguren que los residentes del vecindario, incluyendo las personas sin techo, no serán acosados ni criminalizados por la policía u otro personal de seguridad.



Compañías Inmobiliarias, Directamente

Programar eventos en el sitio del proyecto para concientizar y capacitar a los miembros de la comunidad y a los profesionales de la seguridad acerca de prácticas en contra de la criminalización.

Deberán de establecerse reglas y regulaciones para que los residentes de bajos ingresos no sean discriminados por los administradores u otros residentes del edificio.



Compañías Inmobiliarias, A Través de un Acuerdo de Beneficios Comunitarios

Se deberán adoptar programas que aseguren que los residentes del vecindario no serán hostigados ni criminalizados por la policía u otro personal de seguridad.

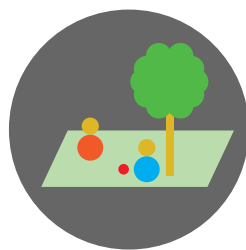
Se deberá establecer una Junta de Supervisión Comunitaria que supervise las políticas y prácticas del personal de seguridad dentro y fuera del sitio del proyecto.



Ciudad

Trabajar en colaboración con la Junta de Supervisión Comunitaria para extender las políticas y prácticas en contra de la criminalización a las fuerzas policiales de la Ciudad y del Condado.

La policía debe estar disponible para proteger a los residentes del área. Sin embargo, se deben adoptar programas que aseguren que los residentes del vecindario no sean hostigados ni criminalizados por la policía u otro personal de seguridad.



Proveer espacios verdes para los residentes del vecindario:

Los espacios verdes creados por el proyecto deberían ser públicos y abiertos a los residentes del barrio, con espacio apartado para jardines comunitarios y para la venta local de frutas y verduras. Se deberían proporcionar fondos para crear y mejorar los parques fuera del sitio del proyecto y para proveer programas para niños y familias.



Compañías Inmobiliarias, Directamente

Los espacios verdes creados por el proyecto deberían ser espacios públicos y abiertos a los residentes del barrio, con espacio reservado para jardines comunitarios y para la venta local de frutas y verduras.



Compañías Inmobiliarias, A Través de un Acuerdo de Beneficios Comunitarios

Se deberían proporcionar fondos para crear y mejorar parques fuera del sitio del proyecto y para proveer programas para niños y familias.



Ciudad

Se deberían proporcionar fondos para crear y mejorar parques fuera del sitio del proyecto y para proveer programas para niños y familias.