

Resumen Ejecutivo

Los Ángeles (LA) es una ciudad que está enfrentando un momento esencial. Aunque LA permanece como una de las principales ciudades en Estados Unidos, esta enfrenta una variedad de serios retos de viviendas equitativas. La Ciudad y la región en general se encuentran en medio de una crisis por falta de viviendas asequibles. Aburguesamiento y otras fuerzas estructurales, incluyendo pero no limitado a políticas restringidas de uso de suelo en zonas de alta oportunidad, han contribuido a un incremento en los precios de vivienda y pérdida en el inventario de viviendas asequibles. La necesidad de viviendas asequibles supera la cantidad actual. Una gran cantidad de residentes de bajos y moderados recursos, quienes desproporcionadamente son personas de color y personas con discapacidades, gastan al menos el 30% y algunas veces hasta el 50% de sus ingresos en los pagos de viviendas. Los Ángeles tiene uno de los costos más altos de vivienda en el país; por lo tanto, muchos residentes de bajos recursos ahora están en riesgo de ser desplazados de su vivienda y comunidades. Las oportunidades sociales y económicas están cada vez más fuera del alcance para muchas personas de color, personas con discapacidades, y familias grandes con niños, en LA. La Ciudad de Los Ángeles debe continuar tomando acciones fuertes para enfrentar estos desafíos.

Esta Evaluación de Viviendas Equitativas (AFH por sus siglas en inglés) para la Ciudad de Los Ángeles junto con La Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles (HACLA por sus siglas en inglés) provee un marco completo para mejorar el acceso a vivienda y oportunidad para todos los residentes de Los Ángeles y promover equidad y justicia para grupos históricamente marginalizados. La AFH provee información general de datos demográficos, examina temas de vivienda equitativa, evalúa factores contribuyentes para cada tema, y delinea metas significantes tanto como estrategias para su implementación con el fin de lograr cambios positivos y sobrellevar esos asuntos de viviendas equitativas y factores contribuyentes.

El proceso del AFH tiene sus raíces en la Ley de Vivienda Equitativa de 1968. La Ley de Vivienda Equitativa no sólo prohibió la discriminación de viviendas según las categorías protegidas pero también creó el deber de avanzar afirmativamente viviendas equitativas a través de acciones diseñadas para sobrellevar el legado de segregación, tratamiento desigual, y la falta de acceso histórico a oportunidad de viviendas. En el 2015, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD por sus siglas en inglés) promulgó una norma final para mejorar la forma en la cual sus cesionarios cumplen con el deber de avanzar afirmativamente viviendas equitativas. La norma reemplazó la estrategia del proceso de planificación del Análisis de Impedimentos para Opciones de Viviendas Equitativas, la cual ha existido por dos décadas, con AFH. La AFH fortalece el proceso a través del cual ciertos cesionarios de HUD evalúan temas de vivienda equitativa en sus jurisdicciones y establecen metas y estrategias para enfrentarlos. HUD requiere que los cesionarios utilicen una herramienta de evaluación para identificar asuntos de viviendas equitativas y proveer información relacionada a ciertos asuntos clave. El proceso de AFH reconoce la importancia de la toma de decisiones a nivel local y establece las pautas para ayudar a participantes del programa HUD que tomen decisiones bien informadas sobre asuntos de vivienda equitativa y finalmente cumplir con sus obligaciones para avanzar la cantidad de viviendas equitativas.

El Departamento de Viviendas e Inversión Comunitaria de Los Ángeles (HCIDLA por sus siglas en inglés), el cual es un Departamento de la Ciudad de Los Ángeles, y HACLA contrataron a Enterprise Community Partners (Enterprise) y al Comité de Abogados para los Derechos Civiles Bajo la Ley (Lawyer's Committee) para preparar este AFH Colectivo. Para completar el AFH, HCIDLA, HACLA, Enterprise y el Comité de Abogados realizaron un proceso extenso de participación comunitaria y recibieron aportaciones de una gran variedad de miembros de la comunidad. Además, Enterprise y el Comité de Abogados llevaron a cabo una

investigación detallada sobre varios temas y revisaron y analizaron una gran cantidad de información proporcionada por HUD, HACLA, y la Ciudad.

El AFH analiza una variedad de asuntos relacionados a viviendas equitativas incluyendo patrones de integración y segregación de miembros incluidos en categorías protegidas; zonas de pobreza racial o étnicamente concentradas (R/ECAPs por sus siglas en inglés) dentro de Los Ángeles y en la región; desigualdades en el acceso a oportunidades en educación, empleo, transporte, salud ambiental, y exposición a la pobreza; y necesidades de vivienda desproporcionadas. El AFH también investiga viviendas con apoyo público, temas de viviendas equitativas para personas con discapacidades, y cumplimiento de las leyes de viviendas equitativas públicas y particulares, funciones de alcance, y recursos. Con el fin de colocar a HCIDLA y HACLA en la mejor posición para tratar con estos temas de viviendas equitativas, el AFH analiza factores contribuyentes de cada asunto de vivienda equitativa. Algunos de los factores clave contribuyentes identificados durante el proceso de AFH incluyen la disponibilidad de unidades asequibles de diferentes tamaños, el desplazamiento de residentes debido a presiones económicas, falta de acceso a oportunidades debido a los altos costos de viviendas, las leyes de zonificación y uso de suelo, la pérdida de vivienda asequible, discriminación particular, y discriminación por fuente de ingreso.

LA es la segunda ciudad más grande de la nación, y el Área Estadística Metropolitana (MSA por sus siglas en inglés) de Los Ángeles-Long-Beach-Anaheim de CA, es la segunda zona metropolitana más grande de la nación. Con una población de 3,971,896 en base a los Estimados de 1-Año de la Encuesta de la Comunidad Americana del 2015, un incremento de la cantidad de 3,792,621 reportada en el Censo del 2010, la Ciudad también está pasando por un rápido crecimiento. Igual pasa en la región Metropolitana, la cual se ha incrementado a 13,340,068 a partir del 2015 de la cantidad de 12,828,835 registrada en el 2010. En todo caso, la imagen que esta información revela es la de una pequeña región sólo en apariencia. Aunque los Condados de Riverside, San Bernardino, y Ventura no están incluidos en el MSA, los centros de población de esos condados son una gran parte de las redes regionales de vivienda, transporte y empleo. Cuando familias económicamente viables se mudan de partes de desinversión de la Ciudad de Los Ángeles para tener más acceso a oportunidad, a zonas prósperas del Condado de Ventura como Simi Valley y Thousand Oaks son destinos tan comunes como Rancho Palos Verdes o Newport Beach, ambos ubicados dentro de la MSA. Igualmente, cuando personas de color de bajos recursos son desplazados de vecindades aburguesadas en Central LA, ellos también tienen la probabilidad de mudarse a lugares en Inland Empire, como San Bernardino y Moreno Valley tal como a Palmdale y Lancaster en el Valle de Antelope al Norte del Condado de LA.

Además del tamaño en sí, ambas la Ciudad y la región son destacadas por el nivel de su diversidad. Ningún grupo racial ni étnico consiste una mayoría de la población en la Ciudad ni en la región, y existen poblaciones significantes de residentes Afro-Americanos, Asiáticos o Nativos de las Islas del Pacífico, Anglosajones no Hispánicos, e Hispánicos, con los Hispánicos que consisten en una multitud de la población a través de la Ciudad y regionalmente. En general, los residentes Afro-Americanos e Hispánicos están más concentrados en la Ciudad, y los residentes Anglosajones y Asiáticos o Nativos de las Islas del Pacífico sería más probable que vivan en comunidades suburbanas dentro de la región. A través del tiempo, las poblaciones Afro-Americana y Anglosajona de la Ciudad y la región han estado disminuyendo mientras que las poblaciones Hispánicas y Asiáticas o Nativos de las Islas del Pacífico han estado aumentando.

La diversidad de LA, sin embargo, no representa la integración residencial racial y étnica. De hecho, la Ciudad y la región permanecen severamente segregadas con los residentes Afro-Americanos e Hispánicos que están enfrentando los más altos niveles de segregación y con frecuencia cuentan con opciones residenciales limitadas fuera del R/ECAPs, los cuales son datos del censo de la mayoría-minoría con índices de pobreza del 40% o más. Los Angelinos Afro-Americanos viven principalmente en Sur de LA y en ciudades y en zonas no-incorporadas del Condado de LA que están en el límite del Sur de LA, tal como Inglewood, Compton, Carson, y Gardena. El Valle de Antelope y zonas más lejanas del Condado tal como

Lancaster y Palmdale también cuentan con una gran población de Afro-Americanos quienes se han cambiado a vivir fuera de la Ciudad. Los Hispanos viven principalmente en el Este de LA, en el Distrito de Westlake y en Pico-Union cerca del Centro de LA, Sur y Sudeste de LA, las Ciudades de entrada en el Sureste del Condado de LA, el lado Este del Valle de San Fernando, y Santa Ana y Anaheim en el Condado de LA. Esta segregación tanto como otros factores incluidos en este AFH han tenido efectos significantes y daños penetrantes sobre la calidad de vida y acceso a oportunidad para residentes Afro-americanos e Hispanos de la Ciudad y la región. Las vecindades dónde desproporcionalmente viven los residentes Afro-americanos e Hispanos cronológicamente tienen poco acceso a escuelas competentes y a un ambiente limpio. Muchas son zonas con pobreza concentrada dónde las familias tienen que tener una gran cantidad de miembros de familia viviendo en un mismo lugar y están agobiados por el serio costo de la vivienda. La discriminación particular junto con mudanzas de personas de bajas posibilidades económicas y políticas públicas que refuerzan patrones demográficos existentes ha limitado la habilidad de los residentes de lograr la meta ampliamente compartida de proveer una mejor vida para sus hijos. Y, cuándo vecindades históricamente segregadas que están afectadas por la falta de inversión comienzan a ver un ingreso de capital particular y mejoras públicas, el desplazo a recién R/ECAPs emergentes en la periferia de la región frecuentemente sigue este patrón.

Para personas con discapacidades, las dimensiones de segregación y falta de acceso a oportunidad no son principalmente por espacio. Los desafíos estructurales que las personas con discapacidades enfrentan frecuentemente son relacionadas a la falta de recursos para servicios del hogar y basados en la comunidad, una escasez de viviendas integradas en la comunidad, incluyendo viviendas de apoyo permanentes, y coordinación inefectiva entre los sistemas de vivienda y entrega de servicios. La combinación de escasez de recursos, discriminación en el mercado particular y la falta de alojamiento razonable puede impulsar a personas con discapacidades a reunirse en lugares institucionales tal como un lugar grupal grande e instituciones como residencias de personas de la tercera edad. La falta de acceso a oportunidades para personas con discapacidades es particularmente crítica en el ámbito de empleo dónde la participación de la fuerza laboral es crónicamente baja y las personas con discapacidades quienes tienen trabajo frecuentemente ganan menos del sueldo mínimo.

Durante el proceso de AFH, la Ciudad, HACLA, Enterprise, Comité de Abogados, y la numerosa cantidad de miembros de la comunidad sugirieron varias metas generales y estrategias específicas para tratar con los asuntos de vivienda equitativa y los factores contribuyentes que afectan a las personas de color, a las familias con múltiples miembros de familia incluyendo niños, y a personas con discapacidades tal como se ha sido mencionado. Estas incluyen lo siguiente:

Meta 1: Aumentar la cantidad de viviendas asequibles por toda la ciudad, particularmente en vecindades de oportunidad

Estrategias:

1. Adoptar una Tarifa de Vinculación de Vivienda Asequible para financiar los programas de vivienda asequible de la Ciudad e incentivar a las compañías constructoras a producir viviendas asequibles en nuevos desarrollos de vivienda.
2. Estudiar el impacto económico de la Tarifa de Vinculación de Vivienda Asequible sobre el mercado de desarrollo urbano y hacer recomendaciones a los Funcionarios Electos Locales para fortalecer los requisitos de reserva inclusivos de la política para nuevos desarrollos de vivienda.

3. Identificar y asignar terrenos para viviendas asequibles que pertenecen a la Ciudad, particularmente en zonas de alta oportunidad actuales y emergentes.
4. Eliminar obstáculos para construir viviendas asequibles eficientizando el proceso de desarrollo urbano, incluyendo en vecindades de alta oportunidad para reducir segregación e incrementar integración de categorías protegidas (por ejemplo, personas con discapacidades).
5. Aumentar la cantidad de viviendas asequibles para personas que no tienen casa utilizando las siguientes herramientas/recursos:
 - Medida HHH
 - Programa Comunitario Orientado al Transporte
 - Incentivo de Densidad Actualizado
 - Ordenanza de Unidades de Vivienda para construcciones ilegales
 - Programa de Subsidio que provee una cantidad de subsidio mínimo.
6. Desarrollar una política de ubicación para proyectos de desarrollos de viviendas de apoyo permanentes y una política de distribución geográfica que será presentada a los Funcionarios Electos Locales para consideración y aprobación.
7. Explorar la viabilidad de la aprobación e implementación de la Ordenanza Provisional de Conversión de Moteles de la Ciudad, mientras HACLA procede con su programa de conversión de moteles de Vivienda de Apoyo de Servicios a Veteranos sin Hogar (HUD-VASH por sus siglas en inglés).

Meta 2: Conservar la cantidad existente de viviendas de alquiler asequible y viviendas con alquiler estabilizado

Estrategias:

1. Desarrollar una política de cero-pérdida neta de viviendas asequibles a través de la Ciudad que sea incluida en los planes de uso de suelo, las leyes locales, los planos comunitarios y en Licitaciones de Propuestas para la financiación de viviendas asequibles.
2. Aumentar el personal dedicado de la Ciudad para apoyar iniciativas de preservación de viviendas asequibles restringidas no financiadas, incluido el mantenimiento de un sistema de alerta temprana para rastrear viviendas en riesgo, cumplimiento de notificaciones, así como también esfuerzos de extensión y educación de propietarios e inquilinos.
3. Extender las restricciones de asequibilidad a través de extensiones de préstamos, entrenamientos y obtención de tasas más bajas de hipotecas.
4. Fortalecer y ampliar la educación y el alcance a los inquilinos y propietarios de viviendas en riesgo de conversión a alquileres de mercado que incluyen opciones para que organizaciones sin fines de lucro y/o inquilinos compren propiedades que están por venderse.

5. Mejorar el cumplimiento de las normas y reglamentaciones relacionadas a habitabilidad.
6. Preservar viviendas en riesgo a través de la emisión de financiación de bonos exentos de impuestos.
7. Explorar el desarrollo de un programa piloto de préstamos multifamiliares de rehabilitación sin recurrir a centros financieros.
8. Apoyar la implementación de modificaciones sísmicas obligatorias de edificios que requieren más estabilidad.

Meta 3: Prevenir el desplazamiento de residentes de ingresos bajos y moderados

Estrategias

1. Ampliar y fortalecer el apoyo contra los desalojos injustos, incluidos los desalojos por causa justa y las políticas de control de alquileres.
2. Desarrollar e implementar un programa de préstamos de adquisición y rehabilitación para pequeñas propiedades multifamiliares ubicadas en áreas que experimentan presiones de desplazamiento. Usar un conjunto de indicadores para ayudar a determinar las áreas impactadas en la Ciudad.
3. Explorar la viabilidad de una ordenanza sobre el “Derecho a Abogado” para proteger los derechos legales de los inquilinos.
4. HCIDLA colaborará con HACLA para examinar la viabilidad de lograr la coherencia entre las normas -- Normas de Calidad de Vivienda, violaciones del Programa de Cumplimiento Sistémico del Código y normas del Código Municipal de LA -- de viviendas privadas para reducir el desplazamiento.
5. Establecer un grupo de trabajo compuesto por inquilinos, propietarios, abogados y jueces para explorar la creación de un tribunal de vivienda.
6. Fortalecer la campaña educativa y alcance a la comunidad para el inquilino de la Ordenanza de Estabilización de Alquiler tocante a los derechos, obligaciones y recursos de los inquilinos en múltiples idiomas; priorizar los recursos en las áreas con mayor probabilidad de experimentar el desplazamiento.
7. Estabilizar a las familias y los vecindarios aumentando las oportunidades de propiedad de vivienda para los residentes de la Ciudad de Los Ángeles.
8. Estudiar la viabilidad de un programa de subsidio de alquiler flexible para estabilizar a los inquilinos y propietarios de viviendas de bajos ingresos y/o residentes de edad avanzada y los inquilinos que ocupan unidades controladas por alquileres a un precio inferior al del mercado.
9. Usar los modelos de mejores prácticas para una participación significativa de la comunidad en las decisiones de planificación y desarrollo.

10. Coordinar con el Departamento de Policía de Los Ángeles (LAPD, por sus siglas en inglés) para reforzar y la posible revisión de su plan de estudios de capacitación que aborde las disputas entre propietarios e inquilinos y la vivienda justa para garantizar la protección de todos los miembros de las clases protegidas.
11. Desarrollar mecanismos para alentar a los propietarios a que acepten cheques de terceros por parte de los inquilinos (por ejemplo, víctimas de violencia doméstica) para reducir la discriminación de pagos mediante la creación de un equipo de trabajo.

Meta 4: Asegurar la igualdad de acceso a la vivienda para las personas con características protegidas, residentes de bajos ingresos y personas sin hogar

Estrategias

1. Estudiar la factibilidad de desarrollar un programa piloto de asistencia de alquiler financiado por el Condado.
2. Ampliar la fuente de protección de ingresos para incluir vales de elección de vivienda y buscar mejoras en el programa de la Sección 8 para incentivar a los propietarios a participar en el programa.
3. Establecer un grupo de trabajo compuesto por partes interesadas para estudiar la viabilidad de implementar una ordenanza contra el acoso de los inquilinos.
4. Asegurar que las políticas y prácticas de HACLA promuevan la igualdad de acceso a la vivienda (ajustes razonables, discreción de elegibilidad, asociación con la policía en desalojos, uso de registros de arrestos).
5. Hacer cumplir las protecciones de vivienda justa para las clases protegidas LGBT (por sus siglas en inglés), incluyendo a personas con disforia o binarismo género.
6. Fortalecer las protecciones de vivienda justa con respecto a la ascendencia y el origen nacional (incluidos los inmigrantes y refugiados) que impidan la divulgación o las amenazas de divulgar el estado de inmigración o de ciudadanía de los inquilinos a las autoridades.
7. Asegurar que el Sistema de Entrada Coordinada (CES, por sus siglas en inglés) vincule personas con discapacidades físicas con unidades de viviendas accesibles.
8. Asegurar que las personas con discapacidades que no pueden proporcionar información personal/médica detallada todavía tengan acceso al Sistema de Entrada Coordinada (CES, por sus siglas en inglés).

Meta 5: Ampliar el acceso a la oportunidad para las clases protegidas

Estrategias

1. Implementar el Desarrollo Equitativo Orientado al Tránsito utilizando la Medida JJJ y TOC.
2. Maximizar y obtener una parte justa de los fondos del Programa “*Cap & Trade*” del Estado de California (el Fondo de Reducción de Gases de Efecto Invernadero), para mejorar las oportunidades de vivienda, aumentar las inversiones económicas y abordar los factores ambientales en las comunidades desfavorecidas.
3. Fomentar la movilidad entre los residentes que viven en viviendas subsidiadas en áreas de pobreza, particularmente en R/ECAPs.
4. Mejorar la asociación de la Ciudad con LA Metro y promover la implementación del Memorando de Entendimiento de la Ciudad con LA Metro para ampliar el desarrollo y la preservación de viviendas asequibles y programas relacionados según lo priorizado por la Junta de Metro de LA.
5. Asociarse con el Distrito Escolar Unificado de Los Ángeles (LAUSD, por sus siglas en inglés) para ampliar el acceso a escuelas competentes a través de programas y actividades de vivienda y desarrollo comunitario.
6. Adoptar las reglamentaciones de la Ordenanza de “*Clean Up Green Up*” (limpieza verde) en operaciones industriales nuevas o en expansión y otras protecciones mayores del uso de la tierra para disminuir las amenazas a la salud pública en las proximidades de espacios habitables.
7. Asociarse con LAPD para evaluar la factibilidad y la eficacia de crear una División de Investigación de Delitos de Odio.
8. Implementar incentivos para urbanizadores para promover mayores preferencias de contratación local en todos los desarrollos de vivienda.
9. Dirigir los recursos de desarrollo de la fuerza de trabajo en R/ECAPs para mejorar la movilidad económica.
10. Explorar la viabilidad de recursos educativos adicionales para residentes de viviendas públicas para mejorar los resultados educativos, incluidos los programas de sábado y verano.
11. Mejorar las asociaciones que mejoren los resultados ambientales y de salud para los residentes de bajos ingresos y viviendas públicas.
12. Asociarse con el Condado de Los Ángeles para seguir explorando formas de ampliar el acceso a viviendas asequibles de calidad a través de programas y actividades de vivienda y desarrollo comunitario.

Meta 6: Aumentar la integración de la comunidad para las personas con discapacidades

Estrategias

1. Requerir que al menos 10% del total de unidades en todos los desarrollos de vivienda multifamiliares que reciben fondos públicos o financiados con bonos de ingresos hipotecarios multifamiliares sean accesibles a personas con discapacidades motrices y al menos 4% del total de unidades sean accesibles para personas con discapacidad auditiva y/o visual.
2. Requerir que al menos un 10% y no más del 25% de unidades en todos los desarrollos de vivienda de necesidades especiales o en los desarrollos de vivienda de apoyo permanente que reciben fondos públicos se destinen a personas con discapacidades, incluidas las personas en transición de entornos institucionales y las personas que corren el riesgo de institucionalización.
3. Proporcionar capacitación de diseño de accesibilidad equitativa para urbanizadores de vivienda, arquitectos y contratistas, así como capacitación en vivienda justa para urbanizadores de vivienda y administradores de propiedades que reciben fondos públicos.
4. Aumentar el acceso al empleo integrado para personas con discapacidades intelectuales y de desarrollo mediante la asociación con centros regionales para conectar a las personas con las oportunidades de trabajo con entidades públicas.
5. Proporcionar capacitación a los proveedores de servicios sobre la adaptación de sus modelos para satisfacer las necesidades de las personas con discapacidades en sitios dispersos.

Estas metas y estrategias son sumamente importantes para el mejoramiento de oportunidades de viviendas equitativas e informará a los planes de la Ciudad y de HACLA en el futuro. Algunas de estas metas y estrategias son basadas en fundamentos que ya han sido creados mientras otras requerirán más trabajo. Aunque podría haber retos en la implementación de las estrategias presentadas en este AFH, la Ciudad y HACLA ya han mostrado un planteamiento proactivo y colaborativo que ayudará con los esfuerzos futuros para lograr las metas del AFH. El lograr en su totalidad estas metas permitirá a Los Ángeles no sólo cumplir con sus obligaciones de avanzar afirmativamente viviendas equitativas, pero también establecerá a la Ciudad como líder nacional en el promover acceso a oportunidad para miembros de categorías protegidas.