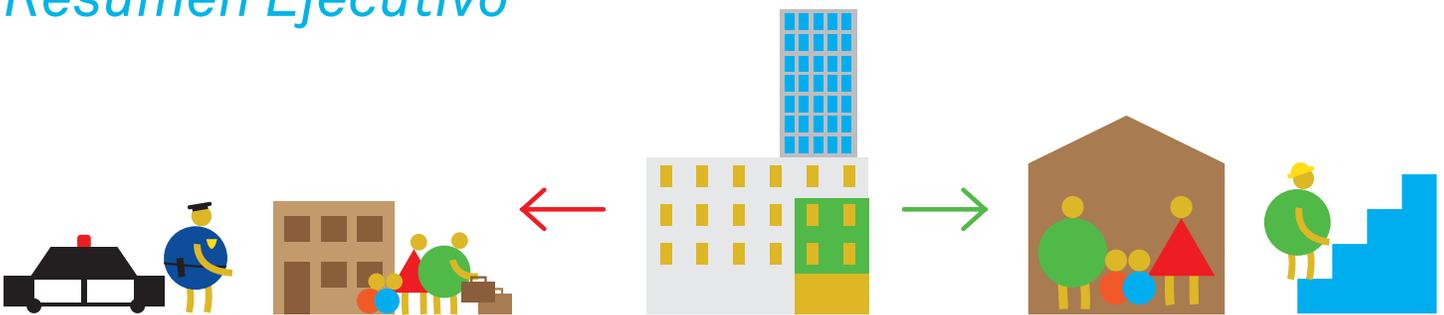


Evaluación del Impacto del Proyecto de Urbanización Reef en la Salud y Equidad en el Sur de Los Ángeles

Resumen Ejecutivo



INTRODUCCIÓN

El Proyecto de Urbanización Reef tiene planeado la expansión y renovación total de un área comercial en el Sur de Los Ángeles—un área que está ubicada en el Área del Plan de la Comunidad del Sureste de Los Ángeles y el 9º Distrito del Consejo de la Ciudad. El proyecto cubriría 9.7 acres, y propone incluir un hotel de 208 habitaciones, dos rascacielos de condominios, 528 unidades residenciales de media altura, y 21 unidades residenciales de vivienda y trabajo de baja altura.

Este proyecto de investigación, que se apoyo con información del método de Evaluación de Impactos de Salud (EIS), fue realizado para proveer datos empíricos sobre los posibles impactos a la salud y equidad que el propuesto desarrollo del 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. El estudio fue realizado con la meta adicional de involucrar y empoderar a miembros de la comunidad, incluyendo a residentes e interesados del vecindario, para participar en el proceso de desarrollo.

Hallazgo Clave: El desarrollo del Proyecto de Urbanización Reef pondrá a miles de residentes del Sur de Los Ángeles en alto o muy alto riesgo de sufrir presión económica o de ser desplazados.

HALLAZGOS

El aburguesamiento resulta frecuentemente cuando proyectos de urbanización como el propuesto Proyecto de Urbanización Reef ocurren en vecindarios como el Sur de Los Ángeles. El aburguesamiento puede conducir presión económica y al **desplazamiento indirecto**—una clase de desplazamiento que ocurre cuando los precios de la zona aumentan fuera del alcance de los residentes y negocios del barrio. Esto los obliga a tener que irse involuntariamente.

Se estima que unas 4,445 personas que viven dentro de media milla del Proyecto de Urbanización Reef propuesto ya están experimentando agobio por el costo de vivienda y pueden estar en alto o muy alto riesgo de presión económica o desplazamiento como resultado del mismo. 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 del proyecto podrían correr riesgo de sufrir presión económica o de ser desplazados como resultado del Proyecto de Urbanización Reef.

Algunos de los participantes de los grupos de enfoque del área anticipan que se quedarán sin hogar:

“Sigo pensando, ¿que 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. No voy a tener hogar, y ni a mi familia”
—Anayetzy

EL IMPACTO A LA SALUD

Los residentes de la comunidad que sufren presión económica y/o desplazamiento pueden sufrir además de una variedad amplia de enfermedades físicas y mentales relacionadas al estrés crónico. Estas incluyen la ansiedad, depresión, hipertensión, enfermedades del corazón, obesidad, diabetes, y trastornos del sueño. Las restricciones adicionales a recursos que protegen la salud tal como la exposición a ambientes que la perjudican, i.e., viviendas precarias y superpobladas, pueden contribuir a la variedad de resultados negativos de salud. La ruptura de redes sociales puede conducir a problemas adicionales de salud, que incluyen la exposición a entornos sociales fragmentados que tienen índices altos de violencia y enfermedades de transmisión sexual.

El desplazamiento serial resulta en traumas multi-generacionales que a su vez resultan en una condición conocida como “**root shock**” o “**shock de trasplante**”. Los residentes Afro-Americanos y Latinos que se mudaron al Sur de Los Ángeles para huir de la discriminación racial y política y de la violencia trajeron con ellos las memorias y traumas de desplazamientos previos que podrían empeorar con este proyecto.

EL CONTEXTO

El desplazamiento y presión económica que el Proyecto de Urbanización Reef ocasionara ocurrirán en el contexto de desafíos existentes por la falta de vivienda asequible en el área.

- La ciudad de Los Ángeles perdió el 65% de su financiamiento estatal y federal para viviendas asequibles entre los años 2009 al 2014
- Son necesarios más de medio millón de viviendas con rentas asequibles en la ciudad.
- La falta de vivienda asequible es la razón principal del desamparo en EE.UU.
- Los Ángeles tiene la población mas grande de personas sin hogar de todas las zonas urbanas en EE.UU.

La mayoría de los hogares del Sur de Los Ángeles son ocupados por inquilinos y casi la mitad de los residentes viven en 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 para sus espacios de comercio, o cuentan con contratos que están por vencerse.

	El Sur Los Ángeles	La Ciudad de Los Ángeles
Promedio de ingresos del hogar*	\$36,830	\$77,000
Residentes en 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 (superpoblado)*	41%	14%
Trabajadores que usan transporte público para viajar al trabajo*	26%	11%
Trabajadores que manejan solos al trabajo*	49%	67%

* 2009-2013 American Community Survey

** Zumper.com, Sept. 2015

Los residentes ya están luchando para cubrir los gastos de vivienda, y emplean una variedad de métodos para enfrentar este reto: toman decisiones difíciles sobre qué necesidades deben prescindir, viven en hogares deficientes y superpoblados y buscan fuentes de ingreso adicionales.

A pesar de estos desafíos, los residentes y dueños de negocios pequeños 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 negocio en el Sur de Los Ángeles han – vivido o trabajado en el vecindario por 10 a 20 años o más.

Los residentes de la vecindad llegaron al Sur 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 diferentes – políticas que condujeron a la segregación, la pobreza concentrada, y a la limitación de oportunidad. Esto fue seguido por la desinversión cívica prolongada que ha perpetuado la pobreza y segregación hasta la actualidad.

ACCIONES RECOMENDADAS

Las compañías inmobiliarias a cargo del Proyecto de Urbanización Reef y la ciudad de Los Ángeles tienen una oportunidad única para desarrollar esta propiedad de una manera que reduzca el riesgo de traumatizar y dañar aun más la salud física y mental de los residentes actuales por causa de presión económica y desplazamiento.

En lugar de continuar el legado de racismo y segregación al 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 informada durante el proceso de desarrollo de la comunidad que tome en cuenta la posibilidad de trauma en los residentes. Conocida en inglés como “Trauma Informed Community Building” (TICB), el desarrollo comunitario que toma en cuenta la posibilidad de trauma en la comunidad (TICB) es una estrategia innovadora que reconoce los bienes de la comunidad y usa estos bienes como recursos para el futuro. La compañías inmobiliarias y la ciudad de Los Ángeles deben trabajar juntos para asegurar que el desarrollo del Proyecto de Urbanización Reef sea desarrollado de manera que use las siguientes pautas principales de TICB: 1) No hacer daño, 2) aceptación, 3) fortalecimiento comunitario, y 4) un proceso reflexivo. Los resultados de este estudio demuestran que la comunidad ya cuenta con una variedad de bienes, como la cohesión social entre los residentes y los dueños de negocios pequeños en la comunidad. El proyecto debe ser construido de una manera que honre y mejore estos bienes.

El proyecto debería ser desarrollado en colaboración con los miembros de la comunidad para asegurar que el plan incorpore oportunidades económicas y viviendas asequibles. En las palabras del presidente y Director Ejecutivo de CDTech, “No es que los residentes del Sur de Los Ángeles deseen mantener fuera a los demás, lo que desean es la oportunidad de poder quedarse.” Además de las recomendaciones generales de incluir la estrategia de TICB y desarrollar el proyecto con miembros de la comunidad, también recomendamos acciones específicas que las compañías inmobiliarias y la ciudad deberían implementar directamente o a través de un acuerdo de beneficios comunitarios.



“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 estamos aquí gratis. Estamos pagando nuestra renta con el sudor de nuestra frente. Ahora, no la estamos haciendo. No estamos viviendo ni del día. Quiero que esto sea considerado. Pero no nos van a tomar en cuenta. Nos van a mandar a la orilla.”
—Natividad



“Tenemos que recordar que antes era una comunidad saludable. Tenemos que trabajar en reconstruir lo que teníamos antes.”
—Cynthia

ACERCA DE ESTE INFORME

Este estudio está basado en la Evaluación de Impacto de 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 hacer recomendaciones para mejorar los resultados de salud asociados con ellas. La meta fundamental del EIS es asegurar que la salud y las inequidades de salud sean consideradas mientras se hacen las decisiones y que las mismas se hagan de una manera objetiva y científica, involucrando a los interesados durante el proceso.

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, tal como American Community Survey y de El Departamento de Salud Pública del Condado de Los Ángeles;
- Grupos de enfoque con residentes de Sur Los Ángeles; y
- Entrevistas con dueños de negocios pequeños, el director de una escuela local, 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, y un escritor/a de la columna/defensor de la comunidad.

Este informe fue apoyado por el financiamiento de The California Endowment.

Human Impact Partners trabaja para transformar las políticas y lugares que la gente necesita para vivir vidas saludables. Lo hacen al aumentar la consideración de la salud y equidad durante el proceso de 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



Producción y protección de vivienda asequible:

La vivienda asequible debería ser provista con una estrategia diversa de producir nuevas unidades y preservar las unidades ya en existencia. El énfasis debería estar en proveer viviendas para las familias, y una porción significativa de viviendas debe ser asegurada para personas de muy bajos ingresos.



A través del desarrollo

Unidades nuevas en el sitio de proyecto a niveles que sean asequibles a residentes de ingresos bajos y muy bajos.

Ejemplos:

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

Total de apartamentos para alquilar: el 15% para residentes con ingresos muy bajos (los 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).



A través del Acuerdo de Beneficios Comunitario

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

Fondos para preservar y rehabilitar unidades ya existentes.

Ejemplo: Pagar \$20,000,000 al Fondo Fiduciario de Viviendas Asequibles de la Ciudad o a los fondos de beneficios comunitarios para viviendas asequibles.



Ciudad

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

Preservar unidades de vivienda asequible ya existentes.



Prevención de desplazamiento:

Se deben poner en lugar programas para prevenir el desplazamiento de los residentes locales. Las medidas deberían

incluir personal para la defensa de inquilinos e iniciativas de organización. Además, deberían incluir fondos para las asociaciones de inquilinos y asistencia de pago de alquiler en caso de emergencias y el establecimiento de nuevas protecciones de alquiler en los vecindarios aledaños.

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



A través del Acuerdo de Beneficios Comunitario

Fondos para el personal de iniciativas de organización de inquilinos y de servicios legales.

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



Ciudad

Fondos para las asociaciones de inquilinos y asistencia para pagar el alquiler en casos de emergencia.

Ejecución de los programas de protección que existen al momento.

Establecer una zona con un radio de una milla desde el sitio del proyecto que sea “anti-desplazamiento/sin pérdidas netas”. Crear una alianza entre la comunidad y ciudad para monitorear y colaborar en la lucha en contra del desplazamiento.



Ayuda para personas sin hogar:

Fondos deberían ser proporcionados para ayudar a las personas sin hogares en el área. Aparte de producir y financiar hogares permanentes, los derechos de descansar y de mantener sus posesiones en campamentos deberían ser protegidos. Además son necesarios servicios que incluyen gestión de casos.



A través del desarrollo

Proveer comodidades gratuitas en el sitio para servicios de gestión de casos. Mantener estatus de alquiler gratis por 20 años.



A través del Acuerdo de Beneficios Comunitario

Fondos para apoyo de servicios de vivienda para personas constantemente sin hogares.

Fondos para servicios de gestión de casos.



Ciudad

Proveer comodidades y servicios de gestión de casos.

Hacer cumplir/promulgar políticas que protegen los derechos de las personas sin hogar.



Creación de buenos trabajos y fuentes de carrera para residentes locales:

Un programa de capacitación laboral de la comunidad debería ser creado para proveer trabajos para residentes locales, que incluye a los trabajos de construcción creados por el proyecto al igual que trabajos permanentes con negocios ubicados en el sitio después de la construcción.

Fondos para el desarrollo de la fuerza laboral y de fuentes de trabajo. Las preparatorias del área deberían ser socios en el desarrollo de fuentes de trabajo para los estudiantes, y la comunidad debería tener un rol continuo en el monitoreo de los programas de trabajo.



A través del desarrollo

Ejemplos:

Trabajos de construcción para el proyecto: 40% de contratación local, con 20% para grupos marginados que incluye personas sin hogares o jóvenes en programas de crianza que no califican más por causa de edad.

Empleos comerciales: 50% contratación local con el 30% para residentes marginados.

Trabajos de mantenimiento: 100% de los residentes. Requieren además salarios dignos.



A través del Acuerdo de Beneficios Comunitario

Establecer una política a través del acuerdo de servicios comunitarios para el monitoreo y cumplimiento por parte de la comunidad de las prácticas locales de contratación. Proporcionar fondos para apoyar esta actividad.

Fondos para el desarrollo de la fuerza laboral y fuentes de trabajos que incluye entrenamiento y programas de colocación basados en la comunidad.

Ejemplo:

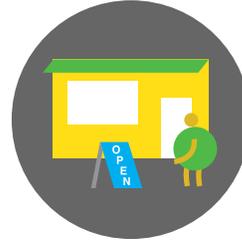
\$300,000 en beneficios comunitarios para apoyo de un coordinador de trabajos y la creación de un programa de entrenamiento y colocación.



Ciudad

Fondos para la fuerza laboral y fuentes de trabajos para suplementar fondos relacionados al proyecto.

Aprovechar los servicios de la ciudad existentes para aumentar los programas de entrenamiento de trabajo y servicios de colocación.



Apoyo a negocios pequeños:

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 desplazamiento como cooperativas gestionadas por los residentes.



A través del desarrollo

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.



A través del Acuerdo de Beneficios Comunitario

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.



Mantenimiento del transporte público para el uso de los residentes locales:

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



A través del desarrollo

Proporcionar pasajes mensuales de transporte a los inquilinos que viven en hogares asequibles en el sitio del proyecto.



A través del Acuerdo de Beneficios Comunitario

Fondos para proporcionar pasajes mensuales para transporte público a los inquilinos que viven en viviendas asequibles en las unidades fuera del sitio del proyecto.



Ciudad

Aumentar los servicios para personas de bajos ingresos que usan el transporte público al nivel de la ciudad, el condado, y a través de las agencias de transporte.



Proteger la seguridad de la comunidad:

La seguridad de la comunidad debería ser protegida. La policía debería estar disponible para proteger a los residentes del área. Sin embargo, se deben adoptar programas que aseguren que los residentes del vecindario no sean acosados por la policía u otro personal de seguridad.



A través del desarrollo

Crear programación de eventos en el sitio del proyecto para aumentar conocimiento y construir capacidad entre los miembros de la comunidad y los profesionales de seguridad alrededor de los temas de prácticas anti-criminalización.

Reglas y regulaciones deberían estar en orden para que los residentes de bajos ingresos no sean discriminados por los administradores de edificio u otros residentes del edificio en el sitio.



A través del Acuerdo de Beneficios Comunitario

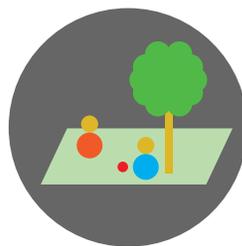
Se deben adoptar programas que aseguren que los residentes del vecindario no sean acosados por la policía u otro personal de seguridad. Establecer una junta comunitaria que supervise las políticas y prácticas de la seguridad en el sitio y fuera del sitio.



Ciudad

Trabajar en colaboración con la junta comunitaria que supervisa el sitio para extender las políticas y prácticas anti-criminalización y que incluya las fuerzas policiales de la ciudad y del condado.

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



Proveer espacios verdes para los residentes:

Los espacios verdes creados por el proyecto de desarrollo deberían ser accesibles y abiertos al público, con espacio asegurado para jardines comunitarios y venta de frutas y verduras locales. Fondos deberían de ser proporcionados para crear y mejorar los parques y para proveer programas continuos para niños y familias.



A través del desarrollo

Espacios verdes creados por el proyecto de desarrollo deberían ser accesibles y abiertos al público, con espacio apartado para jardines comunitarios y venta de frutas y verduras locales.



A través del Acuerdo de Beneficios Comunitario

Fondos deberían de ser proporcionados para crear y mejorar los parques y para proveer programas continuos para niños y familias.



Ciudad

Fondos deberían de ser proporcionados para crear y mejorar los parques y para proveer programas continuos para niños y familias.