

Resumen Ejecutivo

Los Angeles (LA) es una ciudad que está enfrentando un momento esencial. Aunque LA permanece como una de las ciudades principales en los Estados Unidos, esta enfrenta una variedad de serios retos de viviendas equitativas. La Ciudad y la región más 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 en 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 para los pagos de viviendas. Los Angeles 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. Oportunidad social y económica está cada vez más fuera de alcance en LA para muchas personas de color, personas con discapacidades, y familias grandes con niños. La Ciudad de Los Angeles debe continuar tomando acciones fuertes para abordar estos desafíos.

Esta Evaluación de Viviendas Equitativas (AFH por sus siglas en inglés) para la Ciudad de Los Angeles junto con La Autoridad de Viviendas de la Ciudad de Los Angeles (HACLA por sus siglas en inglés) provee un marco completo para mejorar el acceso a vivienda y oportunidad para todos los residentes de Los Angeles y promover equidad y justicia para grupos históricamente marginalizados. La AFH provee información general de datos demográficos, examina asuntos de vivienda equitativa, evalúa factores contribuyentes para cada asunto, y delinea metas significantes tanto como estrategias para implementar 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 un 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 Estadounidense (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 asuntos de vivienda equitativa en sus jurisdicciones y establecen metas y estrategias para abordarlos. 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 Angeles (HCIDLA por sus siglas en inglés), el cual es un Departamento de la Ciudad de Los Angeles, y HACLA han contratado 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 asuntos y revisaron y analizaron una gran cantidad de información proveída 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 racialmente o étnicamente concentradas (R/ECAPs) dentro de Los Angeles y regionalmente; 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, asuntos 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 asuntos 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 Angeles-Long-Beach-Anaheim de CA, es la segunda zona metropolitana más grande de la nación. Con una población de 3,971,896 a partir de los Estimados de 1-Año de la Encuesta de la Comunidad Americana del 2015, un incremento de la cantidad de 3,792,621 del Censo del 2010, la Ciudad también está pasando por un rápido crecimiento. Igual pasa en la región Metropolitana, lo cual ha incrementado a 13,340,068 a partir del 2015 de la cantidad de 12,828,835 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 regional de vivienda, transporte y empleo. Cuando familias económicamente viables se mudan de partes de desinversión de la Ciudad de Los Angeles para tener más acceso a oportunidad, zonas prósperas del Condado de Ventura como Simi Valley y Thousand Oaks son destinos tan comunes como Rancho Palos Verdes o Newport Beach, ambos de los cuales están 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 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 en 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 Anglosajonas de ambas 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. Por 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 LA y en ciudades y en zonas no-incorporadas del Condado de LA que están al linde de Sur LA, tal como Inglewood, Compton, Carson, y Gardena. El Valle 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 un innumerable de 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 atormentadas 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 cercanamente atrás.

Para personas con discapacidades, las dimensiones de segregación y falta de acceso a oportunidad no son principalmente especiales. En vez de, los desafíos estructurales que las personas con discapacidades enfrentan frecuentemente son relacionadas a la falta suficiente 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 proveer alojamiento razonable puede impulsar a personas con discapacidades a reunirse en lugares institucionales tal como un lugar grupal grande e instituciones tal como residencias de ancianos. La falta de acceso a oportunidades para personas con discapacidades es particularmente crítico 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, HACL A, 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 afectando a las personas de color, a las familias grandes con niños, y a personas con discapacidades tal como se ha sido mencionado. Estos incluyen lo siguiente:

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

Estrategias:

1. Adoptar y cumplir con los requisitos de las unidades apartadas de viviendas asequibles para compra de una casa propia en nuevos desarrollos de vivienda, planos de uso de suelo, y programas de financiación.
2. Adoptar una Tarifa de vinculación de Vivienda Asequible para financiar el Fondo Fiduciario de Vivienda Asequible de la Ciudad
3. Adquirir y reservar terrenos para viviendas asequibles, particularmente en zonas de alta oportunidad actuales y emergentes.

4. Eliminar obstáculos para construir viviendas asequibles, especialmente en vecindades de alta oportunidad
5. Aumentar la cantidad de viviendas asequibles para personas que no tienen casa a través de la implementación de la Medida HHH.
6. Aumentar la cantidad de viviendas asequibles y accesibles (10% de unidades para personas con problemas de movilidad, y el 4% de unidades para personas con discapacidades sensoriales)

2^{da} Meta: Conservar la cantidad existente de viviendas de alquiler asequibles:

Estrategias:

1. Asegurar cero pérdida de viviendas asequibles en los planos de uso de suelo, proyectos de desarrollo urbano, y en zonas geográficas específicas incluyendo zonas de más alta oportunidad y en zonas donde se está llevando a cabo inversión pública y particular significativa
2. Mejorar el cumplimiento de las normas y reglamentaciones tocante habitabilidad.
3. Fortalecer vigilancia activa de viviendas asequibles en riesgo de ser convertidas al costo de alquiler del mercado
4. Proveer incentivos a propietarios para conservar viviendas asequibles y ayudar a organizaciones no lucrativas aprobadas por inquilinos para que compren unidades o edificios en riesgo a ser convertidas a viviendas al precio del mercado

3^{ra} Meta: Impedir el desplazamiento de residentes de bajo y moderados recursos:

Estrategias:

1. Aumentar y afirmar apoyo contra desalojos injustos, incluyendo desalojos por causa justificada, políticas de control de alquiler.
2. Establecer un equipo de trabajo que consista de inquilinos, propietarios, abogados y jueces para explorar la creación de un tribunal para tratar con casos de asuntos de alquiler.
3. Proteger los derechos legales de los inquilinos.
4. Aumentar el alcance extenso para inquilinos y educación sobre los derechos, obligaciones, y recursos de inquilinos en varios idiomas; priorizar recursos en zonas que más probablemente experimentarán desplazamientos.
5. Mejorar los programas de la Autoridad de Vivienda (quebrantamiento de las leyes de HQS, exenciones de la RSO) para reducir desplazamientos.
6. Utilizar modelos para las mejores prácticas para participación comunitaria significativa en la toma de decisiones de planificación y desarrollo urbano.

4^{ta} Meta: Asegurar acceso equitativo a viviendas para personas en categorías protegidas, de más bajos recursos, y residentes indigentes:

Estrategias:

1. Accesibilidad y capacitación de vivienda equitativa para constructoras de viviendas y arquitectos que reciben erarios públicos
2. Ampliar fuentes de protecciones de ingreso para incluir Cupones para Opción de Vivienda
3. Incrementar las sanciones por acoso a inquilinos.
4. Asegurar que las políticas y prácticas de la Autoridad de Vivienda avancen acceso equitativo para viviendas (alojamiento razonable, discreción de elegibilidad, asociación con agencias del orden público en casos de desalojo, uso de registros de arresto).
5. Entrenar a Oficiales del LAPD sobre recursos y Leyes de Vivienda Equitativa
6. Hacer cumplir protecciones de vivienda equitativa para personas transgénero
7. Reforzar protecciones de vivienda equitativa para inmigrantes indocumentados.

5^{ta} Meta: Ampliar acceso a oportunidad para categorías protegidas:

Estrategias:

1. Asociarse con LAUSD para explorar formas de ampliar acceso a escuelas competentes a través de actividades y programas de vivienda y desarrollo comunitario.
2. Incrementar incentivos para constructoras para promover un aumento en la preferencia de contratación laboral local para todos los proyectos de vivienda.
3. Implementar Desarrollo Equitativo Orientado al Tránsito
4. Monitorear y evaluar el éxito del Fondo de Inversiones en el Clima de California para mejorar la salud ambiental en comunidades desfavorecidas.

Estas metas y estrategias son sumamente importantes para el mejoramiento de oportunidades de viviendas equitativas en LA y formarán los planos de la Ciudad y 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 expuestas 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 Angeles a 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.