

Sin techo Los Ángeles, California

10–15 de diciembre, 2017



Sin techo Los Ángeles, California

Recomendaciones para la acción local

10–15 de diciembre, 2017

Sobre el Urban Land Institute

EL URBAN LAND INSTITUTE es una organización global dirigida por sus miembros que comprende más de 40.000 profesionales de bienes raíces y desarrollo urbano dedicados a promover la misión del Instituto de proporcionar liderazgo en el uso responsable del terreno y en crear y mantener comunidades prósperas en todo el mundo.

La membresía interdisciplinaria del ULI representa todos los aspectos de la industria, incluidos los desarrolladores inmobiliarios, propietarios, inversionistas, arquitectos, planificadores urbanos, funcionarios públicos, corredores de bienes raíces, tasadores, abogados, ingenieros, financieros y académicos. Establecido en el 1936, el Instituto tiene presencia en las Américas, Europa y la región de Asia y el Pacífico, con miembros en 80 países.

El impacto extraordinario del ULI en la toma de decisiones sobre el uso del terreno se basa en la experiencia compartida de su membresía sobre una variedad de factores que afectan al medioambiente construido, incluyendo la

urbanización, los cambios demográficos y cambios en la población, los nuevos impulsos económicos, los avances tecnológicos y consideraciones medioambientales.

El aprendizaje entre compañeros se logra a través del conocimiento compartido por los miembros en miles de reuniones cada año que refuerzan la posición del ULI como una autoridad global en el uso del terreno en el sector inmobiliario. Solo en el 2017, se realizaron más de 1.900 eventos en aproximadamente 290 ciudades de todo el mundo.

Basándose en el trabajo de sus miembros, el Instituto reconoce y comparte las mejores prácticas en diseño urbano y desarrollo en beneficio de las comunidades de todo el mundo.

Más información disponible en uli.org. Sigue al ULI en Twitter, Facebook, LinkedIn e Instagram.

Foto de portada: Joey Zanotti/Flickr.

© 2018 por el Urban Land Institute
2001 L Street, NW
Suite 200
Washington, DC 20036-4948

Todos los derechos reservados. Se prohíbe la reproducción o el uso de la totalidad o una parte del contenido sin el permiso por escrito del titular de los derechos de autor.

Acerca de los Servicios de Asesoría de ULI

EL OBJETIVO DEL PROGRAMA DE SERVICIOS de asesoría del ULI es brindar la mejor experiencia en el campo de bienes raíces para la planificación del uso complejo del terreno y de sus proyectos de desarrollo, programas y políticas. Desde el 1947, este programa ha reunido a más de 600 equipos de asesoría formados por miembros del ULI para a través de talleres ayudar a las comunidades locales a encontrar soluciones creativas y prácticas para temas como la reurbanización del centro de la ciudad, estrategias del manejo de terrenos, evaluación del potencial de desarrollo, manejo del crecimiento, revitalización comunitaria, redesarrollo de antiguas zonas industriales, reutilización de bases militares, suministro de viviendas asequibles y de bajo costo, y estrategias de manejo de activos, entre otros asuntos. Una gran variedad de organizaciones públicas, privadas y sin fines de lucro han contratado los servicios de asesoría del ULI.

Cada equipo del panel está compuesto por profesionales altamente cualificados que ofrecen su tiempo de manera voluntaria al ULI. Estos voluntarios se eligen por su conocimiento de los temas específicos del taller en el que trabaja el panel y se seleccionan para garantizar su objetividad. Los equipos interdisciplinarios del ULI proporcionan una visión integral de los problemas de desarrollo. Cada panel está presidido por un miembro veterano del ULI que tiene amplia experiencia previa en estos talleres.

El plan de trabajo asignado para los panelistas en un aller de cinco días es intensivo. Incluye un exhaustivo día de información compuesto por un recorrido por el lugar donde se sitúa el encargo y reuniones con representantes locales claves, un día de entrevistas de una hora con 50 a 100 representantes comunitarios claves y dos días de trabajo para formular recomendaciones. Largas noches de discusión preceden las conclusiones del panel. Durante el último día, el panel realiza una presentación oral de sus hallazgos y

conclusiones ante una audiencia local. Posteriormente, se prepara y se publica un informe escrito.

Una de las principales fortalezas del programa es la capacidad única del ULI para aprovechar el conocimiento y la experiencia de su membresía, incluyendo los propietarios y desarrolladores de terrenos, funcionarios públicos, académicos y representantes de instituciones financieras, entre otros. En cumplimiento de la misión del Urban Land Institute, este reporte del panel de Servicios de Asesoría está destinado a proporcionar una asesoría objetiva que promoverá el uso responsable de los terrenos para mejorar el medioambiente construido.

ULI personal del programa

Thomas W. Eittler
Vicepresidente senior, Servicios de Asesoría

Beth Silverman
Vicepresidenta, Servicios de Asesoría

Daniel Lobo
Director senior, premios

Paul Angelone
Director, Servicios de Asesoría

Cali Slepín
Asociada, Servicios de Asesoría

James A. Mulligan
Editor senior/autor de manuscrito

David James Rose
Editor asociado

Patricia Guadalupe, Publications Professionals LLC
Traductora

Anne Morgan
Principal diseñadora gráfica

Deanna Pineda, Muse Advertising Design
Diseñadora gráfica

Craig Chapman
Director senior, operaciones editoriales

Agradecimientos

ESTE PANEL FUE POSIBLE gracias al apoyo financiero de la Fundación ULI, a través de una donación de Roy Hilton March, director ejecutivo de Eastdil Secured.

El Centro de Bienes Raíces Lusk de la Universidad del Sur de California (USC) fue el patrocinador asociado del panel.

Los siguientes miembros del ULI y otros líderes de Los Ángeles proporcionaron información valiosa sobre el alcance del trabajo del panel: el reverendo Andrew Bales de la Union Rescue Mission, Clare De Briere de C+C Ventures, Suzanne Fitzmorris y Richard Green del Centro Lusk de USC Lusk, Michael L. Matkins de Allen Matkins, Wayne Ratkovich de la compañía Ratkovich, Stephen R. Silk de Eastdil Secured, y David Waite de Cox Castle & Nicholson.

Richard M. Gollis y Michael Reynolds del Concord Group proporcionaron el estudio de mercado e investigación para el panel.

Gail Goldberg y Jonathan Nettler de ULI Los Ángeles también brindaron orientación y apoyo al panel.

En nombre del panel, ULI desea agradecer a los más de 70 funcionarios electos locales, personal de agencias públicas, líderes empresariales, proveedores de vivienda y servicios para personas sin techo, y otros que compartieron sus puntos de vista con el panel en las entrevistas. Sus esfuerzos por abordar la crisis de las personas sin techo en Los Ángeles fueron informativos e inspiradores para el panel.

Contenidos

| | |
|---|----|
| Panel y personal de proyecto ULI..... | 6 |
| Tarea del panel y recomendaciones claves..... | 7 |
| Historia de la falta de vivienda en Los Ángeles | 10 |
| Recomendaciones para avanzar en la falta de vivienda en Los Ángeles | 17 |
| Conclusión | 29 |
| Sobre el panel | 30 |
| Notas | 34 |

Panel y personal de proyecto ULI

Co-presidentes del panel

Rafael Cestero
Presidente y director ejecutivo
Community Preservation Corporation
Nueva York, Nueva York

Leigh Ferguson
Director de desarrollo económico
Distrito del Desarrollo del Centro de la Ciudad
de Nueva Orleans
Nueva Orleans, Luisiana

Miembros del panel

Douglas Apple
Presidente/director ejecutivo
DNA Consulting
Nueva York, Nueva York

Antoinette D. Hayes-Triplett
Directora ejecutiva
Tampa Hillsborough Homeless Initiative
Tampa, Florida

Stanley A. Lowe
Director ejecutivo
Pittsburgh Neighborhood Planning Services
Pittsburgh, Pensilvania

Paola Moya
Directora ejecutiva y principal
Marshall Moya Design
Washington, D.C.

Tom Murphy
Especialista senior en residencia, y presidente de
Canizaro/Klingbell Families for Urban Development
Urban Land Institute
Pittsburgh, Pensilvania/Washington, D.C.

Philip S. Payne
Director ejecutivo
Ginkgo Residential LLC
Charlotte, Carolina del Norte

Personal del proyecto ULI

Stockton Williams
Vicepresidente ejecutivo, areas de Contenido
Director ejecutivo, ULI Terwilliger Centro para Vivienda

Lisa Sturtevant
Especialista senior visitante

Paul Angelone
Director, Servicios de Asesoría

Rosemarie Hepner
Directora, ULI Terwilliger Centro para Vivienda

Grace Hill
Asociada senior, Reuniones y Eventos

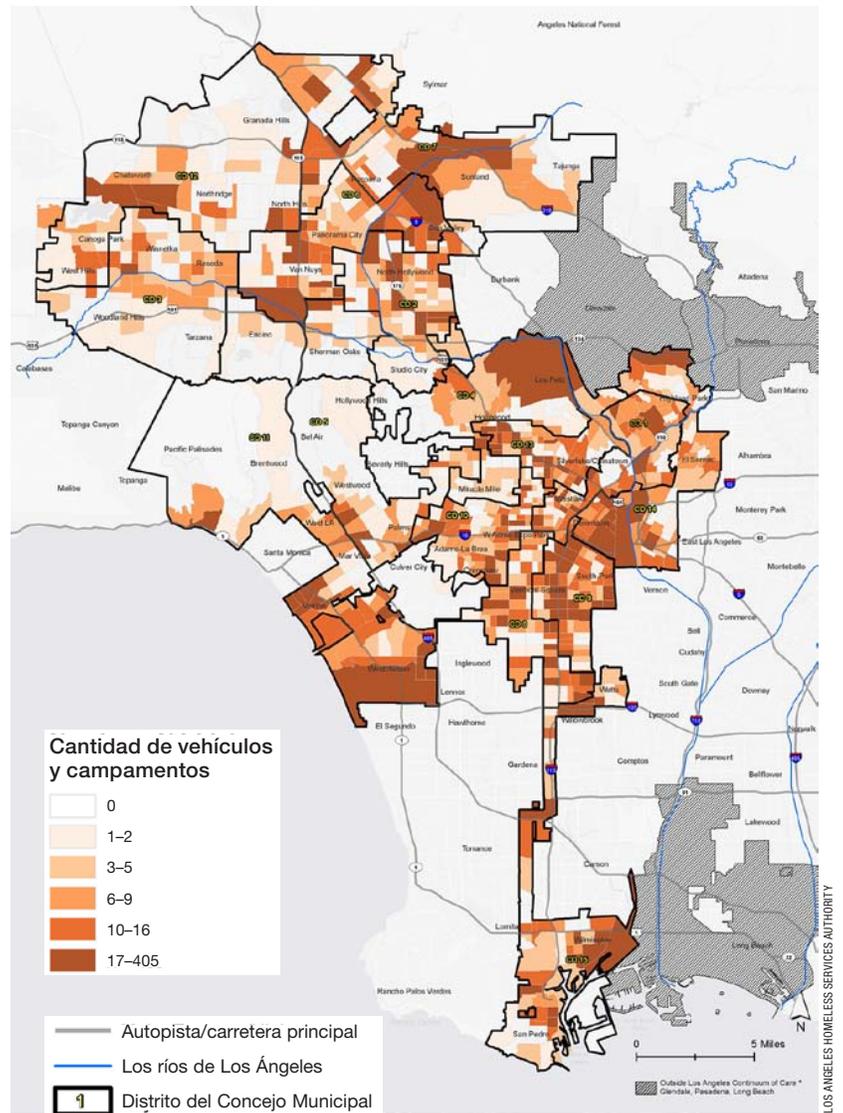
Cali Slepín
Asociada, Servicios de Asesoría

Tarea del panel y recomendaciones claves

UNA DE CADA DIEZ PERSONAS sin techo en los Estados Unidos vive en el condado de Los Ángeles, y alrededor del 60 por ciento de esas personas son residentes de la ciudad de Los Ángeles. La falta de vivienda ha aumentado en casi todos los rincones de la región en los últimos años. Hoy en día, aproximadamente tres de cada cuatro de las casi 58.000 personas sin techo en la región de Los Ángeles viven expuestas: viven en las calles, en automóviles, en tiendas de campaña y en otras estructuras improvisadas, a menudo en aglomeraciones de campamentos.

La falta de vivienda en los últimos años ha aumentado en todos los cinco distritos supervisoriales del condado y en 12 de los 15 distritos del Concejo Municipal. La crisis afecta a todas las partes de la región y a todo tipo de vecindarios: el incendio forestal de Skirball que quemó casi 400 acres en octubre de 2017 comenzó como un incendio en un campamento de personas sin techo en Bel Air, uno de los vecindarios más prósperos del país, mientras que el brote grave de hepatitis A declarado por el condado de Los Ángeles en septiembre del 2017, después de uno similar días antes en el condado de San Diego, empeoró debido a las condiciones entre los que viven en la calle en algunas de las zonas más difíciles de Los Ángeles.

A sugerencia de varios miembros líderes del ULI activos en Los Ángeles, y con el asesoramiento y orientación del Centro Lusk de Bienes Raíces de la Universidad del Sur de California, la Fundación ULI patrocinó un panel de Servicios de Asesoría ULI para hacer recomendaciones para abordar la crisis de personas sin techo en Los Ángeles. El personal de ULI se comunicó con funcionarios locales tanto de la ciudad como del condado de Los Ángeles y con organizaciones locales sin fines de lucro que trabajan en el tema para garantizar que el panel del ULI sea visto como un agregado a los muchos esfuerzos que ya están en marcha. Estos incluyen la planificación para el despliegue



La población sin techo de Los Ángeles no se concentra únicamente en las áreas del centro de la ciudad o Skid Row, sino que prevalece en todos los distritos municipales.

de un total de \$5.000 millones de recursos de bonos aprobados por los votantes, incluyendo los ingresos de los bonos y un aumento de un cuarto de centavo al impuesto de ventas, dedicado a abordar la falta de vivienda en los próximos años.

La tarea del panel

La tarea del panel fue abordar varios asuntos interrelacionados en las áreas principales de la misión de liderazgo del ULI en el uso de terreno.

En el área del liderazgo, el panel abordó lo siguiente:

- ¿Cómo se pueden coordinar, aprovechar y desplegar de manera más efectiva los importantes recursos financieros y humanos dedicados al desafío de la falta de vivienda en Los Ángeles?
- ¿Existen estructuras organizativas públicas/privadas que podrían crearse o mejorarse para apoyar la entrega de recursos, basadas en los esfuerzos exitosos de Los Ángeles en otros asuntos importantes en el pasado?
- ¿En qué áreas pueden los desarrolladores de viviendas y los líderes comunitarios encontrar puntos en común para crear nuevos planes del uso de terreno, permitiendo que algunas de las unidades necesarias se construyan en lugares donde típicamente se han bloqueado?
- ¿Cómo y dónde la ciudad y la región comienzan a ofrecer viviendas de apoyo y viviendas asequibles a gran escala cuando las comunidades se oponen a su ubicación?

En el área del uso del terreno, el panel abordó lo siguiente:

- ¿Cómo deberían la ciudad y el condado evaluar los usos óptimos de la vivienda (por ejemplo, refugios, viviendas de apoyo, viviendas asequibles permanentes), tipos de construcción, densidades de desarrollo y modelos de prestación de servicios para satisfacer las necesidades específicas de personas sin techo en diferentes

vecindarios? De importancia más inmediata quizás sea el suministro de albergues:

- ¿Deberían los albergues ser pequeños y estar enfocados en distintas poblaciones por toda la ciudad?
- ¿Es más conveniente encontrar grandes edificios existentes como estructuras industriales donde los albergues a gran escala pueden servir a múltiples poblaciones?
- ¿Existen oportunidades para emplear soluciones “listas para usar” para entregar un número significativo de unidades de vivienda para personas sin techo más rápidamente y a costos más bajos a través de una zonificación más flexible, el uso creativo de las estructuras existentes y formas de refugio provisionales dignas, entre otras técnicas?
- ¿Qué pasos específicos se pueden tomar para garantizar que la falta de vivienda no se concentre demasiado en vecindarios específicos?

El panel entendió que este ámbito de trabajo no abordaba todos los aspectos de las causas de la falta de vivienda o las soluciones a la misma en Los Ángeles. El alcance fue diseñado para permitir que el panel brinde recomendaciones sustantivas en el tiempo disponible y en las áreas de especialización de los panelistas, al mismo tiempo que aporta perspectivas externas a cuestiones en las que tantos angeleños han estado trabajando durante años.

La unidad geográfica general para el análisis y las recomendaciones del panel es el condado de Los Ángeles (también conocido como la región de Los Ángeles), que incluye 88 ciudades incorporadas, incluyendo la ciudad de Los Ángeles.¹ El tamaño de esta vasta área de estudio, con una población mayor que la de 41 estados, es muy inusual para un panel de Servicios de Asesoría de ULI. El alcance del trabajo del panel fue necesario debido a que algunos factores principales de la falta de vivienda, como el insuficiente suministro de vivienda asequible, son de naturaleza regional y porque el gobierno del condado,

trabajando en estrecha colaboración con las ciudades, tiene la responsabilidad principal de entregar algunos de los servicios más esenciales a personas sin techo.

Dicho esto, las recomendaciones del panel se centran principalmente en la ciudad de Los Ángeles, que es la ciudad en la región con la mayor parte de la población sin techo. El panel reconoce la importancia continua de la cooperación inter-jurisdiccional y el liderazgo regional para abordar completamente el desafío de las personas sin techo a través de toda la región de Los Ángeles.

Recomendaciones claves

Las recomendaciones claves del panel, organizadas en tres amplias categorías, son las siguientes:

1ra recomendación: Dele techo a los sin techo

- Utilice los recursos existentes de manera efectiva.
- Establezca 60 centros de solución de vivienda comunitaria—en una base geográficamente equilibrada—en el espacio de dos años.
- Recupere espacios públicos.
- Invierta en viviendas transitorias dispersando su localización.

2da recomendación: Aumente el suministro general de vivienda

- Optimice las aprobaciones e incentive el desarrollo.
- Fomente la innovación en el diseño y desarrollo de viviendas.
- Desarrolle apoyos para la densidad.

3ra recomendación: Reconsidere el liderazgo y la responsabilidad

- Construya voluntad política.
- Fortalezca la administración y el reportar de datos.
- Adopte una responsabilidad comunitaria colectiva.

Historia de la falta de vivienda en Los Ángeles

EL ALCANCE DE LA CRISIS de las personas sin techo en Los Ángeles es desgarrador y difícil de comprender. Las cifras cuentan parte de la historia.

Hechos y cifras

A partir de enero de 2017, se calcula que 57.794 personas en el condado de Los Ángeles no tenían vivienda, 42.828 expuestos y 14.966 albergados. Esto refleja un aumento de 23 por ciento desde el 2016 en las poblaciones expuestas y albergadas. Del total en el condado, se calcula que 17.531 eran personas crónicamente sin techo, un aumento del 20 por ciento desde el 2016. Casi el 60 por ciento de todas las personas sin techo en la región—34.189—estaban en la ciudad de Los Ángeles. Entre ellos, 25.237 vivían expuestos y 8.952 estaban albergados. Aproximadamente una de cada cinco personas sin techo en la zona metropolitana de Los Ángeles quedó sin techo por primera vez en el 2017.²

Términos claves de la falta de vivienda

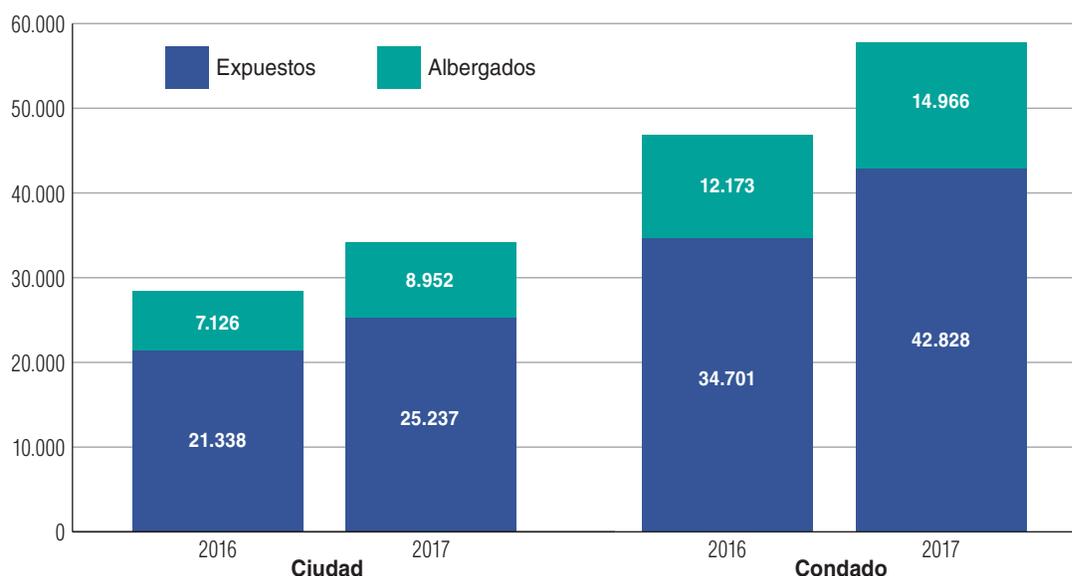
Las personas albergadas sin techo incluyen personas que viven en un refugio supervisado público o privado diseñado para proporcionar alojamiento temporal (por ejemplo, albergues de emergencia, viviendas de transición, refugios seguros, o un hotel o motel mediante el uso de un vale de emergencia).

Las personas expuestas sin techo incluyen individuos y familias cuya residencia principal nocturna es un lugar público/privado no diseñado o utilizado habitualmente por personas como un lugar para dormir.

Crónicamente sin techo se refiere a las personas (o familias encabezadas por esas personas) que han estado sin techo por más de un año o que han estado en al menos cuatro ocasiones sin techo en los últimos tres años.

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.

Personas sin techo en la ciudad y el condado de Los Ángeles



Fuente: La Autoridad de Servicios a Personas sin Techo en Los Ángeles, Resultados del Censo de Personas Sin Techo en el Área Metropolitana de Los Ángeles, 2017.

Características de la población sin techo de la ciudad de Los Ángeles

| Población | Albergada | Expuesta | Total | Porcentaje de población sin techo |
|--|-----------|----------|--------|-----------------------------------|
| Todas las personas | 8.952 | 25.237 | 34.189 | 100,0% |
| Individuos (aquellos que no están en unidades familiares) | 5.090 | 24.434 | 29.524 | 86,0 |
| Adultos (mayores de 24 años) | 4.512 | 22.216 | 26.728 | 78,0 |
| Jóvenes en edad de transición (de 18 a 24 años) | 578 | 2.218 | 2.796 | 8,0 |
| Crónicamente sin techo | 480 | 10.137 | 10.617 | 31,0 |
| Veteranos militares | 610 | 1.869 | 2.479 | 7,0 |
| Menores no acompañados (menores de 18 años) | 57 | 99 | 156 | 0,5 |
| Miembros de la familia (aquellos en unidades familiares) | 3.805 | 704 | 4.509 | 13,0 |
| Miembros adultos de la familia (mayores de 24 años, cabeza de familia) | 3.529 | 691 | 4.220 | 12,0 |
| Miembros jóvenes de la familia (entre 18 y 24 años, cabeza de familia) | 276 | 13 | 289 | 1,0 |
| Niños en familias (menores de 18 años) | 2.283 | 390 | 2.673 | 8,0 |
| Crónicamente sin techo | 3 | 133 | 136 | 0,4 |
| Salud y discapacidad | | | | |
| Trastorno por uso de sustancias | 683 | 5.638 | 6.321 | 20,0 |
| Daño cerebral | 1.519 | 1.782 | 3.301 | 11,0 |
| VIH/SIDA | 224 | 673 | 897 | 3,0 |
| Enfermedad mental grave | 815 | 9.479 | 10.294 | 33,0 |
| La discapacidad en el desarrollo | 730 | 1.374 | 2.104 | 7,0 |
| Discapacidad física | 602 | 5.292 | 5.894 | 19,0 |

Fuente: Autoridad de Servicios para Personas sin Techo de Los Ángeles, mayo del 2017.

Mientras que dos tercios de personas sin techo en la región de Los Ángeles son hombres y la mayoría son solteros, lo que refleja un patrón general duradero en las ciudades, la composición de las personas sin techo ha ido cambiando en Los Ángeles.

En la ciudad de Los Ángeles, alrededor de 2.800 personas sin techo tienen entre 18 y 24 años y no forman parte de sus familias, y esta población más joven de personas sin techo aumentó en un 50 por ciento entre 2016 y 2017. Alrededor del 13 por ciento de la población sin techo en la ciudad son miembros de familias sin techo. La falta de vivienda entre familias aumentó un poco más rápido que la falta de vivienda entre los individuos del 2016 al 2017— 23 por ciento para familias en comparación con el 19 por ciento para individuos. Alrededor de un tercio de los adultos sin techo en la ciudad tiene una enfermedad mental grave,

el 20 por ciento tiene un trastorno por abuso de sustancias y el 19 por ciento tiene una discapacidad física.³

Dentro del condado de Los Ángeles—excluyendo principalmente las ciudades de Glendale, Pasadena y Long Beach— se estima que hay 14.412 vehículos y campamentos (grupos de tiendas de campaña y refugios improvisados) ocupados por personas sin techo, un aumento del 26 por ciento en el 2017 comparado al año anterior. Si bien el área de Skid Row del centro de Los Ángeles se ha caracterizado por ser el epicentro de la concentración de la falta de vivienda en la región, el problema está esparcido y en aumento.

Entre el 2016 y el 2017, el número de personas sin techo aumentó en todos los cinco distritos supervisoriales del condado, con aumentos que van del 10 al 48 por ciento y en 12 de los 15 distritos del concejo de la ciudad, con los

mayores aumentos en el Distrito 1 (noreste y noroeste del centro de la ciudad) y el Distrito 8 (partes del sur de Los Ángeles).⁴

No solo la falta de vivienda empeora en Los Ángeles; la crisis en la región también es más crítica que en otras grandes ciudades de los Estados Unidos.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE.UU. reportó que la falta de vivienda aumentó en menos del un 1 por ciento a nivel nacional en 2017,⁵ pero el número de personas sin techo aumentó un 20 por ciento en la ciudad de Los Ángeles, y un 23 por ciento en el condado de Los Ángeles.⁶ De hecho, si se excluyera a la región de Los Ángeles del recuento del HUD, el total en la falta de vivienda en todo el país habría disminuido en un 1,5 por ciento en el 2016 en lugar de aumentar en un 1 por ciento.⁷

Tres cuartas partes de la población sin techo en Los Ángeles vive expuesta, en comparación con un tercio de la población nacional sin techo. (Solo el 5 por ciento de la población sin techo en la ciudad de Nueva York vive expuesta, lo que refleja la política de “derecho a la vivienda” de la ciudad que asegura que todas las personas sin techo tengan acceso a un albergue.) Por lo tanto, mientras la falta de vivienda sigue siendo un desafío en otras grandes ciudades, la crisis en Los Ángeles en muchos aspectos no tiene comparación.

Causas de la falta de vivienda

La falta de vivienda suele ser el resultado de una serie de factores complejos e interrelacionados que se acumulan con el tiempo. Factores estructurales (por ejemplo, pobreza e ingresos inadecuados, falta de acceso a la vivienda y otros tipos de apoyo), fallas de sistemas (como la falta de apoyo para las personas que dejan el sistema de acogida temporal o de salud) y factores individuales y familiares (crisis personales, salud mental y otras cuestiones) contribuyen a la falta de vivienda. Para muchas familias e individuos, no es un solo factor sino más bien un conjunto de factores múltiples que conduce a la falta de vivienda.

Definición de asequibilidad

La asequibilidad de la vivienda se mide generalmente comparando el ingreso de una familia con los costos de la vivienda. Cuando una familia gasta el 30 por ciento o más de sus ingresos en la vivienda, se lo denomina carga económica. Una familia que gasta el 50 por ciento o más de sus ingresos en la vivienda recibe el calificativo de carga económica severa.

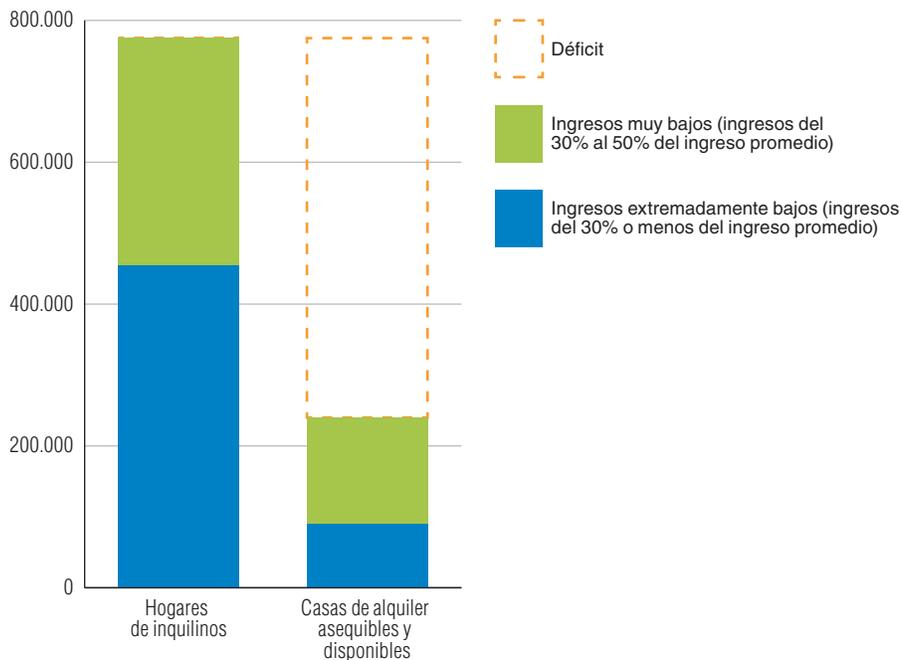
Si bien las causas de la falta de vivienda son complejas y multifacéticas, muchos analistas han relacionado el aumento de la falta de vivienda en Los Ángeles con el aumento en el costo de la vivienda, junto con el estancamiento de los salarios en el extremo inferior del rango de ingresos. Estas dos tendencias han llevado a una crisis de asequibilidad de la vivienda en la región, que ha causado a más y más personas a convertirse en sin techo.

Las estadísticas sobre el costo de la vivienda en Los Ángeles son asombrosas. A partir de noviembre de 2017, el precio promedio de una vivienda en la ciudad fue de \$650.200, un aumento del 7,9 por ciento comparado con el año anterior y un aumento de más del 80 por ciento desde 2012.⁸ El aumento súbito de precios y valores de las viviendas ha puesto el ser propietario de vivienda fuera del alcance de todos menos los angeleños más adinerados.

Pero incluso cuando el ser propietario de vivienda se vuelve menos alcanzable, la solicitud para vivienda en Los Ángeles continúa sin disminuir. Una fuerte economía regional ha seguido atrayendo a los trabajadores y sus familias a la región. Los altos precios de las viviendas contribuyen a un aumento significativo en la demanda de viviendas para alquilar, y las familias de ingresos bajos y moderados compiten cada vez más con las familias de mayores ingresos para encontrar viviendas para alquilar que puedan pagar.

El problema de la asequibilidad de la vivienda, especialmente para las familias de menores ingresos, es más difícil en Los Ángeles que en casi cualquier otro lugar del país. En la ciudad de Los Ángeles, el 61 por ciento de los inquilinos (más de 500.000 viviendas) tienen un costo

Brecha de asequibilidad de la vivienda del condado de Los Ángeles



Fuente: Análisis de la Corporación California Housing Partnership de datos del 2015 de PUMS (Muestra de microdatos de uso público) utilizando la metodología adaptada por la Coalición Nacional de Vivienda Para Bajos Recursos, National Low Income Housing Coalition.

elevado y el 33 por ciento de los inquilinos (casi 280.000 viviendas) tienen un costo muy elevado.⁹ En comparación, a nivel nacional, el 51 por ciento de las viviendas arrendatarias tienen un costo elevado, y el 26 por ciento tiene un costo muy elevado.¹⁰

Cuando las familias de bajos ingresos gastan una parte desproporcionadamente alta de sus ingresos en la vivienda, se deja menos dinero para otras necesidades, como alimentos, atención médica y transporte. Menos gasto en estos otros gastos importantes puede tener importantes repercusiones negativas para las personas y las familias. Se ha demostrado que la falta de viviendas estables y asequibles se correlaciona con la mala salud física y mental de adultos y niños, y con menores resultados educativos entre los niños.¹¹ Además, las familias de carga económica severa corren un riesgo significativo de mudanza frecuente, desplazamiento, desalojo y falta de vivienda.¹²

Para empezar, los costos de vivienda en la región han aumentado mucho más rápido que los ingresos, en particular

entre aquellos que viven con bajos ingresos. Por ejemplo, entre el 2000 y el 2014, la renta promedio en el condado de Los Ángeles aumentó un 28 por ciento, mientras que el ingreso familiar promedio de los inquilinos cayó un 8 por ciento, ajustado para la inflación.¹³ Cada vez es más difícil para las personas y familias de bajos ingresos encontrar viviendas que puedan pagar.

La insuficiencia de nueva construcción de viviendas está en el centro del desafío de la asequibilidad y la crisis de las personas sin techo en la región de Los Ángeles. Según la más reciente Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA por sus siglas en inglés), la región de seis condados de la Asociación de Gobiernos del Sur de California necesita agregar más de 400.000 unidades de vivienda entre el 2014 y el 2021 para mantenerse al día con el crecimiento regional de la población y los empleos.

Históricamente, la región de Los Ángeles no se ha acercado al cumplimiento de sus proyecciones de RHNA. La construcción de viviendas en la región de Los Ángeles alcanzó solo

el 41 por ciento de las necesidades proyectadas durante el período anterior de RHNA, del 2003 al 2014.¹⁴

La larga historia de desarrollo insuficiente de viviendas ha llevado a graves déficits de vivienda en la región. Un informe reciente encontró que el condado de Los Ángeles actualmente necesita más de 550.000 unidades de alquiler más accesibles para familias con ingresos entre cero y 50 por ciento del ingreso promedio del área (AMI, por sus siglas en inglés) simplemente para cerrar la brecha de vivienda asequible existente del condado.¹⁵ Este nivel de nuevas viviendas no comenzaría a abordar la cantidad necesaria para acomodar la población futura y el crecimiento de empleos en Los Ángeles.

En 2014, reconociendo formalmente el importante déficit de viviendas en Los Ángeles, el alcalde Eric Garcetti se propuso la meta de permitir la construcción de 100.000 nuevas unidades de vivienda en la ciudad para el 2021, un promedio de 12.500 nuevas unidades de vivienda por año.¹⁶ Existe evidencia de que la ciudad ha cumplido con este objetivo general en los últimos años: emitió permisos para más de 13.800 nuevas unidades de vivienda anualmente de 2013 a 2016, y en 2017, el departamento de planificación de la ciudad informó que aprobó permisos para más de 19.000 unidades para ese año. Si bien no todos los permisos resultan en unidades completadas, los recientes aumentos en los nuevos permisos de vivienda en la ciudad son prometedores.

Sin embargo, la nueva construcción está muy sesgada hacia el mercado de lujo, y la cantidad de unidades disponibles y asequibles para residentes de bajos ingresos continúa disminuyendo. Según un estudio de mercado realizado por el Concord Group, un promedio de solo 2.763 nuevas unidades de vivienda producidas o convertidas de otro uso en el condado de Los Ángeles desde el 2010 al 2015 son asequibles para familias con ingresos inferiores al 60 por ciento de AMI, y un promedio de 358 nuevas unidades cada año son asequibles para las familias de ingresos extremadamente bajos, aquellos con un ingreso inferior al 30 por ciento de AMI.¹⁷

Claramente, la ciudad y la región en general todavía tienen un largo camino por recorrer para producir una cantidad suficiente de viviendas asequibles para ayudar a mejorar la crisis de asequibilidad en la vivienda y frenar la creciente población de personas y familias sin techo en la ciudad.

Está más allá del alcance de la tarea del panel explorar las razones por las cuales Los Ángeles, al igual que otras ciudades costeras de California, sufre de una escasez crónica de viviendas. Un estudio exhaustivo en el 2015 realizado por la Oficina del Analista Legislativo de California identificó los siguientes factores como los más importantes: resistencia comunitaria a nuevas viviendas, proceso de revisión ambiental del estado, estructuras financieras municipales locales que favorecen el desarrollo comercial sobre el residencial y una cantidad limitada de terreno vacante por desarrollar.¹⁸

Respuestas locales

En vista de la creciente tragedia humana y económica de la falta de vivienda, la comunidad de la zona metropolitana de Los Ángeles recientemente ha respondido de una manera sin precedentes para abordar el problema e intentar, en última instancia, acabar con la falta de vivienda.

En noviembre de 2016, los votantes de la ciudad de Los Ángeles aprobaron abrumadoramente la Proposición HHH, que autoriza a la ciudad a emitir \$1.200 millones en bonos de obligación general para desarrollar viviendas e instalaciones para personas sin techo, así como viviendas asequibles para personas en riesgo de quedarse sin vivienda. Los fondos de los bonos se pagarán con impuestos a la propiedad calculados en aproximadamente \$9,64 por año por cada \$100.000 en propiedad, o alrededor de \$33 por año durante 29 años para el propietario promedio de la ciudad.

En marzo de 2017, los votantes en el condado de Los Ángeles aprobaron la Medida H, estableciendo un aumento en el impuesto a las ventas de un cuarto de centavo que se espera recaudará unos \$355 millones anuales. Los ingresos financiarán una variedad de programas, incluyendo la expansión del realojamiento rápido y la vivienda de apoyo permanente, la mejora del sistema de refugios de

Proposición HHH proyectos programados para la construcción en el 2018

| Proyecto | Ubicación | Unidades | Unidades de PSH |
|----------------------|--------------------------------------|------------|-----------------|
| Casa del Sol | 10966 Calle West | 44 | 43 |
| The Point on Vermont | Calle 76th Street y Avenida Vermont | 50 | 25 |
| Metro Villas III | Cerca de la Autopista 101 en Rampart | 122 | 90 |
| Flor 401 Lofts | Calles Seventh y Wall | 99 | 49 |
| 649 Lofts | Calle Wall | 55 | 27 |
| SP7 Apartments | Calles Seventh y San Pedro | 100 | 55 |
| The Rise Apartments | 4050 Calle South Figueroa | 57 | 56 |
| 88th & Vermont | Calle 88th y Avenida Vermont | 62 | 46 |
| Total | | 589 | 391 |

Fuente: urbanize.la, 22 de diciembre, 2017, <https://urbanize.la/post/here-are-measure-hhh-projects-scheduled-construction-2018>.

PSH = vivienda de apoyo permanente (por sus siglas en inglés).

emergencia del condado y el aumento de los servicios para la prevención de la falta de vivienda para familias, individuos y jóvenes.

La Estrategia Integral de Vivienda de la ciudad de Los Ángeles, adoptada en el 2016, brinda orientación para el despliegue de fondos existentes y nuevos para luchar contra la falta de vivienda en la ciudad. La estrategia incluye decenas de recomendaciones de políticas y fondos, y crea un sistema para la coordinación continua entre la ciudad, el condado, los proveedores sin fines de lucro y la Autoridad de Servicios para Personas sin Techo de Los Ángeles (LAHSA, por sus siglas en inglés). Ofrece opciones tanto para instalaciones tradicionales, fondos basados en proyectos para ayudar a apalancar fondos que no provienen de la ciudad para construir viviendas asequibles que tanto se necesitan, así como para fondos más flexibles para alcance, servicios y vales para vivienda temporales.

Proposición HHH

Un obstáculo inmediato para la efectividad de la Proposición HHH es el tiempo. Con la lenta velocidad de desarrollo en Los Ángeles, es probable que pasen años antes de que se terminen los proyectos de vivienda financiados a través de la Proposición HHH. Además, según la ley actual, antes de que los desarrolladores puedan

solicitar esta asistencia, sus proyectos deben pasar por una serie de revisiones complicadas del departamento de planificación y reuniones de alcance comunitario, así como ser examinados por dos comités de supervisión del gobierno de la ciudad, un proceso que puede tomar más de un año.

El alcalde Garcetti se comprometió a trabajar para hacer más eficiente el proceso de aprobación y autorización de desarrollo para acelerar la distribución de los fondos. El departamento de planificación de la ciudad propuso la Ordenanza de Vivienda de Apoyo Permanente diseñada para ayudar a mover proyectos más rápidamente a través del proceso, permitiendo a los desarrolladores hacer varias cosas “por derecho”—es decir, sin obtener la aprobación especial de la ciudad.

Por ejemplo, los proyectos propuestos en terrenos actualmente zonificados para instalaciones públicas podrían construir viviendas multifamiliares asequibles allí por derecho si el terreno cercano está dividido en zonas para ese uso. El cambio de los hoteles residenciales a viviendas de apoyo estaría permitido por todos lados, sin desencadenar el proceso de revisión. La construcción de viviendas por derecho no estaría permitida en una zona industrial o una zona residencial unifamiliar.



PATH Metro Villas, el primer desarrollo en comenzar con los fondos de la Proposición HHH, proporcionará una comunidad que se ocupa de la falta de vivienda con centros de programas y vivienda de apoyo permanente.

Los desarrolladores de viviendas de derecho también estarían libres de los requisitos de densidad máxima para su proyecto, pero aun así estarían restringidos por las limitaciones de altura, los reverses y las reglas sobre el total espacio edificable. La ordenanza también eximiría a viviendas de apoyo permanente de la regla usual de que se deben crear uno o más espacios de estacionamiento para cada apartamento construido.

En diciembre de 2017, el primer proyecto financiado por la Proposición HHH comenzó en Los Ángeles. Esta fase de PATH Metro Villas proporcionará 122 nuevas unidades de vivienda, una clínica de atención primaria de salud y una clínica de salud mental. El complejo está programado para abrir en el 2019. Se espera que ocho proyectos adicionales financiados con los ingresos de la Proposición HHH y un total de casi 600 unidades de vivienda asequible (incluyendo casi 400 unidades de viviendas de apoyo) comiencen a construirse en enero de 2018.¹⁹

Medida H y esfuerzos relacionados

En junio de 2017, la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles aprobó por unanimidad un paquete de gastos para desplegar más de \$1.000 millones en fondos de la Medida H en las comunidades locales durante los próximos tres años.

El primer proyecto financiado a través de ese paquete es el cambio de una instalación mayormente vacía de la Guardia Nacional de EE.UU. en Sylmar a una instalación de vivienda transitoria financiando todo el año para 80 mujeres sin techo. El condado alquila las instalaciones de la Guardia Nacional y está realizando inversiones iniciales en la propiedad, que finalmente espera comprar.²⁰

Además de este y otros proyectos específicos a ser financiados bajo la Medida H tanto en la ciudad como en el condado, ha habido una cooperación e implementación sin precedente en iniciativas de vivienda en todos los niveles del gobierno y por el sector privado y filantrópico. Desde el 2014, el condado ha tenido un programa integral de subsidio de alquiler para ayudar a llenar los vacíos que deja la asistencia federal y ayudar a las personas sin techo. El nuevo Servicio de Evaluación Centralizada se ha puesto en marcha para agilizar el ingreso de personas sin techo y agilizar su colocación en la vivienda. Estos pasos son importantes para ayudar a garantizar que se puedan tomar medidas rápidas para implementar los recursos sin precedentes disponibles.

A pesar de estas iniciativas tempranas tanto a nivel de ciudad como de condado, ha habido obstáculos. Por ejemplo, un desarrollo de viviendas de apoyo permanente de 49 unidades propuesto en el vecindario de Boyle Heights, al este del centro de Los Ángeles, fue bloqueado por un comité del Concejo Municipal y la oposición de la comunidad. El sitio propuesto había sido un área de preparación para la construcción de Metro Gold Line y actualmente no se usa. Algunos residentes de la comunidad y una serie de defensores de personas sin techo apoyaron el proyecto. Los opositores mencionaron preocupaciones medioambientales y una animada comunidad latina que sería una “fuente de alboroto” para las personas sin techo que comienzan una nueva vida. José Huizar, un miembro del Concejo Municipal que apoyó la Proposición HHH, votó en contra del desarrollo propuesto en su comunidad.²¹

Recomendaciones para avanzar en la falta de vivienda en Los Ángeles

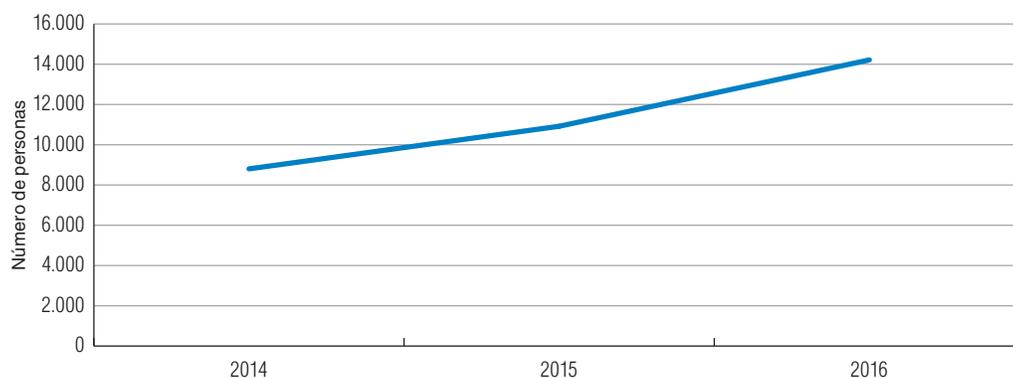
EL PANEL QUEDÓ PROFUNDAMENTE impresionado por el compromiso y la creatividad que muchos funcionarios locales, miembros del personal de las agencias públicas, proveedores de servicios, desarrolladores de viviendas y grupos locales de liderazgo entrevistados abordaron sobre la crisis de las personas sin techo en Los Ángeles. Aún cuando la crisis se ha vuelto plenamente más severa y generalizada, es indiscutible que los angeleños están logrando un progreso concreto sobre el problema. La red de políticas, programas y recursos existentes ayuda a miles de personas actualmente sin techo y previamente sin techo a estabilizarse y mejorar sus vidas. Los fondos recientemente disponibles de la Proposición HHH y la Medida H representan una fuente sustancial de nuevas inversiones que pueden impulsar el progreso.

El panel percibió cierta frustración entre muchos líderes locales entrevistados con respecto a la aparente lentitud del cambio y, de hecho, el empeoramiento del problema de las personas sin techo mediante algunas medidas desde la aprobación de la Proposición HHH y la Medida H. Puede

ser que los procesos burocráticos y políticos requeridos para desplegar fondos, combinados con los desafíos para desarrollar cualquier tipo de vivienda nueva en la mayor parte de Los Ángeles, como ya se señaló, van a desacelerar el ritmo del progreso.

Dicho esto, el panel insta a los líderes de Los Ángeles a comprometerse a alcanzar un aumento de metas audaces y mensurables. El panel cree que para hacer frente a una crisis de la escala y la complejidad que enfrenta a Los Ángeles, los objetivos deben alinearse con la magnitud del problema y el nivel de compromiso de la comunidad para abordarlo, incluso si parece que se pueda estar forzando al máximo posible lo que parece alcanzable hoy. Los objetivos audaces, comunicados efectivamente y con un progreso medido constantemente, también pueden galvanizar los recursos y respaldar estrategias específicas. Por esta razón, las recomendaciones del panel comienzan con el objetivo de reducir el número de personas expuestas sin techo en la ciudad en un 50 por ciento para finales del 2018.

Colocación total de viviendas en la Continuidad del Cuidado de Los Angeles, 2014–2016



La gran cantidad de personas sin techo que viven expuestas a veces puede nublar el progreso que se ha logrado. Más de 14.000 personas fueron ubicadas en viviendas en 2016, un aumento del 30 por ciento en comparación al 2015.

Fuente: Autoridad de Servicios para Personas sin Techo de Los Ángeles.

Nota: La Continuidad del Cuidado de Los Ángeles es el término que designa al condado de Los Angeles, excluyendo las ciudades de Glendale, Pasadena y Long Beach.

Recomendaciones del panel

1ra recomendación: Dele techo a los sin techo

- Utilice los recursos existentes de manera efectiva.
- Establezca 60 centros de solución de vivienda comunitaria—en una base geográficamente equilibrada—en el espacio de dos años.
- Recupere espacios públicos.
- Invierta en viviendas transitorias dispersando su localización.

2da recomendación: Aumente el suministro general de vivienda

- Optimice las aprobaciones e incentive el desarrollo.
- Fomente la innovación en el diseño y desarrollo de viviendas.
- Desarrolle apoyos para la densidad.

3ra recomendación: Reconsidere el liderazgo y la responsabilidad

- Construya voluntad política.
- Fortalezca la administración y el reportar de datos.
- Adopte una responsabilidad comunitaria colectiva.

Con base en su análisis de decenas de documentos y entrevistas con más de 70 partes interesadas que trabajan en vivienda y con el tema de personas sin techo en Los Ángeles, así como en la propia experiencia de los panelistas trabajando en temas similares, el panel desarrolló una serie de recomendaciones. Las recomendaciones se basan en iniciativas y éxitos actuales, y están diseñadas para tener un impacto inmediato y notable en la falta de vivienda. Al desarrollar sus recomendaciones, el panel consideró lo siguiente:

- ¿Qué herramientas se pueden adoptar basadas en la fortaleza de la comunidad de proveedores de servicios y viviendas para personas sin techo en Los Ángeles y las iniciativas y estrategias exitosas que ya están en marcha?

- ¿Qué iniciativas podrían emprenderse rápidamente para aprovechar el impulso de apoyo para abordar la crisis de las personas sin techo, y que pueden tener un impacto inmediato en las personas y familias sin techo y en las comunidades de la ciudad?
- ¿Qué estrategias a más largo plazo se pueden adoptar para establecer el marco regulatorio y de políticas para abordar las tendencias subyacentes de bienes raíces que han llevado a la crisis de las personas sin techo en Los Ángeles?
- ¿Dónde se han utilizado las herramientas y estrategias recomendadas en otras partes de los Estados Unidos y en el mundo, y qué sugieren esas experiencias para Los Ángeles?

El desafío de la falta de vivienda es increíblemente complejo, y las siguientes recomendaciones de ninguna manera pretenden abordar todos los factores estructurales, sistémicos, individuales y familiares que conducen a la falta de vivienda. Por el contrario, se centran en las áreas en las que los miembros del panel tienen experiencia, específicamente en el desarrollo y la gobernanza. El panel reconoce claramente la importancia de trabajar de forma multifacética para abordar todas las causas de la falta de vivienda, y estas recomendaciones tienen como objetivo respaldar el enfoque integral de Los Ángeles.

Dele techo a los sin techo

Tres cuartas partes de la población sin techo en Los Ángeles vive expuesta, y esa población crece más rápido que la población sin techo en general. En la ciudad de Los Ángeles entre el 2013 y el 2017, la población sin albergue aumentó en un 69 por ciento, mientras que la población total de personas sin techo aumentó en un 49 por ciento.²² Más de 22.000 de las 25.237 personas en la ciudad que viven expuestas sin techo son adultos mayores de 24 años, pero 2.218 tienen entre 18 y 24 años, y 99 son menores no acompañados de menos de 18 años.

Además, más de 4.500 familias sin techo en Los Ángeles están sin albergue, incluyendo casi 2.700 niños.²³

Uso de camas en la Continuidad del Cuidado de Los Ángeles, 2017

| | Camas disponibles | Camas ocupadas | Camas desocupadas |
|--|-------------------|----------------|-------------------|
| Camas de alojamiento de apoyo permanente | 23.176 | 21.506 | 1.670 |
| Camas de albergues de emergencia | 16.623 | 13.972 | 2.651 |
| Total | 39.799 | 35.478 | 4.321 |

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos 2017 Censo de Cierta Tiempo.

Nota: La Continuidad del Cuidado de Los Ángeles es un término que designa al condado de Los Ángeles, excluyendo las ciudades de Glendale, Pasadena y Long Beach.

Aproximadamente la mitad de la población expuesta sin techo vive crónicamente sin techo, lo que significa que han estado continuamente sin techo durante un año o más o que han pasado por al menos cuatro ocasiones de estar sin techo en los últimos tres años.

En el condado de Los Ángeles—excluyendo las ciudades de Glendale, Pasadena y Long Beach—se estima que 14.412 vehículos y campamentos (grupos de tiendas de campaña y refugios improvisados) están ocupados por personas sin techo, un aumento del 26 por ciento comparado con el 2016.²⁴

No solo los que viven expuestos sin albergue constituyen la mayor parte de las personas sin techo, sino que también sus situaciones de vida tienden a ser las más desesperadas y peligrosas, para ellos y para la comunidad. Y si bien la tragedia humana y los costos a la comunidad son lo más importante, también es cierto que el creciente número y la aparente omnipresencia de la población expuesta sin techo puede disminuir la confianza pública en que el cambio está sucediendo y puede generar cinismo sobre lo que es posible.

De hecho, aunque el consenso entre los investigadores y proveedores de vivienda para personas sin techo es que la estrategia óptima, es el priorizar la vivienda a largo plazo en un modelo de “vivienda primero,” las opciones de vivienda temporal desempeñan un papel fundamental en un enfoque más amplio de la falta de vivienda. Como lo señaló una reciente revisión del Concejo Interagencial Estadounidense Sobre la Falta de Vivienda:

No siempre se puede acceder de manera inmediata a las oportunidades de vivienda permanente, por lo que es importante poder brindar una oportunidad de vivienda provisional inmediata (que podría incluir vivienda, alojamiento u otros arreglos temporales) sin barreras de entrada mientras que se buscan viviendas permanentes y apoyos adecuados.²⁵

Por lo tanto, aunque el panel cree firmemente que una mayor oferta de vivienda, incluyendo nuevas viviendas de apoyo permanente, es esencial—y también se aborda en las recomendaciones que siguen—cree que la prioridad inmediata debería ser un compromiso masivo de proporcionar albergue temporal, con el objetivo de reducir la población expuesta en un 50 por ciento para finales del 2018. Con ese fin, el panel recomienda que Los Ángeles siga el siguiente enfoque de cuatro partes.

Utilice los recursos existentes de manera efectiva

La ciudad de Los Ángeles debería intensificar los esfuerzos con sus socios para conectar a las personas y familias sin techo con los albergues y servicios existentes en la ciudad. Los Ángeles ha reunido enormes recursos para hacer frente a la crisis de las personas sin techo y ha puesto esos recursos a trabajar para proporcionar refugios adicionales. El Sistema de Entrada Coordinada (CES) para solteros, jóvenes y familias, que coordina los servicios de apoyo y los recursos de vivienda en todo el condado de Los Ángeles, es un sólido proceso administrativo y de coordinación.

El rápido aumento en el número de camas en los albergues ha significado que más de 4.000 camas y unidades



TAMPA HILLSBOROUGH HOMELESS INITIATIVE



TAMPA HILLSBOROUGH HOMELESS INITIATIVE

Este edificio, un centro de solución de vivienda comunitaria en Tampa, alberga a 75 personas—52 hombres y 23 mujeres—y en el mismo sitio proporciona asistencia de realojamiento rápido y otros servicios.



REVEREND ANDY BALES/UNION RESCUE MISSION

La organización Union Rescue Mission está utilizando un estacionamiento junto a sus instalaciones para un centro de soluciones de vivienda comunitaria que albergará a 160 mujeres.

en viviendas permanentes de apoyo han estado desocupadas desde enero del 2017. Un tema recurrente de las entrevistas del panel fue que tanto cambio ha sucedido tan rápido que ha sido un desafío gestionarlo para aprovechar al máximo las oportunidades que ha creado.

Los embotellamientos burocráticos son comunes cuando hay nuevos recursos sustanciales disponibles. Por lo tanto, es necesario enfocarse en las oportunidades con mucha intensidad, desplegando recursos existentes para colocar a las personas sin techo en albergues, dando autonomía a los trabajadores en primera línea para que puedan hacer lo que necesitan para conectar a las personas sin techo con recursos, y el tener la responsabilidad con respecto al uso de los recursos existentes comienza desde arriba.

Establezca 60 centros de solución de vivienda comunitaria

La ciudad de Los Ángeles debe establecer 60 “centros de solución de vivienda comunitaria” en toda la ciudad, ubicándolos en una base geográfica equilibrada, cuatro en cada uno de los 15 distritos del concejo de la ciudad. El establecimiento de estos centros sería la principal estrategia para reducir la población sin techo en la ciudad en el corto plazo. Esto debería comenzar inmediatamente con el objetivo de tener todas las 60 instalaciones operativas dentro de dos años.

Los centros serían instalaciones temporales de emergencia. Tal como lo probó con éxito la Iniciativa de Vivienda de Tampa Hillsborough e incorporó conceptos utilizados de manera efectiva en otras ciudades, los centros brindarían admisión, protocolo de intervención, refugio de emergencia y administración de casos. Los centros comunitarios de solución de vivienda apuntarían a colocar a los residentes en viviendas permanentes de apoyo dentro de los seis meses posteriores a su llegada al centro.

El panel propone ubicar centros en terrenos propiedad de la ciudad, el condado o las organizaciones sin fines de lucro, utilizando instalaciones vacantes o subutilizadas siempre que sea posible. Una oportunidad podría ser convertir moteles vacantes en albergues temporales de emergencia, aprovechando la Ordenanza de Conversión de Motel (discutida más adelante en este reporte), aprobada recientemente por la Comisión de Planificación y la aprobación pendiente del Concejo Municipal. Otros edificios existentes podrían modificarse o rehabilitarse rápidamente

Estimados de costos para los centros comunitarios de soluciones de vivienda

| | Total | Por centro |
|--------------------------|--------------|------------|
| Costo inicial | \$27.600.000 | \$460.000 |
| Costo de operación anual | \$32.250.000 | \$537.500 |

Fuente: *Estimados del panel.*

para proporcionar servicios de alojamiento de emergencia y gestión de casos. Además, la tecnología y la innovación en el diseño podrían permitir la construcción de instalaciones temporales (que se analizarán más adelante en este informe) para dar cabida a las personas sin techo.

El panel reconoce que la ubicación y la construcción de refugios permanentes es complicada desde la perspectiva del uso del terreno y la oposición de la comunidad. El proceso de aprobación puede tomar 18 meses o más. Ninguna comunidad indica que esté entusiasmada para dar la bienvenida a un albergue para personas sin techo, y es probable que la oposición de la comunidad a los centros sea igual de negativa. El uso de las estructuras existentes para refugios temporales—algunas de las cuales pueden estar ya afiliadas a un propósito orientado a la misión—puede facilitar la entrega de las instalaciones más rápidamente y ubicarlas en lugares por toda la ciudad sin una solicitud formal de propuestas, una rezonificación formal, o un proceso de aprobación de desarrollo.

Además, la recomendación de ubicar los centros sobre una base geográficamente equilibrada por toda la ciudad refleja la naturaleza generalizada de la falta de vivienda, así como una táctica para señalar la responsabilidad compartida de abordar la falta de vivienda en Los Ángeles (que se analizará más adelante).

Esta recomendación también permite el uso de diferentes opciones en diferentes partes de la ciudad. En un distrito, una residencia de ancianos puede ser apropiada para un centro; en otro, podría ser una iglesia antigua. Esta flexibilidad significa que, si bien el enfoque se aplica en toda la ciudad, diferentes modelos pueden funcionar en diferentes áreas, lo que hace que el proceso de ubicación sea más

rápido y potencialmente hace que la presencia de la instalación temporal en sí sea más aceptable para los vecinos. Como primer paso, el Departamento de Planificación de la Ciudad, en colaboración con representantes de cada distrito del Concejo Municipal, podría realizar un inventario de los sitios que cumplan con los criterios establecidos de idoneidad.

Basado en la experiencia en instalaciones similares desarrolladas en Nueva Orleans, Nueva York, San Luis, Tampa y otras ciudades, el panel estima que un centro de solución de vivienda comunitaria podría entregarse por un pago único de \$460.000—o una cantidad total de \$27,6 millones para 60 sitios.

Además de estos costos iniciales, se estima que cada centro tendrá un presupuesto operativo anual de \$537.500, o \$32,25 millones para los 60 centros. Este nivel de gasto cubriría toda la gama de servicios intensivos en los mismos centros que son fundamentales para que los centros sean eficaces y exitosos en el apoyo a individuos y familias a medida que avanzan hacia viviendas de apoyo permanentes.

Recupere espacios públicos

Mientras que el primer trabajo asegura que las personas sin techo tengan un refugio seguro y sanitario, junto con un intenso apoyo y servicios para ayudarles a hacer la transición a viviendas más permanentes, también es fundamental para garantizar la salud y el bienestar de los espacios públicos de la ciudad actualmente ocupados por campamentos. No solo es un paso necesario para lidiar con problemas de salud pública y seguridad, sino que también ayudará a mostrar un progreso tangible y generar apoyo público para los siguientes pasos necesarios para abordar la falta de vivienda.

A medida que los individuos se colocan en los centros de solución de vivienda de la comunidad, la ciudad debe reclamar las calles y espacios públicos, calle por calle, parcela por parcela. Este proceso debe incluir la coordinación con las organizaciones religiosas, los proveedores de servicios sociales y los departamentos de la ciudad,

Los Ángeles necesita facilitar las aprobaciones para ampliar el inventario de viviendas asequibles. Para crear Pico Housing, un desarrollo de viviendas 100 por ciento asequible en Santa Mónica, la compañía Moore Ruble Yudell Architects and Planners tuvo que abordar diferentes densidades, límites de altura, retrocesos, reducciones de nivel, y requisitos de estacionamiento de los dos distritos de zonificación en la parcela del proyecto.



incluyendo los parques, el saneamiento, la policía, la comunicación y la salud.

Además, es esencial que la ciudad, en asociación con sus proveedores de servicios para personas sin techo, desarrolle un plan de comunicación y extensión que incluya aportes de los mismos residentes sin techo. En muchos casos, sacar a la gente de un campamento significa sacarlos del único hogar y red social que conocen desde hace meses, y tal vez años. Esto no puede verse como un esfuerzo para simplemente hacer desaparecer a las personas sin techo de la vista con el único objetivo de “embellecer” el vecindario en beneficio de otros residentes de la ciudad más “merecedores”.

A medida que los residentes se mudan de los campamentos a los centros de solución de vivienda comunitaria, debe existir un plan estratégico y coordinado detallado para garantizar que las personas no regresen a los campamentos y que los espacios públicos sigan siendo seguros y acogedores para el público en general.

Invierta en viviendas transitorias dispersando su localización

La ciudad de Los Ángeles debería invertir en viviendas de apoyo más permanentes (PSH, por sus siglas en inglés), con un enfoque particular en estrategias nuevas e innovadoras para combinar viviendas y servicios para personas y familias que carecían de vivienda, así como para aquellos en riesgo de quedarse sin vivienda. Como se señaló, los centros de solución de vivienda comunitaria tienen la intención de ser temporales y, como tales, se cierran por fases a medida que se dispone de nuevos PSH.

Desarrollar nuevos PSH requiere una gran cantidad de tiempo y recursos. El financiamiento de la Proposición HHH y la Medida H, hecho sustancialmente con dólares privados y filantrópicos, será esencial. La Ordenanza de Vivienda de Apoyo Permanente (discutida más adelante) aprobada recientemente por la Comisión de Planificación debería ayudar a acelerar el desarrollo.

Si bien los desarrollos de PSH se encuentran en las etapas de planificación y aprobación, la ciudad debe explorar una solución de transición para familias e individuos que estén listos para mudarse de los centros de solución de vivienda comunitaria. Una opción sería apoyar financieramente y administrativamente a LAHSA para que se asocie con los propietarios de complejos de apartamentos pequeños y medianos para convertir unidades existentes para su uso como PSH durante un período de tiempo específico.

Siguiendo el modelo instituido en el condado de Tampa/Hillsborough, la ciudad podría proporcionar un monto de pago a los propietarios/arrendadores que acepten reservar unidades para personas que anteriormente no tenían vivienda. LAHSA sería el guardián, con cada unidad asignada a un proveedor específico de servicios que sería responsable de conectar unidades a personas sin techo y de ayudar a garantizar los cupones de vivienda para los residentes. La combinación del pago inicial, el pago único y la renta garantizada a través de un bono de vivienda crea el incentivo para que los propietarios participen.

El panel recomienda que 500 unidades en sitios dispersos estén listas cada año durante cinco años a través de este

enfoque para proporcionar incentivos a los propietarios de pequeñas y medianas propiedades. Suponiendo que la ciudad le pague a los propietarios/arrendadores \$2.000 por unidad por año, el panel estima que el costo total de tener 500 de esas unidades listas durante cinco años es de \$5 millones. (Para una nueva construcción, las mismas 500 unidades podrían costar casi \$200 millones para construir en Los Ángeles, según lo que escuchó el panel en sus entrevistas con los desarrolladores locales).

Según lo previsto, el propietario/arrendador recibiría el monto de un pago de \$10.000 por unidad durante el período de cinco años (\$500.000 por una propiedad de 50 unidades), lo que “compraría” cinco años de unidades transitorias de sitios dispersos, ya que se toman los pasos necesarios para tener listas las unidades permanentes.

Aumente el suministro general de vivienda

Se necesita una acción inmediata para combatir el serio desafío de la falta de vivienda en la ciudad. El suministro de opciones de vivienda a largo plazo y de emergencia es fundamental para sacar a las personas y familias sin techo de las calles y ayudar a mejorar la salud, el bienestar y la seguridad. Sin embargo, también existe una necesidad más amplia de viviendas más asequibles en la ciudad, a todos los niveles de precio y renta, para detener los problemas de asequibilidad de la vivienda que se han acumulado como resultado de la grave escasez de viviendas en Los Ángeles.

Dado el desequilibrio actual entre la oferta y la demanda, es inevitable que los costos de la vivienda y los alquileres continúen aumentando a un ritmo acelerado. El creciente desafío de la asequibilidad pondrá a más y más angeleños en riesgo de quedarse sin vivienda. Si bien no existe una solución mágica que resuelva todos los problemas de la asequibilidad de la vivienda y la falta de vivienda, está claro que existe una acción que puede tener un impacto significativo: aumentar lo más rápidamente posible la oferta general de vivienda, desde viviendas unifamiliares

hasta el mercado de condominios y apartamentos, a la vivienda de apoyo permanente.

El panel está de acuerdo con y apoya la meta del alcalde Garcetti de otorgar permisos para 100.000 nuevas unidades de vivienda y, como parte de ese total, construir o preservar al menos 15.000 unidades de vivienda asequible para el 2021. Mientras los permisos para nueva construcción residencial están en la ciudad, todavía queda un largo camino por recorrer para satisfacer la demanda de vivienda y para estar preparados para acomodar la población futura y el crecimiento de empleos. El panel ve oportunidades significativas para la acción en tres áreas: agilizar las aprobaciones e incentivar el desarrollo, fomentar la innovación en el diseño y desarrollo de viviendas y crear apoyo para la densidad.

Optimice las aprobaciones e incentive el desarrollo

A medida que aumenta el costo del desarrollo, también lo hace la necesidad de recursos públicos adicionales para respaldar el desarrollo de viviendas a un precio inferior al del mercado. Si bien el terreno, la mano de obra, y otros costos directos son factores claves de los costos totales, la amplia regulación y los procesos de revisión y aprobación del desarrollo local obstaculizan significativamente la viabilidad financiera de los proyectos de viviendas asequibles.

Un tema recurrente en las entrevistas del panel fue que el proceso de aprobación para la construcción, la renovación, o el uso adaptativo de las propiedades es simplemente demasiado largo e incierto para alentar el desarrollo de nuevas viviendas. De hecho, el proceso de revisión y aprobación del desarrollo de la ciudad fue visto como un desincentivo para la construcción porque las demoras y la incertidumbre aumentan los ya altos costos de construcción en Los Ángeles.

Dicho eso, el panel elogia a la ciudad por sus recientes esfuerzos en este frente. Los pasos en la dirección correcta incluyen la Ordenanza de Vivienda de Apoyo Permanente, que proporcionaría revisiones aceleradas para desarrollos que albergan a personas sin techo y servicios de apoyo, y la Ordenanza de Conversión de Motel, que permitiría

que los moteles antiguos se conviertan en viviendas para personas sin techo sin tener en cuenta actuales requisitos de zonificación que pueden prevenirlo. El panel insta al Concejo Municipal y a la Comisión de Planificación a implementar las ordenanzas, que están a la espera de la aprobación del Concejo Municipal luego de ser respaldadas por la comisión.

El panel también alienta la experimentación temprana para aplicar las disposiciones de las ordenanzas de manera más flexible en ciertas circunstancias. Por ejemplo, las construcciones deben considerarse para una revisión acelerada, incluso si se encuentran fuera de media milla de una parada de tránsito, como lo requeriría la Ordenanza de Vivienda de Apoyo Permanente, si están ubicadas en vecindarios donde hay acceso peatonal a las necesidades diarias o adecuado suministro en los mismos lugares. De manera similar, el requisito de que las construcciones aceleradas reserven al menos la mitad de sus unidades para las personas con problemas físicos, de salud mental o de abuso de sustancias podría no aplicarse si se proporcionan otras opciones para esas personas en la comunidad.

Finalmente, el panel insta a todas las ciudades del condado de Los Ángeles a avanzar lo más rápido posible para implementar las nuevas leyes aprobadas en el otoño del 2017 con el objetivo de facilitar la aprobación local de desarrollos de viviendas asequibles, incluido el Proyecto de Ley Senatorial 35, que pone más fuerza en los requisitos



Los Star Apartments muestran un modelo de diseño innovador para viviendas de apoyo permanentes.

GABOR BECS



KTGY ARCHITECTURE + PLANNING

El diseño del proyecto Hope on Alvarado desarrollado por KTGY Architecture + Planning apoya el uso de material alternativo de construcción—los contenedores de transporte reutilizados—que llevan la textura y las líneas verticales al elemento de la torre previsto en la calle South Alvarado y la calle Valley.

que cada ciudad cumpla su parte de la demanda regional de vivienda; El Proyecto de Ley Senatorial 540, que tiene la intención de acelerar la aprobación y la construcción de viviendas asequibles en zonas designadas localmente; y el Proyecto de Ley de la Asamblea 1505, que permite a los gobiernos locales utilizar la zonificación inclusiva para exigir que los desarrollos multifamiliares proporcionen unidades de alquiler asequibles.

Fomente la innovación en el diseño y desarrollo de viviendas

Una forma de aumentar el impacto de los fondos de la Proposición HHH y la Medida H y garantizar que se satisfaga la demanda cambiante de vivienda es abrirse a nuevas ideas y conceptos sobre cómo producir los tipos de vivienda más rentables. Si bien la demanda seguirá existiendo claramente para los modelos de vivienda tradicionales, Los Ángeles perderá oportunidades si no fomenta e incentiva activamente nuevos modelos de vivienda.

Un ejemplo son las unidades de vivienda accesoria (ADU, por sus siglas en inglés). Recientemente, California aprobó una legislación que reduce las regulaciones relacionadas con los ADU, lo que facilita a los propietarios de viviendas de todo el estado la creación de apartamentos accesorios en sótanos, en garajes y como estructuras separadas e independientes.²⁶ La Oficina del Analista Legislativo de California tomó nota de lo siguiente sobre ADU:

Las viviendas accesorias proporcionan parte de la solución a la crisis de la vivienda. Son la única fuente de vivienda que se puede agregar dentro de un año a un precio asequible, en comunidades desarrolladas existentes atendidas por infraestructura . . . sin subsidio público, y la acción del Estado en algunos asuntos hará posible que decenas de miles de propietarios se beneficien de inmediato y ayuden a sus comunidades.²⁷

Un informe para el Centro Turner para la Innovación de la Vivienda en la Universidad de California encontró que el costo promedio de la construcción de una ADU en todo el estado es de \$156.000. En comparación, el costo promedio por unidad de vivienda asequible es de \$332.000 en todo el estado y \$372.000 en Los Ángeles. Además, las ADU pueden construirse rápidamente: la gran mayoría de las ADU en el estado se terminan en 18 meses o menos.²⁸

Según el Centro Turner, las solicitudes para crear ADU se han incrementado dramáticamente como resultado de la nueva ley.²⁹ De todas las grandes ciudades de California, Los Ángeles ha visto el salto más dramático: un aumento de 25 veces en permisos de ADU a casi 2.000 solicitudes en 2017 de solo 80 el año anterior.³⁰

Fomentar la innovación también significa expandir límites en el diseño y materiales de la vivienda. The Star Apartments, diseñado por Michael Maltzan para Skid Row Housing Trust y construido con bloques prefabricados en una llamativa estructura de varias unidades, personifica esta forma de pensar. Otro poderoso ejemplo de pensamiento innovador, más allá de las prácticas habituales, es el desarrollo de Hope on Alvarado en el vecindario de Westlake, diseñado por la firma KTG Architecture + Planning para el grupo de bienes raíces Aedis Real Estate Group. Ese desarrollo planea utilizar contenedores de metal reciclado como las unidades primarias de lo que será un edificio de cinco pisos organizado alrededor de un patio central.

Si bien este tipo de desarrollos son inspiradores, son excepciones. Dos de los mayores activos de Los Ángeles—su creatividad y apertura a nuevas ideas—apenas han influido en las prácticas y los procesos de desarrollo

residencial. (Esto es cierto en la industria del desarrollo residencial a nivel nacional, no solo en Los Ángeles). Es probable que haya importantes recompensas económicas para los innovadores que pueden ofrecer formas de alojamiento de menor costo a quienes necesitan un lugar al que llamar hogar. Pero el gobierno local y los vecindarios necesitarán adaptarse y ajustarse para permitir que la innovación entregue esos resultados. Los códigos, las regulaciones y quizás las normas sociales deben evolucionar a medida que la experimentación real, con la supervisión y protección adecuada, se persiga agresivamente para ampliar nuevas formas de producción de vivienda.

Desarrolle apoyos para la densidad

La capacidad de construir suficientes viviendas para acomodar el crecimiento de la población y el empleo, y para alentar la construcción de nuevos tipos de viviendas innovadoras, a menudo implicará aumentar la densidad permitida. El panel es muy consciente de la larga historia de oposición en muchos vecindarios de Los Ángeles a un desarrollo más denso, oposición que es común en muchas regiones del país.

Por lo tanto, el problema no es la densidad en sí misma, sino más bien la planificación del nivel correcto de densidad en los lugares correctos de la ciudad. Si bien son muchos los mitos que rodean a la densidad, cuando se usa de manera apropiada y se enfoca estratégicamente, la densidad es una herramienta importante para abordar la asequibilidad de la vivienda y la falta de vivienda. El panel recomienda que la ciudad establezca zonas de mayor densidad que permitan una mayor producción de viviendas y minimicen el impacto en las comunidades residenciales existentes.

El panel ve oportunidades para potenciar lo que parecen ser actitudes en evolución sobre la densidad cuando se vincula específicamente a viviendas asequibles bien diseñadas cerca del tránsito. Se han implementado varias iniciativas para aumentar la densidad a lo largo de las vías de transporte, lo que el panel cree que puede ayudar a demostrar los beneficios de la densidad inteligente. Como se señala en un artículo de 2017 en *Urban Land*:

Con este cambio hacia el tránsito, Los Ángeles y las ciudades aledañas abordan la necesidad de un desarrollo comercial y residencial más alto, denso, transitable y apto para bicicletas a lo largo de calles principales y líneas de tránsito cercanas para respaldar la inversión pública en infraestructura de transporte y proporcionar acceso de tránsito a las personas. Más alto y mayor densidad ya ha estado sucediendo en el centro de la ciudad, en Hollywood, Koreatown y otras áreas. . . . En áreas más suburbanas, [construcción orientada al tránsito] están trayendo usos mixtos y una mayor densidad.³¹

Las Pautas del Programa de Incentivos para Viviendas Asequibles de las Comunidades Orientadas por el Tránsito, publicadas por el Departamento de Planificación de Los Ángeles en septiembre del 2017, representan otra política inteligente. (El ímpetu para el programa fue la Medida JJJ, aprobada por los votantes de la ciudad de Los Ángeles en noviembre de 2016). Al combinar bonos por densidad, reducciones de estacionamiento y derechos acelerados a cambio de la inclusión de algunas unidades asequibles en desarrollos de uso mixto más grande orientadas al tránsito, la política intenta hacer que más desarrolladores ayuden a producir unidades asequibles que se necesitan desesperadamente.

Si bien parece que el programa está atrayendo inicialmente un fuerte interés, el panel alienta a la ciudad a monitorear de cerca la participación y su impacto y hacer los ajustes necesarios en función de los comentarios de la industria y las condiciones del mercado.

Reconsidere el liderazgo y la responsabilidad

El desafío de las personas sin techo que enfrenta Los Ángeles está ocurriendo en medio de cambios macroeconómicos más amplios que están afectando a las ciudades de todo el mundo. El cambio climático, la globalización, la tecnología, la demografía, la competencia por el talento y los desafíos de financiar las inversiones

afectan cada vez más a todas las ciudades y a la salud, los empleos y el futuro de sus residentes.

Las tendencias de empleos en Los Ángeles demuestran claramente los notables cambios que se desarrollan con mayor velocidad. En los últimos 25 años, la ciudad de Los Ángeles ha perdido casi la mitad de sus empleos de fabricación, mientras que la creación de empleo en salud, educación y servicios han aumentado rápidamente. Desafortunadamente, las habilidades útiles para trabajos de manufactura no son a menudo las mismas que las necesarias para los nuevos trabajos, un desajuste que ha creado dificultades para muchos trabajadores en Los Ángeles.

La población sin techo de la ciudad incluye muchas personas que, sin duda, encuentran que las oportunidades económicas que una vez tuvieron allí ya no existen. Los cambios macroeconómicos responsables, al menos en parte, de la crisis de las personas sin techo en Los

La Universidad del Sur de California desempeñará un papel fundamental en el trabajo sobre la falta de vivienda en Los Ángeles a través de iniciativas universitarias, que incluyen la recopilación de datos.



GUS RUELAS AT USC



GUS RUELAS AT USC

Ángeles brindan una oportunidad para volver a imaginar cómo debería ser el liderazgo y la rendición de cuentas en la ciudad. El panel recomienda tres estrategias para lidiar con estos desafíos macro: construir la voluntad política, fortalecer la administración y el reportar de datos y adoptar una responsabilidad comunitaria colectiva.

Construya voluntad política

La visión de eliminar la falta de vivienda solo puede hacerse realidad a través de un liderazgo dinámico y caminos claros de responsabilidad y autoridad. La estructura del gobierno de la ciudad de Los Ángeles difunde el poder, lo que brinda más espacio para la democracia pero hace que sea más difícil gobernar con valentía y actuar rápidamente. En respuesta a la crisis de las personas sin techo y para aprovechar recursos y apoyo públicos sin precedentes, la ciudad debe tomar medidas para consolidar la autoridad y racionalizar el proceso de gobierno a fin de permitir que las decisiones se tomen de manera más oportuna y audaz.

El uso del terreno está en el centro de la ubicación y el desarrollo de nuevas viviendas para personas sin techo y para aquellos anteriormente sin techo, así como viviendas asequibles y de mercado, en general. En la ciudad de Los Ángeles, las decisiones sobre el uso del terreno están controladas por miembros individuales del concejo de distrito. Cuando los votantes y la mayoría del Concejo Municipal apoyaron el referéndum para financiar iniciativas de personas sin techo, estaba claro que se necesitarían construir más refugios, viviendas de apoyo más permanentes y más viviendas asequibles para abordar el problema. Sin embargo, la hora de la verdad está al nivel del vecindario cuando los proyectos individuales se someten a aprobación para la re zonificación o una excepción especial de zonificación. Cuando se proponen proyectos específicos, incluso los miembros del concejo que apoyaron la Proposición HHH han salido a oponerse a ellos.

El panel insta a todos los miembros del concejo a contribuir sugiriendo ubicaciones y luego apoyando la ubicación de viviendas temporales y permanentes en sus propios distritos. En lugar de un enfoque que trata de proporcionar suficiente vivienda de una vez, se necesita una estrategia

Población sin techo albergada y expuesta de la ciudad de Los Ángeles, por distrito del concejo municipal

| Distrito | Total de 2016 | Total de 2017 | % cambio |
|--------------|---------------|---------------|------------|
| 1 | 1.986 | 2.958 | 49% |
| 2 | 1.084 | 1.212 | 12 |
| 3 | 890 | 746 | -16 |
| 4 | 628 | 783 | 25 |
| 5 | 913 | 1.160 | 27 |
| 6 | 1.856 | 2.047 | 10 |
| 7 | 1.206 | 1.198 | -1 |
| 8 | 1.497 | 2.178 | 45 |
| 9 | 3.458 | 3.843 | 11 |
| 10 | 1.112 | 1.508 | 36 |
| 11 | 2.529 | 2.741 | 8 |
| 12 | 906 | 879 | -3 |
| 13 | 3.036 | 3.282 | 8 |
| 14 | 5.590 | 7.386 | 32 |
| 15 | 1.773 | 2.268 | 28 |
| Total | 28.464 | 34.189 | 20% |

Fuente: Autoridad de Servicios para Personas sin Techo de Los Ángeles.

pública y visible que asigne camas y unidades de vivienda al distrito de cada miembro del concejo para demostrar la naturaleza generalizada del problema de las personas sin techo y la responsabilidad compartida de las comunidades por toda la ciudad.

Está claro que sin que todos los miembros del concejo acepten esta responsabilidad y usen su autoridad con valentía, no se alcanzarán los objetivos para abordar la falta de vivienda. Los miembros del concejo deben unirse con una estrategia de toda la ciudad para responder a una crisis en toda la ciudad.

Fortalezca la administración y el reportar de datos

A través de las docenas de entrevistas del panel, quedó claro que la entrega de viviendas y servicios en Los Ángeles involucra a cientos de organizaciones. Los programas sólidos que ya están en vigencia han estado brindando un alcance y servicios efectivos mucho antes de la apro-

Debido a que el problema de la falta de vivienda en Los Ángeles no se limita a ningún vecindario o distrito, la solución solo vendrá si todos los distritos trabajan juntos para abordar la falta de vivienda en Los Ángeles en su conjunto.

bación de la Proposición HHH. Con la infusión masiva de fondos de la Proposición HHH y la Medida H por venir, el reto ahora es ampliar los esfuerzos de una manera sin precedentes. Para ello, la coordinación del desarrollo de diferentes tipos de vivienda y la prestación de servicios es esencial.

El alcalde, los funcionarios de la ciudad y el condado y el United Way han organizado un grupo de trabajo que reúne regularmente a los proveedores de vivienda y servicios. El panel recomienda que el United Way continúe como convocante de este consorcio. Sugiere que se celebren reuniones semanales para guiar el trabajo hacia la eliminación de la falta de vivienda, que se establezcan líneas claras de autoridad y medidas de desempeño para ayudar en la producción de viviendas para personas sin techo, y asociaciones entre organizaciones sin fines de lucro, prestamistas, la oficina del alcalde y otros funcionarios electos serán enormemente mejorados.

Además, el panel recomienda que el condado y la ciudad continúen colaborando en la recopilación de datos e informes a través de LAHSA y amplíen los esfuerzos, mientras los recursos lo permitan, para obtener una visión cada vez más precisa y cambiante de la falta de vivienda en Los Ángeles. Se deben ampliar los esfuerzos como la asociación de LAHSA con la Universidad del Sur de California, a través de la cual los investigadores y estudiantes de USC han aumentado sustancialmente el alcance y la precisión de las encuestas LAHSA de las personas sin techo.

En última instancia, un sistema mejorado de recopilación de datos debe actualizarse cada seis meses para garantizar la precisión de la información sobre los servicios prestados y la ubicación de todas las personas sin techo. Además de garantizar la recopilación de datos precisos y oportunos, el proceso debe verificar que cada persona sin techo sea tratada con dignidad y respeto. Los datos deberían estar disponibles y actualizados periódicamente para el consumo público.

Adopte una responsabilidad comunitaria colectiva

El panel tiene la firme convicción de que es simplemente inaceptable que uno de los lugares más prósperos y productivos de la tierra permita que las personas sin techo se vuelvan tan extendidas y aparentemente arraigadas como lo es en Los Ángeles. Claramente, los esfuerzos a menudo heroicos y no anunciados de quienes están directamente involucrados en abordar el problema hoy en día no son en sí mismos suficientes. Esencialmente, cada vecindario, cada negocio, cada filantropía local, cada residente de Los Ángeles tiene un interés en resolver el problema, y todos deben preguntarse cómo pueden contribuir.

Los vecindarios deben preguntarse que harán para dar la bienvenida al desarrollo de nuevas viviendas (en varios puntos de precio y rentas) que ayuden a aliviar los problemas generales de asequibilidad y tengan en cuenta una combinación adecuada de servicios para los más necesitados. Las empresas deben preguntarse cómo su capital intelectual, sus productos y servicios, y su liderazgo cívico producirán ideas y soluciones para la falta de vivienda. Las fundaciones locales deben preguntar cómo van a colaborar, igualar y superar, y aprovechar las inversiones del sector público para ayudar a resolver la falta de vivienda. Y los residentes de Los Ángeles deben preguntarse qué contribuciones personales harán para resolver el problema, incluyendo el apoyo al nuevo desarrollo de vivienda que se necesita.

Conclusión

CUALQUIER PERSONA QUE PASE TIEMPO tratando de comprender el alcance y la tragedia de la crisis de las personas sin techo en Los Ángeles y lo que se puede hacer al respecto puede salir de la experiencia desalentada. Sin embargo, como nos recuerdan los esfuerzos de los muchos angeleños que trabajan todos los días para responder a la crisis, el no hacer nada no es una opción. Con el compromiso cívico sostenido y la energía ilimitada que forman parte del ADN de Los Ángeles, existe una razón legítima para esperar, e incluso anticipar, que la comunidad finalmente resuelva lo que tal vez sea su mayor reto.

Sobre el panel

Rafael Cestero

*Copresidente del panel
Nueva York, Nueva York*

Cestero ha sido presidente y director ejecutivo de la Community Preservation Corporation (CPC) y su filial de desarrollo con fines de lucro CPC Resources Inc. (CPCR) desde 2012. Dirigió a CPC a través de su transición como una empresa en plena reestructuración a una capitalización completa y organización financieramente fuerte. Hoy en día, CPC es una compañía líder sin fin de lucro en el financiamiento de revitalización de vivienda y viviendas asequibles que ofrece soluciones flexibles de capital en todo el estado de Nueva York y la región.

Antes de unirse a CPC, Cestero fue comisionado del Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD, por sus siglas en inglés) de la ciudad de Nueva York, la mayor agencia municipal para el cumplimiento del código de desarrollo y mantenimiento de viviendas municipales. Durante su mandato, ayudó a implementar y supervisar el Plan de Nuevo Mercado de la Vivienda del alcalde Michael R. Bloomberg, una iniciativa multimillonaria para financiar la creación y preservación de 165.000 unidades de viviendas asequibles. También fue responsable de liderar la creación de la Iniciativa de Preservación Proactiva de HPD, un programa de \$750 millones para identificar y estabilizar propiedades multifamiliares en dificultades en toda la ciudad de Nueva York. Antes de tomar el timón en HPD, Cestero fue el comisionado adjunto de desarrollo de la agencia.

Cestero también ha sido director general de L+M Development Partners y director de programas de Nueva York en Enterprise Community Partners.

Nacido en Rochester, Nueva York, recibió su bachillerato en análisis de políticas públicas de la Universidad de Cornell y una maestría en planificación urbana de la Universidad de Illinois en Urbana-Champaign.

Leigh Ferguson

*Copresidente del panel
Nueva Orleans, Luisiana*

Ferguson es un desarrollador con más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es un experto en revitalización del centro de ciudades, viviendas asequibles, desarrollo de uso mixto y asociaciones con entidades públicas y sin fines de lucro. Como director de desarrollo económico de Nueva Orleans, es responsable de facilitar el desarrollo e inversión inmobiliaria en el centro de la ciudad, ayudando a la comunidad del centro con problemas que afectan el ambiente empresarial, avanzando en la planificación del centro y atrayendo nuevos negocios y proyectos de desarrollo que resultarán en la ampliación de empleos, la base tributaria y la creación de riqueza en el centro de Nueva Orleans.

Anteriormente, Ferguson era desarrollador ejecutivo en Bayer Properties, donde participó en una variedad de productos comerciales, de uso mixto y residenciales en varios lugares de los Estados Unidos. Sus deberes principales incluyeron el funcionamiento de la división de administración y desarrollo de bienes raíces residenciales y de uso mixto que se enfocaba en proyectos de desarrollo comunitario urbanos de uso mixto en Birmingham, el centro de la ciudad revitalizadora de Alabama.

Ferguson es miembro de ULI, recibió el Premio Robert M. O'Donnell de ULI en 2007 y se ha desempeñado como vicepresidente del Affordable Housing Council. Ha servido en 11 paneles de Servicios de Asesoría y presidido diez de

esos paneles junto con varios otros foros y talleres de ULI. Ha sido miembro de numerosas juntas asesoras cívicas y sin fines de lucro, incluyendo el Banco Federal Federal Home Loan Bank de Cincinnati y la agencia de desarrollo de vivienda Tennessee Housing Development Agency.

Douglas Apple

Brooklyn, Nueva York

Apple es presidente/director ejecutivo de DNA Consulting, y presta servicios inmobiliarios y de administración de proyectos al sector gubernamental sin fines de lucro. De abril del 2012 a octubre del 2017, fue vicepresidente ejecutivo/director de operaciones de Samaritan Daytop Village, con sede en Queens, Nueva York, supervisando los más de 50 programas de Samaritan centrados en vivienda, salud mental y servicios humanos.

Apple fue el primer comisionado adjunto para el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) de Nueva York desde septiembre del 2009 a abril del 2012, supervisando las operaciones administrativas de la agencia, el cumplimiento de códigos residenciales, gestión de activos/propiedades, el programa de Sección 8 y el cumplimiento normativo. Antes de eso, Apple fue durante ocho años gerente general/director de operaciones de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York, la agencia de vivienda pública más grande de los Estados Unidos, sirviendo a más de 675.000 neoyorquinos a través de su vivienda pública y programas de la Sección 8.

En su carrera de 27 años en el gobierno municipal, Apple fue comisionado adjunto en el Departamento de Justicia Juvenil, subdirector de seguridad pública en la Oficina de Administración y Presupuesto y subdirector de la Oficina de Operaciones de la Oficina del Alcalde. Tiene un bachillerato de la Universidad de Boston y asistió a la Escuela de Administración Pública Wagner en la Universidad de Nueva York.

Antoinette D. Hayes-Triplett

Tampa, Florida

Hayes-Triplett ha sido directora ejecutiva de la iniciativa para combatir la falta de vivienda Tampa Hillsborough Homeless Initiative desde 2014. También preside la Continuidad de Cuidado Continuum of Care (CoC) de Tampa Hillsborough, una colaboración de agencias gubernamentales federales, estatales y locales, organizaciones religiosas, proveedores de vivienda, agencias sin fines de lucro y empresas que desarrollan estrategias para reducir y evitar la falta de vivienda. Bajo su liderazgo, el condado de Tampa/Hillsborough ha experimentado una disminución del 48 por ciento en la falta de personas sin techo que viven expuestos, una disminución del 35 por ciento en la falta de vivienda crónica y una disminución del 27 por ciento en personas sin techo entre los veteranos militares.

Hayes-Triplett desarrolló la iniciativa de vivienda Operation: Reveille, que tiene como objetivo eliminar barreras, desarrollar colaboraciones y proporcionar viviendas y servicios excepcionales para garantizar que un veterano del ejército nunca duerma en las calles o en un albergue de emergencia. Operación: Reveille fue adoptada como modelo nacional por Robert A. McDonald, ex Secretario de Asuntos de Veteranos de Estados Unidos.

Anteriormente, Hayes-Triplett era una ejecutiva de planificación de la ciudad de San Luis. Bajo su liderazgo, San Luis redujo la falta de vivienda en un 30 por ciento, incrementó la vivienda de apoyo permanente en un 2.700 por ciento, aumentó el presupuesto en un 115 por ciento, recibió \$130 millones en fondos competitivos e implementó más de 30 programas nuevos. Ella es una veterana de la Fuerza Aérea de Estados Unidos. Y tiene una maestría de la Universidad de Webster.

Stanley A. Lowe

Pittsburgh, Pensilvania

Lowe tiene más de 29 años de experiencia brindando asistencia técnica a autoridades de vivienda pública, organizaciones de preservación histórica, agencias gubernamentales, universidades y organizaciones comunitarias. Tiene experiencia comprobada en la revitalización de la comunidad y el desarrollo económico, el desarrollo inmobiliario, la gestión de activos, la planificación comunitaria, la reestructuración organizativa, la gestión presupuestaria y financiera, y la gestión de viviendas públicas.

Lowe es el presidente y director ejecutivo de Pittsburgh Neighborhood Preservation Services y actualmente es el director administrativo de la subvención Richard Mellon Scaife Community Development Initiative Grant. Él es el ex director ejecutivo de la autoridad de vivienda para Galveston, Texas, y el ex socio administrador a cargo de las operaciones de la Costa del Golfo para la empresa Fourth River Development LLC. Más recientemente, trabajó como consultor para la Fundación Annie E. Casey en Baltimore.

A lo largo de los años, Lowe ha ocupado diversos cargos, incluyendo el de vicepresidente de la organización National Trust for Historic Preservation, presidente de la Institución Financiera National Trust Community Development (CDFI, por sus siglas en inglés) y miembro de la junta de la corporación de inversión comunitaria National Trust Community Investment. En Pittsburgh, fue asistente del alcalde Tom Murphy para vivienda y planificación política, director ejecutivo de la Autoridad de Vivienda de Pittsburgh, vicepresidente de la Fundación de Historia y Puntos de Interés de Pittsburgh y miembro del concejo de la Oficina de Preservación Histórica de Pensilvania y el Concejo de Pittsburgh de revisión de código.

Paola Moya

Washington, D.C.

Moya es la directora ejecutiva fundadora de la empresa Moya Design Partners, una consultora de diseño donde maneja las responsabilidades ejecutivas de la firma y participa activamente en el diseño, desarrollo y ejecución de los proyectos de la compañía. Moya cofundó Marshall Moya Design en 2010 y como directora ejecutiva estuvo a cargo de la expansión de la firma en nuevos mercados de arquitectura en el área metropolitana de Washington, DC y más allá, incluyendo proyectos como el Teatro Howard, el Centro Estudiantil en la Universidad del Distrito of Columbia, el estadio de fútbol DC United, la instalación de práctica del equipo de baloncesto Washington Wizards y proyectos para MGM Resorts International.

Moya fue nombrada por el *Washington Business Journal* para la lista Power 100 Playmakers en 2016, 40 de menores de 40 años en 2015 y Líder Minoría Empresarial del Año en el 2014. Su trabajo ha sido galardonado con premios internacionales, nacionales y locales de excelencia en el diseño del Instituto Americano de Arquitectos, la Organización Nacional de Arquitectos Minoritarios, del grupo Graphic Design USA, Premios Internacionales de Diseño y de la organización Built by Women.

Moya tiene una maestría en arquitectura con concentración en desarrollo inmobiliario y un bachillerato en arquitectura de la Universidad Católica de América. También tiene una certificación financiera del programa de educación ejecutiva de la Escuela Wharton en la Universidad de Pensilvania.

Tom Murphy

Pittsburgh, Pensilvania/Washington, D.C.

Murphy es especialista senior en residencia del ULI y presidente de Canizaro/Klingbeil Families for Urban Development. Exalcalde de Pittsburgh, Murphy tiene una amplia experiencia en la revitalización urbana, enfatizando lo que impulsa la inversión y lo que garantiza un compromiso duradero.

Murphy sirvió tres mandatos como alcalde de Pittsburgh, desde enero de 1994 hasta diciembre de 2005, durante el cual inició una estrategia de asociación pública/privada que resultó en más de \$4,5 mil millones en desarrollo económico en la ciudad. Lideró esfuerzos para asegurar y supervisar \$1.000 millones en fondos para el desarrollo de dos instalaciones deportivas profesionales, y un nuevo centro de convenciones que es el mayor edificio verde certificado en los Estados Unidos. Desarrolló asociaciones estratégicas para transformar más de 1.000 acres de propiedades industriales abandonadas y deterioradas en nuevos usos comerciales, residenciales, comerciales y públicos y supervisó el desarrollo de más de 25 millas de nuevos senderos a orillas del río y espacios verdes urbanos.

Desde el 1979 hasta el 1993, Murphy sirvió ocho mandatos en la Cámara de Representantes de Pensilvania. Sirvió en el Cuerpo de Paz en Paraguay del 1970 al 1972. Se graduó en 1993 del Programa Nuevos Alcaldes ofrecido por la Escuela de Gobierno Kennedy de la Universidad de Harvard. Tiene una maestría en estudios urbanos del Hunter College y un bachillerato en biología y química de la Universidad John Carroll. Es miembro honorario de la Sociedad Estadounidense de Arquitectos Paisajistas, miembro de la junta directiva de la Liga de Ciudades y Municipios de Pensilvania y miembro de la junta de la organización National Rails to Trails Conservancy.

Philip S. Payne

Charlotte, Carolina del Norte

Durante más de 25 años, Payne se ha enfocado principalmente en el desarrollo, la adquisición, la rehabilitación y la administración de viviendas multifamiliares del mercado mediano (fuerza de trabajo). Es director ejecutivo del grupo Ginkgo Residential, que se formó en julio de 2010. Ginkgo brinda servicios de administración de propiedades para propiedades multifamiliares en el sureste de los Estados Unidos y participa activamente en la adquisición y rehabilitación sustancial de propiedades multifamiliares en el mercado mediano. Es director de la compañía Ginkgo Investment, formada en julio de 2013, que invierte en propiedades multifamiliares en el sudeste del país. Del 2007 al 2010, Payne fue director ejecutivo de la compañía Babcock & Brown Residential, y antes de eso fue presidente de BNP Residential Properties Trust.

Payne es miembro de la junta directiva y presidente del comité de auditoría de Ashford Hospitality Trust, un fideicomiso de inversiones inmobiliarias de la Bolsa de Nueva York enfocado en la industria hotelera. Es un fideicomisario y gobernador de ULI y es miembro del Concejo de Inversiones de la Propiedad Responsable de ULI (presidente fundador); un ex co-presidente del Comité de Clima, Uso de Terreno y Energía de ULI; y un ex miembro de la junta asesora del Centro de Sostenibilidad de ULI. Es miembro del Concejo Nacional de Vivienda Multifamiliar.

Payne recibió su bachillerato y título de derecho del College of William y Mary. Ha escrito para varias publicaciones y ha hablado en numerosas conferencias sobre una variedad de temas, incluyendo fideicomisos de inversión inmobiliaria, regulaciones de valores, finanzas, vivienda de la fuerza de trabajo, inversión de propiedad responsable, sostenibilidad y resiliencia.

Notas

- 1 En general en este reporte, *Los Ángeles y la región* se refieren al área geográfica del condado de Los Ángeles, incluyendo la ciudad de Los Ángeles. Las citas de datos o las acciones recomendadas por una unidad específica de gobierno indican “ciudad de Los Ángeles” o “condado de Los Ángeles”.
- 2 Autoridad de Servicios para Personas sin Techo de Los Ángeles (LAHSA, por sus siglas en inglés), “2017 Greater Los Angeles Homeless Data Count Results,” [Resultados del Censo de Datos de Personas Sin Techo en el Área metropolitana de Los Ángeles] 2017, [2017-greater-los-angeles-homeless-count-data-summary-city-of-los-angeles.pdf](https://www.lahsa.org/2017-greater-los-angeles-homeless-count-data-summary-city-of-los-angeles.pdf).
- 3 Ibid.
- 4 Ibid.
- 5 Meghan Henry, Rian Watt, Lily Rosenthal y Azim Shivji, “The 2017 Annual Homeless Assessment Report (AHAR, por sus siglas en inglés) to Congress” [El Reporte Anual al Congreso de Evaluación de Personas sin Techo de 2017] (Washington, DC: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos, diciembre del 2017).
- 6 LAHSA, “2017 Greater Los Angeles Homeless Data.” [Datos del 2017 de las Personas sin techo en el área metropolitana de Los Ángeles]
- 7 Meghan Henry y otros.
- 8 Valores y precios de las viviendas de Los Ángeles, accedido el 5 de enero del 2018, a través de Zillow, <https://www.zillow.com/los-angeles-ca/home-values>.
- 9 Buró del Censo de Estados Unidos, “2016 American Community Survey,” [Encuesta de la Comunidad Estadounidense del 2016] accedido a través del American Fact Finder, 21 de enero, 2017.
- 10 Ibid.
- 11 Veá, por ejemplo, Maya Brennan, Lisa Sturtevant y Patrick Reed, “The Impacts of Affordable Housing on Education” [Los Impactos de Vivienda Asequible en la Educación] (Washington, DC: Conferencia Nacional de Vivienda, 2014); y Janet Viveiros, Mindy Ault y Nabihah Maqbool, “The Impacts of Affordable Housing on Health: A Research Summary” [Los Impactos de Vivienda Asequible en la Salud: Un Resumen de Investigación] (Washington, DC: Conferencia Nacional de Vivienda, 2015).
- 12 Centro Conjunto para Estudios de Vivienda de la Universidad de Harvard, *State of the Nation's Housing, 2016* [Estado de la Vivienda en la Nación] (Cambridge, MA: Centro Conjunto para Estudios de Vivienda de la Universidad de Harvard, 2016).
- 13 Corporación de Sociedad de Vivienda de California, “Confronting Los Angeles County’s Rent and Poverty Crisis: A Call for Reinvestment in Affordable Homes,” [Enfrentando la Crisis del Alquiler y la Pobreza en el condado de Los Ángeles: Un Llamado a la Inversión en Viviendas Asequibles] Mayo 2016, <https://chpc.net/wp-content/uploads/2016/05/Los-Angeles-County.pdf>.
- 14 Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, “California’s Housing Future: Challenges and Opportunities, Public Draft—Statewide Housing Assessment 2025,” [El Futuro de la Vivienda en California: Desafíos y Oportunidades, Borrador Público—Evaluación Estatal de la Vivienda 2025] 2017.
- 15 Corporación de Sociedad de Vivienda de California, “Los Angeles County Renters in Crisis: A Call for Action,” 2017, [Inquilinos en Crisis en el Condado de Los Ángeles: Un Llamado a la Acción] <http://1p08d91kd0c03rixhmhtydr.wpengine.netdna-cdn.com/wp-content/uploads/2017/05/Los-Angeles-County-2017.pdf>.
- 16 “Directiva Ejecutiva 13 del alcalde Garcetti: Apoyo para Vivienda Asequible,” 2017.
- 17 El Grupo Concord, “Macro Market and Housing Trends in Los Angeles County,” [El Macro Mercado y Tendencias de Vivienda en el condado de Los Ángeles] 6 de diciembre, 2017 (proporcionado sólo al panel).
- 18 Oficina del Analista Legislativo de California, *California’s High Housing Costs: Causes and Consequences*, [Los altos Costos de Vivienda en California: Causas y Consecuencias] 17 de marzo, 2015.

19 Oficina del Alcalde de Los Ángeles, “Mayor Garcetti breaks ground on first housing development funded by Proposition HHH,” [El Alcalde Garcetti inicia el primer desarrollo de vivienda financiado por la Proposición HHH] <https://www.lamayor.org/mayor-garcetti-breaks-ground-first-housing-development-funded-proposition-hhh>, 20 de diciembre, 2017. Los detalles sobre los proyectos propuestos están disponibles en Urbanize. LA, “Here are the Measure HHH Projects Scheduled for Construction in 2018,” [Aquí están los Proyectos de la Medida HHH Programados Para la Construcción en 2018] 22 de diciembre, 2017, <https://urbanize.la/post/here-are-measure-hhh-projects-scheduled-construction-2018>.

20 Susan Abram, “‘We must act now’: LA County leaders move fast on homeless projects as new sales tax funds kick in,” [“‘Debemos actuar ahora’: Los Líderes del condado de LA Avanzan Rápidamente en Los Proyectos de Personas Sin Techo a Medida que los Nuevos Fondos de Impuestos a las Ventas Entran en Juego”] *Los Angeles Daily News*, 6 de octubre, 2017.

21 Adam Nagourney, “For Homeless Advocates, a Discouraging Lesson in Los Angeles: Money Is Not Enough,” [Para Defensores de Personas Sin Techo, Una Lección Desalentadora en Los Ángeles: El Dinero No Es Suficiente] *New York Times*, 29 de septiembre, 2017.

22 LAHSA, “2017 Greater Los Angeles Homeless Data.” [Datos del 2017 de las Personas Sin Techo en el Área metropolitana de Los Ángeles]

23 *Ibid.*

24 *Ibid.*

25 Concejo Interagencial de Estados Unidos Sobre personas sin Techo, “Ending Homelessness for People Living in Encampments: Advancing the Dialogue,” [Poniendo Fin a la Falta de Vivienda de Personas que Viven en los Campamentos: Avanzando el Diálogo] Agosto 2015.

26 Específicamente, la adopción of S.B. 1069 and A.B. 2299 en el 2016, además de legislación de seguimiento en el 2017 (S.B. 229 y A.B. 494).

27 Rebecca Rabovsky, “Bill Analysis: SB 1069,” [Análisis del Proyecto del Ley: SB 1069] Asamblea Estatal de California, Comité de Vivienda y Desarrollo Comunitario, 1ro de Agosto, 2016.

28 Karen Chapple, Jake Wegmann, Farzad Mashmood y Rebecca Coleman, “Jumpstarting the Market for Accessory Dwelling Units: Lessons Learned from Portland, Seattle, and Vancouver,” [Arrancando el Mercado para Unidades de Viviendas

Segundarias: Lecciones Aprendidas de Portland, Seattle y Vancouver] 2017, http://ternercenter.berkeley.edu/uploads/ADU_report_4.18.pdf.

29 David Garcia, “ADU Update: Early Lessons and Impacts of California’s State and Local Policy Changes,” [Actualización de ADU: Primeras Lecciones e Impactos de los Cambios de Política Estatal y Local de California] 21 de diciembre, 2017, <https://ternercenter.berkeley.edu/blog/adu-update-early-lessons-and-impacts-of-californias-state-and-local-policy>.

30 *Ibid.*

31 Kathleen McCormick, “Remaking Greater Los Angeles as a Transit-Oriented Region,” [Reconstruyendo el Área Metropolitana de Los Ángeles como Región Orientada al Tránsito] *Urban Land* online, 11 de septiembre, 2017, <https://urbanland.uli.org/development-business/remaking-greater-los-angeles-transit-oriented-region>.

A ULI Advisory Services Panel Report



2001 L Street, NW
Suite 200
Washington, DC 20036-4948

♻️ Printed on recycled paper.