

Diapositiva número.	Contenido	Narrativa
1	Título de la página: Preservación de vivienda	<ul style="list-style-type: none"> • Bienvenida • (Click) Agradecer a, HUD, RA, Move LA & SAJE <p>Preguntarles a los participantes –</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Quién hace trabajo de viviendas económicas? • ¿Abogar por asuntos relacionados a la planificación urbana? • ¿Normativas de vivienda económica? • ¿Acuerdos de beneficios comunitarios?
2	Lluvia de ideas: ¿cómo perdemos apartamentos económicos?	<ul style="list-style-type: none"> • Deje que las personas respondan, escriba en la pizarra o en el papel, luego muestre la diapositiva. • (Click) Cada una de estas amenazas requiere de respuestas diferentes
3	Ejercicio en grupo: Seleccione la mejor herramienta para el trabajo Por favor vea las instrucciones del ejercicio llamado Instrucciones el ejercicio número 1 de Vivienda 201	<ul style="list-style-type: none"> • Un martillo no siempre es la mejor herramienta, especialmente si están tratando de cortar una alambrada de tela metálica. Es lo mismo con las normativas: necesitamos encontrar la herramienta adecuada para hacer el trabajo. • Pídeles a las personas que identifiquen una herramienta que ellos piensen que puede ser eficaz para combatir una de las formas en que perdemos apartamentos económicos. • Pegue las normativas junto a la “forma en que perdemos apartamentos económicos”. • Mencione las herramientas que hacen falta (es decir, las nuevas normativas que hacen falta)
4	¿Está subiendo el alquiler?	<p>La Ordenanza de Estabilización del Alquiler es la mejor herramienta</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ordenanza de la Ciudad de Los Ángeles • Abarca 638,000 apartamentos • Apartamentos que se construyeron antes de 1979 • Los dueños pueden fijar el alquiler en apartamentos vacíos pero los aumentos se regulan. • Protección de desalojos por “motivo justificable”
5	Apartamentos de dueños privados con subsidio	<p>El Departamento de Vivienda de LA publicó un estudio sobre la “Preservación de Distritos Orientados hacia el Tránsito” en el 2012</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aproximadamente 69,000 apartamentos en la Ciudad de LA • Plazo limitado en los apartamentos económicos • 15,000 caducarán en los próximos 5 años (2012-2017) • 40% caducarán en áreas orientadas hacia el tránsito
6	Ejemplo de vecindarios Núm. 1: Hollywood	<ul style="list-style-type: none"> • Nosotros sabemos que no todos los vecindarios son iguales y el introducir nuevo tránsito tendrá un efecto diferente en diferentes lugares. • Voy a hablar de tres vecindarios en Los Ángeles para que nos ayude a pensar en nuestros vecindarios.

		<ul style="list-style-type: none"> • (Click) Hollywood es un lugar conocido en todo el mundo y tiene varios edificios históricos fabulosos. En breve, tiene bastante estilo y “buena estructura”. • Pero en los años 1980 y 1990 hubo grandes problemas con dueños de viviendas insalubres, drogas, prostitución y delincuencia. La Ciudad, en especial la Concejal Jackie Goldberg, tomó la iniciativa y empezó a hablar con los inquilinos, con los dueños de edificios, iglesias, constructoras sin fines de lucro, y varios departamentos municipales para abordar los grandes problemas. La Asociación de Viviendas sin Fines de Lucro del Sur de California y Move LA escribieron un informe de un estudio que realizaron al respecto. • Área de bajos ingresos: 96% son inquilinos, mayormente en RSO • Tres estaciones nuevas de Metro Red Line • Ya es un área de alta densidad • Muchas construcciones en la última época de auge económico
7	Vecindario núm. 1: Hollywood. 96% de inquilinos, 75% bajo RSO	<ul style="list-style-type: none"> • La parte verde oscura en el mapa representa los edificios de apartamentos amparados bajo RSO • La mayoría son inquilinos, y la mayoría están amparados bajo RSO
8	¿Qué sucedió en Hollywood?	<ul style="list-style-type: none"> • (Click) Baja de población: Hollywood perdió 10% , mientras que la ciudad creció un 9% • (Click) El crecimiento de las familias fue más lento: subió 1% a diferencia de 6% en toda la ciudad • (Click) Menos personas viven juntas: el tamaño de las familias bajó de 2.6 a 2.3, mientras que hubo un leve aumento en toda la ciudad • (Click) Menos personas pobres: hubo una baja de 15% en el índice de pobreza • (Click) Subió el ingreso: hasta 34% a diferencia del aumento de 2% en toda la ciudad • (Click) Más personas son dueños de carros: las familias con un carro subieron en un 15% y las familias sin carro bajaron a un 32% <p>(Click) Conclusión: sacaron a las personas con bajos ingresos y aumentaron los alquileres en un mercado altamente valorizado</p>
9	Ejemplo del vecindario número 2: Highland Park	<p>Segundo ejemplo, Highland Park está ubicada al norte del centro de Los Ángeles a medio camino de Pasadena, es muy diferente</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Click) El 1er barrio residencial con tranvías en LA • Localmente es más conocido por la actividad de pandillas, especialmente en los años 1990 • Familias de padres solteros

		<ul style="list-style-type: none"> • Baja densidad • Una nueva estación del Metro Gold Line • Muy poca urbanización en el último auge económico
10	¿Qué sucedió en Highland Park?	<ul style="list-style-type: none"> • 1,900 viviendas nuevas en el área del Plan de la Comunidad del Noroeste de LA, que incluye a Cypress Park, Lincoln Heights, Eagle Rock– 57% económico • No ha habido urbanizaciones nuevas alrededor de la estación de Highland Park • Los alquileres subieron 38% (2000 a 2009) • Desalojos sin nuevas construcciones • (Click) Conclusión: se sacó a la gente subiendo el precio de la vivienda, aunque no hubo nuevos proyectos de construcción, el vecindario tenía la infraestructura para atraer nuevos residentes media vez se tuviera la parada de transporte.
11	Vecindario número 3: Washington Blvd.	<p>Washington Blvd. está justo al sur de la autopista 10 y al este de la autopista 110.</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Click) Muy cerca al centro de Los Ángeles • Buena estructura: algunos edificios antiguos, vecindarios residenciales más antiguos a poca distancia del bulevar. • Tiene algunas instituciones importantes como LA Trade Tech y un juzgado municipal, pero en la mayor parte de esta área se encuentra la industria de la costura. • Área comercial en dificultades • Se abrieron tres paradas de blue line en 1990 – hace 22 años • Muy poco desarrollo
12	Washington Blvd. Continuación	<ul style="list-style-type: none"> • La blue line se construyó en los antiguos carriles de tren que pasan por áreas industriales y por muchos vecindarios de bajos recursos • (Click) La segunda de mayor actividad en la nación – más de 90,000 pasajeros en promedio cada semana, y 26.26 millones de pasajeros al año (Click) • (Click) Muchos proyectos de urbanización alrededor de Staples, pero muy pocos a lo largo de Washington
13	No ha sucedido mayor cosa en Washington	<ul style="list-style-type: none"> • Área en la que no se ha invertido: percepción de alta delincuencia • Orientada hacia los automóviles, estacionamiento, restaurantes de comida rápida • (Click) No ha habido desarrollo, no ha habido desalojos, ni reactivación
14	Mercados alcistas y bajistas	<p>Mercado alcista</p> <ul style="list-style-type: none"> • Muchos edificios en el último auge económico • “Lucrativo” • Inversión pública considerable (tránsito, etc.) • El valor de la propiedad es relativamente bajo

		<p>(Click) Mercados bajistas</p> <ul style="list-style-type: none"> No hubo muchos edificios nuevos durante el último auge económico El valor de la propiedad y los alquileres son bajos Delincuencia y falta de inversión No hay muchos “edificios famosos” <p>Lecciones de los tres vecindarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> Puede cambiar drásticamente si se tienen los elementos fundamentales El mercado bajista puede convertirse en mercado alcista al “limpiarlos” Los vecindarios se pueden aburguesar sin que haya nuevas construcciones.
15	¿Cuáles son los vecindarios que están cambiando?	<ul style="list-style-type: none"> Este mapa representa una estimación atinada de los posibles vecindarios que podrían experimentar un aumento en el alquiler o valor de los bienes inmuebles, debido al valor relativamente bajo de los mismos y acceso al transporte y a los trabajos. (Click) La flecha indica en qué dirección probablemente se vea el aburguesamiento del vecindario o el aumento de valor de los bienes inmuebles, hacia el este y el sur: <ul style="list-style-type: none"> Hollywood a lo largo de red line y Wilshire a lo largo de la estación purple line Al norte del 10 y el área Expo Este de Los Ángeles Nunca es demasiado pronto para abogar por la preservación de viviendas. ¿Qué podemos hacer para prepararnos para la presión del aumento en el mercado?
16	Cumplimiento de lo establecido vs. nuevas normativas	<p>Cumplimiento de lo establecido: valiéndose de las leyes y normativas que ya se han aprobado y establecido</p> <ul style="list-style-type: none"> (Click) Ordenanza de la Estabilización del Alquiler (RSO), Protección de desalojos por un motivo justificable, Renovación primordial, Programa Sistemático de Cumplimiento de Códigos (SCEP), beneficios de reubicación Coalición para la Sobrevivencia Económica (CES), Public Council, Legal Aid, Inquilinos Unidos, y otros grupos comunitarios a los que acuden los inquilinos diariamente para obtener ayuda <p>(Click) Nuevas normativas necesarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite en la demolición; Beverly Hills limita la cantidad de demoliciones que se permiten cada año Que los edificios que cuentan con RSO sean menos atractivos para la reurbanización, exigiendo reemplazo de uno por uno, altos beneficios para el costo de reubicación, etc. Límite en la conversión de condominios, requiriendo que el

		<p>inquilino tenga la primera opción de comprar, y no aprobándola si el precio no está al alcance del bolsillo de la mayoría de los inquilinos que habitan el edificio, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reducir la densidad de vivienda en los vecindarios que tienen apartamentos para que los urbanizadores tengan que solicitarle permiso a la ciudad para construir edificios más altos, FAR, etc., antes de construir. <p>Facilitarles a los urbanizadores construir en los lugares donde ustedes quieren que ellos construyan: zonificación, proceso racionalizado, etc.</p>
17	Elemento de vivienda: inventario del sitio	<p>Esta es una de las verdaderas oportunidades para la promoción de viviendas económicas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El plazo se vence en noviembre de 2013, ya se han iniciado las reuniones • Incluye normativas locales y suficientes sitios para el crecimiento de la población • En el 2008 se identificaron muchos apartamentos con control de alquiler (RSO) como parte de estos lugares
18	Gracias	Gracias por su tiempo y atención.