

RESUMEN EJECUTIVO

INTRODUCCIÓN

El Departamento de Vivienda de Los Ángeles (LAHD, por sus siglas en inglés) y la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles (HACLA, por sus siglas en inglés) colaboraron y contrataron a Mosaic Community Planning para producir esta Evaluación de Vivienda Justa (AFH, por sus siglas en inglés) 2023-2028 conjunta para Los Ángeles. Esta AFH contiene un extenso examen de las barreras que impiden la elección de una vivienda justa y el acceso a oportunidades de vivienda. La norma final de 2015 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) sobre Promoción Afirmativa de la Vivienda Justa (AFFH, por sus siglas en inglés) para las jurisdicciones que participan en programas del HUD definió la AFFH como la adopción de medidas significativas, más allá de la lucha contra la discriminación en materia de vivienda, que superen los patrones de segregación racial y fomenten comunidades inclusivas libres de barreras que restrinjan el acceso a las oportunidades. La AFFH establece que las jurisdicciones promuevan la elección de una vivienda justa y ofrezcan oportunidades para modelos de ocupación de la vivienda que incluyan la raza y la etnia, identifiquen los obstáculos estructurales y sistémicos a la elección de una vivienda justa y promuevan viviendas que sean físicamente accesibles y utilizables por las personas con discapacidad.

Esta Evaluación de Vivienda Justa 2023-2028 se fundamenta en el trabajo previo de vivienda justa completado para Los Ángeles, incluida la Evaluación de Vivienda Justa 2018-2023 de la Ciudad y su análisis de Evaluación de Vivienda Justa del Elemento de Vivienda 2021. La AFH 2023-2028 también ayuda a informar sobre las metas establecidas en el Plan Consolidado de la Ciudad 2023-2027 que demuestra cómo la Ciudad maximizará las subvenciones federales que la Ciudad recibe anualmente del HUD para abordar las áreas de la Ciudad con la mayor necesidad. Esta AFH responde a los requisitos de Evaluación de la Vivienda Justa del HUD e incluye elementos del Plan de Equidad propuesto por el HUD. Esta AFH también examina la aplicación local de la vivienda justa, las leyes y recursos existentes, las viviendas subvencionadas por el gobierno y los asuntos relacionados con la vivienda justa para personas con discapacidades. El AFH concluye con Metas y Estrategias para abordar estos asuntos de vivienda justa.

PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD

Un componente importante de la Evaluación de Vivienda Justa de Los Ángeles consistió en llevar a cabo un sólido proceso de participación comunitaria para recopilar información sobre las necesidades y condiciones de vivienda justa y asequible, las actividades de desarrollo comunitario y el acceso a oportunidades y recursos en Los Ángeles. El compromiso significativo con los residentes y las partes interesadas incluyó la realización de reuniones comunitarias, foros de partes interesadas, sesiones individuales con diferentes representantes de los departamentos de la Ciudad y el Condado, y la distribución de encuestas a toda la comunidad. Las prioridades identificadas durante el proceso de participación pública fueron fundamentales para orientar la AFH, incluido el desarrollo de las metas y estrategias quinquenales. Los temas de debate incluyeron las barreras para una vivienda justa, la discriminación en la vivienda, el acceso a las oportunidades y los recursos para una vivienda justa.

Esta sección de la AFH ofrece una visión general de las actividades de participación comunitaria llevadas a cabo para la AFH, identifica los temas escuchados a través del esfuerzo de divulgación comunitaria y resume las respuestas de varias sesiones de

debate y encuestas públicas. En el apéndice figuran los resultados completos de la encuesta y pruebas de los materiales de divulgación.

REUNIONES CON LA COMUNIDAD

Residentes: A través de una serie de siete reuniones comunitarias virtuales, un total de 120 asistentes plantearon sus preocupaciones en relación con la discriminación en materia de vivienda y los obstáculos a la vivienda a los que se enfrentan los inquilinos con bajos ingresos en Los Ángeles. Existen inquietudes relacionadas con la elitización, el desarraigo y el alza de los costes de alquiler en toda la ciudad. Los servicios y recursos de vivienda existentes no son ampliamente conocidos o fácilmente identificables; las ordenanzas existentes necesitan una mayor aplicación; la aplicación no ha sido financiada adecuadamente y los inquilinos han sido objeto de discriminación basada en sus ingresos, raza, sexo, estado de discapacidad, etc.; la falta de vivienda ha aumentado dramáticamente y continuará aumentando a medida que más personas sin vivienda se ven en las calles; los programas de subsidio de alquiler existentes no están suficientemente financiados y son difíciles de manejar; los alquileres siguen aumentando o no se han reducido a tasas más asequibles; y los desalojos están en aumento.

Proveedores de Servicios, Organizaciones de Base Comunitaria y Proveedores de Vivienda: Un total de 252 asistentes participaron en las reuniones y plantearon asuntos de vivienda justa que incluyeron la insuficiencia de ingresos como una barrera de acceso a la vivienda que pone a los residentes en riesgo de discriminación cuando buscan vivienda y barreras relacionadas con los programas de vivienda existentes, ayuda al alquiler y otros servicios proporcionados por la Ciudad que son insuficientes, necesitan una mejor coordinación y necesitan ser mejor explicados a los posibles participantes. Además, es necesario ampliar las garantías de protección para los miembros vulnerables de la comunidad, como los sobrevivientes de violencia doméstica, los miembros de la comunidad sin vivienda, los residentes LGBTQ+, los residentes transgénero, no conformes con el género e intersexuales (TGI), las personas indocumentadas y los residentes Negros, Indígenas y Personas de Color (BIPOC, por sus siglas en inglés). La discriminación por fuente de ingresos y el deficiente mantenimiento de la vivienda también se señalaron como obstáculos a la vivienda justa.

Grupos de Enfoque: La Ciudad y las agencias asociadas sin fines de lucro celebraron 12 reuniones de grupos de enfoque tanto de forma virtual como presencial en toda la ciudad de Los Ángeles. La meta era captar la opinión de personas y lugares tradicionalmente infrarrepresentados en las iniciativas de participación pública a gran escala, en particular personas con ingresos bajos, comunidades de Negros, Latinos, Indígenas, Asiático-Americanos y de las Islas del Pacífico, personas de la tercera edad y jóvenes. Los grupos de enfoque identificaron los siguientes temas: La vivienda no es asequible para la mayoría de los grupos protegidos debido al racismo sistémico histórico y actual. Las viviendas disponibles son inhabitables y están lejos de los recursos como alimentos, educación, áreas verdes y redes culturales. Las mejoras de los vecindarios provocan el desplazamiento de la comunidad y un desarrollo no regulado. Las personas con diferentes capacidades físicas, emocionales y sociales todavía se enfrentan a considerables dificultades para tener acceso a la vivienda. Algunos participantes se sintieron abandonados, mal informados y sin fe en los sistemas y programas existentes.

ENCUESTAS

Encuesta a residentes Miembros de la Comunidad: Se puso a disposición de los residentes de la Ciudad una Encuesta sobre Necesidades de Vivienda y Comunidad en siete idiomas por vía electrónica en la página web del proyecto y en formato

impreso. Se recibieron un total de 500 respuestas. En la encuesta comunitaria se preguntó a los residentes y a las partes interesadas sobre los obstáculos para acceder a una vivienda justa, las necesidades de vivienda asequible y la prestación de servicios públicos en la Ciudad. Entre los principales temas y hallazgos sobre la asequibilidad de la vivienda y las desigualdades en el acceso a los bienes de la comunidad se incluyen: la falta de viviendas asequibles como principal preocupación, la escasez de viviendas disponibles que sean accesibles para las personas con discapacidad y adecuadas para familias numerosas y residentes de la tercera edad, y la necesidad de estar cerca de las oportunidades de trabajo. Aparte de los elevados alquileres, a la mayoría de los encuestados les gusta o están al menos satisfechos con su vecindario en general. Cuando se les preguntó sobre la disponibilidad de viviendas en Los Ángeles, la mayoría de los encuestados señalaron lo siguiente por orden de necesidad: viviendas asequibles, ayudas para la compra de vivienda, aceptación de vales de la Sección 8, viviendas adecuadas para niños y personas con discapacidad, y viviendas para personas de la tercera edad.

Casi el cuarenta por ciento de los encuestados declararon haber sufrido discriminación en la búsqueda de vivienda en Los Ángeles. Más del 78,4% de los encuestados que han sido víctimas de discriminación en la vivienda en Los Ángeles señalaron que fueron discriminados por un arrendador o administrador de la propiedad. Más del 29,5% señalaron haber sido discriminados por un miembro del personal de la Ciudad o del Condado. Los siguientes motivos de discriminación fueron los más comunes entre las respuestas por orden de incidencia: raza, fuente de ingresos, edad, etnia, discapacidad, situación familiar, sexo e idioma.

Encuesta de Agencias y Organizaciones: Una Encuesta de Necesidades de Vivienda y Comunidad para los proveedores de servicios de la Ciudad y representantes de agencias/organizaciones hizo preguntas sobre las barreras de vivienda justa para aquellos a quienes sirven - 75 respuestas incluyeron estas principales barreras para la vivienda justa: la discriminación de los proveedores de vivienda, el desplazamiento debido a los altos costos de vivienda, la falta de vivienda asequible, y la falta de opciones de vivienda para las personas con discapacidad y de la tercera edad, la falta de inversión en los vecindarios a lo largo de Los Ángeles, con mayor frecuencia en las comunidades Negras y otras comunidades de color.

SEGREGACIÓN Y ACCESO AL PATRIMONIO COMUNITARIO

Aunque muy diversa, Los Ángeles está extremadamente segregada entre grupos étnicos y raciales, y grupos con dominio limitado del inglés (LEP, por sus siglas en inglés). Se considera que la segregación es baja cuando hay porciones similares de grupos raciales y étnicos en una sección censal o área geográfica pequeña similar. Según los datos del HUD, la segregación en Los Ángeles es alta entre los residentes Negros o Afroamericanos y los blancos, y alta entre los residentes Hispanos o Latinos y los blancos. En relación con la historia segregacionista de la Ciudad, la AFH examinó las desigualdades en el acceso al patrimonio comunitario.

El acceso al patrimonio de la comunidad es deficiente para los residentes Negros o Afroamericanos y los residentes Hispanos o Latinos en vecindarios saludables desde el punto de vista medioambiental, atención a la salud, alimentos frescos, educación, banda ancha fiable/Wi-Fi, empleo, ingresos familiares, proximidad a puestos de trabajo y acceso a vehículos.

Un análisis del elevado coste de la vivienda en Los Ángeles reveló que restringe el acceso de los hogares con menos ingresos de la Ciudad a la vivienda, que son, de forma desproporcionada, Negros o Afroamericanos e Hispanos o Latinos. Los programas de subsidios de vivienda no son herramientas eficaces para hacer frente a los elevados costes de la vivienda, ya que la discriminación contra los vales de la Sección 8 continúa siendo generalizada a pesar de las disposiciones legales de protección. La discriminación

contra los vales de la Sección 8 afecta de forma desproporcionada a los titulares de vales de origen negro o afroamericano y a los hispanos o latinos, ya que también se enfrentan a mayores niveles de discriminación por motivos de raza, etnia u origen nacional.

Salud medioambiental de los vecindarios de Los Ángeles: La exposición a la contaminación y la proximidad de lugares tóxicos generan resultados negativos para la salud de los residentes que viven cerca y constituyen problemas de vivienda justa cuando afectan de forma desproporcionada a las clases protegidas. Veintiún secciones censales de Los Ángeles presentan niveles extremadamente altos de carga contaminante y están ubicadas en vecindarios con un número considerable de población Negra o Afroamericana e Hispana o Latina. Los vecindarios de Los Ángeles con menor carga contaminante tienden a estar ubicados dentro o contiguos a las zonas de afluencia racial de la Ciudad.

Atención a la salud, incluida la mental: Los residentes de la City que tienen dificultades para pagar la vivienda o que habitan en viviendas inseguras o inestables tienen menos probabilidades de acceder a la atención de la salud, incluida la salud mental, y se enfrentan a resultados negativos para la salud. La discriminación en materia de vivienda también contribuye a unos resultados negativos para la salud.

Tiendas de comestibles y alimentos frescos: En 2023, el número de hogares en el Condado de Los Ángeles que experimentan inseguridad alimenticia saltó a uno de cada tres, con tasas tres veces más altas entre los residentes Hispanos o Latinos y Negros o Afroamericanos que entre los residentes blancos. Los minoristas de alimentos saludables y frescos son casi inexistentes en algunos vecindarios con población Negra o Afroamericana e Hispana o Latina. La falta de acceso a los vehículos también es un factor que contribuye.

Se observaron diversas desigualdades en el acceso a las oportunidades por raza y etnia en Los Ángeles, en particular, los residentes Negros o Afroamericanos, Hispanos o Latinos, Asiáticos y Nativos Americanos tienen significativamente menos acceso a escuelas competentes, niveles más bajos de participación en el mercado laboral y menos acceso a vecindarios de baja pobreza, que los residentes blancos. El Este y el Sur de Los Ángeles tienen bajos índices de acceso a la excelencia escolar, oportunidades de empleo, atención a la salud y alimentos saludables. Las desigualdades en el acceso a la banda ancha (Internet) disminuyen el acceso de los residentes al empleo, la educación y otros programas de enriquecimiento. Los Ángeles puso en marcha el sitio Get Connected Los Angeles para incrementar el acceso a la banda ancha. En 2024, Los Ángeles se convirtió en la primera ciudad del país en aprobar una ley contra la discriminación digital.

La AFH aborda las barreras a la vivienda justa que impiden el acceso a las personas con discapacidad, incluida la necesidad de un transporte fiable y accesible. El programa Safe Sidewalks LA de la Ciudad para conseguir que las aceras estén adaptadas de conformidad con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades se puso en marcha, pero aún queda mucho trabajo de reparación por hacer. La AFH también examina la disponibilidad de escuelas accesibles y programas educativos y oportunidades de empleo. El Programa de Vivienda Accesible de LAHD está diseñado para garantizar que las personas con discapacidad tengan las mismas oportunidades de alquilar, utilizar y disfrutar de viviendas asequibles y accesibles.

Acceso a oportunidades de vivienda asequible: La Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles (HACLA, por sus siglas en inglés) administra los programas de vivienda pública y de vales de la Sección 8 de la Ciudad. El Departamento de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles también mantiene algunos proyectos y programas de vivienda asequible. Se han promulgado o ampliado varias ordenanzas de la Ciudad para regular los incrementos de los alquileres y los desalojos, especialmente debido a

la crisis creada por la pandemia de COVID-19. Se prohibieron los incrementos anuales del alquiler para la mayoría de las unidades de alquiler desde el 30 de marzo de 2020 hasta el 31 de enero de 2024.

La AFH facilita datos sobre las necesidades de vivienda de la Ciudad por raza, etnia, situación familiar, geografía, ayuda de la agencia pública de vivienda (PHA, por sus siglas en inglés) y otras necesidades de vivienda. Más de la mitad (55%) de los hogares angelinos tienen al menos un problema de vivienda. Un gran porcentaje de propietarios e inquilinos de viviendas afirman estar agobiados por los costos y el 17% de los inquilinos también afirman estar superpoblados. Los hogares que incluyen a personas con discapacidad tienen aún más probabilidades de experimentar problemas de vivienda. Los hogares de personas Negras o Afroamericanas, seguidos de cerca por los hogares Hispánicos o Latinos, tienen la mayor incidencia de carga de costos (gastar más del 30% de los ingresos en vivienda) y eran los más propensos a tener al menos un problema de vivienda. La extrema escasez de viviendas asequibles en la Ciudad de Los Ángeles ha provocado una crisis continua de personas sin hogar. En 2022, la Alcaldesa Karen Bass declaró el estado de emergencia y emitió directivas ejecutivas para abordar el problema de las personas sin hogar.

Acceso a la titularidad de una vivienda y oportunidades económicas: En el debate sobre el acceso a la titularidad de la vivienda, la AFH constató que los obstáculos pasados y presentes al acceso han tenido un impacto significativo en las tasas de titularidad de la vivienda de las poblaciones Negra o Afroamericana e Hispana o Latina. La AFH ofrece una cartografía basada en los datos del censo de EE.UU. de 2020 que muestra que en Los Ángeles, los hogares blancos tienen la tasa más alta de propiedad de vivienda con un 47%, seguido de los hogares asiáticos con un 38%. El treinta por ciento (30%) de los hogares Hispánicos o Latinos son propietarios de su vivienda, mientras que la tasa de propietarios Negros o Afroamericanos es del 25% y la de los Isleños del Pacífico es del 24%. En Los Ángeles, la mayoría de los propietarios (59%) tiene más de 75 años, mientras que sólo el 12% tiene menos de 35. La sección del Valle de San Fernando de la Ciudad cuenta con vecindarios con la mayor proporción de propietarios de viviendas, con un 73% de unidades habitadas por sus propietarios. Los vecindarios en el Centro de Los Ángeles tienen las tasas más altas de inquilinos con más del 86% de las unidades habitadas por inquilinos. Los hogares de personas Negras o Afroamericanas, Isleños del Pacífico, inmigrantes - particularmente de México o América Central - o con una persona con una discapacidad son más propensos a sufrir obstáculos a las oportunidades de ser propietarios de vivienda.

La Ciudad de Los Ángeles ofrece tres programas para quienes adquieren por primera vez una vivienda, a los que se suman el Programa de Ayuda a la Adquisición para Personas con Ingresos Bajos (LIPA, por sus siglas en inglés), el Programa de Ayuda a la Adquisición para Personas con Ingresos Moderados (MIPA, por sus siglas en inglés) y el Certificado de Crédito Hipotecario (MCC, por sus siglas en inglés).

La AFH describe otros problemas de acceso a la titularidad de la vivienda como obstáculos a la vivienda justa, incluida la falta de acceso al crédito, a servicios financieros asequibles, a un asesoramiento financiero fiable y a un empleo estable con salarios dignos. Diversos programas financieros de la Ciudad, el Condado de Los Ángeles y organizaciones sin fines de lucro ofrecen educación financiera y recursos crediticios para hacer frente a estos obstáculos.

Acceso a avalúos y tasaciones inmobiliarias justas: La AFH describe las cláusulas de exclusión y la devaluación de las viviendas y vecindarios Negros o Afroamericanos como barreras raciales a la vivienda justa que continúan hoy en día con el sesgo de las tasaciones en contra de las viviendas propiedad de Negros. En el Condado de Los Ángeles, un estudio reciente ha revelado que es más probable que los evaluadores blancos infravaloren las viviendas de propietarios negros o afroamericanos e hispanos o latinos. Estos hogares en comunidades de mayoría Negra o Afroamericana e Hispana o Latina tienen el doble de probabilidades de estar infravalorados.

POLÍTICAS Y PRÁCTICAS DE VIVIENDA JUSTA

La AFH examina los factores que han influido en la ubicación y el uso de las viviendas en Los Ángeles. Se analizan los factores que influyen sobre la segregación, la integración y el acceso a una vivienda asequible. Este análisis contiene una descripción de las políticas, prácticas y programas de la Agencia de Vivienda Pública de la Ciudad, la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles (HACLA).

Esta sección examina los antecedentes discriminatorios de la zonificación en Los Ángeles, incluido el predominio de los pactos racialmente restrictivos en la mayoría de las escrituras de Los Ángeles que, aunque ilegales hoy en día, continúan afectando a las oportunidades económicas y laborales, a la elección de vivienda y a las oportunidades de creación de patrimonio residencial, a los logros educativos y a los resultados en materia de salud y vida de generaciones de familias que fueron víctimas de la exclusión pública y privada de los vecindarios de su elección.

La AFH describe las leyes recientemente promulgadas por la Ciudad implementadas para ampliar la cobertura de la vivienda justa y las garantías de defensa contra el desalojo a aquellos que se enfrentan a la discriminación y la posible pérdida de la vivienda debido a su uso de un vale de la Sección 8 o la pérdida de ingresos a causa de COVID-19 o mala relación con un propietario que los acosa. Estas leyes incluyen una Fuente de Ingresos (incluyendo la Sección 8) la protección de los inquilinos que recurren a la ayuda al alquiler y la atención sobre la educación, la aplicación y los programas que protegen a los inquilinos de desplazamiento directo o indirecto/desalojo de viviendas asequibles, incluyendo:

- **Cumplimiento del Control de Alquileres RSO:** Regula los aumentos de alquiler y los desalojos de las propiedades cubiertas y exige ayuda para la reubicación de los inquilinos desalojados.
- **Cumplimiento de la Ley Ellis:** Los Ángeles ha aprobado ordenanzas para proteger mejor a los inquilinos de los desplazamientos causados por los desalojos de la Ley Ellis.
- **Programa de Protección contra el Desalojo por Causa Justa:** Limita aún más los motivos de rescisión legal de un contrato de arrendamiento de vivienda y prevé mayores ayudas para la reubicación.
- **Cumplimiento de la Ordenanza de Uso Compartido de Viviendas (HSO, por sus siglas en inglés):** Impide la conversión de viviendas en alquileres de estancia corta.
- **Programa de Defensa contra el Desalojo:** Educa a propietarios e inquilinos sobre sus derechos y responsabilidades en virtud de las diversas órdenes de emergencia por COVID-19, concede ayuda para alquileres a corto plazo y proporciona asistencia jurídica previa al desalojo y continua.
- **Ordenanza Contra el Acoso de Inquilinos (TAHO, por sus siglas en inglés):** Responsabiliza a los propietarios abusivos que manipulan, amenazan o acosan a los inquilinos para que se produzcan desalojos implícitos (o abandonos voluntarios).
- **Cumplimiento de la Sustitución de Unidades de Vivienda Asequible:** La Ciudad hace cumplir la "pérdida neta nula" y los requisitos de sustitución de viviendas asequibles en virtud de la Ley de Crisis de Vivienda de California de 2019 (modificada por el SB 8) para los programas de incentivos de desarrollo (Ley de Bonificación de Densidad del Estado, Comunidades Orientadas al Tránsito, etc.), las unidades existentes identificadas en la lista de Inventario de Sitios del Elemento de Vivienda 2021-2029 de la Ciudad, los proyectos multifamiliares discrecionales en virtud del SB 330

(2019) y los proyectos ministeriales (por derecho). Los propietarios de las urbanizaciones propuestas sujetas a las obligaciones de sustitución deben completar una solicitud de Determinación de Unidad de Sustitución (SB 8 RUD).

- **Cumplimiento del Derecho de Retorno del Inquilino:** Los inquilinos con bajos ingresos de las "unidades protegidas" aplicables tienen derecho a permanecer antes de la demolición prevista, derecho a las prestaciones de realojamiento y derecho a retornar.
- **Cumplimiento de la Ordenanza sobre la Habitabilidad del Inquilino (THO, por sus siglas en inglés):** Exige un plan de habitabilidad del inquilino aprobado y un plan de reubicación durante las renovaciones.
- **Ordenanza sobre Unidades de Vivienda no Permitidas:** Proporciona un proceso voluntario para que ciertas unidades no permitidas en edificios multifamiliares cumplan con las regulaciones de zonificación y códigos de construcción e incluye requisitos de seguridad y asequibilidad.
- **Ordenanza sobre el Límite de Morosidad:** Los inquilinos que deban menos de un mes de alquiler justo de mercado no pueden ser desalojados por falta de pago del alquiler.
- **Ordenanza de Ayuda a la Reubicación por Desplazamiento Económico:** Obliga a los propietarios a proporcionar ayuda para reubicar a los inquilinos obligados a marcharse debido a un incremento del alquiler superior al 10%, o al 5% más la inflación. El pago de reubicación será, por lo general, tres veces el alquiler justo de mercado de la unidad (en base a las cifras del HUD) más \$1.411 en concepto de gastos de mudanza.

Además, al expirar las garantías temporales relacionadas con la pandemia, la Ciudad sustituyó las órdenes de emergencia por sistemas de apoyo de mayor permanencia. La Ciudad ha adoptado ordenanzas y programas para ayudar a preservar las viviendas existentes y evitar que los inquilinos sean desplazados de sus hogares y comunidades. La Ciudad también aprobó la medida United to House LA (ULA, por sus siglas en inglés) para hacer frente a la crisis de personas sin hogar mediante ayudas al alquiler y más financiación para la producción de viviendas asequibles.

DENUNCIAS, INVESTIGACIONES, CUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA JUSTA

En esta sección, la AFH describe tres casos federales significativos relacionados con las obligaciones de la Ciudad en materia de vivienda justa. Una denuncia contra la Ciudad en virtud de la Ley de Denuncias Falsas y dos casos de accesibilidad de la ADA/FHA en virtud de acuerdos de conciliación alegan que la Ciudad y su ya desaparecida Agencia de Reurbanización certificaron falsamente el cumplimiento de las leyes federales de accesibilidad -incluidos el artículo 504 de la Ley de Rehabilitación, la Ley de Vivienda Justa y el deber de promover positivamente la vivienda justa- en relación con las solicitudes presentadas al HUD para subvenciones de vivienda. Los otros dos casos relacionados tienen acuerdos de conciliación que obligan a la Ciudad a generar o modernizar miles de viviendas asequibles. La Ciudad también creó el Programa de Vivienda Accesible (AChP, por sus siglas en inglés) para implementar y gestionar sus obligaciones en virtud de los acuerdos de conciliación.

La AFH describe otros esfuerzos significativos de defensa de la vivienda justa y asociaciones para combatir la discriminación en la vivienda mediante la aceptación e investigación de denuncias y la presentación de reclamos y el inicio de acciones legales cuando sea necesario. El Centro de Derechos de Vivienda recibió casi 8.000 denuncias y consultas sobre discriminación en materia de vivienda en Los Ángeles entre 2016 y 2022. La mayoría de estas denuncias y consultas por discriminación se basaban

en la discapacidad física y mental, y después en la situación familiar, la raza, el sexo, la nacionalidad de origen, la fuente de ingresos, la orientación sexual, la religión, la edad y el estado civil.

En esta sección, la AFH describe los derechos a una vivienda justa según las leyes federales, estatales y locales.

Para ayudar a resolver los casos de cumplimiento de los derechos civiles, la Ciudad adoptó la Ordenanza de Derechos Civiles y Humanos en 2019. La ordenanza prohíbe la discriminación en la Ciudad de Los Ángeles, en el empleo privado, la vivienda, la educación y el comercio basada en la raza, color, etnia, credo, edad, origen nacional, religión, estatus de ciudadanía, género, identidad o expresión de género, orientación sexual, discapacidad, condición médica, información genética, estado civil, estatus de pareja, estatus de empleo, fuente de ingresos, estatus militar, estatus de veterano o idioma principal de una persona. Además, la Ciudad estableció la Comisión de Derechos Civiles y Humanos. En diciembre de 2020, la Ciudad instituyó el Departamento de Derechos Civiles, Humanos y Equidad de Los Ángeles (CHRED, por sus siglas en inglés) para garantizar una mayor responsabilidad de los proveedores locales de vivienda y el rescate y protección de los inquilinos y futuros compradores de vivienda. El CHRED puede investigar algunas violaciones del derecho a la vivienda.

La AFH ofrece la lista de preferencias que la HACLA utiliza al administrar su programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8. También proporciona las Reglas de Acomodaciones Razonables de la HACLA que se aplican a todos los beneficiarios de la HACLA y programas administrados por la HACLA tanto para modificaciones físicas a las unidades de los inquilinos o áreas comunes como para excepciones, cambios o ajustes a las reglas y políticas del programa. En el caso de los vales basados en inquilinos de la Sección 8, los beneficiarios deben obtener la aprobación del propietario antes de realizar cualquier modificación física en las unidades o áreas comunes. Dependiendo de la situación, puede ser responsabilidad del cliente o del propietario pagar la modificación. Para las unidades propiedad de la HACLA, la HACLA ofrece primero las unidades disponibles y accesibles a los solicitantes del programa que sean elegibles y sufran una discapacidad.

ASUNTOS, METAS Y ESTRATEGIAS DE VIVIENDA JUSTA

El Plan de la AFH establece estas cinco metas específicas para la promoción afirmativa de la vivienda justa:

Meta 1: Incrementar el Acceso y la Oferta de Viviendas Asequibles, Especialmente en Áreas de Mayores Oportunidades, Donde los Altos Costos de la Vivienda Constituyen un Obstáculo Considerable.

Más de la mitad de los inquilinos en Los Ángeles pagan más del 30% de sus ingresos en vivienda. La grave escasez de viviendas asequibles ha provocado una necesidad apremiante de incrementar la producción de viviendas económicas, de viviendas accesibles y de ampliar el acceso a las oportunidades de asequibilidad existentes.

Meta 2: Preservar y Mantener la Calidad de las Viviendas Asequibles Existentes, Incluidas las Unidades Subvencionadas y de RSO.

La vivienda asequible de calidad es un problema en cualquier gran ciudad, pero es especialmente preocupante en Los Ángeles, donde la mayoría de los inquilinos denuncian problemas como la sobrecarga de los costos, el hacinamiento o la falta de instalaciones completas de cocina o fontanería. Los residentes con más probabilidades de sufrir discriminación en la vivienda,

incluidos los inquilinos Hispánicos o Latinos, los inquilinos Negros o Afroamericanos, los hogares con un miembro discapacitado y los hogares de ancianos, también tienen más probabilidades de verse afectados por problemas de vivienda.

Meta 3: Prevenir el Desplazamiento de Personas de Clases Protegidas y de Hogares con Ingresos de Bajos a Moderados.

Como se describe en las Metas # 1 y # 2, la grave necesidad de vivienda asequible en Los Ángeles significa que tanto el nuevo desarrollo y la preservación de las unidades asequibles existentes son cruciales para la Ciudad para proporcionar una oferta adecuada de vivienda para sus residentes. Junto con estas metas, la Ciudad también debe proteger la capacidad de los residentes para permanecer en la vivienda de su elección una vez que hayan obtenido una unidad. Aunque esta necesidad de estabilidad en la vivienda existe en toda la ciudad, es especialmente prominente en los vecindarios aburguesados, donde el aumento de los costos de la vivienda tiene el potencial de desplazar a los residentes existentes que son de manera desproporcionada Negros o Afroamericanos e Hispánicos o Latinos en comparación con la demografía de toda la ciudad.

Meta 4: Garantizar la Igualdad de Acceso a la Vivienda para Personas de Clases Protegidas, Hogares con Ingresos Extremadamente Bajos a Moderados y Personas que Experimentan la Falta de Vivienda.

Tal y como se describe en la Meta #1, las necesidades de vivienda relacionadas con la asequibilidad afectan a un número desproporcionado de grupos en Los Ángeles, incluyendo hogares Hispánicos o Latinos, hogares Negros o Afroamericanos, residentes nacidos en el extranjero, personas con discapacidades, personas de la tercera edad y hogares con ingresos más bajos. Muchos de estos grupos también tienen dificultades para acceder a una vivienda de su elección debido a la discriminación, los obstáculos discriminatorios, la marginación de la vivienda y la falta de acceso a recursos o servicios. La escasez de viviendas disponibles agrava las barreras para los hogares con ingresos extremadamente bajos a moderados, así como para las poblaciones altamente discriminadas, incluidos los residentes BIPOC, las personas LGBTQ+, las personas de la tercera edad y las personas con discapacidades. Algunos arrendadores están aplicando medidas de aceptación más estrictas, como requisitos más estrictos en materia de ingresos y capacidad crediticia, y no exigen antecedentes penales para acceder a una vivienda de alquiler. La propiedad de la vivienda también es inalcanzable para muchos hogares, en particular para los residentes BIPOC, que experimentan obstáculos como el limitado acceso a los préstamos hipotecarios, otras prácticas crediticias abusivas, la discriminación en la evaluación de las viviendas y la direccionalidad y la exclusión de la propiedad inmobiliaria.

Meta 5: Ampliar el Acceso a las Oportunidades y al Patrimonio Comunitario en los Vecindarios con Recursos Limitados.

Los residentes de los R/ECAPs de la Ciudad y otras áreas con alta pobreza tienden a presentar niveles más bajos de acceso a los recursos y oportunidades de la comunidad, impactando en una serie de resultados que incluyen la salud de los residentes, la esperanza de vida y el bienestar financiero. Impulsada por una historia de distribución no equitativa de los recursos y por las políticas de la Ciudad que promueven la marginación residencial, la necesidad de inversión en los vecindarios es especialmente aguda en las áreas del Este, Centro y Sur de Los Ángeles y en el Valle de San Fernando, que tienen las tasas más altas de pobreza y los niveles más bajos de acceso a recursos vitales como escuelas de alto rendimiento, empleo, calidad medioambiental, tiendas de alimentos frescos, atención de la salud, parques y espacios abiertos. El acceso a un transporte económico es notablemente limitado en algunas partes del Oeste y el Norte de Los Ángeles. Ciertos segmentos de la Ciudad se enfrentan a niveles más bajos de acceso a instalaciones, infraestructuras, recursos y servicios comunitarios de alta calidad.

En conjunto, estos indicadores muestran que la falta de acceso a instalaciones, recursos y servicios comunitarios de alta calidad en algunas áreas de la Ciudad restringe el acceso a una elección de vivienda justa al limitar las oportunidades de los residentes. Para hacer frente a las desigualdades en los recursos de la comunidad y la falta de acceso a las oportunidades, los miembros de la comunidad durante el proceso de la AFH solicitaron una inversión continua en servicios, instalaciones e infraestructuras en estas comunidades.