

Los Contratos de Beneficios Comunitarios (CBA) – pactos entre urbanizadores y coaliciones de organizaciones comunitarias que abordan una amplia gama de necesidades de la comunidad – son garantías para asegurar a los residentes afectados el goce de los beneficios de las grandes urbanizaciones. Permiten a la comunidad expresar su opinión en la elaboración de un proyecto, para insistir en que los beneficios comunitarios se diseñen según sus necesidades particulares, y para hacer cumplir las promesas de los urbanizadores.

¿Qué es un Contrato de Beneficios Comunitarios?

El Contrato de Beneficios Comunitarios (CBA, por sus siglas en inglés) es un convenio legalmente ejecutable, firmado por grupos comunitarios y un urbanizador, que estipula una variedad de beneficios comunitarios que el urbanizador acuerda proporcionar como parte de un proyecto urbanístico.

Un CBA es el resultado de un proceso de negociación entre el urbanizador y representantes organizados de comunidades afectadas, en el cual el urbanizador acuerda configurar el complejo urbanístico de una cierta manera o proporcionar beneficios comunitarios específicos. A cambio de ello, los grupos comunitarios prometen su apoyo al proyecto propuesto ante las entidades gubernamentales que otorguen los permisos y las subvenciones necesarios. El CBA es tanto un proceso para trabajar en pos de objetivos mutuamente beneficiosos, y un mecanismo para hacer cumplir las promesas de ambas partes.

¿Cuál es la relación entre el CBA y el Contrato de Urbanización?

El contrato de urbanización es un convenio entre el urbanizador y un municipio o condado, que esboza las subvenciones que el gobierno local proveerá al proyecto. Los contratos de urbanización reciben distintas denominaciones legales, según los contextos. Las agencias de reurbanización firman en general "Convenios de Disposición y Urbanización (DDA, por sus siglas en inglés), cuando le venden terrenos a los urbanizadores, o "Convenios de Participación de Propietarios" (OPA, por sus siglas en inglés), cuando subvencionan la urbanización de terrenos que ya pertenecen al urbanizador. Muchas ciudades participan de los "convenios de incentivo". El término "contrato de urbanización" describe a grandes rasgos dichos contratos. Los contratos de urbanización varían según las prácticas locales y pueden contener información detallada acerca de los planes del urbanizador para el proyecto, y las subvenciones que el proyecto recibirá.

Recomendamos firmemente incorporar un CBA a todo contrato de urbanización para un proyecto, de manera que el CBA resulte ejecutable por la entidad gubernamental que subvencione la urbanización. Ocurra eso o no, un CBA debería permanecer como convenio separado y ejecutable entre el urbanizador y los grupos comunitarios.

Algunos proyectos reciben subvención, sin contrato de urbanización. Este es frecuentemente el caso de un proyecto que reciba reducciones impositivas, pero no otras subvenciones. En tales casos, de establecerse beneficios comunitarios, los mismos tendrían que estipularse en un CBA.

¿Cuándo se negocia un CBA?

Un CBA se negocia entre los grupos comunitarios y el urbanizador antes de que el urbanizador y el gobierno ejecuten el contrato. Las negociaciones del contrato de urbanización pueden llevarse a cabo mientras se negocia también el CBA, pero el CBA tiene que finalizarse primero.

¿Qué tipos de beneficios comunitarios pueden incluir los CBA?

Los beneficios provistos por un CBA pueden variar tanto como las necesidades de las distintas comunidades. Los grupos comunitarios pueden ser creativos al abogar por beneficios a la medida de sus propias necesidades. Cada CBA específico depende de las necesidades de la comunidad, el tamaño y el tipo del complejo urbanístico propuesto y el relativo poder de negociación de los grupos comunitarios y el urbanizador.

Los beneficios incluidos en el CBA pueden ser provistos por el urbanizador o por otras partes beneficiadas por las subvenciones de la urbanización, tales como las tiendas que alquilan espacios en una urbanización minorista subvencionada. Algunos beneficios pueden formar parte del mismo proyecto, como por ejemplo la inclusión de un centro de cuidado de niños, o el uso de elementos de diseños sensibles a la ecología, tales como el efecto "isla de calor". Algunos beneficios afectar las operaciones de las operaciones del proyecto, tales como los requisitos sobre salarios o las reglas de la administración de tráfico. Otros beneficios estarán completamente separados del proyecto, como por ejemplo el dinero destinado a un fondo para el arte público o al apoyo para centros de capacitación laboral existentes.

Entre los beneficios negociados como parte de CBA figuran:

- requisito de salario vital para trabajadores empleados en el complejo urbanístico;
- un sistema de contratación de una fuente preferente para dirigir las oportunidades de trabajo a los residentes de vecindarios de escasos ingresos.
- espacio para un centro de cuidado de niños a servicios del vecindario;
- cambios beneficiosos desde el punto de vista ambiental en las principales operaciones de los aeropuertos;
- construcción de parques e instalaciones destinadas al esparcimiento;
- participación de la comunidad en la selección de los inquilinos del complejo urbanístico;
- construcción de viviendas asequibles.

Los capítulos subsiguientes de este manual contienen más detalles acerca de estos beneficios.

Si las organizaciones comunitarias no pueden negociar lo que quieren en un asunto en particular, pueden en cambio negociar un proceso que los ayude a lograr los mismos resultados con posterioridad. Un buen ejemplo de esto son la "revisión pública" o los requisitos de revelación de información. Aunque el urbanizador no esté de acuerdo en exigir de los inquilinos pagar salario vital, puede estar de acuerdo en exigir de sus inquilinos que presenten informes sobre los niveles de los salarios. Esta información puede usarse más tarde en las campañas sobre el tema del salario vital. La creatividad y flexibilidad en el proceso de negociación se verán recompensadas.

¿Cómo puede asegurarse el cumplimiento del CBA?

Cómo puede asegurarse el cumplimiento del CBA depende de quien lo firme y de las disposiciones que contenga acerca del cumplimiento. Dado que el CBA es un contrato legalmente vinculante, puede hacerse cumplir por alguna de las partes que lo haya firmado. Los CBA que se hallan incorporados a los contratos de urbanización, pueden hacerse cumplir por el gobierno, como así también por los grupos comunitarios.