

Acerca de los acuerdos de desarrollo inmobiliario

Esto explica: 1) qué es un "acuerdo de desarrollo inmobiliario"; 2) cómo se adaptan esos acuerdos a nuestros esfuerzos por dar forma a nuestro entorno; y 3) cómo puede usted participar en el proceso de toma de decisiones.

¿Qué es un acuerdo de desarrollo inmobiliario?

Un *acuerdo de desarrollo inmobiliario* es un contrato. Las partes que intervienen son el constructor, y la ciudad o el condado con poder reglamentario sobre el proyecto de uso del terreno del constructor. El acuerdo establece lo que debe hacer el constructor para desarrollar el proyecto.

¿Por qué a los constructores les gustan los acuerdos de desarrollo inmobiliario? Les gusta saber cuáles serán las reglas. Esto les permite obtener financiamiento y avanzar con el proyecto. Se deben preocupar menos por la posibilidad de que se adopten nuevas reglas que cambien el presupuesto o los aspectos prácticos del proyecto.

¿Por qué esos acuerdos resultan lógicos para el público? Estos acuerdos permiten incorporar restricciones específicas al proyecto en cuestión. Además, los constructores generalmente aceptan brindar beneficios que se extienden más allá de lo que el público podría esperar a través del proceso reglamentario normal. Los ejemplos incluyen parques, instalaciones escolares y otras mejoras públicas.

Conceptos generales

Un acuerdo de desarrollo inmobiliario es voluntario. Cada parte debe aceptar los términos. Una vez aceptado, ambas partes deben cumplirlos. Si alguna de las partes desea introducir cambios, es probable que la otra desee obtener a cambio alguna ventaja.

Los acuerdos generalmente cubren numerosos temas. Esto incluye el tipo de usos que se dará al terreno. El plazo del desarrollo es otro tema importante. Otros elementos son la cantidad de unidades que tendrá la propiedad, y la altura y el tamaño máximo de los edificios propuestos. Una cuestión clave es de qué tipo de instalaciones y servicios públicos dispondrá el desarrollo.

Proceso de toma de decisiones

Las personas que toman las decisiones desean recibir opiniones o información sobre si se debe aprobar un acuerdo de desarrollo. Si desea compartir su opinión, consulte "Preparación para las audiencias públicas", en el reverso de esta hoja, para obtener algunos consejos.

Los temas que los encargados de tomar decisiones tienen en cuenta en la audiencia incluyen si el acuerdo de desarrollo inmobiliario satisface los requisitos legales del estado y si logra un equilibrio justo entre los intereses del constructor y los del público.

Para obtener más información

- *Development Agreement Manual*, (Manual de acuerdos de desarrollo), Institute for Local Government (Instituto para el gobierno local), 2002 (disponible en www.ca-ilg.org/devtagmt)
- Artículo 65864 del Código Gubernamental y siguientes

Preparación para las audiencias públicas

Oportunidades para expresar su opinión: reuniones y cartas

Hay varias maneras en las que puede compartir su opinión con los encargados de tomar decisiones. Una de ellas es participar en audiencias públicas u otro tipo de reuniones en las que se desea conocer las opiniones del público. Otra es enviar cartas y demás material escrito antes de una reunión.

Consejos generales de comunicación

• Enfoque su mensaje

Es posible que tenga numerosas inquietudes. Trate de agruparlas por categorías o temas. Elija dos o tres de los temas o inquietudes más importantes que desea destacar. De lo contrario, corre el riesgo de cargar excesivamente a la audiencia y disminuir la efectividad de su opinión. No se trata de cuánto dice sino cuán bien lo expresa.

Comience con su posición básica (por ejemplo: "Apoyo el plan específico propuesto"). Luego, explique su conexión con el tema (por ejemplo: "Vivo en el barrio que cubre el plan"). Luego, explique las razones de su posición. Puede resultar convincente pensar en los valores que subyacen en estas razones. ("Creo que el plan equilibra de manera justa la necesidad de contar con viviendas económicas con la necesidad de tener espacios urbanos abiertos"). Vincule su posición con intereses más amplios de la comunidad. ("Para que nuestros negocios prosperen, necesitamos viviendas para la fuerza laboral").

• Organice el material de apoyo

Es posible que cuente con material escrito que desea compartir con quienes toman las decisiones. Asegúrese de tener suficientes copias para cada miembro del cuerpo de encargados de tomar decisiones más uno para la administración. Si tiene mucha documentación, considere la posibilidad de presentarla anticipadamente. Puede resultarle útil una página que explique el contenido de un paquete más grande.

Acerca de las audiencias públicas

Una audiencia pública es un procedimiento relativamente formal. Una audiencia pública típica implica:

- Un informe presentado a los encargados de tomar decisiones por un miembro del personal o consultor que ha trabajado en el tema;
- una declaración hecha por el solicitante o proponente del proyecto (la persona que solicita la decisión); y
- las declaraciones del público que pueden 1) apoyar la acción propuesta, 2) tener inquietudes que desean que traten quienes toman las decisiones, y 3) oponerse a la acción en cualquier circunstancia.

Luego, el cuerpo de encargados de tomar decisiones determinará qué hacer mediante votación. Si necesita más tiempo para obtener más información o pensar en los temas tratados en la audiencia, el cuerpo puede postergar la decisión hasta una nueva reunión.

Una nota sobre cortesía

Su objetivo es persuadir a los funcionarios gubernamentales de que analicen el tema como usted desea. Concéntrese en los méritos de su posición. Aunque esté en desacuerdo con lo que es mejor para la comunidad en esta situación, eso no significa que alguien sea una mala persona. El cuestionamiento de los motivos o la capacidad de los demás, tener una actitud hostil, insultar o amenazar no mostrará su mejor faceta ni beneficiará su posición.

Independientemente de la pasión que sienta por un tema, compórtese de manera que beneficie su credibilidad y nivel como miembro serio de su comunidad.

Para participar en una reunión

• Obtenga el orden del día y otro tipo de información

El orden del día de la reunión explica cuáles son los temas que se debatirán y proporciona otro tipo de información útil. Los órdenes del día generalmente se preparan tres días (72 horas) antes de la reunión. Muchas agencias dan a conocer el orden del día en sus sitios Web. Otra opción es pedir que le envíen el orden del día. También puede pasar a recoger una copia. Los informes administrativos también son una fuente útil de información.

El personal administrativo puede indicarle en qué punto de la reunión se solicitará la opinión del público y qué debe hacer para que se acepte su exposición. Esté preparado para esperar hasta que se anuncie el tema de su interés.

• Indique que desea hablar

El funcionario que preside la reunión generalmente pedirá a las personas que desean hablar que se presenten. Algunas agencias usan una lista de oradores para que el funcionario que preside administre mejor la reunión (por ejemplo, si desean hablar muchas personas, puede haber límites de tiempo para cada orador).

• Use su tiempo con inteligencia

Escuche con atención lo que las demás personas dicen. Trate de encontrar intereses y valores comunes. Trate de no repetir los comentarios de las otras personas (aunque desee decir si está de acuerdo con lo que alguien dijo). Si pertenece a un grupo, coordine sus comentarios para evitar repeticiones.

• Esté preparado para responder preguntas.

Responda lo mejor que pueda. Está bien decir que no sabe la respuesta o que una pregunta dada merece ser investigada.