

INFORME DE INVESTIGACIÓN



CITY OF OAKLAND
Office of the City Auditor

FECHA: 24 de agosto de 2023

PARA: Alcalde Thao, la presidente del Concejo Municipal Bas, concejales, el administrador municipal Johnson, el fiscal Parker y los residentes de Oakland

DE PARTE DE: Auditora municipal Courtney Ruby, CPA, CFE

ASUNTO: **ALEGACIÓN DE DENUNCIA RESPALDADA:** Las inquietudes de la comunidad en relación con el Distrito de Mejora Comercial para Beneficio Comunitario de Chinatown conducen a recomendaciones para los Distritos de Mejora Comercial para Beneficio Comunitario de Oakland

ANTECEDENTES

Distritos de Beneficio Comunitario

Los Distritos de Beneficio Comunitario (Community Benefit District, CBD), también conocidos como Distritos de Mejora Comercial, son asociaciones entre agencias gubernamentales y miembros de la comunidad de una zona geográfica específica. Los miembros de los CBD, principalmente, propietarios y empresarios, votan para pagar impuestos especiales destinados a financiar servicios adicionales a los ya brindados por las agencias gubernamentales con jurisdicción sobre las zonas. La seguridad pública, la mercadotecnia, el embellecimiento y el mantenimiento son ejemplos de servicios adicionales financiados por los CBD. Los gobiernos locales recaudan contribuciones para los CBD a través del proceso de recaudación del impuesto sobre bienes inmuebles y remiten dichas contribuciones recaudadas a los CBD.

Los importes de las contribuciones cobradas a propiedades específicas varían y pueden depender de las características de las propiedades, incluida la zonificación (por ejemplo, comercial frente a residencial), la fachada lineal, el tamaño de la parcela y los metros cuadrados de la construcción.

En California, los CBD están sujetos a leyes y requisitos de operación estatales y locales.

Creación de los Distritos de Beneficio Comunitario en Oakland

Dos leyes distintas autorizan a los gobiernos locales a establecer múltiples CBD en California: La Ley de Áreas de Mejora Comercial y de Estacionamientos de 1989 (Parking and Business Improvement Area Law of 1989) (Código de Calles y Carreteras § 36500 y siguientes) y la Ley de Distritos de Mejora Comercial y de la Propiedad de 1994 (Property and Business Improvement District Law) (Código de Calles y Carreteras §36600 y siguientes). Ambas leyes autorizan a ciudades, condados y autoridades con poderes conjuntos a crear múltiples CBD y a recaudar contribuciones anuales dentro de sus límites.

Distritos de Beneficio Comunitario

La Ordenanza de Oakland n.º 12190, C.M.S. codificó la Ordenanza del Distrito de Administración de Mejora Comercial de la Ciudad de Oakland, que permite la formación de los CBD en Oakland. El establecimiento de múltiples CBD en Oakland exige que el Concejo Municipal valore, en primer lugar, los “planes de administración”¹ de los nuevos CBD y que envíe por correo notificaciones de intención a cada propietario de los distritos propuestos, así como a cada cámara de comercio local y organización empresarial ubicada en los distritos propuestos. A continuación, el Concejo Municipal debe realizar audiencias públicas para examinar las contribuciones propuestas, al menos, 45 días después de enviar por correo la notificación de la contribución propuesta a los propietarios. Al menos, siete días antes de la audiencia pública, la Ciudad también debe publicar la Resolución de intenciones en un periódico de circulación general en la Ciudad. En la audiencia pública, el Concejo Municipal considerará las protestas contra la contribución propuesta y tabulará los votos. Si la mayoría se opone, no se podrán imponer gravámenes para las propiedades del distrito. Si no hay una protesta mayoritaria y los propietarios que representan, acumulativamente, al menos, el 30 por ciento de las contribuciones totales que se recaudarán del distrito propuesto devuelven peticiones escritas a favor de los CBD, entonces, después de la audiencia pública, el Concejo Municipal debe proceder a revisar y a aprobar el distrito final.

De conformidad con el Código de Calles y Carreteras del Estado §36500 y representado, también, en el Código Municipal de la Ciudad, una junta asesora designada por el Concejo Municipal revisará, anualmente, los presupuestos y políticas de los CBD dentro de las limitaciones del plan de administración y deberá garantizar que se presenten informes anuales a la Ciudad de Oakland. A continuación, se brinda más información en la sección sobre la administración de los CBD.

Creación del Distrito de Beneficio Comunitario de Chinatown

En 2020, la Cámara de Comercio de Oakland en Chinatown (Oakland Chinatown Chamber of Commerce, OCCC) dirigió la divulgación entre residentes y comerciantes, un estudio de viabilidad y el desarrollo de un plan de administración que sentó las bases de un CBD para Chinatown. Para impulsar este esfuerzo, la OCCC contrató a una consultora, New City America,

¹Los planes de administración son los documentos oficiales que muestran los límites de los distritos propuestos, incluidos las listas de parcelas afectadas, los importes de contribuciones propuestas, los resúmenes de actividades, las mejoras o los servicios que se financiarán con las contribuciones propuestas, la duración propuesta de distritos propuestos, el importe de los aumentos anuales de las contribuciones propuestas y los posibles topes anuales y los presupuestos propuestos para el primer año para pagar las actividades, las mejoras o los servicios propuestos.

empresa que se especializa en la creación y administración de los CBD. New City America trabajó con la OCCC y con un Comité Directivo de CBD de Oakland en Chinatown para dirigir el desarrollo del CBD y finalizar el plan de administración. El Comité Directivo se formó a través de las actividades de divulgación de la OCCC y de otras organizaciones comunitarias y estaba compuesto por miembros de la comunidad de Chinatown, incluidos propietarios, residentes, empresas y miembros de la OCCC y organizaciones comunitarias.

El Comité Directivo, en colaboración con New City America, proporcionó estructura, dirección, presupuesto y objetivos para el CBD. Su objetivo era involucrar a las partes interesadas en el proceso de estudio, promover el concepto, definir los límites, servicios y mejoras de los CBD y desarrollar la fórmula para determinar las contribuciones. De acuerdo con New City America, el Comité Directivo se reunió, al menos, diez veces entre noviembre de 2020 y marzo de 2021.

El Departamento de Desarrollo Económico y Laboral de la Ciudad proporciona asistencia técnica para el esfuerzo de formación y administración continua del programa de CBD de toda la ciudad. El 1.º de junio de 2021, el Departamento de Desarrollo Económico y Laboral presentó el CBD de Chinatown ante el Concejo Municipal. El Concejo Municipal adoptó, finalmente, la Resolución n.º 88666, C.M.S., una Resolución de Intención para: 1) formar el CBD de Chinatown; 2) conceder aprobación preliminar para el Plan de Administración del CBD de Chinatown; 3) ordenar la presentación de la descripción de los límites de tasación propuesta del distrito para el CBD de Chinatown de 2021; 4) ordenar la distribución de una boleta para todos los propietarios afectados en la que puedan votar “a favor” o “en contra” del CBD de Chinatown y de la tasación propuestos para determinar si existe una protesta mayoritaria; 5) programar y notificar a los propietarios la realización de una audiencia pública.

El 26 de julio de 2021, el Concejo Municipal consideró y, finalmente, aprobó la formación del CBD de Chinatown, su plan de administración y los ingresos por contribuciones especiales de, aproximadamente, \$1,309,837 al año durante un periodo de 10 años o de hasta, aproximadamente, 16 millones de dólares durante la duración del CBD. Las fechas de vigencia de la contribución fueron del 1.º de julio de 2021 al 30 de junio de 2031 y los servicios de beneficios especiales relacionados se brindaron del 1.º de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2031 (Resolución n.º 88781, C.M.S). Los límites geográficos del CBD incluyen, aproximadamente, 52 manzanas cuadradas compuestas por 1,293 parcelas (1,277 gravadas) pertenecientes a 1,033 propietarios.

En la reunión del 26 de julio de 2021, el Concejo Municipal también: 1) autorizó al Administrador Municipal a celebrar un contrato con cualquier corporación sin fines de lucro compuesta por los propios tasados y designada por los propietarios afectados para llevar a cabo o contratar servicios de limpieza, seguridad, mercadotecnia y promociones o para otras actividades y mejoras para el CBD de Chinatown; 2) designó a la Junta Directiva de la organización sin ánimo de lucro para que actuara, también, como Junta Asesora. La resolución del Concejo también establecía que la Junta Asesora debía incluir, al menos, a un titular de una licencia comercial en el distrito que no fuera propietario y a un miembro de una organización sin ánimo de lucro al servicio de la comunidad dentro del distrito.

La Junta Asesora es responsable de garantizar que se presente un informe cada año para el que se vayan a recaudar las contribuciones. El informe debe describir el costo de mejoras y actividades y puede incluir cambios propuestos en los límites, el método de recaudación de contribuciones y cualquier cambio en la clasificación de propiedades. El Concejo Municipal

puede aprobar el informe tal y como lo presenta la Junta Asesora o puede modificarlo dentro de las limitaciones descritas en el Código Municipal de Oakland.

Según su descripción en línea, el CBD de Chinatown está “...centrado en ayudar a las pequeñas empresas, los residentes y el área metropolitana de Chinatown de Oakland. El principal objetivo [del CBD] es hacer que Chinatown de Oakland sea más limpio, más seguro y más animado para la comunidad”. El CBD de Chinatown celebra tener “una Junta Directiva diversa formada por miembros de la comunidad de Chinatown de Oakland, que incluye a propietarios, propietarios de pequeñas empresas, organizaciones sin fines de lucro, residentes, patrulleros voluntarios y miembros de la comunidad de habla inglesa y china”.

La Administración del Distrito de Mejora Comercial para Beneficio Comunitario de Chinatown 2021 (CBD de Chinatown)

De acuerdo con el Código Municipal de Oakland, el Administrador Municipal administra el CBD mediante la prestación de servicios financiados por las contribuciones o mediante la contratación de una organización sin fines de lucro designada que se componga de los propios tasados. Para el CBD de Chinatown, el Concejo Municipal contrató al Concejo de Mejora de Chinatown de Oakland (Oakland Chinatown Improvement Council, OCIC), una corporación sin fines de lucro de California, para llevar a cabo los servicios del CBD descritos en el plan de administración. Además, de conformidad con la Sección 36650 del Código de Calles y Carreteras de California, el Concejo Municipal designó al OCIC para que actuara, también, como Junta Asesora del CBD, responsable de revisar, anualmente, los presupuestos y las políticas del distrito dentro de las limitaciones del plan de administración y de garantizar la presentación de los informes requeridos en cada año fiscal. Los informes requeridos incluyen informes financieros, cualquier cambio propuesto en los límites del distrito, cualquier aumento o disminución de los servicios propuesto y las correspondientes repercusiones financieras de dichos cambios propuestos. Como se indicó anteriormente, cada año, el Concejo Municipal puede aprobar el informe tal y como lo presenta la Junta Asesora o puede hacer modificaciones y aprobar un informe modificado.

El 26 de enero de 2022, la Ciudad de Oakland celebró un acuerdo de desembolso con el OCIC en virtud del cual esta nueva entidad sin fines de lucro sería plenamente responsable de desarrollar, implementar, dirigir y ejecutar el plan de administración del distrito. El acuerdo describe las responsabilidades de la Ciudad para incluir la administración general para coordinar la recaudación regular de la contribución anual con el Condado, proporcionar asistencia general y aclaraciones al OCIC, dirigir el desembolso de fondos al OCIC y actuar como vínculo con varias agencias y departamentos de la Ciudad.

Como se indicó anteriormente, el Concejo Municipal le dio autorización al CBD de Chinatown el 26 de julio de 2021. El 24 de septiembre de 2021, el OCIC, la organización sin fines de lucro designada para operar el CBD, convocó una reunión con la intención de formar una Junta Directiva para la nueva organización sin fines de lucro. En esta reunión, se les pidió a personas que se autonominaran y que se autodesignaran como miembros de la Junta con el único requisito de tener “alguna conexión con Chinatown”, de asistir a las reuniones y de formar parte de un comité de la Junta. Los estatutos para la nueva organización sin fines de lucro se presentaron ante el Secretario de Estado de California el 28 de septiembre de 2021.

Historial de investigación y alegaciones

A partir de enero de 2022, la Oficina de la Auditora de la Ciudad recibió numerosas alegaciones sobre la formación y el funcionamiento del CBD de Chinatown. Las alegaciones se centraron en la formación de la Junta Directiva del CBD de Chinatown y en la votación de la Junta Directiva del CBD de Chinatown, como se resume a continuación.

- Alegaciones relacionadas con la formación de la Junta Directiva:
 - La formación de la Junta Directiva careció de transparencia y de un proceso definido, justo y objetivo y se desvió de las mejores prácticas para el desarrollo de juntas sin fines de lucro.
 - La Junta Directiva autodesignada no fue verificada para garantizar que sus miembros tuvieran interés en el CBD de Chinatown ni para asegurar que su creación cumpliera los requisitos establecidos en los estatutos del CBD de Chinatown.
- Alegaciones relacionadas con la integridad, la transparencia y el registro de votos de la Junta Directiva:
 - Es posible que algunos votos hayan sido emitidos por personas ajenas a la Junta Directiva y que, aun así, hayan sido contabilizados como votos oficiales.
 - Es posible que algunos votos no se hayan contabilizado ni registrado con precisión.
 - Algunas actividades y gastos se ejecutaron sin aprobación documentada.

Objetivos de investigación

Los objetivos de la investigación eran corroborar o refutar las alegaciones respondiendo a las siguientes preguntas:

- Preguntas relacionadas con la formación de la Junta Directiva:
 - ¿La formación de la Junta Directiva fue un proceso definido, justo y objetivo que se alineó con las mejores prácticas para el desarrollo de juntas sin fines de lucro?
 - ¿La creación de la Junta Directiva pasó por una verificación satisfactoria para determinar si los miembros tenían un interés en el CBD y si cumplían los requisitos establecidos en los estatutos del CBD de Chinatown?
- Preguntas relacionadas con la integridad, la transparencia y el registro de votos de la Junta Directiva:
 - ¿Hubo votos emitidos por personas ajenas a la Junta Directiva y que, aun así, se contabilizaron como votos oficiales?
 - ¿Hubo votos que no se hayan contabilizado ni registrado con precisión?
 - ¿Hubo actividades y gastos que se hayan ejecutado sin aprobación documentada?

Para alcanzar estos objetivos, llevamos a cabo el trabajo resumido en la sección “Metodología” de este informe, en la página 20.

Esta investigación es importante porque la Ciudad de Oakland posee propiedades dentro del CBD y, como tal, es una parte interesada directa del CBD de Chinatown. Además, la Ciudad es la jurisdicción principal del CBD de Chinatown. Por último, la Ciudad tiene interés en garantizar que sus residentes, empresas y propietarios reciban un servicio justo y equitativo por parte de los CBD de la Ciudad.

Conclusiones de la investigación

La investigación corroboró cinco alegaciones

- La investigación corroboró dos alegaciones relacionadas con la formación de la Junta Directiva.
 1. La formación de la Junta Directiva no se basó en normas autorizadas, como las mejores prácticas organizativas o los estatutos, y fue engañosa.
 2. No se verificó que los miembros de la Junta Directiva estuvieran interesados en el CBD de Chinatown. Los requisitos de creación definidos en los estatutos del CBD de Chinatown se aprobaron dos meses después de la autodesignación y autoconfirmación de los miembros de la Junta.
- La investigación corroboró tres alegaciones relacionadas con la integridad, la transparencia y el registro de votos de la Junta Directiva.
 3. La investigación corroboró que es posible que algunos votos hayan sido emitidos por personas ajenas a la Junta Directiva y que, aun así, hayan sido contabilizados como votos oficiales. Además, no hubo un control para garantizar la integridad, la transparencia y el registro de votos.
 4. La investigación corroboró la alegación de que es posible que algunos votos no hayan sido contados ni registrados con precisión.
 5. Algunas actividades y gastos del CBD se ejecutaron fuera de los procesos autorizados de la Junta (o sin la aprobación debidamente definida y documentada de la Junta).

La sección de Resultados de la investigación que figura a continuación detalla la base de estas conclusiones de la investigación.

Resultados de la investigación

La creación de la Junta Directiva no se basó en normas autorizadas, como las mejores prácticas organizativas o los estatutos

La creación de una Junta Directiva “provisional” fue engañosa

New City America, consultora del CBD de Chinatown, celebró una reunión el 24 de septiembre de 2021, tanto presencial como virtual, para crear una Junta Directiva provisional. En la reunión, New City America declaró que era imperativo crear una Junta Directiva lo antes posible para garantizar la rápida puesta en marcha del CBD y la rápida recaudación de contribuciones de propiedad necesarias para brindar los servicios descritos en el plan de administración del CBD. Aunque New City America especificó esta finalidad limitada de la Junta Directiva, esta expectativa no era vinculante porque no existe tal designación “provisional” en la legislación sobre organizaciones sin fines de lucro. Una vez creada, la Junta Directiva estaría facultada para tomar decisiones en nombre de las empresas, residentes y propietarios que pagan contribuciones al CBD dentro de los límites del plan de administración.

A pesar de su temprana participación en aspectos clave del CBD, el Comité Directivo no informó sobre la creación de la Junta Directiva y la consultora no se ajustó al alcance de sus servicios

Como se describe en la sección de Antecedentes, un Comité Directivo dirigió el desarrollo del CBD y la consumación de su plan de administración. En esencia, el Comité Directivo creó el CBD y estableció sus actividades futuras de conformidad con los requisitos de la Ciudad para la creación de un CBD.

Dado el papel crucial del Comité Directivo en el CBD y el valor potencial de la continuidad del liderazgo, habría sido razonable exigir un cierto número de puestos en la Junta para los miembros del Comité Directivo. Sin embargo, New City America no solicitó la participación de los miembros del Comité Directivo en la elección de la Junta Directiva inicial. Creemos que esta falta de continuidad afectó la capacidad de la Junta Directiva inicial para cumplir con sus responsabilidades de forma más completa y transparente y creó una división significativa en la comunidad entre aquellos que trabajaron, inicialmente, para formar el CBD y muchos de los que se convirtieron en responsables de la gobernanza y de la administración diaria del CBD. Además, como parte del alcance de sus servicios, New City America debía trabajar con la OCCC y la dirección del CBD para identificar a propietarios de grandes y pequeñas empresas, junto con otros miembros clave de la comunidad, e invitarlos a formar parte de la Junta. Esto no ocurrió.

La Junta Directiva se formó a través del proceso de autodesignación de la consultora frente a prácticas comunes de organizaciones sin fines de lucro y de los CBD, y la Junta era demasiado grande

En lugar de recurrir a las prácticas habituales de los CBD (véase la información más adelante en el informe) o a las mejores prácticas de organizaciones sin fines de lucro para orientar la formación de la Junta Directiva, New City America implementó un procedimiento de autodesignación mediante el cual se invitó a las partes interesadas a la reunión del 24 de septiembre de 2021. En la reunión del 24 de septiembre de 2021, New City America facilitó un proceso mediante el cual 48 personas que asistieron a la reunión se presentaron individualmente, declararon sus afiliaciones, se autonominaron e, inmediatamente después, se autodesignaron como miembros de la Junta Directiva. New City America declaró, verbalmente, que los únicos requisitos para ser miembro de la Junta Directiva “provisional” eran tener “alguna conexión con Chinatown”, asistir a las reuniones y formar parte de un comité de la Junta.

New City America utilizó este método para formar otras Juntas de CBD en Oakland. Sin embargo, de acuerdo con New City America, nunca se había creado una Junta tan grande como la Junta autodesignada del CBD de Chinatown.

En la reunión del 24 de septiembre de 2021, en la que New City America dirigía el proceso de autodesignación para establecer la Junta Directiva, algunos participantes expresaron su deseo de que los propietarios estuvieran bien representados en la Junta. Algunos participantes expresaron su deseo de garantizar la inclusión de comerciantes y residentes, sin especificar a los propietarios. Otras personas expresaron el deseo de garantizar una representación más proporcionada de los principales propietarios. New City America intentó tranquilizar a los participantes afirmando que una Junta permanente podría emprender acciones más sustanciales para cambiar la dirección de la Junta en una fecha posterior. New City America no abordó las propuestas de creación de la Junta.

El proceso definitivo que se utilizó para seleccionar a los miembros de la Junta fue engañoso, aleatorio y se llevó a cabo sin definir una estructura alineada con las mejores prácticas de gobierno; no tomó en cuenta la experiencia del Comité Directivo y creó o exacerbó la división en la comunidad, la misma comunidad para la que se creó el CBD. El objetivo principal de esta Junta inicial era poner en marcha la organización sin fines de lucro, aceptar la distribución de fondos y ejecutar un plan de administración del distrito ya definido y autorizado. Tales responsabilidades no requerían una Junta grande y no está claro por qué se permitió que se ejecutara el proceso que condujo a una Junta tan grande.

Los miembros autodesignados de la Junta Directiva no fueron validados

Testigos anónimos expresaron su preocupación por el hecho de que el proceso de autodesignación no incluyera la validación para garantizar que los miembros autodesignados cumplieran, aunque sea, los requisitos permisivos establecidos por New City America (es decir, tener alguna conexión con Chinatown, asistir a reuniones y formar parte de un comité de la Junta). También, cabe destacar que, aunque parecía que cumplían los requisitos de la

mencionada Resolución del Concejo Municipal del 26 de julio de 2021, que establecía que la Junta Asesora debía incluir, al menos, a un titular de una licencia comercial en el distrito que no fuera propietario y a un miembro de una organización sin fines de lucro al servicio de la comunidad dentro del distrito, no existía ningún proceso para garantizar que la Junta Asesora cumpliera dichos requisitos.

Además, como parte de esta investigación, revisamos las listas de los miembros de la Junta del CBD de Chinatown. Encontramos múltiples problemas con los miembros, incluidos nombres, afiliaciones y direcciones incompletos o desconocidos. También, descubrimos que algunas de las direcciones de los miembros de la Junta estaban fuera del distrito.

De acuerdo con New City America, sería importante validar la elegibilidad de los miembros autodesignados de la Junta cuando se estableciera la Junta permanente. El hecho de que New City America minimizara la importancia de validar adecuadamente a los miembros de la Junta socavó aún más la confianza de la comunidad en el CBD o en el proceso de gobernanza y, de nuevo, se basó en la falsa premisa de que la Junta “provisional” tenía menos responsabilidades fiduciarias.

Los estatutos y requisitos para los miembros de la Junta Directiva no se aprobaron hasta dos meses después de su establecimiento

Como ya se señaló, el plan de administración del CBD define los detalles del CBD, pero no proporciona información específica sobre su funcionamiento. Para las organizaciones, incluidos los CBD, los “estatutos” cumplen esta función. Los estatutos son normas escritas que adopta la Junta Directiva de una organización, que rigen su funcionamiento y que describen procedimientos importantes para la votación y la toma de decisiones. Los estatutos perduran más allá del mandato de los miembros de la Junta.

La Junta Directiva aprobó los estatutos del CBD de Chinatown en su reunión del 18 de noviembre de 2021, casi dos meses después de la creación de la Junta Directiva en la reunión del 24 de septiembre de 2021; por lo tanto, los estatutos no eran vinculantes en el momento en el que los miembros de la Junta se autodesignaron. Esto enfatiza que no se consideraron funciones ni responsabilidades ni requisitos antes de crear la Junta.

New City America redactó los estatutos del CBD de Chinatown, que especifican que la Junta Directiva tendrá un mínimo de 7 y un máximo de 50 miembros. Los estatutos especifican, además, que, al menos, dos tercios de la Junta deben ser “propietarios” y establecen que el resto de los puestos deben ser ocupados por miembros de la “comunidad en general”, que deben ser individuos o personas designadas por individuos que posean y administren un negocio situado dentro de los límites del CBD y/o que sean miembros de la comunidad que residan dentro de los límites del distrito y/o que sean personas que “muestren un alto grado de interés y preocupación por el bienestar” del CBD, que comprendan su conexión con la comunidad y que puedan ayudar a alcanzar los objetivos del CBD.

El tamaño de la Junta Directiva que se estableció en la reunión del 24 de septiembre de 2021 y que continuó vigente en la adopción de los estatutos del 18 de noviembre de 2021 cumplía los términos establecidos en los estatutos en relación con el número de miembros de la Junta.

Sin embargo, New City America no implementó ningún proceso de revisión o verificación para garantizar que los miembros cumplieran con los requisitos establecidos en los estatutos.

También, cabe destacar que, en la reunión del 18 de noviembre de 2021, que se celebró tanto en persona como virtualmente, los miembros de la Junta expresaron su deseo de modificar sustancialmente los estatutos. Algunos miembros no estaban satisfechos con elementos existentes de los estatutos y otros querían nuevas disposiciones. New City America intentó tranquilizar a los participantes afirmando que un subcomité de la Junta podría emprender, más adelante, acciones más sustanciales para modificar los estatutos. La Junta acabó por no considerar, formalmente, la modificación de los estatutos. Por lo general, el proceso de creación y modificación de estatutos está bajo la dirección de los miembros de la Junta, no de un organismo consultor. El papel de New City America parecía ir más allá del de consultor e influía en cuestiones de gobernanza.

Con un sentido de urgencia, sin identificar, primero, las necesidades organizativas de la Junta inicial, New City America pasó por alto las mejores prácticas y contribuyó a un proceso caótico, a una confusión continua y a la insatisfacción de varios miembros de la Junta y de la comunidad. Las mejores prácticas para organizaciones sin fines de lucro se describen más adelante en este informe.

Problemas de votación en la Junta Directiva

Los Estatutos del CBD establecen normas para la votación de los miembros de la Junta Directiva

Los estatutos del CBD de Chinatown establecen que se requiere un cuórum del cincuenta por ciento más uno de los miembros activos de la Junta para que se puedan abordar los asuntos. Los estatutos también especifican que “cada Director tendrá un voto en cada asunto presentado ante la Junta Directiva para su acción...”

El CBD celebró reuniones con participación presencial y virtual

Fuimos testigos de reuniones de la Junta Directiva en las que se tomaron decisiones clave. La mayoría de las reuniones les permitían a los participantes asistir tanto en persona como virtualmente. En estas reuniones, la Junta Directiva presentaba y consideraba puntos clave mediante votación nominal. En algunos casos, no estaba claro si los miembros estaban realmente presentes en las reuniones. También, observamos otras irregularidades, como mociones poco claras y casos de personas desconocidas que, potencialmente, votaban en nombre de miembros nombrados de la Junta. Estas inquietudes se exacerbaban por la participación virtual. El OCIC no estableció procesos adecuados para abordar los problemas inherentes a la administración de reuniones con participación virtual. Las reuniones eran muy desorganizadas y, en ocasiones, caóticas.

Es posible que algunos votos no se hayan contabilizado ni registrado con precisión

En la reunión de la Junta Directiva del 13 de diciembre de 2021, el presidente de la Junta Directiva anunció que un donante anónimo otorgaría \$75,000 al CBD de Chinatown para patrocinar drones para uso del Departamento de Policía de Oakland (Oakland Police Department, OPD). Durante la reunión, se realizó una votación para determinar si el CBD de Chinatown aceptaría el dinero y si patrocinaría los drones para el OPD.

En la reunión virtual, la votación nominal estuvo plagada de irregularidades, incluidas mociones poco claras y múltiples casos de personas desconocidas que votaban en nombre de miembros de la Junta asignados. Las minutas de la reunión muestran que la Junta Directiva votó 20-14 “a favor de aceptar las donaciones privadas para la compra de los drones”, pero los hechos reales de la reunión, tal y como se recopilan en el video de la reunión, no reflejan claramente ese resultado. Además, parece que hubo varios casos de personas desconocidas que votaron, verbalmente, en nombre de miembros de la Junta asignados. Estos votos dudosos se emitieron a través de una plataforma de reunión virtual. No había controles para garantizar la validez de los votos.

Además, los miembros compartieron su inquietud de que estos drones se usaran en toda la ciudad. Al parecer, a los miembros de la Junta del CBD se les pedía que actuaran fuera de su función prescrita o fuera de lo que entendían por su función. El presidente y un miembro del Comité Ejecutivo de la Junta deberían haber abordado adecuadamente las inquietudes, pero, en lugar de ello, la reunión prosiguió, con miembros confusos e insatisfechos, y se convocó a una votación.

Una Junta sin ánimo de lucro es la autoridad interna en materia de gobernanza y, como tal, debe contar con un sistema adecuado para registrar, dar seguimiento y verificar mociones y votaciones de la Junta. Recomendamos que el OCIC establezca dicho sistema.

Los miembros de la Junta que votan sobre sus propios nombramientos presentan una sospecha de conflicto de intereses

Otra votación de la Junta Directiva llamó la atención no por la falta de transparencia y claridad sobre quién votaba y para qué, sino porque no hubo ninguna votación. Además de ser el foro para establecer la Junta Directiva, la reunión del 24 de septiembre de 2021 también fue digna de mención porque el proceso para que las personas se autonombraran miembros de la Junta Directiva fue seguido de la confirmación, por parte de los mismos miembros, de sus propias autodesignaciones. Este proceder da la apariencia de un conflicto de intereses. Además, dada la falta de estatutos y la ausencia de cualquier otro documento oficial que estableciera los autonombramientos, no está claro por qué y bajo qué autoridad se produjeron estas autodesignaciones y la subsiguiente votación para autorizar la Junta autodesignada. Más adelante, en este informe, analizamos cómo este proceso de autodesignación es inusual y opuesto a las mejores prácticas de las organizaciones sin fines de lucro y del CBD.

Además de las irregularidades observadas en las votaciones, la validez de algunos votos de la Junta Directiva es dudosa.

El CBD está sujeto a la Ley Brown y a requisitos de transparencia en las reuniones

Con base en nuestra revisión de los órdenes del día y las minutas, el OCIC no cumplió las leyes estatales ni los requisitos de transparencia en las reuniones.

La Ley Ralph M. Brown (Ralph M. Brown Act) (Código de Gobierno de California 54950 et seq. o “Ley Brown” [Brown Act]) es una ley de California que formaliza el derecho del público a asistir y participar en reuniones públicas y que informa los parámetros de cómo deben llevarse a cabo las reuniones públicas.

La aprobación del CBD de Chinatown por parte del Concejo Municipal, el 26 de julio de 2021, exigía y priorizaba que el CBD se adhiriera a la Ley Brown. En concreto, el plan de administración establece lo siguiente: *“No hay normas ni reglamentos específicos prescritos para la Corporación de Administración del Distrito de Beneficio Comunitario de Chinatown en Oakland propuesta, excepto que se adherirá a las disposiciones sobre reuniones abiertas y registros abiertos de la Ley Ralph M. Brown y que tratará de ser tan abierta y transparente para los contribuyentes del CBD y para el público en general como sea razonablemente posible”*.

La Ley Brown establece requisitos específicos para las reuniones virtuales. Por ejemplo, los órdenes del día de las reuniones deben brindar la indicación de lugares a distancia y el cuórum de miembros debe encontrarse dentro de los límites del distrito durante las reuniones. Al parecer, el CBD no garantizó el cumplimiento de estos requisitos.

La Ley Brown no contempló las reuniones “híbridas”, en las que quienes asistían participaban en reuniones de la Junta tanto en persona como virtualmente, excepto en virtud de las normas tradicionales de teleconferencia, en las que se publicaban las ubicaciones remotas y se exponía el orden del día en cada ubicación remota.

Durante el periodo de tiempo de acciones clave destacadas a lo largo de este informe (años naturales 2021 y 2022), se realizaron enmiendas a la legislación estatal que afectan las reuniones públicas debido a la pandemia de COVID-19. Estas incluyen la Orden Ejecutiva N-29-20, válida del 17 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, y el Proyecto de ley de la Asamblea (Assembly Bill, AB) 361, que entró en vigor el 1.º de octubre de 2021 y que debe expirar el 31 de diciembre de 2023. Estas enmiendas permitieron flexibilizar y agilizar las normas para participar en reuniones de forma virtual; sin embargo, todavía se esperaba que las reuniones fueran públicamente accesibles y transparentes.

Después de que la AB 361 entrara en vigor el 1.º de octubre de 2021, se le exigió a la Junta que realizara conclusiones periódicas de emergencia que justificaran la base legal para continuar con las reuniones virtuales sin publicar las ubicaciones remotas de los miembros de la Junta. Según nuestra revisión de los órdenes del día y de las minutas de las reuniones del CBD, parece que el CBD no se apegó al AB 361. Además, la ley estatal no contempló reuniones híbridas con algunos participantes en persona ni con otros que asistieron virtualmente. Si no se siguieran las normas, las votaciones realizadas virtualmente desde que el AB 361 entró en vigor en octubre de 2021 no serían válidas. Con la finalización del estado de emergencia en el Estado de California, a partir del 28 de febrero de 2023, y con la aprobación del AB 2449, las normas relacionadas con la comparecencia a distancia (teleconferencia) son aún más limitadas.

Algunas actividades y gastos del CBD se ejecutaron fuera de las normas autorizadas (o sin la aprobación debidamente definida y documentada de la Junta).

El CBD celebró un contrato con el bufete de abogados de San Diego, Devaney Pate Morris & Cameron, LLP. Como parte de la investigación, solicitamos copias de todas las convocatorias y órdenes del día de las reuniones de la Junta Directiva del CBD de Chinatown, con especial atención en aquellas reuniones en las que se aprobaron contratos. Cuando revisamos el material de las reuniones, no había constancia documentada de que la Junta Directiva hubiera examinado ni aprobado este acuerdo. Tampoco existía documentación sobre un proceso competitivo de selección del bufete de abogados.

Las Juntas del CBD deben documentar su consideración y aprobación de contratos importantes en los que se utilicen fondos del CBD. Es una buena práctica que las Juntas de entidades públicas, incluidos los CBD, sigan sus estatutos y las leyes éticas locales y estatales. Por ejemplo, los CBD deben hacer públicos todos los contratos importantes. Al revisar el sitio web del CBD reservado para los contratos, solo el de Seguridad, Limpieza y Servicios de Embajadores de Construcciones Comunitarias figuraba públicamente.

Mejora de los Distritos de Beneficio Comunitario de Oakland

La Ciudad y sus residentes dependen de los CBD en muchas partes de Oakland para obtener servicios adicionales muy necesarios. Aunque este informe identifica áreas de mejora para el CBD de Chinatown, en un contexto más amplio, tal informe puede ayudar a la Ciudad a mejorar el proceso general del CBD de la Ciudad y a hacerles saber a los responsables de políticas sobre algunas de las mejores prácticas del CBD.

Hay mejores prácticas para la selección de organizaciones sin fines de lucro que administren los CBD

Como se indicó anteriormente, las organizaciones sin fines de lucro designadas para los CBD son responsables de desarrollar, implementar, dirigir y ejecutar los planes de administración de los distritos. El éxito del CBD de Chinatown a la hora de brindar servicios para residentes, comerciantes y visitantes depende de la competencia de las organizaciones sin fines de lucro designadas; por lo tanto, la selección de la organización sin fines de lucro es clave.

La política del Concejo Municipal de la Ciudad de San Diego establece los siguientes requisitos para la selección de organizaciones sin fines de lucro para administrar los CBD:

- La selección de una organización sin fines de lucro designada para administrar el CBD se basará en su participación en asuntos de pequeñas empresas del distrito, en su trayectoria demostrada y en su nivel de representación de empresas.
- La organización sin fines de lucro designada deberá ser una corporación sin fines de lucro legalmente constituida en California, entre cuyos miembros deberán figurar todas las empresas del distrito.

- La organización sin fines de lucro designada elegirá su Junta en una reunión anual de miembros convocada con ese objetivo y tomará medidas afirmativas para garantizar que su Junta refleje la diversidad étnica y empresarial de la comunidad. La convocatoria y las boletas de votación se enviarán a todas las empresas afiliadas elegibles.

En su código normativo, Washington D.C. establece requisitos similares para las organizaciones sin fines de lucro que administran sus distritos de mejora comercial:

“Cada Distrito de Mejora Comercial (Business Improvement District, BID) se organizará como una corporación sin fines de lucro de conformidad con las leyes del Distrito y estará sujeta a todas las leyes y reglamentos federales y del Distrito aplicables. Cada propietario de un espacio gravable y cada inquilino comercial dentro de un BID, ya sea que dicho propietario o inquilino comercial sea propietario o inquilino comercial en el momento en el que se establece el BID o en cualquier momento posterior cuando el BID esté en existencia, será un miembro de la corporación del BID desde el momento en el que la corporación del BID se registre de conformidad con este subcapítulo y hasta el momento en el que la propiedad o arrendamiento de dicho miembro dentro del área del BID se termine o en el que la corporación del BID se disuelva”.

Además, Washington D.C. exige que la solicitud del CBD incluya lo siguiente:

- Una lista de los miembros iniciales de la Junta, que deben satisfacer los criterios establecidos para ser miembros de la Junta.
- La legislación y los estatutos aprobados de la corporación sin fines de lucro que pretenda registrarse como corporación del CBD, cuya legislación o estatutos deben incluir lo siguiente: *“Los nombres y direcciones de los directores iniciales y una disposición que establezca que el mandato de los directores iniciales expirará en el momento en el que los nuevos directores sean elegidos de conformidad con el código de reglamentos de DC. Dichos mandatos no excederán, en ningún caso, los 120 días posteriores a que el BID sea registrado por el Alcalde...”*

El Código Municipal de Oakland no establece dichos criterios para las organizaciones sin fines de lucro que administran los CBD. Las cuestiones destacadas en este informe y la importancia de los CBD para el éxito de los distritos comerciales de Oakland, tanto en la actualidad como en el futuro, sugieren que la Ciudad debe considerar la posibilidad de imponer mayores requisitos para las organizaciones sin fines de lucro designadas para administrar los CBD en la Ciudad.

Existen mejores prácticas para informar sobre la creación de juntas sin fines de lucro

Las Juntas Directivas de organizaciones sin fines de lucro tienen tres principales obligaciones legales conocidas como “deber de diligencia”, “deber de lealtad” y “deber de obediencia”. El deber de diligencia exige que los miembros de la Junta cuiden los activos de la organización sin fines de lucro. El deber de lealtad les exige a los miembros que garanticen que sus actividades y decisiones estén encaminadas, ante todo, a promover la misión de la organización sin fines de lucro; el deber de obediencia exige el respeto a la misión, los estatutos y el reglamento de la organización.

Muchas organizaciones profesionales disponen de mejores prácticas para la creación de Juntas Directivas. Un ejemplo es el Instituto de Administración Organizativa de la Cámara de Comercio de EE. UU., que tiene las mejores prácticas siguientes para reclutar miembros de juntas sin fines de lucro:²

- encontrar perspectivas y habilidades específicas
- elaborar un paquete de reclutamiento con información importante
- describir expectativas de los miembros
- garantizar que no haya conflictos de intereses
- capacitar y orientar a los miembros sobre sus funciones y responsabilidades, incluidas las jurídicas y las fiduciarias

Además, las mejores prácticas de organizaciones sin fines de lucro exigen tener en cuenta el compromiso, la dinámica de grupo, la familiaridad con los votantes, las habilidades y la experiencia de los posibles miembros de la Junta.

Como ya se mencionó, Washington, D.C. establece, en su código normativo, los requisitos que deben cumplir sus Juntas de CBD y sus miembros, incluidos los requisitos y calificaciones de los miembros. En Oakland, estos requisitos se determinan dentro de los propios CBD, lo que significa que la Ciudad no tiene garantía de que las normas sean coherentes en todos los CBD.

No está claro si New City America se basó en alguna de estas mejores prácticas durante o antes de facilitar la autodesignación de la Junta Directiva. En su lugar, New City America expresó que su principal objetivo para establecer una junta autodesignada era la conveniencia de garantizar la ejecución puntual del acuerdo de desembolso con la Ciudad de Oakland. Como se indicó antes, los únicos requisitos para ser miembro de la Junta Directiva eran tener “alguna conexión con Chinatown”, asistir a las reuniones y formar parte de un comité de la Junta.

Según un artículo de septiembre de 2017 patrocinado por Diligent Corporation,³ a nivel nacional, *“las organizaciones sin fines de lucro con presupuestos superiores a 10 millones de dólares tienen un promedio de 18 miembros en su junta, mientras que las organizaciones sin fines de lucro con presupuestos inferiores a 1 millón de dólares tienen unos 14 directores”*. El tamaño debe ser una consideración para diseñar una Junta de CBD que pueda ser, a la vez, eficaz y operar dentro de los medios limitados de la organización.

² El Instituto de Administración Organizativa fue diseñado para mejorar el rendimiento individual, elevar estándares profesionales y reconocer a profesionales de asociaciones, de cámaras de comercio y de otras entidades sin fines de lucro que demuestren los conocimientos esenciales para la práctica de la administración de entidades sin fines de lucro. Es el programa de desarrollo profesional de la Cámara de Comercio de Estados Unidos.

³ Diligent Corporation (Diligent) es una empresa de software que le permite a los miembros de juntas de corporaciones, de organizaciones gubernamentales y de grupos sin fines de lucro compartir información y colaborar en ella.

Como ya se señaló, New City America, la consultora que facilitó el desarrollo del CBD de Chinatown, afirmó que la Junta Directiva del CBD de Chinatown, conformado por 48 miembros autodesignados, era el más numeroso que había visto. Además, nuestra revisión de otros CBD de Oakland determinó que solo el CBD de Chinatown contaba con una Junta de más de veinte miembros.

Existen mejores prácticas para informar a los Distritos de Beneficio Comunitario

Como parte de un estudio de investigación de la investigadora de la Universidad de Minnesota Carol J. Becker, titulado “Democratic Accountability and Business Improvement Districts” (Distritos de Responsabilidad Democrática y Mejora Comercial), se realizó una encuesta nacional de 1,741 CBD en 2008 y 2011. Los encuestados identificaron métodos para crear Juntas Directivas. La forma más común de seleccionar a miembros de Juntas de CBD, según los encuestados, fue una elección dentro del distrito del CBD (86 de 213). Según la encuesta: *“Esto constituye un poderoso método de rendición de cuentas. La responsabilidad democrática no proviene del gobierno, sino directamente de los miembros del BID”*.

El autonombramiento y la autodesignación pueden suscitar inquietud entre la comunidad del CBD en torno a que este es interesado y trabaja para sí mismo en lugar de interesarse por el bien de la comunidad. La información general que revisa los desafíos de los CBD a nivel nacional afirma que los intereses y servicios propios son inquietudes que surgen en la utilización de los CBD y se recomiendan mecanismos de rendición de cuentas para protegerse contra tales ocurrencias, que se discuten más adelante en este informe.

La encuesta mencionada anteriormente identificó otros métodos para formar Juntas de CBD:

- selección por parte de juntas directivas de la organización (80 de 213)
- nombramiento por alcaldes (49 de 213)
- nombramiento por concejos municipales (47 de 213)
- nombramiento por otros niveles de gobierno (19 de 213)
- nombramiento por funcionarios electos (17 de 213)
- recomendación de los CBD y aprobadas, en última instancia, por gobiernos locales (28 de 213)

La autodesignación, que es lo que utilizó el CBD de Chinatown, no se identificó, en la encuesta, como método de designación en particular.

Mecanismos para garantizar la rendición de cuentas entre los Distritos de Beneficio Comunitario

La intención de la encuesta mencionada anteriormente era estudiar la responsabilidad democrática y los CBD. El informe recomienda una serie de mecanismos que ofrecen fuertes incentivos para que los CBD rindan cuentas ante la comunidad. Es importante porque la Ciudad

depende de la organización sin fines de lucro tanto para operar como para supervisar el CBD. Las organizaciones sin fines de lucro no están sometidas a la disciplina del mercado privado ni son directamente controladas por el gobierno. Por el contrario, es una asociación público-privada y su creación requiere una examinación minuciosa para garantizar la combinación adecuada de controles, de modo que las organizaciones que administren los CBD puedan brindar los servicios necesarios sin dejar de rendirles cuentas a quienes los crearon y a quienes los financian.

Entre los mecanismos de rendición de cuentas recomendados por el citado estudio, se incluyen los siguientes (se subraya la situación actual en el CBD de Chinatown y/o la Ciudad de Oakland):

- Los miembros de la Junta del CBD son elegidos directamente por los miembros del CBD o designados por el gobierno. La Junta del CBD de Chinatown se autonombró y autodesignó, lo que no es una práctica recomendable para organizaciones sin fines de lucro ni para el CBD.
- Procesos de reautorización del CBD. Muchos de los CBD están obligados a reautorizar, periódicamente, sus contratos o sus fuentes de financiamiento. El Concejo Municipal autorizó el CBD de Chinatown por un periodo de diez años y la Administración Municipal firmó un contrato con el CBD de Chinatown por un periodo de diez años sujeto a la revisión y aprobación del informe anual presentado a la Ciudad.
- Escala del CBD. Los CBD son programas comunitarios atribuidos a grupo de votantes. Las empresas que vean que algo va mal pueden hablar, inmediatamente, con los miembros de la Junta de su CBD sobre sus inquietudes. En varios ejemplos del informe, se identifican ocasiones en las que las inquietudes de los miembros de la Junta del CBD de Chinatown o de los miembros de la comunidad no se tomaron en cuenta o se minimizaban, o en las que el consultor ejercía un nivel de autoridad que parecía inapropiado.
- Presentación de informes por parte del CBD al gobierno. Los CBD están obligados a proporcionarle al gobierno información sobre su rendimiento, informes y auditorías financieros y presupuestos. El CBD de Chinatown está obligado, por el Código Municipal de Oakland (Oakland Municipal Code, OMC), a proporcionarle esta información, anualmente, a la Ciudad.
- El gobierno recauda impuestos en nombre del CBD. La Ciudad de Oakland autorizó el importe anual de la contribución y define el incremento anual máximo (5 por ciento) y cualquier cambio propuesto debe ser presentado ante el Concejo Municipal para su autorización antes de la presentación del presupuesto anual del CBD.

Recomendaciones

Dados los resultados de la investigación señalados en el informe y la importancia de los CBD para apoyar la seguridad y el éxito de los distritos comerciales vitales de Oakland, recomendamos que el Concejo Municipal modifique la sección 4.48 del OMC para proporcionar una mayor orientación para la administración de los CBD por parte de las organizaciones sin fines de lucro designadas y una mayor responsabilidad por parte de las juntas asesoras designadas para los CBD (por lo general, la Junta Directiva de la organización sin fines de lucro designada para operar el CBD).

Recomendamos que el Concejo Municipal se ocupe de lo siguiente:

1) Modificar el proceso de contratación para la designación de organizaciones sin fines de lucro que administren los CBD con el fin de incluir una mayor orientación, como la requiere la ciudad de San Diego y Washington, D.C., exigiéndoles a las organizaciones sin fines de lucro designadas que:

- a) demuestren un historial de participación en asuntos comunitarios y de pequeñas empresas en sus respectivos distritos;
- b) demuestren su condición de corporaciones sin fines de lucro legalmente constituidas en California, entre cuyos miembros figuren todas las partes gravadas dentro de los CBD;
- c) proporcionen notificaciones de todas las reuniones y boletas para todos los miembros (partes gravadas dentro de los CBD);
- d) incluyan copias de la legislación y de los estatutos aprobados en sus solicitudes de CBD;
- e) adopten estatutos que incluyan los nombres y direcciones de los Directores iniciales, así como sus mandatos con fechas de vencimiento y plazos para la elección formal de los nuevos Directores (por ejemplo, en un plazo de 120 días);
- f) establezcan requisitos y cualificaciones para ser miembro de la Junta;
- g) elijan a los miembros de la Junta en reuniones anuales convocadas para tal efecto y proporcionen los nombres y direcciones de los miembros electos de la Junta del CBD registrados en el Departamento de Desarrollo Económico y Laboral;
- h) demuestren medidas afirmativas para garantizar que las Juntas reflejen la diversidad étnica y empresarial/comunitaria de sus distritos;
- i) demuestren sistemas de gobernanza adecuados para contabilizar y registrar con precisión todas las acciones de la Junta y garantizar que los votos puedan validarse públicamente, de conformidad con la Ley Ralph M. Brown y otras leyes y reglamentos estatales y locales aplicables;

- j) presenten, anualmente, certificados formales de cumplimiento de todos los requisitos del acuerdo de desembolso, así como de la Ley Ralph M. Brown y de otras leyes y reglamentos estatales y locales aplicables;
- k) notifiquen a la Oficina de Desarrollo Económico y Laboral los cambios en la composición de la Junta.

2) Limitar el tamaño de las Juntas designadas sin fines de lucro de los CBD a no más de 20 miembros, dados los limitados presupuestos de los distritos con CBD y sus responsabilidades prescriptivas incluidas en los planes de administración de distritos autorizados por el Concejo Municipal.

3) Exigirle a la actual organización sin fines de lucro designada al CBD de Chinatown, el OCIC, que:

- a) elija formalmente a los miembros de su Junta y que limite el tamaño de la misma a un máximo de 20 miembros;
- b) proporcione una lista de los nombres y direcciones de los miembros de la Junta y que le notifique a la Ciudad sobre los cambios en los miembros de la Junta;
- c) verifique y documente que la Junta Directiva cumple los requisitos de creación establecidos en sus estatutos;
- d) garantice que cumple los requisitos de selección competitiva a la hora de seleccionar contratistas y que todos los contratos importantes se publiquen.

Le recomendamos a la Administración Municipal que colabore con la Fiscalía Municipal para:

4) Desarrollar e implementar la capacitación de todos los miembros de la Junta del CBD de Oakland para garantizar una comprensión clara de sus funciones y responsabilidades, de los requisitos estatales y municipales que debe cumplir el CBD (incluidas las leyes éticas) y de su relación con el CBD y la Ciudad.

Siguientes pasos

El Concejo Municipal debería considerar las recomendaciones de este informe en una pronta reunión pública. Una vez que el Concejo Municipal haya determinado sus próximas acciones, la Administración Municipal deberá presentar un informe escrito sobre el desarrollo de la capacitación para los CBD de Oakland y un calendario de ejecución propuesto. La Oficina de la Auditora Municipal informará de manera pública el estado de las recomendaciones en un plazo de un año, lo que dará tiempo para que el Concejo y la Administración Municipales tomen medidas.

Metodología

La Oficina llevó a cabo una investigación para llegar a los resultados y conclusiones de este informe. Se realizaron los siguientes trabajos:

- asistencia y revisión de reuniones de la junta del CBD de Chinatown
- revisión de archivos del CBD de Chinatown
- revisión de miembros del CBD de Chinatown
- revisión de registros legislativos de la Ciudad
- revisión de las mejores prácticas del CBD y de las organizaciones sin fines de lucro
- entrevistas a testigos
- entrevistas a funcionarios actuales de la Ciudad
- entrevistas a partes afectadas y testigos
- revisión del Código Municipal de Oakland
- revisión de la legislación de California sobre organizaciones sin fines de lucro
- consulta a profesionales jurídicos
- revisión de expedientes aportados por testigos
- entrevistas a miembros de la junta del CBD de Chinatown
- investigación de prácticas líderes



WHISTLEBLOWER HOTLINE

Para presentar una queja

Llame a la **LÍNEA DIRECTA DE DENUNCIA**
1-888-329-6390 (con intérprete disponible)

PRESENTE UNA DENUNCIA EN LÍNEA
www.OaklandAuditor.com/Whistleblower

Oficina de la Auditora Municipal

1 Frank H. Ogawa Plaza • 4.º piso, City Hall • Oakland, CA 94612

(510) 238-3378

CityAuditor@OaklandCA.gov



[OaklandAuditor](https://www.facebook.com/OaklandAuditor)



[OaklandAuditor](https://www.instagram.com/OaklandAuditor)



[@OaklandAuditor](https://twitter.com/OaklandAuditor)



<https://www.linkedin.com/company/office-of-the-city-auditor-oakland-ca/>

Suscríbese para recibir actualizaciones por
correo electrónico

En www.OaklandAuditor.com o
envíe AUDITOR al 22828

