

Caso práctico Parroquia de South Hayward: uso de la propiedad/venta/alquiler

T-Care (Comisión de verdad que evalúa la raza y la equidad), septiembre 2023

Rick Leong

Preámbulo: Este caso práctico se basa en la investigación que llevó a cabo un miembro de T-CARE (Rick Leong). Las fuentes son materiales escritos, no entrevistas extensas ni grupos de sondeo. No pretende ser un informe completo del tema, sino el comienzo de un proceso de diálogo. Estos eventos crearon, exacerbaron y sacaron a relucir emociones profundas, y los que participaron o fueron testigos de estos hechos todavía sienten muchas de esas emociones. Nuestro presbiterio todavía tiene que hacerse cargo de estos hechos. Recomendamos que la Comisión de Reparaciones y Sanidad Comunitaria trate estos eventos llevando a cabo un proceso de verdad y reconciliación.

Parroquia de South Hayward

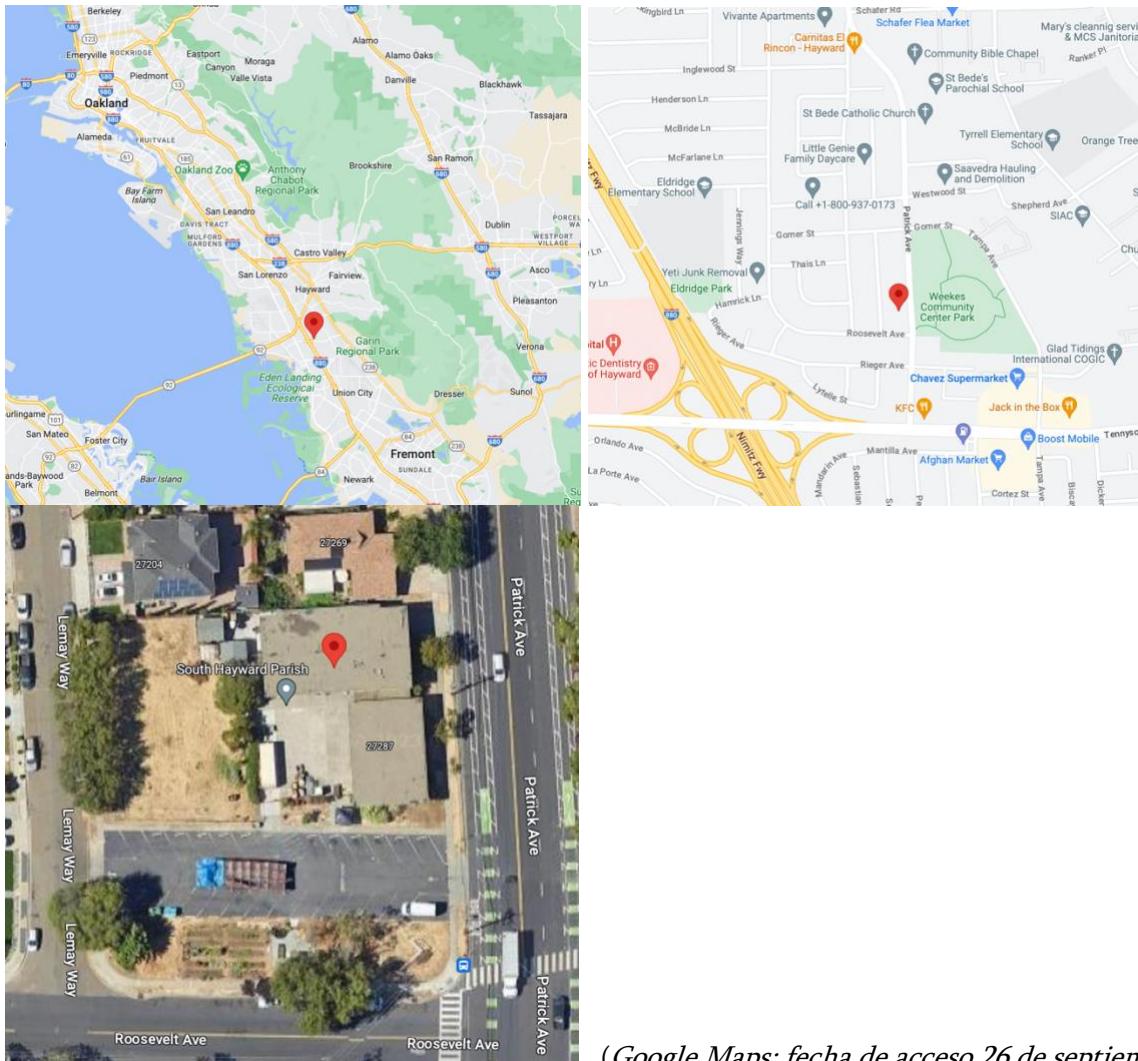
El ministerio de la Parroquia de South Hayward fue fundado por tres comunicades de fe en 1965. Una de ellas era la Iglesia Presbiteriana Westminster Hills (WHPC). “La Parroquia de South Hayward es una organización formada por varios grupos de fe en 1965 para crear y mantener una comunidad justa y que promueva el crecimiento.” (Cuenta Twitter/X; [@SouthHayParish0](#); fecha de acceso 28 de septiembre de 2023)

“La Parroquia de South Hayward es un colectivo de comunidades de fe locales que existe desde hace más de 50 años y sigue creciendo y evolucionando, encontrando formas mejores aún de servir y transformar la comunidad que nos rodea.” (Sitio web de la Parroquia de South Hayward, <https://www.southhaywardparish.org/home>, fecha de acceso 27 de septiembre de 2023)

La Parroquia de South Hayward también es una organización sin fines de lucro 501(c)(3) independiente. (Sitio web del Servicio de Impuestos Internos [“Búsqueda de organizaciones exentas de impuestos”](#); Parroquia de South Hayward EIN: 94-2250549; fecha de acceso 28 de septiembre de 2023)

La propiedad actualmente llamada “Parroquia de South Hayward” (27287 Patrick Ave. Hayward, CA) era el lugar donde antes estaba el WHPC. Actualmente el dueño de esta propiedad es el Presbiterio de San Francisco (PSF) y el arrendatario es la Primera Iglesia Presbiteriana de Hayward (FPCH). (Agenda de la Reunión del Presbiterio, Moción, Sección 1B del Comité de Supervisión de Finanzas y Propiedades, 9 de agosto de 2022). Además, en colaboración con la organización sin fines de lucro Firm Foundation Community Housing (Sitio web del Servicio de Impuestos Internos [“Búsqueda de organizaciones exentas de impuestos”](#); First Foundation Community Housing EIN: 82-3265467; fecha de acceso 28 de septiembre de 2023). En 2019 comenzó un proyecto de viviendas pequeñas, el cual está progresando. (Presbiterio de San Francisco, “Moción para recomendar la aprobación de un contrato de alquiler entre el Presbiterio de San Francisco y Firm Foundations Community Housing por 0.24 acres de terreno baldío en el lugar de la Parroquia de South Hayward”, Actas de la reunión del 9 de agosto de 2022, fecha de acceso 28 de septiembre de 2023).

Sitio actual de la Parroquia de South Hayward: <https://www.southhaywardparish.org/>.



(Google Maps; fecha de acceso 26 de septiembre de 2023)

El inmueble de la Parroquia de South Hayward consiste de 5 (cinco) parcelas individuales y la dirección postal para cada parcela es “26236 ADRIAN AVE, HAYWARD, CA 94545”, la dirección de New Bridges. Superficie total (combinación de 5 parcelas): 4,312 pies cuadrados, o sea 0.94 acres.

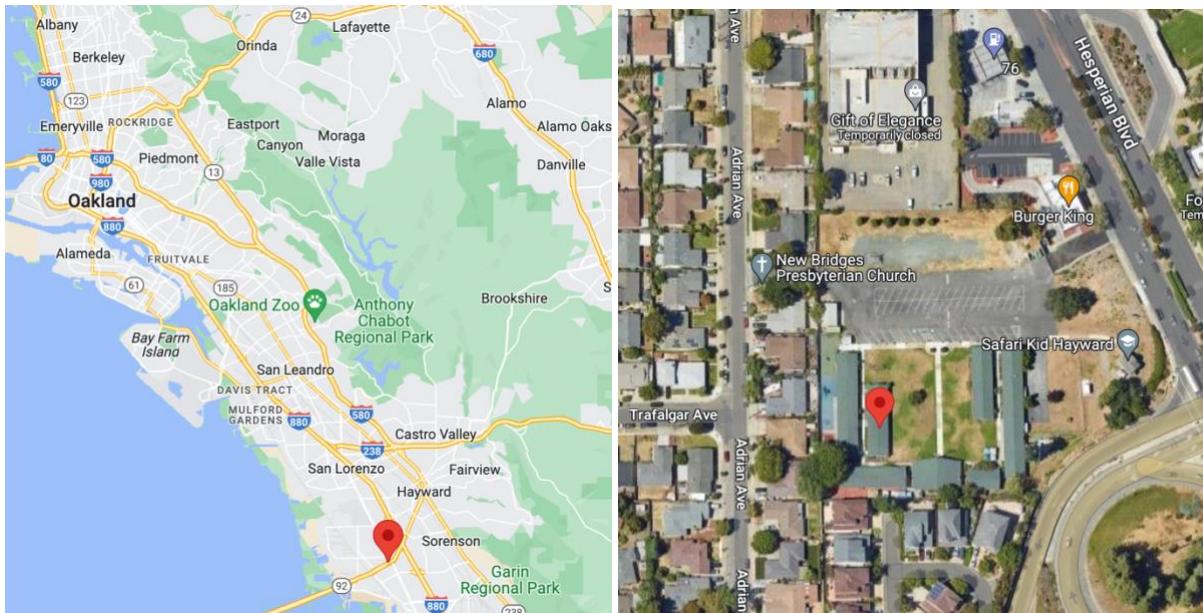
Número de parcela	Zonificación
Alameda Co. Parcel # 454-65-138	6600 iglesia
Alameda Co. Parcel # 454-65-139	1000 terreno residencial vacante, apto para un máximo de 4 unidades
Alameda Co. Parcel # 454-65-140	1000 terreno residencial vacante, apto para un máximo de 4 unidades.
Alameda Co. Parcel # 454-65-141	1000 terreno residencial vacante, apto para un máximo de 4 unidades.
Alameda Co. Parcel # 454-65-142	1000 terreno residencial vacante, apto para un máximo de 4 unidades.



(Oficina del tasador del Condado de Alameda”, Parcel Viewer”: fecha de acceso 27 de septiembre de 2023)

Formación de la Iglesia Presbiteriana New Bridges.

La Iglesia Presbiteriana New Bridges (fundada en 2011) está en 26236 Adrian Ave., Hayward, CA. (Presbiterio de San Francisco, “Informe del Comité de Ministerio”, Actas de la reunión del 12 de abril de 2011, fecha de acceso 29 de septiembre de 2023) Este inmueble era el lugar donde previamente había estado la Iglesia Presbiteriana Monte de Edén (MEPC) New Bridges se formó en abril de 2011 cuando las congregaciones WHPC (fundada en 1956) y MEPC (fundada en 1964) se unieron y se empezaron a llamar Iglesia Presbiteriana de New Bridges. New Bridges es una congregación multicultural formada principalmente por inmigrantes de África. (Sitio web de la Iglesia Presbiteriana de New Bridges, “Nuestra iglesia”, fecha de acceso 27 de septiembre de 2023).



(Google Maps, fecha de acceso 26 de septiembre de 2023)

Después de la unión de WHPC y MEPC, New Bridges siguió manteniendo la antigua propiedad de la WHPC/actual Parroquia de South Hayward y participó y apoyó las operaciones del ministerio de despensa de comida y del centro de recursos en la propiedad de South Hayward, que se llamó “New Bridges Outreach Center”. (“Ayudando a los hambrientos de Hayward, la Parroquia de South Hayward”, *The Pioneer* (Periódico de estudiantes de CSUEB); 22 de octubre de 2010)



(Fotos de Yelp, Parroquia de South Hayward)

Primera Iglesia Presbiteriana de Hayward

La Primera Iglesia Presbiteriana de Hayward (FPCH) está ubicada en 2490 Grove Way, Castro Valley, CA. FPCH tiene un alcance a la comunidad multifacético que incluye:

Instalaciones de la iglesia en Castro Valley: albergue para la noche y el invierno, centro de recursos, café para recuperación

Parroquia de South Hayward: despensa de comida para la comunidad, centro de recursos, planes para una comunidad futura de pequeñas viviendas. Se firmó un alquiler (exigido para recibir fondos del condado) con Firm Foundation Community Housing por 0.24 acres de la propiedad de la Parroquia de South Hayward para el proyecto de viviendas pequeñas (Presbiterio de San Francisco, Comité de supervisión de finanzas y propiedades, 9 de agosto de 2022)

La Primera Iglesia Presbiteriana de Hayward (FPCH) comenzó a administrar un refugio para invierno y un centro de recursos en el espacio de FPCH en Castro Valley en 2019. Además, en 2019 FPCH empezó a operar la despensa y el refugio en la Parroquia de South Hayward (*Alameda County Board of Supervisors; “Approve Amendment No. 2 To Standard Services Agreement”; fecha 19 de mayo de 2020*)

Parroquia de South Hayward. Venta de inmuebles

Antes de 2019, la junta directiva de New Bridges se acercó al Comité de supervisión de finanzas y propiedades (FPOC) del Presbiterio de San Francisco (PSF) en cuanto a la posibilidad de vender la propiedad de la Parroquia de South Hayward. New Bridges también estaba interesado en usar el dinero de la venta de la Parroquia de South Hayward para hacer mejoras muy necesarias a la iglesia y los inmuebles de New Bridges en 26236 Adrian Ave.

El PSF aprobó el contrato de tasación y evaluación para la Parroquia de South Hayward. (Presbiterio de San Francisco, “Apéndice 3: Contratos para evaluaciones de inmuebles”, Actas de la reunión del 12 de febrero de 2019, fecha de acceso 28 de septiembre de 2023)

El PSF aprobó un alquiler con FPCY para el inmueble de la Parroquia de South Hayward. (Presbiterio de San Francisco: “Informe 1C, Comité de supervisión de finanzas y propiedades. Moción”, Actas de la reunión del 25 de agosto de 2020, fecha de acceso 28 de septiembre de 2023)

El PSF se hizo cargo del proceso de venta de la Parroquia de South Hayward, incluyendo establecer el precio de venta en \$1.5 millones (Presbiterio de San Francisco, “Informe 1C, Comité de supervisión de finanzas y propiedades, Moción: Aprobar que el Presbiterio de San Francisco se haga cargo del proceso de venta de la Parroquia de South Hayward (antes conocida como la Iglesia Presbiteriana Westminster Hills)”, Actas de la reunión del 12 de mayo de 2020, fecha de acceso 28 de septiembre de 2023).

En mayo de 2019, PSF aprobó una moción para aprobar la venta del inmueble de WHPC. La moción incluía que las ganancias de la venta de la propiedad de WHPC irían a New Bridges, pero “como condición de venta, todas las ganancias netas de la venta se pondrían en un fideicomiso para el cual el

Presbiterio mantiene el derecho a aprobar todas las distribuciones de fondos en representación de NBPC.” (Agenda del Presbiterio, Moción 3, Sección IA Comité de supervisión de finanzas y propiedades, 14 de mayo de 2019). La propiedad de la Parroquia de South Hayward tenía precio de venta de \$1.6 millones. (sitio web de propiedades inmuebles de DCG Strategies, [Listing #1057](#), fecha de acceso 27 de septiembre de 2023=.

En lugar de vender la propiedad a un comprador a valor de mercado, el PSF decidió comprar la propiedad por un precio fijo de \$1.5 millones para seguir usando la propiedad para ministerio en colaboración con FPCH. PSF se hizo dueño de la propiedad y al poco tiempo hizo un contrato de alquiler con FPCH. Las ganancias de la venta, que pertenecían a NBPC, todavía están bajo el control del PSF, ya que controla las distribuciones a NBPC totalmente.

Resumen/Conclusiones

La expresión de la cultura de supremacía de los blancos se ve en todo este caso práctico. El PSF ha usado su posición de poder para controlar la venta y el uso de la propiedad de una forma que ha quitado todo nivel de autodeterminación de las manos de la congregación de New Bridges y su liderazgo.

Proceso de discernimiento, planificación, implementación para la propiedad que anteriormente era de WHPC: Este proceso parece involucrar principalmente al PSF y la FPCH, y no hay participación significativa de NBPC. La propiedad que antes pertenecía a WHPC se conectó directamente al NBPC (por medio de la congregación que quedó en WHPC que se unió a la MEPC para ser New Bridges) y el ministerio continuo del sitio bajo el liderazgo de la NBPC. La falta de participación significativa en determinar el futuro de la propiedad de la WHPC por parte del liderazgo y la congregación de NBPC es un uso significativo de poder (autoridad) por parte del PSF por encima de la voz de la junta de liderazgo de la NBPC y su congregación. Después de que la NBPC expresó su interés en vender la propiedad en el mercado, el PSF se hizo cargo del proceso, determinó que el PSF compraría la propiedad, y estableció los términos de la venta (p ej. que PSF estableciera el precio de venta), incluyendo mantener control sobre cómo NBPC podría usar las ganancias de la venta. Los documentos demostraron que FPCH tenía interés en comprar la propiedad, pero después de revisar los otros compromisos que FPCH ya tenía el PSF no sentía que darle un préstamo a FPCH para comprar la propiedad era prudente en ese momento. En su lugar, el PSF “compró” la propiedad (haciéndose cargo del riesgo financiero en lugar de FPCH) y firmó un contrato de alquiler con FPCH para que el ministerio opere en el sitio. En ese momento, el líder de FPCH era el Rev. Jake Medcalf, un pastor blanco joven y dinámico. FPCH también tuvo la oportunidad de firmar un contrato para alquilar parte de la propiedad específicamente para implementar un proyecto de viviendas pequeñas en el terreno de la Parroquia de South Hayward en colaboración con First Foundation Community Housing (FFCH), un proyecto de viviendas comunitario 501(c)(3). El Rev. Metcalf había sido líder de FFCH. Se favoreció a FPCH tanto en la planificación y los arreglos financieros por encima del interés expresado por la NBPC, una congregación de inmigrantes de África. Hasta el día de hoy todavía hay enojo y frustración en la congregación de la NBPC debido a este proceso.

Control de las ganancias de las ventas. Gastos y uso por la Iglesia Presbiteriana New Bridges: Las ganancias netas de la venta que previamente era de WHPC que la NBPC debe recibir tiene un elemento de control importante por parte del PSF, que aparentemente se le presentó al NBPC sin posibilidad de negociación. Como congregación predominantemente de inmigrantes africanos sin el liderazgo de un pastor permanente, parece que el PSF se aprovechó de la congregación NBPC.

Las medidas de control establecidas por el PSF para distribuir las ganancias de la venta son un lastre indebido para la NBPC y como resultado hay desconfianza profunda hacia el PSF por parte de la congregación y el liderazgo de la NBPC. Hasta el momento, no se ha distribuido dinero a New Bridges y el PSF mantiene el “poder” de determinar cómo New Bridges puede usar estos fondos (supremacía blanca). (Presbiterio de San Francisco, “Informe 1C, Comité de supervisión de finanzas y propiedades. Moción: Aprobar que el Presbiterio de San Francisco se haga cargo del proceso de venta de la Parroquia de South Hayward (previamente la Iglesia Presbiteriana Westminster Hills)”, Actas de la reunión del 12 de mayo de 2020, fecha de acceso 28 de septiembre de 2023)

Notas y referencias adicionales.

14 de mayo de 2019, Agenda de la reunión del presbiterio, Presbiterio de San Francisco;

- Moción para aprobar la venta de la propiedad inmueble de la Iglesia Presbiteriana Westminster Hills por la Iglesia Presbiteriana New Bridges; **“Como condición de esta venta, todas las ganancias netas serán puestas en un fideicomiso para el cual el Presbiterio mantiene el derecho de aprobar las distribuciones de fondos en representación de NBPC.”**

12 de mayo de 2020, Actas de la reunión del Presbiterio, Presbiterio de San Francisco.

Términos clave del proceso:

- Establecer el precio de venta a la Iglesia Presbiteriana New Bridges (NBPC) en \$1.5 millones.
- Una vez aprobada esta moción, la Congregación de la Iglesia Presbiteriana New Bridges se reunirá en una reunión de congregación con la debida notificación, dentro de 45 días de este voto, para considerar la aprobación de estos términos de venta y la aprobación de los documentos necesarios para la transferencia de la propiedad.
- Una vez que la congregación de la Iglesia Presbiteriana New Bridges haya aprobado la venta de la propiedad, y después de descontar el precio de venta de la comisión de venta (50% del costo de la

comisión), los costos de cierre y todos los otros gastos que el Presbiterio haya incurrido o adelantado en beneficio de la Iglesia Presbiteriana New Bridges a la fecha de la venta (que la Iglesia Presbiteriana New Bridges haya acordado reembolsar al Presbiterio a la fecha de la venta), incluyendo el costo de tasación, evaluación del sitio, gastos administrativos, gastos de mantenimiento, etc., el Presbiterio presentará una nota de pago con intereses a la Iglesia Presbiteriana New Bridges por las ganancias netas del precio de venta a esa cuenta. La tasa de interés será la que el Sínodo paga por una Cuenta de Depósito de Misión.

- Para calcular los gastos que la Iglesia Presbiteriana New Bridges incurrirá en la venta, la fecha de la venta en cuanto a los gastos incurridos será 90 días de la firma del documento de transferencia para reflejar los mismos gastos que NBPC hubiera incurrido si la moción hubiera sido aprobada en la reunión del presbiterio de febrero, menos el alquiler que NBPC haya recibido después de esa fecha. Si hay un valor positivo para los ingresos por alquiler durante los 90 días después de calcular los gastos de administración y otros gastos del Presbiterio durante esos 90 días, NBPC puede recibir el saldo positivo.
- Como se expresa en el permiso de venta otorgado por el Presbiterio en mayo de 2019, el presbiterio debe aprobar los desembolsos futuros solicitados por la Iglesia Presbiteriana New Bridges de esa cuenta.
- El Presbiterio acuerda, además, hacerse cargo del saldo del préstamo del Sínodo para la Iglesia Presbiteriana New Bridges (aproximadamente \$300,000) y hacerse responsable de todos los pagos pendientes después de la fecha de transferencia, y se hace cargo de pagar el préstamo. Cuando los documentos anteriores estén debidamente ejecutados, el Presbiterio será inmediatamente el único y principal fideicomisario de la propiedad en todos sus aspectos, como si la propiedad hubiera llegado al Presbiterio por medio del cierre de una iglesia u otro proceso similar. Esta autoridad de fideicomisario único incluye la capacidad de decidir en cuanto a cualquier liquidación futura de la propiedad si llegara a suceder tal cosa, además de la aprobación del uso del sitio de aquí en adelante. La Iglesia Presbiteriana New Bridges firmará un documento aceptando y aprobando la transferencia del fideicomiso. Todos los contratos de alquiler vigentes a la fecha en el inmueble serán asumidos por el Presbiterio.
- Una vez que la ejecución mutua de la transferencia de fideicomiso al Presbiterio se haya llevado a cabo, la Iglesia Presbiteriana New Bridges no incurrirá gastos futuros en el sitio (incluyendo administración, subsidios, interés sobre el préstamo, impuestos, seguros o gastos de mantenimiento y capital) después de que se lleve a cabo la transacción.
- La transacción de venta y todos los documentos relativos a la transferencia serán completados y ejecutados dentro de 60 días de la aprobación de la venta por parte de la congregación de la Iglesia Presbiteriana New Bridges.
- Si el Presbiterio vendiera el edificio a un precio mayor de \$1.5 millones en los cuatro años siguientes a la transferencia de la propiedad al Presbiterio por parte de NBPC, todo aumento en el precio de venta neto, descontando los gastos que el Presbiterio haya incurrido en el sitio para su mantención

durante ese tiempo y antes de esa fecha, incluyendo gastos de personal, se le cobrarán a NBPC sin interés.

- En caso de que el Presbiterio vendiera el edificio, el Presbiterio no lo puede vender para uso comercial ni para viviendas a precio de mercado sin el consentimiento explícito y un voto del pleno del Presbiterio.
- Dentro de 90 días, FPOC le presentará al Presbiterio, para su aprobación, un plan de administración financiera del sitio, incluyendo si es viable y recomendable continuar con alguno de los inquilinos actuales. Si no es viable tal plan, FPOC puede proponer planes alternativos tales como vender la propiedad.

9 de agosto de 2022, Agenda de la reunión del Presbiterio, Presbiterio de San Francisco

Moción Número 1: El Comité de Supervisión de Finanzas y Propiedad recomienda que el Presbiterio de San Francisco de San Francisco apruebe lo siguiente:

- La recomendación de South Hayward de aprobar un alquiler entre el Presbiterio de San Francisco y Firm Foundations Community Housing por .24 acres de terreno baldío en el sitio de la Parroquia de South Hayward en 27287 Patrick Avenue, Hayward, CA.
- Es necesario un alquiler de 65 años para cumplir con las condiciones de subvención de \$2 millones de Home Key Funding y de \$463,000 del Condado de Alameda por tres años.

Informe detallado: https://www.presbyteryofsfsf.org/wp-content/uploads/2022/07/FINAL-SECTION-I-DOCKETED-Motions_2022_AUGUST-9.pdf