

Vivienda Asequible

25 de noviembre de 2019

La vivienda segura y asequible es una pieza central en una vida próspera. El lugar donde vivimos determina nuestro acceso a comida, aire limpio, educación, y un buen empleo. Es el lugar donde criamos a nuestros hijos, envejecemos con afabilidad, cuidamos de nuestros seres queridos, y encontramos refugio del mundo exterior.

Las comunidades afectadas por desiertos de comida, smog, escuelas que han sufrido desinversión, y que carecen de empleos no pueden prosperar. No hay tregua para quienes no tienen un albergue seguro. Todo estadounidense merece tener acceso a vivienda segura, asequible, y sustentable como necesidad humana básica.

Sin embargo, a lo largo y ancho de todo el país existe una escasez de hogares y unidades de alquiler seguros y asequibles. Años de desinversión en la construcción de nuevo inventario de vivienda — y particularmente de unidades de vivienda asequible — han dejado a millones de estadounidenses batallando para encontrar un hogar asequible, seguro, y protegido.

Hemos presenciado una usurpación corporativista de nuestro inventario de vivienda debido a que enormes bancos y constructoras de bienes raíces se aprovechan de los consumidores para mantener los precios de las rentas a la alza y construir para quienes ya son ricos. Tener un hogar fue una vez la pieza principal de la construcción de riqueza para la clase media en Estados Unidos, sin embargo esta oportunidad fue explícitamente obstruida para personas afroamericanas y otras comunidades de color. El día de hoy, las personas jóvenes de todos los diferentes sectores demográficos, ya no pueden costear los precios y les es imposible comprar su primer hogar.

Conforme la demanda de vivienda ha crecido — particularmente en crecientes zonas metropolitanas — las rentas han incrementado y los arrendatarios han sido desprotegidos. Simultáneamente en otras regiones de Estados Unidos, una crisis secundaria de vivienda se ha desarrollado: a medida que el crecimiento económico ha dejado rezagadas a ciertas comunidades, las familias de esas áreas se han quedado con hipotecas naufragantes que ya no pueden vender ni mantener, y el inventario de viviendas está en condiciones de deterioro y, en muchas ocasiones, en abandono.

Estas condiciones del mercado están forzando a mucha gente hacia la calle y dejando a muchas familias al borde de la ruina financiera.

Asimismo, a medida que la crisis climática amenace a nuestras comunidades, los edificios y vecindarios donde vivamos desempeñarán un papel increíblemente importante en ayudar a Estados Unidos a cumplir nuestras metas climáticas. Es fundamental que invirtamos en comunidades climáticamente inteligentes, construcciones con cero emisiones netas de carbono, desarrollo urbano orientado en el tránsito, e infraestructura resiliente.

Un gobierno bajo Steyer trabajará sin descanso para garantizar que exista vivienda segura y asequible para todo estadounidense y forjará alianzas con jurisdicciones para construir infraestructura climáticamente inteligente. Tom se compromete a:

- Mejorar e Incrementar la Oferta de Vivienda Asequible
- Combatir la Indigencia
- Construir Riqueza Familiar
- Desarrollar Comunidades Climáticamente Inteligentes

Mejorar e Incrementar la Oferta de Vivienda Asequible

Debemos **incrementar la oferta total de vivienda y reinvertir en las unidades** existentes. Demasiadas familias enfrentan dificultades para encontrar unidades seguras, saludables, y asequibles. En zonas metropolitanas de rápido crecimiento, la demanda de vivienda es mayor a la oferta. Cuando las constructoras crean nuevas viviendas, su enfoque es casi exclusivamente hacia consumidores de altos ingresos, y esto deja a los estadounidenses de la clase trabajadora y las personas pobres con pocas opciones asequibles.

A la par de la necesidad de nuevas construcciones, el inventario de vivienda ha envejecido y se encuentra en deterioro, por lo cual necesita reinversión, incluyendo mantenimiento y reparaciones generales, climatización, y modernizaciones a sus códigos para poder servir como hogares más saludables. En muchas comunidades deprimidas económicamente, a menudo los terratenientes abandonan edificios envejecidos o las familias no tienen los fondos necesarios para invertir en proyectos de reparación, erosionando aún más el capital hipotecario en su vecindario, causando que los hogares se deterioren todavía más.

Debemos garantizar que una proporción considerable de la oferta se mantenga asequible. Para acelerar la construcción del inventario de vivienda seguro, saludable, y asequible que necesitamos, Tom:

- **Invertirá \$45 Mil Millones por Año en Construcción y Renovación Asequible**

Tom invertirá \$45 mil millones anualmente en el Fideicomiso de Vivienda y en el Fondo de Capital Magnet. Estos fondos realizan subvenciones y préstamos para nuevas construcciones, renovaciones, y preservación de vivienda de bajos ingresos,

incluyendo para adultos mayores y personas con discapacidades. Los fondos se enfocarán en proyectos multifamiliares que incluyan servicios integrales, espacios comunales, y que cumplan con nuestras metas climáticas. Este capital tan necesario estabilizará tanto a familias como a las comunidades donde ellas viven, permitiéndoles adaptar sus vecindarios de manera informada dentro de un mercado cambiante.

- **Actualizará el Crédito Fiscal para Vivienda para Personas de Bajos Ingresos**

Tom incrementará en 50% los pagos del crédito de vivienda del LIHTC durante los siguientes cinco años y establecerá un piso crediticio de 4% para proyectos de renovaciones de vivienda, el cual creará más de 300,000 unidades adicionales de renta asequible. Incrementar el inventario de vivienda requiere de cambios en las leyes de zonificación y de uso de la tierra para permitir que más unidades asequibles sean construidas en áreas de alta densidad. Una administración de Steyer priorizará proyectos LIHTC que incorporen desarrollos orientados hacia el tránsito, profunda eficiencia energética, y densificación.

- **Establecerá la Competencia IDEAHousing**

Tom destinará \$10 mil millones por año hacia resolver la crisis de vivienda a través de la creación de una Competencia de Ideas para Desarrollar y Garantizar Asequibilidad de la Vivienda (IDEAHousing, por sus siglas en inglés), una competencia de subvenciones designada para apoyar nuevas soluciones innovativas en coordinación, financiación, tecnología, y construcción para acabar con la crisis de vivienda que aqueja a Estados Unidos. Las subvenciones irán a alianzas del sector público y privado basado en la creación de ideas innovadoras y replicables que promuevan hogares saludables, seguros, y asequibles.

- **Preservará, Impulsará, y Enverdecerá la Vivienda Pública**

Tom trabajará para preservar, enverdecer, y renovar todo el inventario de vivienda pública para garantizar que dichas instalaciones provean un hogar seguro, saludable, y climáticamente inteligente para sus residentes. Él trabajará para derogar la Enmienda Faircloth, la cual limita la oferta de vivienda pública. Dicha derogación permitirá al gobierno federal construir nuevas viviendas públicas — hogares que desesperadamente necesitamos para personas de bajos recursos.

- **Combatirá la Injusta Gentrificación**

El alma de cada ciudad es el resultado de sus residentes y de la diversidad que existe en los trasfondos culturales de cada uno de ellos, así como de cada tipo de nivel de ingresos. El carácter de las ciudades proviene de aquellos residentes que han pasado ahí sus vidas y han invertido profundamente en la vida de sus vecindarios. Debemos enfocarnos en proveer justicia para las personas que

tienen fuertes raíces en cada vecindario y darles la oportunidad de ser exitosos en su propia comunidad conforme vaya cambiando y garantizar a través de robustas protecciones a los terratenientes que los residentes de largo plazo y avanzada edad continúen teniendo un hogar en las comunidades donde construyeron sus vidas. Nosotros trabajaremos con la gente que ha cimentado su hogar por generaciones en sus propias comunidades para ayudar a construir capital hipotecario conforme su vecindario acumule riqueza, para que la fortuna económica de los integrantes de largo plazo en dicha comunidad crezca conforme su vecindario prospere.

- **Apoyará la Vivienda Rural**

Para hacerle frente a los retos de vivienda específicos a las comunidades rurales de Estados Unidos, Tom expandirá los programas del Servicio de Vivienda Rural dentro del Departamento de Agricultura, incluyendo programas para desarrollar nueva vivienda, adquirir y renovar viejas unidades, proveer vivienda para personas de la tercera edad, y darle hogar a los trabajadores del campo dentro de sus propias comunidades.

- **Apoyará a Gobiernos Locales y Proyectos Comunitarios**

Tom incrementará el financiamiento para Subvenciones de Desarrollo Comunitario para extender recursos hacia programas que ayuden con desarrollo equitativo económico local, vivienda asequible, desarrollo orientado en tránsito, resistencia ante desastres, e infraestructura.

Las familias de bajos recursos resienten la elevación del costo de la vivienda primero, por más tiempo, y de forma más grave que cualquier otro grupo. Debemos **proteger la asequibilidad de la vivienda** para familias de bajos recursos así como para inquilinos de familias trabajadoras quienes han visto sus salarios estancarse mientras los alquileres de han disparado. Para lograr esto, Tom:

- **Expandirá el Acceso al Programa de Vales de Elección de Vivienda**

El Programa de Vales de Elección de Vivienda es la primera línea de defensa que mantiene a 2.2 millones de personas de caer en la indigencia. Sin embargo, la falta de financiamiento detiene a 3 de cada 4 hogares de tener acceso a dichos vales. Tom expandirá acceso a todas las familias que califiquen al programa y proveerá navegadores para hacer dicho acceso aún más fácil.

- **Proveerá Alivio para Inquilinos de Bajo y Mediano Ingreso**

Para millones de individuos y familias, el costo de la renta es una parte insostenible del presupuesto en el hogar, especialmente cuando se trata de balancear los crecientes costos de la atención médica y otros costos de vida. Los inquilinos

necesitan auxilio ahora mismo. Tom apoyará tanto a los individuos como a las familias con un crédito fiscal trimestral que ayudará directamente a las familias de bajos y medianos ingresos basándose en la designación local de Mercados Justos en Arrendamiento de Áreas Pequeñas. Las familias que califiquen pueden elegir entre usar el crédito ya sea para asistirles en el pago de su renta o ahorrar para el enganche de una hipoteca.

Debemos **incrementar la responsabilización y el cumplimiento de las provisiones de los derechos civiles y las protecciones de inquilinos**, particularmente en comunidades marginadas, para garantizar que cada estadounidense, sin importar sus antecedentes, cuente con acceso a vivienda segura y acogible. Para lograr esto, Tom:

- **Protegerá a los Inquilinos y Hará Valer los Estándares de Vivienda Asequible**

La vivienda es una necesidad humana básica y el gobierno federal necesita hacer todo lo que esté en su poder para mitigar las evicciones y mantener a las personas en sus hogares. Forjando alianzas con gobiernos locales y autoridades de vivienda, Tom creará un fondo de emergencia para inquilinos que proporcionará subvenciones de uso único o préstamos para familias de bajos ingresos que estén al borde de la evicción por causa de gastos inesperados y asegurará que todos tengan el derecho a representación legal en procesos de evicción.

- **Protegerá a las Comunidades Vulnerables a la Discriminación de Vivienda**

Tom luchará por las comunidades más vulnerables. Él revertirá los esfuerzos de Trump de debilitar la Ley de Vivienda Justa, los cuales se han enfocado en diluir las protecciones contra la discriminación para personas de color, personas con discapacidades, y otras clases protegidas; garantizará que nuevos productos tecnológicos (como los algoritmos de financiamiento y ubicación) cumplan con los estándares establecidos de derechos civiles; reformará la Ley de Vivienda Justa para que incluya cláusulas de no-discriminación basada en sexo e identidad de género; incrementará recursos hacia programas para jóvenes indigentes y víctimas de trata de personas; y garantizará que las protecciones para mujeres en la Ley de la Violencia Contra la Mujer sean completamente cumplidas y financiadas.

- **Garantizará Oportunidad Justa en Vivienda**

Tom le dará una oportunidad justa en el mercado de vivienda a los ciudadanos retornantes, prohibiendo que los terratenientes, agentes de bienes raíces, asociaciones de propietarios, bancos, y servicios gubernamentales indaguen contra historiales de convicciones pasadas para procesar la solicitud financiera de las personas.

- **Acabará con la Discriminación Financiera Contra Inquilinos**

Tom prohibirá que los terratenientes y las agencias arrendadoras puedan discriminar en contra de aplicantes basándose en la fuente de su ingreso o historial de bancarrota, si pueden demostrar flujo actual de capital y requisitos de estabilidad para residir en el inmueble.

Combatir la Indigencia

La indigencia es un problema persistente que es causado y empeorado por políticas pobres. El ascendente costo de la vivienda pone a muchos estadounidenses al borde de perder sus hogares. Muy a menudo, los incrementos de la renta resultan en evicción e indigencia. La indigencia está intrínsecamente relacionada con las variables necesidades que el individuo debe cumplir en su acontecer diario: refugio, comida, vestido, salud física y mental, y mucho más.

Una administración de Steyer estará lista para forjar alianzas con municipalidades y estados para combatir esta crisis y proveer auxilio. Resolver la indigencia requiere que todos hagamos lo que sea posible para mantener a las personas en sus hogares y proveer un manejo de casos integral para abordar las necesidades de personas que se encuentran en situación de calle y estabilizar su situación de vida lo más rápido posible.

- **Invertirá \$8 mil millones en Subvenciones de Asistencia y Manejo de Caso a Personas Indigentes**

Una administración Steyer trabajará para mantener a las familias en sus hogares y proveer acceso a servicios integrales en manejo de casos incrementando el financiamiento de la Ley McKinney-Vento; expandiendo la Sección 5 de McKinney-Vento para rehabilitar propiedades vacantes para albergar a personas previamente indigentes, así como a aquellos en riesgo de quedar indigentes; reformando y otorgando recursos al Programa de Continuación al Cuidado. Para aquellos que estén actualmente en situación de calle, reubicación rápida a vivienda puede reducir la indigencia crónica. Tom aplicará un enfoque de “vivienda primero” hacia la indigencia, acoplado refugio seguro y estable con recursos apropiados de programas nutricionales, de salud, de entrenamiento, y educativos.

- **Empoderará y Mejorará la Coordinación con Gobiernos Estatales y Locales**

Los gobiernos municipales y estatales son líderes cruciales en el esfuerzo de reducir la indigencia. Tom se compromete a enfocarse en construir alianzas fuertes con gobiernos locales, mejorar la recolección de datos así como la infraestructura de tecnología, y expandir sobre el trabajo del Consejo Interagencias sobre Indigencia y la Continuación al Cuidado, mano a mano con oficiales y defensores locales.

- **Acabará con la Indigencia en Veteranos**

Estados Unidos ha tenido grandes logros en reducir la indigencia entre veteranos, pero aún hay más de 37,000 veteranos en situación de calle. Tom está comprometido a acabar con la indigencia en veteranos de una vez por toda. Nadi que ha servido con valentía a nuestro país debe regresar a casa sin tener dónde vivir. Como presidente, Tom expandirá acceso e incrementará el financiamiento al programa HUD-VASH para que más veteranos que estén en situación de calle puedan obtener vivienda. Él incrementará el financiamiento para el programa anti-indigencia del VA de Servicios de Apoyo para Familias de Veteranos para proveer asistencia de vivienda en áreas de altos costos, e incrementará oportunidades de adiestramiento de empleo para veteranos que estén volviendo a casa.

- **Permitirá la Participación Tribal en la Continuación al Cuidado del HUD**

La indigencia entre las comunidades indígenas es demasiado prevalente, lo cual lleva a la sobrepoblación de hogares familiares y a que otros terminen en la calle. Como presidente, Tom incluirá la participación tribal en el programa de continuación al cuidado del HUD para que cuenten con acceso a fondos federales que aborden la indigencia.

Construir Riqueza Familiar

La posesión de un hogar continúa siendo una de las oportunidades más grandes para la construcción de riqueza en Estados Unidos. Pero con salarios rezagados y retrasos en nuevas construcciones, millones de estadounidenses no pueden comprar un hogar nuevo. Aunada a estos factores económicos, la larga historia estadounidense de racismo en la política de vivienda ha marginado directamente a comunidades de color — y en particular a los afroamericanos — de tener acceso a la oportunidad de generar la riqueza que la posesión de un hogar conlleva. Estas políticas racistas han permeado a todo desde la calidad escolar hasta la estabilidad intergeneracional. Tom se compromete a abordar de frente las inequidades raciales.

Las amplias reformas económicas propuestas por Tom en Agenda Económica Pueblo Antes del Lucro son el primer paso para lidiar con la crisis de vivienda y ayudar a construir riqueza familiar. Su política de vivienda complementará esta agenda reformista para ayudar a las familias a construir capital hipotecario familiar, y corregir las acciones racistas de nuestra historia.

- **Impulsará Densificación que Incremente el Capital Hipotecario Individual y Familiar**

La oferta de vivienda es alarmantemente baja en muchas ciudades principales. Como presidente, Tom impulsará la densificación que construya y comparta el capital hipotecario, incluyendo incentivos para unidades de vivienda accesoria,

así como para la construcción de 2 a 4 unidades, hogares de cohabitación y cooperativas, modelos de propiedad en fideicomiso, y otras soluciones creativas de densificación.

- **Programa de Asistencia para Enganches a Servidores Públicos**

Los servidores públicos son cruciales para las comunidades estadounidenses, y sin embargo en muchas jurisdicciones, se ha vuelto muy difícil para ellos poder costear un hogar en la comunidad donde trabajan. Asimismo, las áreas rurales batallan para atraer a gente joven a sus comunidades debido a la deuda estudiantil y a la carencia de oportunidad económica, las cuales previenen que puedan costear un hogar de calidad. Tom creará un fondo revolvente para proveer asistencia en enganches hipotecarios a los servidores públicos — incluyendo a primeros respondedores, doctores y enfermeras, y educadores — para ayudarles a construir capital hipotecario en las comunidades que ellos mismos están fortaleciendo cada día a través de su trabajo.

- **Extenderá Acceso a Hipotecas Menos Caras**

Los hogares de bajo costo en zonas rurales y urbanas de Estados Unidos están siendo comprados por negocios e inversionistas con acceso pleno a capital, y los están convirtiendo en unidades de alquiler. A través del cumplimiento riguroso de leyes de protección al consumidor, una revitalización y reforma racialmente-correctiva el Programa Hipotecario Federal, y de la mano de incentivos financieros, una administración de Steyer garantizará que los individuos y las familias tengan acceso a productos financieros que ayuden a mantener el inventario de vivienda en manos de individuos y familias, en vez de ser una fuente de ingreso pasivo para aquellos que ya son acaudalados.

- **Cumplimiento Financiero de la CFPB**

La Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés) defiende seguros financieros que protegen a los estadounidenses de los grandes bancos y corporaciones. La desmantelación de las capacidades de la agencia por parte del presidente Trump para hacer valer políticas de vivienda justa han permitido la discriminación en el mercado hipotecario. Tom le regresará el poder a la agencia para que la gente ya no sea discriminada cuando intente comprar un hogar, y aplicará rigurosamente la ley contra terratenientes depredadores, programas de préstamos de casa móviles, y la discriminación racial en el sistema hipotecario.

Desarrollar Comunidades Climáticamente Inteligentes

Desde el primer día de su presidencia, Tom declarará una emergencia nacional para abordar la crisis climática y rápidamente comenzar las transformaciones a gran escala necesarias para salvaguardar nuestra economía y nuestro planeta. La reforma en la vivienda desempeñará un papel crucial en ayudarnos a cumplir con nuestras metas climáticas. Los edificios continúan siendo una de las fuentes principales de consumo de energía. No sólo se trata de la eficiencia de los edificios en los que vivimos, sino donde se encuentran situados que determina nuestra producción general de carbono.

La buena planeación del uso de la tierra puede reducir drásticamente las emisiones per cápita y garantizar la resistencia comunitaria a impactos climáticos. Para lograr una economía con neutralidad de carbono para el 2045 y cumplir nuestras metas de resistencia comunitaria, debemos descarbonizar por completo nuestro inventario de vivienda e incorporar nuestras metas climáticas en el proceso de planeación del uso de la tierra. Mientras que muchas de estas determinaciones se llevarán a cabo a nivel local, el gobierno federal puede incentivar buenas prácticas y ayudar a dirigir recursos para garantizar que todas las comunidades — y particularmente las comunidades marginadas — se beneficien de la transición a una economía de carbono neutral.

- **Enverdecer el Inventario Estadounidense de Vivienda**

Tom garantizará que para el 2030, 100% de las nuevas construcciones residenciales sean edificios de cero carbono y modernizará 100% del inventario residencial existente para que sean edificios de cero carbono para el 2045. Él incentivará el uso de materiales y tecnologías de construcción limpias en proyectos de vivienda asequible y fortalecerá los incentivos para la climatización y la eficiencia de energía, particularmente para familias de bajos ingresos con altos gastos de energía en zonas relevantes de temperatura.

- **Invertir en Comunidades de Línea Roja: Líneas Rojas a Líneas Verdes**

La deuda moral de Estados Unidos debe ser reconocida para poder corregir nuestra historia de segregación y discriminación. La Autoridad Federal de Vivienda ha sido cómplice en la práctica de línea roja que le ha negado a las familias afroamericanas la oportunidad de comprar hogares en comunidades ricas en recursos, y las ha relegado a comunidades con menores recursos federales y estatales, costándole a los afroamericanos miles de millones en riqueza comunitaria y dejando a comunidades con grandes obstáculos de contaminación ambiental. Como presidente, Tom proveerá \$156 mil millones en financiamiento a vecindarios previamente delineados en rojo para construir capital hipotecario para los propietarios de hogares, reducir la polución ambiental, y acrecentar la fortaleza económica de la comunidad a través de empleos en energía limpia que sean bien pagados.

- **Invertir en Comunidades Saludables, Climáticamente Inteligentes con Vivienda Asequible**

Tom incentivaré a las ciudades y regiones para establecer planes climáticamente inteligentes. Él movilizaré \$195 mil millones para vivienda y comunidades limpias y asequibles, parques urbanos, y espacios verdes, así como seguros universales para inquilinos desplazados por desastres climáticos. Él destinaré \$250 mil millones durante el curso de diez años hacia nuevos Bonos Climáticos Nacionales para Comunidades Saludables y dirigirá los fondos para implementar diseño urbano transformador y climáticamente inteligente, como: desarrollo orientado al tránsito, vivienda asequible, parques y terrenos públicos abiertos, jardines urbanos y sistemas locales regenerativos de comida, generación de energía limpia a nivel local, sistemas resistentes de agua limpia, y soluciones integrales para reducir la necesidad de largos desplazamientos a fuentes de empleo.

- **Garantizar que Estadounidenses estén Conectados a la Naturaleza y Entre Sí**

Necesitamos invertir que la unión de nuestras comunidades sea en formas climáticamente inteligentes. Tom incrementará el acceso a la recreación en espacios abiertos para que todos los estadounidenses vivan a menos de media milla de un parque público o una zona natural protegida. Él movilizaré \$650 mil millones en inversión federal y privada para implementaciones limpias de flete, transporte público, riel interurbano, e incentivos en la compra de flotas, dirigiendo competitivamente los recursos federales hacia las ciudades, condados, y regiones que han priorizado la planeación comunitaria de manera integral y climáticamente inteligente. Una administración de Steyer trabajará para armonizar la naturaleza, el transporte, y la vivienda de manera que incrementen el bienestar de la comunidad.

- **Mejorar la Resistencia Comunitaria y Climática**

Tom mejorará la resistencia del inventario de vivienda pública ante desastres climáticos incorporando modelos climáticos en los procesos de permisos, seguro, construcción, y renovación para proteger a los inquilinos de eventos climáticos extremos, incendios, y otras amenazas derivadas del clima. Él modificará al Programa Nacional de Seguro para Inundaciones y garantizará el uso de los modelos climáticos más modernos a nivel local para la planeación en el uso a largo plazo de la tierra.