

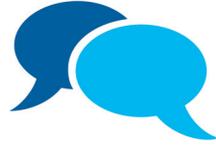
TENANT TALK

Cómo resolver nuestros PROBLEMAS DE VIVIENDA

Una mirada a la escasez de viviendas de precios asequibles

Qué ayuda puede conseguir mediante el National Housing Trust Fund

Cómo activar de inmediato el poder local de los promotores de la vivienda



Hablemos de este tema.

Es fundamental hablar sobre asesoría cuando siendo inquilinos, debemos enfrentar el problema de la vivienda. Es la manera de conectarnos, de aprender unos de otros y de organizarnos para el cambio. Es también la forma en que podemos educar a los políticos sobre los problemas que deben abordarse, y cómo lograr las mejores soluciones.

La National Low Income Housing Coalition (NLIHC) está comprometida con la política de vivienda social y justa que satisfaga la necesidad de vivienda de los estadounidenses con los más bajos ingresos. Por eso hemos creado *Tenant Talk*, un boletín trimestral diseñado para que residentes e inquilinos de bajos ingresos se mantengan informados sobre el tema de asesoría sobre viviendas. Esperamos establecer contacto con residentes y proporcionarles información y medios que refuercen su labor de promotores de la vivienda. También quisiéramos que *Tenant Talk* sirva como plataforma para establecer una comunicación más fluida, que nos permita reconocer los problemas de nuestras distintas comunidades y así juntos encontremos las soluciones disponibles.

Se ha hablado mucho en la NLIHC y entre las personas que nos apoyan sobre el National Housing Trust Fund (NHTF). Creemos que el NHTF puede ayudar a resolver los problemas de vivienda de los Estados Unidos, desde la escasez de viviendas a precios asequibles hasta la más cruda realidad: las personas que viven sin techo. Creemos que el NHTF será la solución que necesitan desesperadamente todas nuestras comunidades, y esperamos motivarlo a que se una a nuestra campaña para cambiar las cosas. Después de leer este número de *Tenant Talk*, esperamos que usted se decida a comprometerse, junto a sus vecinos y compañeros, para organizarse dentro de su comunidad y entrar en acción. Pero primero, conversemos sobre nuestros problemas.

tenanttalk@nlihc.org
202.662.1530 x246

NLIHC STAFF

Megan Bolton	Research Director
Elina Brave	Research Analyst
Sarah Brundage	Communications Project Manager
Amy Clark	Communications Director
Linda Couch	Senior Vice President of Policy and Research
Sheila Crowley	President and CEO
Ed Gramlich	Director of Regulatory Affairs
Mary Kolar	Outreach Associate
Linda Leaks	Outreach Associate
Joseph Lindstrom	Outreach Associate
Sham Manglik	Policy Analyst
Khara Norris	Director of Administration
Melissa Quirk	Senior Policy Analyst
Bill Shields	Vice President of Operations
Christina Sin	Executive Assistant
La'Teashia Sykes	State Coalition Project Director
Kate Traynor	Development Coordinator

BOARD OF DIRECTORS

Christine Allamanno, Gulf Coast Legal Services, Saint Petersburg, FL
Mark Allison, <i>Chair</i> , Center for Social Innovation, Albuquerque, NM
William C. Apgar, Joint Center for Housing Studies, Harvard University, Cambridge, MA
David Bowers, Enterprise Community Partners, Washington, DC
Mary Brooks, Housing Trust Fund Project, Center for Community Change, Frazier Park, CA
Maria Cabildo, East LA Community Corporation, Los Angeles, CA
Delorise Calhoun, Jurisdiction-Wide Resident Advisory Board, Cincinnati Housing Authority, Cincinnati, OH
Brenda J. Clement, Citizens' Housing and Planning Association, Boston, MA
Emma "Pinky" Clifford, Oglala Sioux Tribe Partnership for Housing, Pine Ridge, SD
Marcie Cohen, Community CoNexus, Washington, DC
Lot Diaz, National Council of La Raza, Washington, DC
Chris Estes, National Housing Conference, Washington, DC
Bill Faith, Coalition on Housing and Homelessness in Ohio, Columbus, OH
Daisy Franklin, Publically-Assisted Housing Residents Network, Norwalk, CT
Matt Gerard, Minneapolis Highrise Representative Council, Minneapolis, MN
Lisa Hasegawa, National Coalition for Asian Pacific American Community Development, Washington, DC
Moises Loza, Housing Assistance Council, Washington, DC
Rachael Myers, Washington Low Income Housing Alliance, Seattle, WA
Marla Newman, Louisiana Housing Alliance, Baton Rouge, LA
Reymundo Ocañas, BBVA Compass, Houston, TX
Ann O'Hara, Technical Assistance Collaborative, Boston, MA
Greg Payne, Maine Affordable Housing Coalition, Portland, ME
Tara Rollins, Utah Housing Coalition, Salt Lake City, UT
Martha Weatherspoon, Lincoln Home Resident Council, Clarksville, TN
Paul Weech, Housing Partnership Network, Washington, DC
Leonard Williams, Buffalo Municipal Housing Authority, Buffalo, NY

Tenant Talk es una publicación trimestral de la National Low Income Housing Coalition. No está autorizada su reproducción, total ni parcial, sin permiso de la NLIHC, salvo cuando se indique lo contrario.

727 15TH STREET NW, 6TH FLOOR
WASHINGTON, D.C. 20005
(Phone) 202.662.1530 // (Fax) 202.393.1973

CONTENIDO

- 4** **UNA SOLUCIÓN PARA TODOS**
Una carta de la Junta Editorial de Residentes
- 6** **EL PROBLEMA**
La escasez de viviendas asequibles en los Estados Unidos
- 8** **LA SOLUCIÓN**
El National Housing Trust Fund
- 10** **CÓMO PUEDE USTED AYUDAR AL NHTF**
Qué hacer para que intervengan los promotores de la vivienda
- 12** **INSPIRESE**
Historia de un residente que influyó muchas personas
- 14** **CONOZCA A SU JUNTA DE EDITORES**
- 16** **COMUNIQUESE CON NOSOTROS // HISTORIAS REALES**
- 17** **RECURSOS**
Formulario de afiliación a la NLIHC;
mapa nacional de escasez de viviendas

INFORMACIÓN SOBRE LA NLIHC

La National Low Income Housing Coalition es una organización sin fines de lucro, sita en Washington, DC, que trabaja para lograr un plan social que asegure el acceso a viviendas asequibles y dignas para los ciudadanos más pobres de nuestro país. Creemos que el acceso a la vivienda digna es un derecho universal, y estamos aquí para impulsar políticas públicas que sirvan a quienes más las necesitan.

Una manera de hacerlo es a través de la educación pública y el compromiso. La NLIHC está comprometida en la distribución de recursos y de medios que ayuden a los estadounidenses a convertirse en promotores informados. El *Tenant Talk* es uno de los muchos materiales que ofrecemos al público. Usted ha recibido este boletín sin cargo, porque creemos que un buen conocimiento sobre la política de vivienda no debe costar un centavo.

La NLIHC depende en gran medida del aporte de nuestros miembros para financiar nuestra labor y orientar nuestras decisiones estratégicas. Con su afiliación, cientos de residentes y de organizaciones de residentes de bajos ingresos se han integrado a la comunidad de NLIHC. [Sugerimos una tasa de afiliación individual de sólo \\$ 3 y \\$ 10 dólares para las asociaciones de residentes de bajos ingresos.](#) Le rogamos que considere afiliarse a NLIHC cuanto antes, visitando el sitio de Internet www.nlihc.org/membership, o enviando por correo el formulario de la página 17.

PRESENTACIÓN DE LA JUNTA EDITORIAL DE RESIDENTES

Lo que más apreciamos es que los lectores de *Tenant Talk* nos envíen sus notas y comentarios. Sin embargo, nos gustaría tener un mayor contacto con los residentes. Después de todo, el propósito de *Tenant Talk* es lograr la participación de los residentes en los problemas de políticas para la vivienda que afectan sus vidas.

Para ayudar a cumplir ese objetivo, nos complace anunciar que *Tenant Talk* está ahora dirigido por una Junta Editorial de Residentes. Esto significa que cada publicación de *Tenant Talk* creará, con la dirección de los residentes e inquilinos, lo que sea más importante para ellos, la forma de abordar los problemas y las maneras de conectarse con nuestros lectores.

Nuestra Junta Editorial de Residentes está compuesta por cinco residentes de bajos ingresos que sirven en el Directorio de NLIHC: Delorise Calhoun de Cincinnati, OH; Daisy Franklin de Norwalk, CT; Matt Gerard de Minneapolis, MN; Martha Weatherspoon de Clarksville, TN, y Williams Leonard de Buffalo, Nueva York. Cada uno de estos líderes residentes aporta una perspectiva única de su comunidad. Para obtener más información acerca de nuestros miembros residentes del Junta Editorial de Residentes, por favor consulte la página 14.

UNA SOLUCIÓN PARA TODOS

UNA CARTA DE LA JUNTA EDITORIAL DE RESIDENTES

¿Vive en una vivienda pública o está esperando un vale? ¿Duerme en un sofá o duerme en un refugio? ¿Ha sido desplazado por una demolición o por un desastre? ¿Está luchando por conseguir una vivienda justa o por un alquiler asequible? ¿Está preocupado por el futuro de sus hijos o por la estabilidad de su vivienda a medida que envejece?

Conocemos su historia. Somos residentes de una vivienda pública, amparada por la Sección 8, y aunque pertenecemos a diferentes comunidades de diferentes partes del país, hemos experimentado o presenciado muchos de los mismos problemas con los que puede haber estado luchando. Independientemente de nuestro origen o cuáles son los desafíos que hoy enfrentamos en nuestras vidas, sabemos que hay una solución que nos puede ayudar a todos nosotros: el National Housing Trust Fund.

Hemos escuchado a nuestros amigos y compañeros residentes que preguntan: “¿Por qué debería interesarme el National Housing Trust Fund?”. Siempre les contesto que todos conocemos a alguien que necesita un hogar mejor y más asequible. El National Housing Trust Fund incrementará la oferta de vivienda asequible para personas de ingresos extremadamente bajos. No importa cuál sea la historia, sabemos que el National Housing Trust Fund nos puede ayudar.

PRESERVACIÓN DE LA VIVIENDA

Una gran cantidad de propietarios de viviendas antiguas para alquilar, que estén o no consideradas dentro de la Sección 8, tienen dificultades para reunir suficiente dinero para hacer reparaciones mayores. Esto puede causar el deterioro y la eventual demolición de estas viviendas. Tal vez usted o alguien que usted conoce vive en uno de estos edificios y está preocupado pensando si podrá seguir viviendo allí en unos pocos años. Entendemos como su hogar está conectado a su familia, sus amigos y la comunidad. No quiere salir de su casa, y usted no tiene por qué hacerlo. Necesitamos fondos para ayudar a reducir la inseguridad y también recursos para que los propietarios de viviendas multifamiliares privadas obtengan financiamiento asequible para hacer renovaciones importantes para preservar nuestras viviendas asequibles. **El National Housing Trust Fund nos puede ayudar.**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Tal vez en los últimos años su vecindario haya sido golpeado duramente, por la recesión o por algún desastre natural. Conocemos la triste impresión que produce un edificio de apartamentos abandonado, o un lote vacío donde hubo antes un edificio que fuera demolido porque se lo consideró demasiado viejo y deteriorado para reparar. Y peor aún, conocemos las familias que una vez los habitaron y que fueron desplazadas. Todos tenemos algún amigo o conocido que vive en un edificio mal administrado y por ello está viviendo en malas condiciones de salubridad. Estas personas no quieren mudarse, porque no puede pagar un lugar mejor. O

EL NATIONAL HOUSING TRUST FUND

ES DE INTERÉS DE TODOS PORQUE TODOS

MERECEMOS TENER

UNA VIVIENDA ASEQUIBLE Y DIGNA

son personas mayores, o no quieren que sus hijos deban cambiar de escuela, o simplemente no quieren desarraigarse de su vecindario. Lo que necesitamos es el financiamiento para rehabilitar las viviendas existentes – para que esas viviendas sean fuertes y estables – para el uso de las familias. **El National Housing Trust Fund nos puede ayudar.**

CREACIÓN DE VIVIENDAS

Por cada 100 hogares de ingresos extremadamente bajos, hay sólo 30 viviendas disponibles a precios asequibles. Eso puede significar que su vecino tenga que compartir su casa con un hermano por no haber encontrado una vivienda asequible de tres dormitorios. Como también puede ocurrir que su hija, que ya es adulta, esté durmiendo en el sofá porque ella no consigue un apartamento a su alcance. O tal vez un amigo suyo esté pagando un alquiler con la mitad de sus ingresos porque no pudo encontrar una mejor opción. Peor aún, la escasez de viviendas asequibles podría significar que hombres y mujeres, que tal vez usted conozca, tengan que vivir en refugios. Por la causa que fuere terminaron así, y todos ellos necesitan tener acceso a una vivienda y a las oportunidades que se presentan cuando tienen un hogar estable. Todos lo necesitamos – viviendas nuevas y asequibles – que llenen los terrenos baldíos y revitalicen nuestros vecindarios. **El National Housing Trust Fund nos puede ayudar.**

El National Housing Trust Fund es de interés de todos, porque todos merecemos tener acceso a una vivienda asequible y digna. El National Housing Trust Fund puede construir más viviendas saludables donde puedan vivir nuestros mayores y amigos con discapacidades, o donde nuestros hijos puedan llegar a criar a sus propias familias. El National Housing Trust Fund puede hacer más viviendas de valor que contribuyan a la prosperidad de nuestros barrios para que sean comunidades seguras y estables, con buenas escuelas, transporte confiable, una tienda de abarrotes con artículos de calidad a bajo precio, espacios verdes donde los niños jueguen seguros, y una biblioteca para que estudien – comunidades donde nuestras familias y amigos tengan un buen futuro.

El National Housing Trust Fund puede ayudar a las comunidades de todo el país para que logren todo eso, pero antes debemos colaborar en la campaña para financiar esas metas.

Aunque la estructura del National Housing Trust Fund fuera aprobado por el Congreso, aún se necesitan fondos para que el fopueda empezar a funcionar y podamos ver viviendas asequibles que estén bien mantenidas, rehabilitadas y construidas en todas nuestras comunidades. Esperamos que después de leer este número de *Tenant Talk*, usted tenga la información y el entusiasmo para compartirlo con otras personas, y que se una a nuestro movimiento para obtener una fuente específica de fondos para que el National Housing Trust Fund se convierta en una realidad y una ayuda para todos nosotros.

Atentamente,

Consejo de Editores Residentes del *Tenant Talk*

Delorise Calhoun

Daisy Franklin

Matt Gerard

Martha Weatherspoon

Leonard Williams



En todo el país existen comunidades de familias que luchan por resolver la necesidad más fundamental para tener una vida sana y estable... una casa donde vivir.

EL PROBLEMA

Existe una alarmante escasez de viviendas asequibles en los Estados Unidos, y este problema sigue creciendo.

Las consecuencias de no tener acceso a una vivienda asequible son devastadoras para muchos estadounidenses, pero los más perjudicados son los más pobres de nuestro país.

Las mujeres solas y las minorías son, por lo general, inquilinos de bajos ingresos que son los más necesitados en conseguir viviendas asequibles. Y los niños, ancianos, veteranos y personas con discapacidades son a menudo los que no tienen un lugar digno que puedan llamar su hogar.

Los Estados Unidos necesitan tener más viviendas asequibles ahora. Sin ellas, aumentará la cantidad de personas que carecen de una vivienda justa y asequible --que les corresponde por derecho -- prevaleciendo el desamparo y nuestras comunidades seguirán hundiéndose en la pobreza.

¿QUIÉNES SUFREN MÁS?

ELI
EXTREMELY
LOW INCOME
LAS FAMILIAS CON INGRESOS
EXTREMADAMENTE BAJOS

Una familia de ingresos extremadamente bajos percibe un ingreso igual o inferior al 30% de los ingresos medios de esa área.

Aunque varía según la comunidad, el ingreso anual de una familia de ELI en 2011 fue entre \$ 13.500 dólares (Mississippi) y \$ 24.780 dólares (Connecticut).

Echemos un vistazo más de cerca a la dura realidad de los estadounidenses de bajos ingresos que hoy enfrentan esta situación.

El número de inquilinos de escasos recursos sigue creciendo.

En 2011, hubo 10,1 millones de inquilinos de la categoría ELI. Ellos representan un cuarto del total de inquilinos, y cada año aumenta el número de inquilinos pobres.

Los inquilinos, que entran dentro de la clasificación ELI, son los que más necesitan conseguir viviendas asequibles. Hay un número pequeño de unidades habitacionales en alquiler que una familia de ELI realmente pueda pagar. Casi la mitad de estas unidades están alquiladas por personas con ingresos más altos. Debido a esta realidad existe un déficit de 7,1 millones de unidades asequibles y a disposición de las familias de ELI. **Por cada 100 familias de ELI, sólo hay a disposición 30 viviendas asequibles en alquiler.**

Debido a que no hay una selección suficiente de apartamentos a precios asequibles, las familias pobres a menudo tienen que **vivir en unidades deficientes que pueden ser insalubres e inseguras.** Muchas familias tienen que vivir lejos de sus trabajos o en áreas con menos servicios o recursos, como buenas tiendas de abarrotes, bibliotecas, o buen transporte público.

Algunas familias deben vivir con familiares o amigos, lo que puede resultar en hacinamiento y estrés. En 2011, **casi 1 de cada 5 hogares tuvieron la incorporación de un adulto más** y esta persona no era cónyuge del jefe de familia ni de la pareja conviviente. Muchos de estos adultos que comparten viviendas con sus parientes vivirían en la pobreza si vivieran por su cuenta.

Fuente: www.census.gov/prod/2012pubs/acsbr11-05.pdf

Esto también significa que muchas familias de ELI deben alquilar unidades que no pueden pagar. Es muy probable que el inquilino de una familia de ELI tenga una fuerte carga económica, lo que significa que tiene que **usar la mayor parte de sus ingresos en los gastos habitacionales.** Alrededor de 11,2 millones de inquilinos tienen una considerable carga económica que solventar, y más de las tres cuartas partes de estos inquilinos son familias de ELI.

Cuando una familia pobre tiene que usar más de la mitad de sus ingresos en gastos de vivienda, le queda escaso dinero para emergencias y necesidades básicas. Según el lugar donde resida, **una familia de ELI con grandes gastos que solventar sólo dispone de un balance de \$ 563 a \$ 1.033 mensuales** para alimentación, medicina, transporte, cuidado de niños, y demás gastos.

Esta tensión financiera aparejada a la inestabilidad habitacional, pone a **las familias pobres en un gran riesgo de quedarse sin hogar.**

Fuente: NLIHC Tabulations of 2011 American Community Survey Public Use Microdata Sample.

LA SOLUCIÓN

Hay una manera de que pongamos fin al déficit de viviendas asequibles. Se llama el **National Housing Trust Fund**.

El National Housing Trust Fund es un programa federal creado para aumentar, conservar, rehabilitar y operar la oferta de alquiler de viviendas asequibles para grupos familiares con ingresos extremadamente bajos (ELI) y de muy bajos ingresos (Very Low Income o VLI), incluidos los grupos familiares de indigentes. Además ayudará a mejorar las posibilidades de que estos grupos de bajos ingresos lleguen a ser propietarios de su vivienda.

Cuando el National Housing Trust Fund disponga del fondo necesario, podrá ofrecer recursos a las comunidades para ayudar a las familias de bajos ingresos para que puedan acceder a unidades que puedan pagar. De este modo, el NHTF también creará puestos de trabajo y ayudará a terminar con la pobreza extrema de los que viven sin un techo donde vivir.

¿QUIÉNES SE BENEFICIARÁN CON EL NHTF?

Los que más lo necesitan.

Al menos el 75% de los fondos para el alquiler de viviendas debe beneficiar a las familias de ELI, o a los hogares con ingresos por debajo del nivel federal de pobreza (la que sea mayor). No hay fondos para beneficiar familias con ingresos superiores a VLI.

¿CÓMO SE DISTRIBUIRÁN LOS FONDOS?

Cada estado administrará los fondos de manera independiente.

El NHTF será una subvención global administrada por HUD en cada estado, el Distrito de Columbia y los territorios estadounidenses. HUD ha elaborado una fórmula para distribuir los fondos en cada estado. Cada uno de los estados debe seleccionar una agencia estatal, como una oficina de financiación para la vivienda o de servicios para la vivienda, que recibirá y administrará los fondos del NHTF. Cada estado deberá preparar un plan de asignación anual que muestre cómo se distribuirán los fondos del NHTF en base a sus necesidades prioritarias en materia de vivienda.

¿A DÓNDE VAN LOS FONDOS?

A viviendas de alquiler asequible.

Al menos el 90% de los fondos debe utilizarse para la construcción, conservación, rehabilitación, o funcionamiento de viviendas de alquiler. Hasta un 10% de los fondos se puede utilizar para quienes compran por primera vez su casa.

¿CÓMO SE HARÁ LA FINANCIACIÓN?

A través de una fuente específica de financiación.

Por ser un programa permanente, el NHTF tendrá una o más fuentes de financiación que no estarán sujetas al proceso de consignación presupuestaria anual. Eso significa que el NHTF nunca competirá con los actuales programas de HUD financiados por créditos. El NHTF aún no ha recibido ningún fondo para su financiación.

Vaya a la página 10 para ver la propuesta de NLIHC sobre cómo se podría financiar el NHTF.

¿CÓMO SE BENEFICIARÍAN **LOS PROMOTORES A NIVEL ESTATAL** CON EL NHTF?

“Los promotores de la vivienda asequible en casi todos los estados y jurisdicciones se resisten a que se hagan más recortes presupuestarios, federales y estatales, para las viviendas asequibles. **El financiamiento total del National Housing Trust Fund ofrece una oportunidad para que los promotores actúen** sobre los recursos que ciudades, condados y estados han consignado en sus propios fondos fiduciarios para viviendas. Esto es especialmente importante, ya que son escasos los recursos que se destinan para ayudar a los más necesitados que tienen ingresos por debajo del 30% del ingreso promedio del área.”

Mary Brooks, Housing Trust Fund Project Director, Center for Community Change

¿CÓMO SE BENEFICIARÍAN **LOS VETERANOS** CON EL NHTF?

“Son demasiados los veteranos que regresan del frente de combate y encuentran dificultades en conseguir un lugar para vivir que esté a su alcance, por lo que muchos de ellos terminan viviendo en la calle. **El National Housing Trust Fund sería un recurso importante para prevenir la falta masiva de vivienda para los veteranos**, como lo fue el vergonzoso legado de los tiempos de la guerra de Vietnam y de la era posterior a esa guerra.”

Steve Berg, Vice President for Programs and Policy, National Alliance to End Homelessness

¿CÓMO SE BENEFICIARÍAN **LAS COMUNIDADES LATINAS** CON EL NHTF?

“La familia lo es todo. Con frecuencia las comunidades latinas luchan con la escasez de alquileres asequibles para sus familias. Existe una gran demanda de soluciones habitacionales suficientes para la movilidad laboral y alquileres asequibles que permitan crear un espacio digno para las familias numerosas y las personas mayores. **El National Housing Trust Fund facilitará el acceso de los latinos a viviendas asequibles y de calidad que de otro modo no estarían disponibles en sus comunidades.** La posibilidad de viviendas más asequibles significa que habrá más familias que podrán permanecer juntas.”

Maria Cabildo, President, East LA Community Corporation

¿CÓMO SE BENEFICIARÍAN **LOS INQUILINOS** CON EL NHTF?

“El National Housing Trust Fund aborda varios problemas que aquejan a los inquilinos en nuestra comunidad. Los inquilinos de propiedades en riesgo de perder la cobertura de la Sección 8 o que están cerca de su vencimiento, tendrán nuevas herramientas para que esos propietarios mantengan contratos de alquiler a largo plazo. Los inquilinos también podrán esperar una mayor estabilidad y permanencia en sus vidas, ya que el NHTF proporcionará recursos para renovar y mejorar las viviendas. Mientras tanto los que habitan unidades deficientes y mal administradas también tendrán mejores opciones cuando el NHTF aumente el número de viviendas asequibles, seguras y de calidad en todo el territorio del estado. **Como organizador de inquilinos, espero con interés que las mejoras del NHTF lleguen no sólo a los inquilinos que servimos, sino también a las comunidades de todos los Estados Unidos.**”

Eric Hague, Tenant Organizer, HOME Line

**EL NHTF BENEFICIARÁ A TODAS NUESTRAS
COMUNIDADES PORQUE TODOS CONOCEMOS ALGUIEN
QUE NECESITA TENER UNA VIVIENDA DIGNA Y ASEQUIBLE.**

CÓMO PUEDE AYUDAR USTED AL NHTF

Ha leído ya mucho acerca de lo que promete cumplir el NHTF una vez que esté financiado y su gran importancia para todas nuestras comunidades.

Sabemos que hay un problema, y lo más importante es que sabemos cómo resolverlo. De hecho, miles de promotores se han reunido ya para apoyar el NHTF.

Ahora es el momento de poner fin a nuestros problemas de vivienda. ¡Actúe y únase ya al movimiento!

Aprenda, Comparta, Inspire, **Promueva.**

CONOZCA LOS HECHOS.

El primer paso para convertirse en un firme promotor es la comprensión del modo en que el NHTF abordará los problemas de viviendas asequibles en su comunidad. Aproveche los recursos que le brinda este número del *Tenant Talk*. Puede obtener más datos sobre el NHTF en www.nhtf.org, o llamar al Outreach Team de NLIHC para que le envíen esa información.

HAGA CORRER LA VOZ

Comparta la publicación del Tenant Talk con sus vecinos, compañeros en la lucha, familiares y amigos. Insístales en que se unan a la campaña del NHTF. Sea un recurso para su comunidad. Cuando explique cómo ayudará el NHTF a resolver las necesidades de vivienda en el barrio, ciudad y estado, su esfuerzo se multiplicará.

CUENTE SU HISTORIA.

Los hechos y las cifras son importantes herramientas de promoción. También lo es su historia. ¿Cómo puede afectarle a usted y a su comunidad la financiación del NHTF? ¿Cuál es su historia en cuanto a vivienda? Cuéntesela a sus funcionarios electos. Muéstreles cómo el financiamiento del NHTF le beneficiará a usted – que es su votante.

Reunirse directamente con sus senadores, legisladores o miembros del personal del Congreso es una de las mejores maneras de contar su historia y abogar por más viviendas para personas de bajos ingresos. Para crear y preparar una reunión con sus legisladores, siga estos pasos:

- Si no sabe con seguridad quiénes son sus senadores o representantes, visite el sitio Web de NLIHC o llame a su asociado que trabaja con el Outreach Team.
- **Reúnase con sus funcionarios electos en su casa.** El receso del Congreso es una buena oportunidad para reunirse con sus legisladores y recordarles a quiénes representan y cuáles son los temas en que sus electores necesitan ayuda. Para saber cuando estará en receso el Congreso busque esa información en Internet o llame a la NLIHC.
- **Llame a las oficinas locales de sus legisladores para programar una reunión.** Comparta la información importante: la organización que usted representa, su intención de hablar del National Housing Trust Fund, la lista de personas que asistirán a la reunión, y varias fechas y horas posibles para la reunión que solicita.
- **Prepárese para la reunión.** Con antelación haga una lista de los puntos principales que desea cubrir. Llame al Outreach Team para averiguar las últimas noticias sobre la campaña del NHTF y ayude a decidir qué pedido harán a su funcionario electo. Piense cómo puede apoyar su petición con su historia personal y la realidad actual.
- Después de la reunión, envíe una nota de agradecimiento a funcionario o al personal.

Para tener más ideas sobre cómo conseguir y preparar reuniones con sus funcionarios electos, o si tiene preguntas sobre el NHTF, envíe una nota por correo electrónico a tenanttalk@nlihc.org o llame al 202.662.1530, extensión 232.

En realidad esto es muy simple.

El National Housing Trust Fund ayudará a terminar con la escasez de viviendas asequibles. Pero para poner en marcha todo esto, el NHTF necesita fondos. Ya hay una propuesta de la NLIHC sobre el modo en que el NHTF puede obtener la financiación necesaria para iniciar la ayuda para todas nuestras comunidades. **Ahora sólo necesitamos su apoyo.**

La NLIHC propone un cambio muy razonable en la deducción de intereses hipotecarios (Mortgage Interest Deduction o MID, por sus siglas en inglés). El MID es una exención impositiva regresiva y costosa. El MID es un gasto tributario federal, también conocido como una deducción de impuestos.

¿QUIÉNES SE BENEFICIAN ACTUALMENTE CON EL MID?

El MID actualmente sólo está a disposición de los contribuyentes con ingresos suficientes para comprar una casa, y para presentar declaraciones impositivas detalladas. En estos momentos ningún inquilino tiene derecho a esta exención impositiva, y hasta los propietarios de viviendas de bajos y medianos ingresos están excluidos de este beneficio si su declaración de impuestos no es detallada.

¿QUÉ CAMBIARÍA?

NLIHC propone reducir el monto de una hipoteca con derecho a una exención tributaria de \$ 500.000, y convertir el MID en un crédito fiscal del 15% no reembolsable.

Con la reducción del monto de las hipotecas cuyo interés pagado los contribuyentes pudieran deducir, habría más propietarios con derecho a recibir la exención impositiva, y la reforma de la deducción a un crédito permitiría la exención impositiva para cualquier dueño de casa, no sólo aquellos que tienen ingresos suficientes para presentar una declaración impositiva detallada.

¿CÓMO ME AFECTARÍA?

Para el inquilino de bajos ingresos, la única manera de que esto pueda afectarle es a través del financiamiento del National Housing Trust Fund. Este cambio de lógica al MID significaría un ahorro para el gobierno federal de casi \$20 mil millones al año. Estos ahorros podrían utilizarse para solucionar los problemas de vivienda más importantes mediante la financiación del NHTF.

Los residentes también deben apoyar la propuesta porque significa una reducción impositiva más justa que beneficiaría a las familias de ingresos medianos y más bajos. Cualquier dueño de casa con un ingreso inferior a \$100,000 se beneficiará con este cambio. De hecho, más de 16 millones de propietarios de viviendas tendrían una reducción impositiva, y el 99% del aumento sería para hogares con ingresos inferiores a los \$100,000 anuales.



¿QUÉ PUEDO HACER?

¡Únase a nosotros! Si usted y sus vecinos quieren ver el NHTF financiado, y apoyar una política de vivienda fiscal más justa, aliente a que su asociación de residentes apoye oficialmente la propuesta de la NLIHC.

Más de 900 organizaciones nacionales, estatales y locales se han unido para respaldar la propuesta de la NLIHC, y la campaña sigue creciendo día a día. Llame a la NLIHC para dar su apoyo, o hágalo por Internet visitando el sitio www.unitedforhomes.org/support.

Si tiene preguntas o quisiera obtener materiales que le ayuden a entender el tema, envíe un correo electrónico a tenanttalk@nlihc.org o llame al 202.662.1530, extensión 232.

También puede aprender más acerca sobre la propuesta de la NLIHC sobre Housing Tax Reform (Ley de Reforma Tributaria sobre la Vivienda) en www.housingtaxreform.org.

INSPIRESE

ESTA ES LA HISTORIA DE GLORIA.

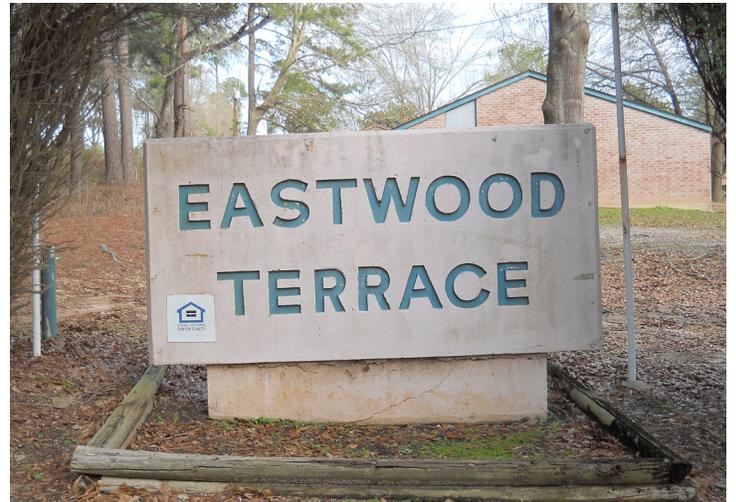
Desde mi ventana estaba viendo una escena deprimente.

Cerré los ojos y traté de imaginarme el edificio cuando era nuevo. Hubo un tiempo en que este lugar era hermoso, recién pintado, el césped bien cuidado, techos sólidos para la protección adecuada de los inviernos de Texas, y el aire acondicionado que ayudaba a respirar suavizando el fuerte calor de los veranos. Abrí los ojos y volví de inmediato a mi realidad. Como muchas de las otras características del edificio, la pintura fresca hacía ya tiempo que se había descascarado, y el césped, antes mantenido bien cortado, ahora estaba tan alto que hasta escondía serpientes.

Pero era algo más que un edificio en ruinas lo que me inspiró a tratar de cambiar las cosas. Era una cuestión de justicia. Pensé en los vecinos a quienes se les imponía recargos por pagos atrasados, no porque ellos no pagaran su alquiler a tiempo, sino porque el administrador no estaba nunca allí para cobrarlo. Esta era una comunidad que merecía ser tratada correctamente, donde uno se sintiera seguro y con un administrador que se encargara de atender las necesidades de los residentes.

Tenía que hacer algo. Al menos tenía que intentarlo. Así que tomé el teléfono. Primero llamé a Sandy de Texas Tenants' Union. Le expliqué la situación que mis vecinos y yo estábamos viviendo. Le expliqué cómo mis vecinos, algunos de ellos ancianos o discapacitados, debían hacer múltiples viajes a la oficina de la administración, sufriendo el calor insoportable pero sin encontrar al gerente que raras veces estaba allí. Le expliqué que la administración no cumplía con el mantenimiento del edificio ni se interesaba por los residentes, y cómo muchos vivíamos con miedo por todos los daños que se realizaban contra de la propiedad. Sandy fue de mucha ayuda. Juntas redactamos una carta explicando los problemas y las acciones que a nuestro criterio se debían tomar. Colgué el teléfono sintiéndome optimista. Unos días más tarde, Sandy me envió la carta, y me encargaba que recogiera firmas de los demás inquilinos del edificio.

Luego empezó el verdadero trabajo. Con Juanita, mi querida amiga y vecina, nos dispusimos a conseguir



firmas. Llevando nada más que una carta y motivadas por una determinación, fuimos de puerta en puerta. La mayoría de los que respondieron estaban dispuestos a escuchar y firmar la carta. También ellos veían la necesidad de un cambio. Los que no firmaron la carta dijeron que tenían miedo de verse obligados a mudarse. Traté de asegurarles que eso no iba a suceder, pero algunos no estaban convencidos. Me entristeció pensar que algunos residentes no firmarían por temor a que los desalojaran, pero no me dejé desanimar. Seguimos adelante, tocando todas las puertas del edificio.

En cuestión de una semana, entre Juanita y yo habíamos recogido 25 firmas y devolvimos la carta a Sandy. Ella organizó una conferencia telefónica con un representante de la compañía que administraba el edificio y el director del Houston HUD Program Center. Otros tres residentes y yo participamos en la convocatoria. Les dije a estos residentes que ésta era su oportunidad de compartir sus historias y expresar sus preocupaciones. Me dolió el corazón al oír las luchas de las mujeres. Shannon, una residente del mismo edificio, contó que había que tenido que colocar plástico en su techo, porque se llovía tanto. En ese momento no lo supimos, pero historias como la de Shannon hicieron que finalmente se consiguiera poner techos nuevos en casi todas las unidades. Después de haber hecho esa llamada sentí una sensación de paz. Habíamos hecho todo lo que se podía hacer, y ahora todo lo que quedaba por hacer era: esperar.

“Les costó mucho valor a Gloria y a sus vecinos hacerle frente a una Administración desagradable y corrupta, pero valió la pena. La historia muestra cómo con determinación y las herramientas adecuadas, **el residente puede convertirse en un líder para un cambio positivo en su comunidad.**”

Sandy Rollins, Executive Director, Texas Tenants' Union

Los cambios no se hicieron esperar. Hoy, cuando estoy en mi casa con aire acondicionado, lo que veo desde mi ventana es mucho mejor. Cortan el césped, las paredes están recientemente pintadas, y han instalados rampas para discapacitados. Me tranquiliza saber que ahora hoy un administrador en el edificio que está disponible de 8 am a 5 pm todos los días y que todos nos podemos sentir un poco más seguros sabiendo que hay guardias de seguridad que vigilan la comunidad.

Sé que aún queda trabajo por hacer, pero mientras miro por la ventana siento una inmensa sensación de orgullo. La escena ante mí es un reflejo directo de lo que la determinación y el trabajo en equipo pueden lograr, y eso da mucha satisfacción.

Gloria Moore es miembro de Eastwood Terrace Tenant Association en Nacogdoches, TX. su ciudad natal. Gloria vive sola, pero disfruta de las frecuentes visitas de sus dos hijas, cuatro nietos y cuatro bisnietos.

En cada publicación esperamos poder compartir una historia inspiradora de un residente que decidió actuar. Si conoce una historia inspiradora como la de Gloria, por favor, compártala con nosotros enviándola a tenanttalk@nlihc.org o llamando al teléfono 202.662.1530, extensión 246.



Miembros de Eastwood Terrance Tenant Association; Gloria a la derecha.

CONSEJOS DE SANDY

La unión hace la fuerza.

Hable con sus vecinos, comparta sus historias y reúna sus problemas y sus metas. Juntos podemos hacer más.

Los inquilinos tienen derechos.

Si cumple con su contrato de alquiler, no dude en presentar quejas si su propiedad está siendo mal administrada.

Merece tener una vivienda asequible, segura y digna.

No acepte condiciones deficientes o tratamiento infrahumano sólo porque vive en una vivienda subsidiada.

¡Crea en el cambio y en usted mismo!

No subestime el impacto que puede tener si se organiza con sus vecinos. ¡Los inquilinos organizados pueden conseguir muchas cosas!



Conozca a su JUNTA EDITORIAL

PIENSE EN [AFILIARSE AL NLIHC](#)

“Cuando veo algo que puedo hacer, no quiero limitarme a hablar de eso - me gusta hacerlo. La afiliación a la NLIHC puede ayudar a que los residentes realmente actúen y concretan cambios en sus comunidades.”

Delorise vive en Cincinnati, Ohio. Como presidente de la Jurisdiction-Wide Resident Advisory Board (RAB-J) de la Cincinnati Housing Authority, Delorise trabaja para incrementar la concientización de los residentes y sus consejeros “sobre la mejor manera de construir sus organizaciones para prestar una valiosa colaboración a Cincinnati Housing Authority mientras continúa siendo una promotora independiente y eficaz para sus residentes. En 2007, Delorise trabajó con éxito para convertir J-RAB en una organización 501 (c) 3 sin fines de lucro; ahora J-RAB es una corporación eficiente de propietarios residentes. En 2009, J-RAB ayudó a que Delorise fuera galardonada con el Resident Opportunity Self-Sufficiency Grant (ROSS) a través de HUD, y fue ella quien recibió la mayor donación ROSS en Ohio.

“Cuando se una a la NLIHC, logra tener un panorama más claro de lo que está ocurriendo, no solo en tu casa, sino también a nivel nacional. Este problema de la vivienda asequible es más grande que la ciudad o pueblo donde uno vive. La NLIHC ofrece datos y recursos a sus miembros, y también las oportunidades para hablar con sus representantes electos y otras experiencias que nunca se imaginó.”

Daisy Franklin es presidente del comité de vivienda de su capítulo local de la NAACP en Norwalk, Connecticut. También es comisionada del comité asesor de la vivienda, miembro de la Connecticut Housing Coalition y vicepresidente de Connecticut Publicly-Assisted Housing Resident Network. Daisy se siente orgullosa de poder actuar como promotora en los niveles local, estatal y nacional.

“La NLIHC ofrece a los residentes noticias actuales e información sobre temas de vivienda asequible a nivel federal. Gracias a mi afiliación consigo información actualizada de calidad que es crucial para todo aquel que quiera promover la vivienda asequible.”

Matt Gerard ha vivido en Minneapolis, Minnesota los últimos 15 años; 13 de esos años como residente de Minneapolis Public Housing Authority. Trabajó como voluntario en el Minneapolis Highrise Representative Council durante los últimos doce años; actualmente hace cuatro años que se desempeña como presidente de la asociación de inquilinos. Matt también fue Resident Commissioner en Minneapolis Public Housing Authority.

“Creo que es importante que los lectores se afilien a NLIHC por dos razones. Para estar informados de lo que está pasando, y por qué está sucediendo eso. Al afiliarse a la NLIHC, los residentes pueden aprender más y, en consecuencia, hacer más sobre los verdaderos problemas que enfrentan.”

Martha J. Weatherspoon es actualmente la directora del Learning Opportunity Center en Clarksville, Tennessee. Se desempeñó como presidente del Lincoln Homes Resident Council y National Public Housing Resident Coalition en Tennessee. Como miembro de la junta editorial del *Tenant Talk*, Martha espera ayudar a resolver los problemas que afrontan los residentes. Martha está estudiando una maestría en Justicia Penal.

“Siempre me he dedicado a trabajar en la protección de la vivienda pública y mejorar la calidad de vida de las personas que viven allí. Empecé a asistir a las conferencias de la NLIHC desde hace unos siete años. Continué viniendo a las conferencias porque conocí gente y una organización que pensaba igual que yo: gente comprometida en la lucha a nivel nacional para preservar la vivienda de los más pobres. Y por eso trato de incentivar a todos los residentes a que se unan a la comunidad de la NLIHC a través de su afiliación.”

Leonard Williams es funcionario en la Oficina Ejecutiva del Condado de Erie, en Buffalo, Nueva York. Actualmente es residente de Kenfield Homes, uno de los 29 proyectos de vivienda administrados por Buffalo Municipal Housing Authority, Leonard ha vivido en Buffalo durante la mayor parte de su vida adulta. Es presidente del Consejo de Residentes y miembro del RAB. Leonard espera que el *Tenant Talk* sea una herramienta que mantenga bien informados a los residentes de viviendas públicas y subsidiadas sobre HUD, el Congreso y la Casa Blanca. De esta manera tendremos la posibilidad de seguir luchando para mejorar nuestra vida y la de nuestros hijos.



Otra página (de izquierda a derecha): Leonard Williams, Martha Weatherspoon, Daisy Franklin, Matt Gerard, Delorise Calhoun

NOTICIAS IMPORTANTES

¿Tiene alguna noticia? Enviela por correo electrónico a tenanttalk@nlihc.org

NUEVA HERRAMIENTA DE BÚSQUEDA DE VIVIENDAS DE ALQUILER EN ALABAMA

La Low Income Housing Coalition de Alabama se ha asociado con Disability Rights & Resources, Montgomery Center for Independent Living, y con Collaborative Solutions, Inc., para proveer una nueva herramienta a los residentes de Alabama para darles acceso a la información gratuita sobre viviendas de alquiler. Los listados incluyen imágenes, enlaces de mapas e información sobre amenidades cercanas. Se puede acceder a este servicio en línea en www.allhousingsearch.org o a través de la línea telefónica gratuita, llamando al centro bilingüe: 1.877.428.8844.



¡NOS GUSTARÍA SABER DE USTED!

¿Qué piensa de esta publicación?

¿Le pareció útil el contenido?

¿Alguna sugerencia para mejorarlo?

¿Qué querría leer en el próximo número del *Tenant Talk*?

¿Quiere compartir esto con un amigo?

Comparta sus comentarios y envíe sus preguntas o comentarios a tenanttalk@nlihc.org o llame al 202.662.1530, extensión 246.

¡SUSCRÍBASE GRATIS AL TENANT TALK!

Regístrese para recibir una copia de *Tenant Talk* directamente por correo o inscriba a un amigo en www.nlihc.org/library/tenanttalk/signup.

¡Gracias por leer!



MEMBERSHIP FORM

MEMBERSHIP INFORMATION

Joining NLIHC Renewal

CATEGORY	Amount (suggested)
<input type="radio"/> Individual with low income, or student	\$3
<input type="radio"/> Individual	\$100
<input type="radio"/> Resident Association, low income	\$10
<input type="radio"/> Organization, <\$250,000 operating budget	\$200
<input type="radio"/> Organization, \$250K - 499,999	\$350
<input type="radio"/> Organization, \$500K - 999,999	\$500
<input type="radio"/> Organization, \$1,000,000 - 2,000,000	\$1000
<input type="radio"/> Organization, >\$2,000,000	\$2000
<input type="radio"/> Other Amount	\$_____

I would like to contribute to NLIHC's Scholarship Fund to support the participation of low income people. \$_____

I do not have an email address and want to receive *Memo to Members* by mail.

Organizations may list up to 10 additional people to receive *Memo to Members*. Please fill out the opposite side of this form or include an additional list.

CONTACT INFORMATION

Mr. Ms. Other: _____

Name: _____

Title: _____

Organization: _____

Address: _____

City: _____ State: _____ Zip: _____

Telephone: _____ Fax: _____

Cell: _____ Email: _____

PAYMENT INFORMATION

Check (please enclose) Visa Mastercard Exp. Date: _____

Credit Card Number: _____ CVC*: _____

Cardholder Name (printed): _____

Cardholder Signature: _____

*Three-digit code on back of card.

Gifts are tax-exempt under Section 501(c)(3) of the IRS code.

NLIHC is a membership organization open to individuals, organizations, corporations and government agencies.

EVERY MEMBERSHIP MAKES A DIFFERENCE.

BENEFITS OF MEMBERSHIP

Memo to Members

Receive the nation's most respected housing policy newsletter in your inbox each week.

Calls To Action

Members receive email notification of significant policy developments warranting constituent calls or letters to Congress.

Shelterforce Subscription

Members receive the nation's oldest continually published housing and community development magazine.

Discounted Conference Fees

NLIHC hosts an annual policy conference and leadership reception in Washington, D.C. The conference brings together advocates, researchers, academics, individuals with low incomes, and government experts to share expertise and insights on the latest federal housing policy initiatives.

Free or Discounted Publications

NLIHC produces numerous publications each year, including the *Advocates' Guide* and *Out of Reach*.

Telephone resource referrals with linkages to state and regional networks

Participation in policy-setting decisions of NLIHC

BECOME A MEMBER ONLINE AT
WWW.NLIHC.ORG/MEMBERSHIP

Questions? Call 202.662.1530
or e-mail outreach@nlihc.org



**NATIONAL LOW INCOME
HOUSING COALITION**

727 15th Street NW, 6th Floor, Washington, D.C. 20005
202-662-1530 phone | 202-393-1973 fax
www.nlihc.org

DO YOU KNOW FRIENDS OR COLLEAGUES WHO SHOULD BE A MEMBER OF NLIHC?
Let us know and we'll send them free membership materials.

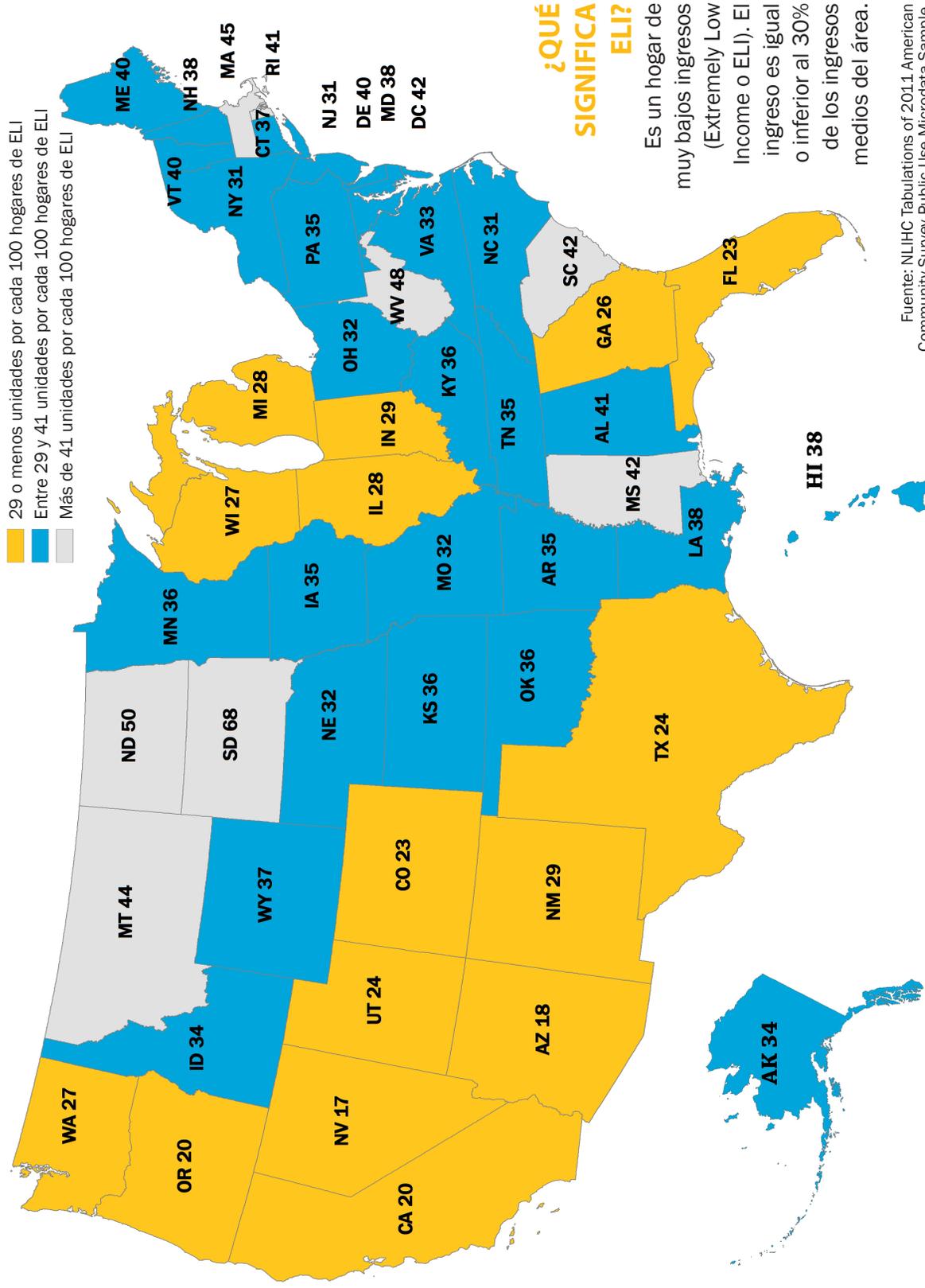
Name: _____	Name: _____
Organization: _____	Organization: _____
Address: _____	Address: _____
City: _____ State: _____ ZIP: _____	City: _____ State: _____ ZIP: _____
Telephone: _____ Email: _____	Telephone: _____ Email: _____

ORGANIZATIONAL MEMBERS CAN PROVIDE ADDITIONAL RECIPIENTS FOR MEMO .
Please fill out the address if it does not match that of the primary contact.

Name: _____	Name: _____
Title: _____	Title: _____
Address: _____	Address: _____
City: _____ State: _____ ZIP: _____	City: _____ State: _____ ZIP: _____
Telephone: _____ Email: _____	Telephone: _____ Email: _____
Name: _____	Name: _____
Title: _____	Title: _____
Address: _____	Address: _____
City: _____ State: _____ ZIP: _____	City: _____ State: _____ ZIP: _____
Telephone: _____ Email: _____	Telephone: _____ Email: _____
Name: _____	Name: _____
Title: _____	Title: _____
Address: _____	Address: _____
City: _____ State: _____ ZIP: _____	City: _____ State: _____ ZIP: _____
Telephone: _____ Email: _____	Telephone: _____ Email: _____
Name: _____	Name: _____
Title: _____	Title: _____
Address: _____	Address: _____
City: _____ State: _____ ZIP: _____	City: _____ State: _____ ZIP: _____
Telephone: _____ Email: _____	Telephone: _____ Email: _____
Name: _____	Name: _____
Title: _____	Title: _____
Address: _____	Address: _____
City: _____ State: _____ ZIP: _____	City: _____ State: _____ ZIP: _____
Telephone: _____ Email: _____	Telephone: _____ Email: _____

Por cada 100 familias de ingresos extremadamente bajos, ¿cuántas viviendas de alquiler están asequibles y disponibles?

En promedio, sólo hay 30 viviendas asequibles y disponibles por cada 100 familias de ELI. Eso significa que el 70% de las familias más pobres de Estados Unidos no puede encontrar un lugar asequible que pueda llamar su casa.



Fuente: NLIHC Tabulations of 2011 American Community Survey Public Use Microdata Sample.

¿Qué puede ayudar a poner fin a esta escasez? The National Housing Trust Fund.

Insto a cada uno de ustedes a que encuentren,
a su modo, la manera de mejorar el mundo.
Y espero que esa meta incluya crear una familia
e integrar una comunidad, y trabajar por la
justicia social. Al hacerlo, estoy seguro de que
usted mismo también, se enriquecerá...
y ciertamente el mundo será menos pobre.

CUSHING N. DOLBEARE, FUNDADOR DE NLIHC