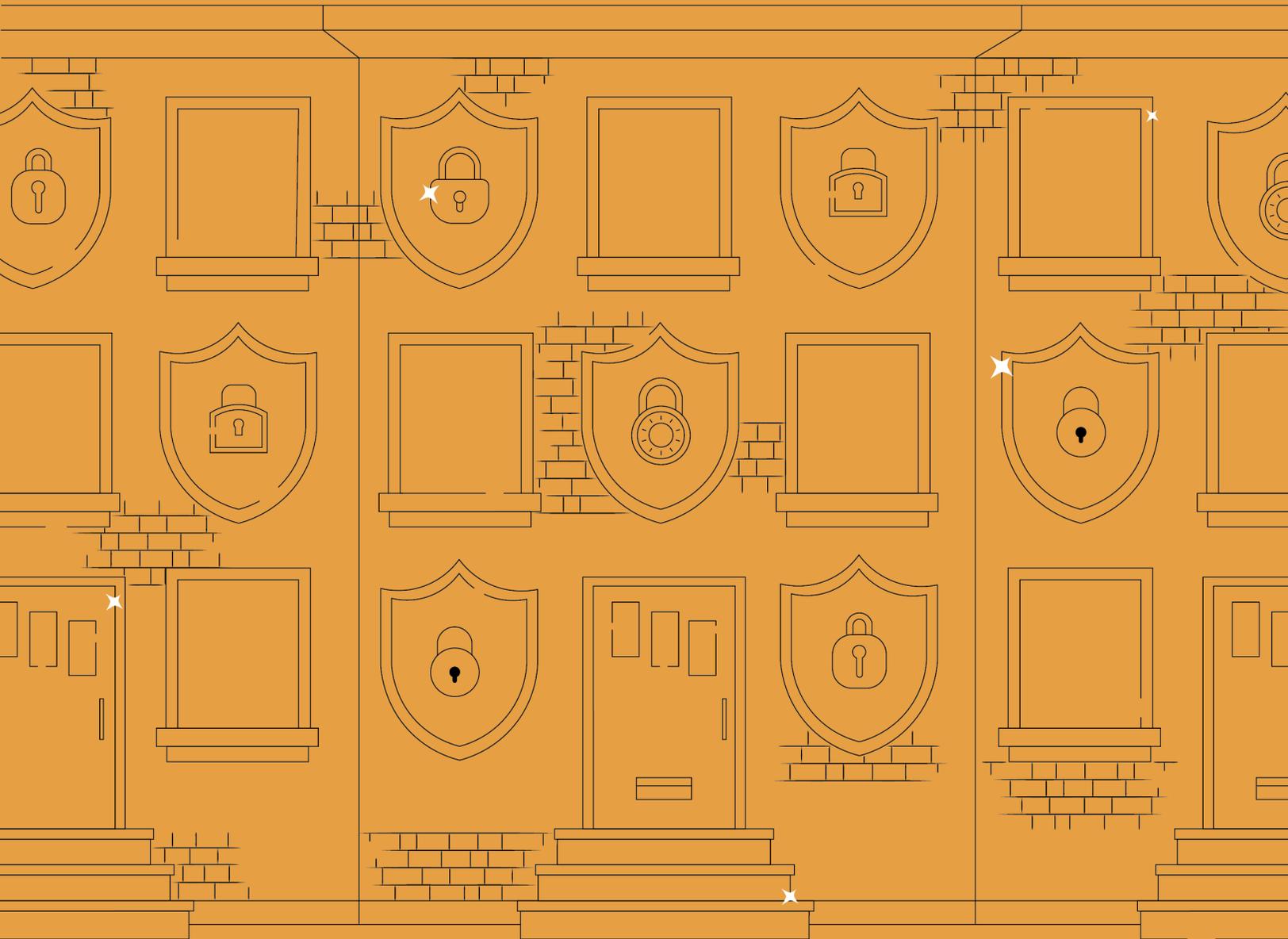


TENANT TALK

INVIERNO DE 2023 | VOLUMEN 14, NÚMERO 1



AVANZAR EN LA PROTECCIÓN DE LOS INQUILINOS

Aumentar el poder de los inquilinos para lograr la justicia en materia de vivienda

MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA

Cathy Alderman
Dara Baldwin
Russell "Rusty" Bennett | EC general
Staci Berger
Andrew Bradley
Loraine Brown
Geraldine Collins
Lisa J. D'Souza
Colleen Echohawk
Dora Leong Gallo | presidenta
Aaron Gornstein | secretario
Bambie Hayes-Brown
Zella Knight
Moises Loza | tesorero
Anne Mavity
Kathryn Monet
Chrishelle Palay
Eric Price | 1er. vicepresidente
Hasson Rashid
Shalonda Rivers | EC general
Nan Roman | 2do vicepresidente
Megan Sandel
Marie Claire Tran-Leung
Sharon Vogel
Mindy Woods

EDITORES Sidney Betancourt Matthew Clarke
sbetancourt@nlihc.org mclarke@nlihc.org
202-662-1530x200

TENANT TALK

Tenant Talk es publicado por la Coalición Nacional para la Vivienda de Personas de Bajos Ingresos (National Low Income Housing Coalition). Ninguna parte de esta publicación puede ser reimpresa sin el permiso de NLIHC, excepto cuando se indique lo contrario.

ACERCA DE NLIHC

La National Low Income Housing Coalition está dedicada a lograr una política pública equitativa en términos raciales y sociales que garantice que las personas con los ingresos más bajos tengan hogares de calidad que sean accesibles y asequibles en las comunidades de su elección.

Una parte clave de nuestro trabajo es la educación y participación públicas. La coalición NLIHC tiene el firme compromiso de compartir recursos y herramientas que ayuden a las personas a convertirse en defensores informados. *Tenant Talk* es uno de los muchos recursos que proporcionamos al público.

HÁGASE MIEMBRO

NLIHC depende en gran medida del apoyo de nuestros miembros para financiar nuestro trabajo y orientar nuestras decisiones sobre políticas. ¡Los miembros son nuestra fortaleza! Cientos de residentes de bajos ingresos y organizaciones de residentes se han unido a la comunidad de NLIHC convirtiéndose en miembros.

Sugerimos una cuota de membresía anual de solo \$5 para una membresía individual de persona de bajos ingresos, y de \$15 para una organización de residentes de bajos ingresos. Le agradeceremos que considere convertirse en miembro de NLIHC hoy mismo en nlihc.org/membership.

PERSONAL DE NLIHC

Lilly Amechi, pasante de Políticas
Andrew Aurand, vicepresidente sénior de Investigación
Sidney Betancourt, organizadora de Defensa de la Vivienda
Victoria Bourret, coordinadora sénior del Proyecto ERASE
Jen Butler, vicepresidenta de Relaciones y Comunicaciones con los Medios
Alayna Calabro, analista sénior de Políticas
Matthew Clarke, escritor/editor
Courtney Cooperman, organizadora de Defensa de la Vivienda
Bairy Diakite, director de Operaciones
Lindsay Duvall, organizadora sénior de Defensa de la Vivienda
Dan Emmanuel, analista sénior de Investigación
David Foster, pasante de campo
Sarah Gallagher, directora sénior del Proyecto ERASE
Jordan Goldstein, pasante de Comunicaciones/Diseño Gráfico
Ed Gramlich, asesor sénior
Danita Humphries, asistente ejecutiva sénior
Nada Hussein, coordinadora del Proyecto ERASE
Kendra Johnson, directora de Operaciones
Kim Johnson, gerente de Políticas Públicas
Mike Koprowski, director de Campaña OSAH
Kayla Laywell, analista de Políticas de Vivienda
Mayerline Louis-Juste, especialista sénior en Comunicaciones
Khulud Mohammed, pasante de Comunicaciones/Diseño Gráfico
Steve Moore Sanchez, coordinador de Desarrollo
Neetu Nair, analista de Investigación
Khara Norris, directora sénior de Administración
Noah Patton, analista sénior de Políticas, Recuperación ante Desastres
Ikra Rafi, gerente de Servicios Creativos
Benja Reilly, especialista en Desarrollo
Kharl Reynado, pasante de Políticas
Gabrielle Ross, organizadora de Defensa de la Vivienda
Sarah Saadian, vicepresidenta sénior de Política Pública y Organización de Campo
Brooke Schipporeit, gerente de Organización de Campo
Sophie Siebach-Glover, analista de Investigación
Lauren Steimle, especialista en Web y Diseño Gráfico
Leslie Villegas, pasante de ERASE
Chantelle Wilkinson, gerente de Campaña OSAH
Renee Willis, vicepresidenta sénior para Equidad Racial, Diversidad e Inclusión
Rebecca Yae, analista sénior de Investigación
Diane Yentel, presidenta y directora ejecutiva
Zak Zethner, pasante de Investigación

Diseño de la portada: Lauren Steimle



CONTENIDO

Mensaje del Consejo Editorial iv

AVANZAR EN LA PROTECCIÓN DE LOS INQUILINOS

Introducción.....	1
Inquilinos de Miami ayudan a que se apruebe la Carta de Derechos de los Inquilinos	2
El derecho a un abogado para inquilinos que enfrentan el desalojo	3
Protecciones de la fuente de ingresos	5
Legislación contra el fraude en los alquileres	6
Leyes de desalojo por causa justa	7
Conozca sus derechos como residente.....	9
La lucha por la equidad de vivienda en Luisiana.....	10
Equidad de vivienda para las personas con discapacidades de comunicación.....	11
¿Qué protecciones federales del inquilino necesita usted?.....	12
Defensa de las protecciones de los inquilinos en el estado de Washington.....	13
La Cohorte de Líderes de Inquilinos de NLIHC visita la Casa Blanca.....	15
El trabajo de NLIHC para promover la protección de los inquilinos.....	17

ACTUALIZACIÓN SOBRE POLÍTICAS..... 19

ACTUALIZACIÓN SOBRE INVESTIGACIÓN 20

ACTUALIZACIÓN SOBRE I.D.E.A.S.

“Renovarse, liberarse y volver a centrarse” 21



GERALDINE COLLINS



SHALONDA RIVERS



HASSON RASHID



ZELLA KNIGHT



MINDY WOODS



LORAINE BROWN

ESTIMADOS LECTORES:

Como inquilino, es posible que ya sepa que las leyes y ordenanzas que crean nuevas protecciones para los inquilinos han aumentado drásticamente en todo EE. UU. desde el inicio de la pandemia. Sin duda, inquilinos y grupos de defensa ya estaban trabajando para que se aprobaran protecciones en sus jurisdicciones antes de la pandemia, pero la emergencia de salud pública aumentó la presión sobre muchas legislaturas estatales y locales para reforzar las protecciones de los inquilinos. NLIHC ha rastreado más de [150 protecciones](#) que se han aprobado en las jurisdicciones estatales y locales desde enero de 2021. Organizadores y gestores de defensa de los inquilinos de todo el país han desempeñado un papel integral en el rápido crecimiento de la legislación sobre los derechos de los inquilinos.

La historia demuestra que [los inquilinos desempeñan un papel importante](#) en la configuración de las políticas de vivienda en tiempos de crisis. Probablemente siempre han existido desequilibrios de poder entre los propietarios de los albergues y las personas que necesitan acceder a esos albergues para sobrevivir, pero estos desequilibrios cambiaron durante la era de la rápida industrialización en el siglo XIX, cuando el arrendamiento se hizo más común en muchas partes de EE. UU. Desde entonces, se han formado grupos de inquilinos para luchar contra las condiciones de vida injustas, los altos alquileres y los desalojos, ¡y eso solo por nombrar algunas preocupaciones! En lugares con antecedentes de movimientos de inquilinos, como la ciudad de Nueva York, las primeras leyes relacionadas con los inquilinos se aprobaron ya en la década de [1860](#), y desde entonces grupos de inquilinos han luchado por nuevas leyes. Estos esfuerzos de defensa han demostrado una y otra vez que los inquilinos tienen poder para presionar y promulgar protecciones esenciales, especialmente en tiempos de crisis. Sabemos que los inquilinos como usted están ansiosos por continuar la lucha por la protección de los inquilinos a largo plazo, y esperamos que este número de *Tenant Talk* le sea útil en ese viaje.

Miembros del Consejo Editorial han formado parte de este trabajo a nivel nacional durante años, y más recientemente a través de la Cohorte de Inquilinos y Líderes Comunitarios de NLIHC. NLIHC creó la cohorte a principios de 2022, e incluye miembros del Caucus de Residentes de la Junta Directiva de NLIHC y otros líderes de inquilinos en la red de NLIHC. La cohorte, la primera de este tipo en NLIHC, ya se ha mostrado muy activa. Nos reunimos por primera vez como grupo durante [un retiro en Albany, Georgia](#). A continuación fuimos a la Casa Blanca para reunirnos con altos funcionarios de la administración para hablar de las [protecciones federales de los inquilinos y la asequibilidad de la vivienda](#). Usted puede obtener más información sobre esta labor en algunos de los artículos incluidos en este número. La cohorte espera trabajar con otros inquilinos de la red de NLIHC para garantizar que todos tengamos las protecciones que merecemos.

En esta edición de *Tenant Talk*, los lectores conocerán las diversas medidas de protección de los inquilinos que se han aprobado en todo el país, como la legislación sobre el derecho a un abogado, las leyes contra la especulación con los alquileres, las ordenanzas de desalojo por causa justa y otras medidas. Como siempre, también incluimos las perspectivas de los inquilinos sobre estos temas, y nos complace anunciar que esta edición incluye artículos escritos por inquilinos sobre experiencias vividas.

Queda trabajo por hacer a todos los niveles de gobierno para garantizar que los derechos de los inquilinos sean lo más sólidos posible y que todas las personas tengan acceso a una vivienda asequible y accesible. Recuerde que el poder de lograr cambios siempre estará en manos de los inquilinos. Nuestro objetivo en este número de *Tenant Talk* es proporcionar nueva información sobre las protecciones de los inquilinos y capacitar a usted para que defienda esas protecciones en sus comunidades. ¡Esperamos que los artículos en las páginas siguientes le sirvan de ayuda constante en su labor de organización y defensa en los años venideros!

En solidaridad,

El Consejo Editorial

INQUILINOS DE MIAMI AYUDAN A QUE SE APRUEBE LA CARTA DE DERECHOS DE LOS INQUILINOS

La histórica Carta de Derechos de los Inquilinos a nivel condado ampliará las protecciones contra el desplazamiento y aumentará el poder de los inquilinos

Por Vanny Veras, organizador de inquilinos, Miami Workers Center

INTRODUCCIÓN

Por Brooke Schipporeit, NLIHC

El desequilibrio de poder que existe entre arrendatarios y arrendadores expone a los arrendatarios a un mayor riesgo de inestabilidad en la vivienda, acoso y falta de hogar. Dado que las desigualdades raciales tienen sus raíces en la profunda historia de segregación y discriminación en lo que respecta a vivienda en nuestro país, este marcado desequilibrio no solo perjudica a los arrendatarios en general, sino que alimenta aún más las desigualdades raciales.

Las protecciones de los inquilinos son leyes de ámbito federal, estatal y local diseñadas para evitar la discriminación y otros tratos injustos a los inquilinos que intentan encontrar y mantener viviendas seguras, dignas y accesibles. Si bien la protección de los inquilinos es en gran medida un mosaico de medidas estatales y locales en todo el país, en el Congreso y en la administración actual hay un creciente interés por mejorar la protección de los inquilinos a nivel nacional.

Este número de *Tenant Talk* se centra en las siguientes protecciones clave: (1) derecho a un abogado, o el derecho de un inquilino a tener un abogado que le defienda en el proceso de desalojo o en otros procedimientos legales con un arrendador; (2) protecciones

de la fuente de ingresos, o leyes que prohíban la discriminación contra los inquilinos en función de la fuente legal de ingresos que utilizan para pagar el alquiler, como un vale de elección de vivienda o ingresos del Seguro Social; (3) estabilización de los alquileres, o medidas adoptadas para reglamentar los aumentos excesivos de los alquileres; (4) legislación sobre el desalojo por "causa justa" o "causa justificada", o legislación que limite la capacidad de los arrendadores de desalojar a los inquilinos a una serie de circunstancias específicas; (5) el derecho a organizarse, o protecciones centradas en el poder de un grupo de inquilinos para unirse y exigir que se satisfagan determinadas necesidades o derechos; y (6) derechos de equidad de vivienda, o derechos vinculados a determinadas clases de personas —definidas por raza o discapacidad, por ejemplo— cuyos miembros estén protegidos contra la discriminación durante el proceso de vivienda en función de su membresía o pertenencia a la clase.

Siga leyendo para obtener más información sobre las protecciones a los inquilinos que se han aprobado en los estados y las comunidades locales y sobre lo que está haciendo la coalición NLIHC para avanzar en la protección de los inquilinos a nivel federal.

La Carta de Derechos de los Inquilinos de Miami es un conjunto de políticas nacidas de la determinación colectiva de cientos de arrendatarios y familias en todo Miami para alzar la voz y luchar por nuestras viviendas y nuestras comunidades. Durante el punto álgido de la pandemia de COVID-19 en 2020, miembros y organizadores del Centro de Trabajadores de Miami llamaron a cientos de puertas para conectarse con los inquilinos que enfrentaban el desalojo. En un momento de profunda crisis, muchos arrendadores de grandes empresas eligieron aprovecharse de sus vecinos vulnerables. A menudo acosaban a las familias para que aceptaran condiciones de vida inhabitables o abandonaran sus viviendas cuando millones de trabajadores se enfrentaban al desempleo. Tras meses de celebrar reuniones comunitarias y clínicas legales e identificar los problemas urgentes que sufrían los inquilinos, quedó claro que teníamos que luchar por más protecciones legales para los arrendatarios y por la rendición de cuentas de los abusivos arrendadores en Miami. Estudiamos el exitoso modelo de KC Tenants, un sindicato de arrendatarios que luchó y ganó su Carta de Derechos de los Inquilinos en Kansas City en 2019, y nos pusimos manos a la obra para construir la nuestra. Nos estamos organizando para hacer realidad una vivienda segura y digna para todos los que vivimos en Miami. Esta campaña fue un paso en un camino y un propósito mucho más extensos.

Algunas de las demandas que los arrendatarios de Miami acordamos para conformar la Carta de Derechos de los Inquilinos de Miami incluían (1) la posibilidad de deducir del alquiler los gastos del propio bolsillo para reparar o arreglar las condiciones inhabitables que sus arrendadores se negaran a arreglar; (2) que los arrendadores estuvieran obligados a informar a los inquilinos de sus derechos al iniciar un contrato de alquiler; (3) la creación de una nueva oficina del condado donde los inquilinos puedan buscar apoyo contra los abusos de su arrendador y recursos para sus necesidades de vivienda; (4) que los arrendatarios tengan mayor aviso de si se les va a subir el alquiler o se les va a rescindir el contrato después de que su edificio sea comprado por otro propietario; y (5) que en una solicitud de alquiler no se exija a los inquilinos que revelen si han sido desalojados anteriormente.

Reunimos las experiencias vividas y las demandas de los inquilinos en una legislación que ayude a protegernos y

proteger a nuestras familias. Una vez reunidas nuestras demandas, solicitamos reuniones con los funcionarios electos que tenían poder para darnos lo que queríamos. Líderes de inquilinos y organizadores del Centro de Trabajadores de Miami se reunieron con los comisionados del condado y la oficina del alcalde del condado, para dar a conocer sus testimonios e instar a los funcionarios electos a hacer lo correcto y apoyar nuestra Carta de Derechos de los Inquilinos. Celebramos reuniones, organizamos protestas de acción directa para llamar la atención sobre las reivindicaciones de nuestra campaña y apoyamos a arrendatarios que se organizaban en sus apartamentos contra los abusos y el desplazamiento.

"La Carta de Derechos de los Inquilinos de Miami es importante porque deja claro que los inquilinos tenemos derechos porque luchamos por ellos; que los inquilinos tenemos derecho a defendernos; y que los arrendadores abusivos enfrentarán las consecuencias. Nosotros, los inquilinos, luchamos por esto. Nuestro sudor y nuestro esfuerzo es lo que logró ganar esto".

—Ericka Varela, lideresa de inquilinos, Miami Workers Center

En mayo de 2022, ganamos nuestra campaña. La Carta de Derechos de los Inquilinos se convirtió oficialmente en ley en el condado de Miami Dade. La lucha para que la vivienda sea un derecho humano en todo Miami continúa, pero esperamos que este ejemplo inculque en los arrendatarios en todo el Sur y más allá que, como dijo Ericka, una de nuestras líderes de inquilinos, "Todos juntos podemos ganar."

EL DERECHO A UN ABOGADO PARA INQUILINOS QUE ENFRENTAN EL DESALOJO

Por John Pollock, National Coalition for a Civil Right to Counsel

Gracias a programas televisivos como *Law and Order* (La ley y el orden), la mayoría de la gente conoce la advertencia de que “si no puede pagar un abogado, se le proporcionará uno”. Pero tal vez no se den cuenta de que la advertencia solo se aplica a los casos penales, debido a una ley federal incrustada en la *Constitución* que obliga al gobierno a proporcionar abogados gratuitos a los acusados de bajos ingresos. No existe un derecho constitucional federal similar para los casos civiles, ni siquiera para aquellos casos —como los de desalojos— que afectan a necesidades humanas básicas. En cambio, los estados y las ciudades deciden si extienden el derecho a un abogado mediante legislación o una decisión judicial basada en la constitución del estado. Hasta 2017, ninguna jurisdicción proporcionaba el derecho a un abogado a los inquilinos que enfrentaban el desalojo, lo que dejaba solos a la mayoría de los inquilinos implicados en los 3.6 millones de demandas de desalojo presentadas cada año.

Los desalojos son devastadores para las vidas de los individuos, las familias y comunidades enteras. Pueden conducir a la falta de vivienda con todos los daños que esta conlleva: ser arrestados, tener más problemas de salud, perder a los hijos por no tener un hogar estable, y muchos

otros. Incluso cuando no conduce a la falta de vivienda, un desalojo en el historial de un inquilino puede hacer casi imposible encontrar una nueva vivienda, y si los inquilinos no tienen tiempo suficiente para encontrar un nuevo lugar, sus pertenencias pueden acabar en la calle. Además, los inquilinos de color, en particular las mujeres negras, experimentan el desalojo en tasas desproporcionadas. Sin derecho a un abogado, la representación en los casos de desalojo está muy desequilibrada: en promedio, solo el 3% de los inquilinos son representados en todo el país, frente al 81% de los arrendadores.

Décadas de investigación demuestran que los inquilinos que enfrentan el desalojo y cuentan con abogados tienen muchas más probabilidades de permanecer en sus viviendas. Pero en los casos en los que tal recurso no es posible, los inquilinos representados suelen evitar con mayor frecuencia los desalojos en sus expedientes, obtener más tiempo para mudarse, recibir sentencias de alquiler reducido o eliminado y evitar el desplazamiento forzoso en comparación con los inquilinos no representados. La investigación también muestra que los costos asociados con los desalojos, como la creación y mantenimiento de albergues para personas sin hogar y la prestación de atención médica de urgencia,

son más caros para las ciudades y los estados que los costos de representación jurídica. Por último, y quizá lo más importante, la representación contribuye a aumentar el poder de los inquilinos a nivel individual y comunitario, ya que les ayuda a ver sus derechos como reales y exigibles, al tiempo que les capacita para ejercerlos con menos miedo a represalias por parte del arrendador.

Reconociendo todo esto, inquilinos, organizadores comunitarios, programas de servicios jurídicos y otros gestores de defensa en todo el país comenzaron a luchar por el derecho a la asistencia de abogados. La combinación de victorias tempranas y una pandemia que puso en riesgo de desalojo a cerca de 40 millones de familias impulsó aún más el movimiento. A resultado de ello, tres estados —Connecticut, Maryland y Washington— y 15 ciudades —Nueva York, San Francisco, Newark, Cleveland, Filadelfia, Boulder, Baltimore, Seattle, Louisville, Denver, Toledo, Minneapolis, Kansas City, Nueva Orleans y Detroit— han promulgado el derecho a un abogado para los inquilinos que enfrentan el desalojo en solo los últimos cinco años. En algunos lugares, todos los inquilinos son elegibles, mientras que otras jurisdicciones tienen requisitos de elegibilidad, como límites de ingresos o tener hijos.

En la ciudad de Nueva York, inquilinos y los organizadores de Community Action for Safe Apartments y la coalición Right to Counsel NYC (RTCNYC) identificaron el derecho a la asistencia jurídica como un factor que podría transformar la dinámica de poder entre arrendadores e inquilinos. RTCNYC

pasó cuatro años llevando a cabo una campaña para proporcionar el derecho a un abogado a todas las familias que enfrentan el desalojo con ingresos iguales o inferiores al 200% del nivel federal de pobreza. En 2017, Nueva York se convirtió en la primera ciudad del país en otorgar ese derecho. Dado que en la ciudad de Nueva York se presentan cientos de miles de desalojos cada año —más que en ningún otro lugar del país— esta fue una importante victoria para los inquilinos.

“RTC supuso un cambio radical en el poder y los derechos de los inquilinos dentro y fuera de los tribunales de vivienda”, explica Susana Blankley, coordinadora de RTCNYC. “En edificios y barrios de Nueva York, los inquilinos han utilizado el derecho a un abogado para organizarse, iniciar huelgas por el alquiler y mucho más. Dentro del tribunal, más inquilinos se presentan para decir que no solo vamos a luchar por nuestras viviendas, sino que vamos a luchar por defender nuestros derechos en el tribunal”. Blankley añade que “el movimiento nacional que surgió tras nuestra victoria es inspirador. En todo el país, la gente está diciendo que no tenemos que aceptar los desalojos como algo normal, y que estamos en posición de construir campañas para recuperar el poder”.

PROTECCIONES DE LA FUENTE DE INGRESOS

Courtney Cooperman, NLIHC

Según la legislación federal, los arrendadores no están obligados a aceptar los Vales de elección de vivienda como forma de pago del alquiler. La práctica de negarse a alquilar a los titulares de vales se conoce como "discriminación por fuente de ingresos". Esta forma de discriminación afecta desproporcionadamente a los arrendatarios de color, los arrendatarios con discapacidad, los arrendatarios de edad avanzada y las mujeres. La "Ley de Equidad de Vivienda" federal protege a estos grupos de la discriminación basada en su identidad, pero no los protege de la discriminación basada en su fuente de ingresos. La discriminación contra los titulares de vales perpetúa el racismo sistémico en el mercado de la vivienda y niega a los arrendatarios de color, especialmente a los arrendatarios negros, la igualdad de acceso a las oportunidades de vivienda.

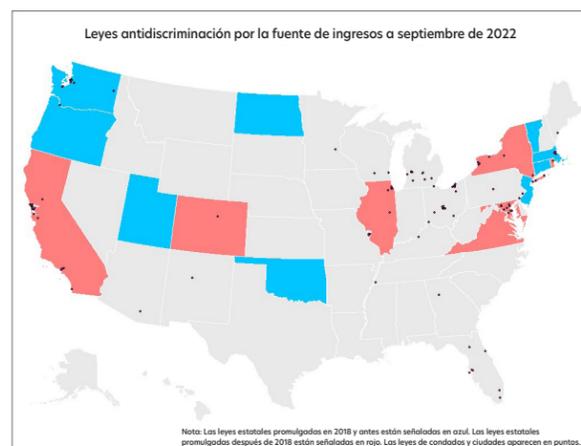


Imagen cortesía de Brian Knudsen y Philip Tegler, Poverty & Race Research Action Council. Fuente: ["Expanded protections for families with Housing Choice Vouchers"](#)

Afortunadamente, decenas de estados y municipios han llenado las lagunas de la ley federal de equidad de vivienda y han establecido sus propias protecciones para los titulares de vales. Según el Consejo de Acción para la Investigación sobre Pobreza y Raza, a septiembre de 2022 hay 17 estados, 21 condados y 85 ciudades que prohíben la discriminación basada en la fuente de ingresos. Las leyes sobre la fuente de ingresos han cobrado un enorme impulso en los últimos cuatro años: California, Colorado, Illinois, Maryland, Nueva York, Rhode Island y Virginia promulgaron protecciones estatales para los titulares de vales entre 2019 y 2022. Ahora, más del 57% de los hogares que utilizan vales de elección de vivienda viven en comunidades que habían prohibido la discriminación por fuente de ingresos, en comparación con poco más de un tercio de los titulares de vales en 2018. Gracias a la defensa de los líderes de los inquilinos y sus aliados, la lista de estados y ciudades con protecciones de la fuente de ingresos crece cada año.

Estas leyes tienen un impacto concreto en la vida de inquilinos y arrendatarios. Los titulares de vales tienen [más probabilidades de encontrar vivienda rápidamente](#)

y mudarse a barrios con buenos recursos donde está prohibida la discriminación por la fuente de ingresos. Sin embargo, a pesar de los beneficios demostrados de estas protecciones, muchos estados y ciudades no dedican fondos suficientes a su aplicación, lo que hace poco probable que los propietarios enfrenten las consecuencias cuando infringen la ley. Por ejemplo, [una investigación de Asbury Park Press](#) en octubre de 2021 exploró las deficiencias sistémicas en la aplicación de las leyes de equidad de vivienda de Nueva Jersey. El sistema depende de que las personas reconozcan que son víctimas de discriminación en función de la fuente de ingresos y presenten denuncias. Incluso cuando las personas denuncian formalmente la discriminación, las viviendas ya no están en el mercado de alquiler para cuando el estado responde. Los defensores deben presionar para que se pongan en marcha programas de evaluación sólidos, se informe a inquilinos y propietarios de sus derechos y obligaciones en virtud de la ley, y se aplique la ley de forma más proactiva para garantizar que las protecciones de la fuente de ingresos alcancen su máximo potencial.

"Estas leyes tienen un impacto concreto en la vida de inquilinos y arrendatarios".

La ampliación de las protecciones estatales y locales por la fuente de ingresos es una victoria increíble para inquilinos y arrendatarios. Aun así, casi la mitad de los titulares de vales viven en comunidades que carecen de estas protecciones, y los defensores se enfrentan a una ardua batalla para promulgarlas en muchos estados y municipios. Para garantizar que todos los titulares de vales estén protegidos contra la discriminación, vivan donde vivan, el Congreso debe promulgar la "Ley de Mejora de la Equidad de Vivienda" (S. 4485/H.R. 8213, que se presentó en el Congreso 117), un proyecto de ley que modificaría la Ley de Equidad de Vivienda para impedir la discriminación basada en la fuente de ingresos y la condición de militar o veterano. Los defensores deben aprovechar el impulso de las leyes estatales y locales para insistir en estas protecciones a escala nacional y permitir a los titulares de vales de todo el país encontrar viviendas de calidad, accesibles y asequibles en las comunidades de su elección.

LEGISLACIÓN CONTRA EL FRAUDE EN LOS ALQUILERES

Por Gabrielle Ross, NLIHC

En todo el país, la gente lucha por llegar a fin de mes. Las personas no pueden permitirse necesidades como la alimentación, la atención de la salud y una vivienda segura y accesible sin sacrificios. La crisis de pobreza de vivienda en Estados Unidos lleva décadas haciendo estragos y la pandemia de COVID-19 ha agravado este problema. Al finalizar las protecciones temporales frente a la pandemia, los arrendatarios de todo el país se enfrentan a una inflación creciente, alquileres disparados y un aumento de los desalojos. La inasequibilidad de la vivienda ha sido un factor impulsor de la inflación, en la que el aumento de los alquileres afecta sobre todo a los inquilinos de más bajos ingresos. En 2021, el costo promedio del alquiler subió un 14%, y en ciudades como Nueva York, Austin y Miami, el alquiler aumentó más del 40%.

El representante Jamal Bowman (D-NY) presentó la "Ley de Estabilización de Precios de Emergencia" el 4 de agosto de 2022. La nueva legislación pretende ampliar el Grupo de trabajo de la Casa Blanca sobre la alteración de las cadenas de suministro para incluir un nuevo subgrupo de trabajo con capacidad para supervisar y analizar los aumentos de precios en la vivienda, la energía y otros sectores. El Congreso y el presidente tendrían la capacidad de crear importantes protecciones necesarias para aumentar la estabilidad de vivienda de los inquilinos a medida que enfrentan aumentos de alquiler sin precedentes. La legislación otorgaría a la administración autoridad para investigar de forma proactiva la explotación empresarial y diseñar controles y normativas para limitar los alquileres y otros precios abusivos. En una declaración relativa a la nueva legislación, la presidenta y directora ejecutiva de NLIHC, Diane Yentel, explicó que "incluso antes de la pandemia, millones de hogares con los ingresos más bajos y más marginados de Estados Unidos luchaban por mantener un techo bajo el cual cobijarse... Hoy, estos mismos hogares enfrentan nuevas amenazas con niveles históricos de inflación y alquileres por las nubes. Del mismo modo que algunos estados han promulgado leyes para impedir la especulación con los precios o los alquileres tras catástrofes naturales, el Congreso debería considerar protecciones similares, como las que se plantean en la Ley de Estabilización de Precios de Emergencia para los inquilinos..." (Al momento de redactar este informe, la Ley de Estabilización de Precios de Emergencia aún no había sido reintroducida en el Congreso 118).

Asimismo, los representantes Ro Khanna, Katie Porter y Mark Takano de California, presentaron el 7 de noviembre de 2022 la ley "Stop Wall Street Landlords Act" (Detener a los terratenientes de Wall Street). La legislación pretende hacer frente a los alquileres abusivos de las grandes empresas propietarias. Como se explica en un [comunicado de prensa](#) emitido por el representante Khanna, la necesidad de esta legislación se deriva del aumento de la actividad de los inversores en el mercado inmobiliario estadounidense, que ha llevado a la normalización de las subidas de precios, las comisiones excesivas y las prácticas abusivas que se han combinado para hacer subir los precios de la vivienda. El año pasado, los inversores compraron casi el 25% de las

viviendas unifamiliares que se venden en todo el país, lo que provocó un aumento en los precios de los alquileres. (Al igual que la Ley de Estabilización de Precios de Emergencia, la Ley Detener a los Terratenientes de Wall Street aún no había sido reintroducida en el Congreso 118 en el momento de redactar este informe).

En 2021, el costo promedio del alquiler subió un 14%, y en ciudades como Nueva York, Austin y Miami, el alquiler aumentó más del 40%.

El 9 de noviembre de 2022, la Junta de Directrices de Alquiler de la Ciudad de Kingston [votó a favor de una reducción del alquiler del 15%](#) en todas las propiedades de alquiler recién estabilizadas en esa ciudad del estado de Nueva York. La reducción se aplica a los arrendatarios que firmen contratos de arrendamiento de uno o dos años entre el 1 de agosto de 2022 y el 30 de septiembre de 2023, y es única en el estado de Nueva York, ya que ninguna otra localidad ha aprobado una reducción de alquiler similar desde que se aprobó la "Ley de Protección de Emergencia de los Inquilinos" en 1974. Sin embargo, la sentencia [fue impugnada](#) en el Tribunal Supremo del Condado de Ulster después de que un grupo de propietarios conocido como Hudson Valley Property Owners Associated demandara a la Ciudad, alegando que la base de la reducción del alquiler no era válida. Finalmente, un juez dictaminó que las propiedades estabilizadas de Kingston no pueden seguir adelante con la reducción del 15% de los alquileres. Sigue pendiente una demanda que intenta eliminar la estabilización de los alquileres. Aunque la medida ha sido impugnada, el éxito de la votación de la Junta de Directrices de Alquiler demuestra el poder de los inquilinos y de las organizaciones estatales y locales para crear un cambio real en sus comunidades. Aaron Narraph Fernando, responsable de comunicación de la organización neoyorquina [For the Many](#), calificó la victoria de "monumental... no solo para los inquilinos de Kingston, sino para los de todo Nueva York".



LEYES DE DESALOJO POR CAUSA JUSTA

Por Lindsay Duvall y David Foster, NLIHC

El desalojo puede ser una experiencia traumática. Las personas y las familias se enfrentan a una ardua batalla cuando se recuperan de las secuelas de un desalojo, ya sea por la pérdida física de su hogar, por el esfuerzo económico que supone encontrar una vivienda a un precio comparable o por el daño emocional y psicológico derivado de verse obligado a abandonar una vivienda. En muchos estados y jurisdicciones, los propietarios no tienen que justificar su decisión de desalojar a alguien. Disponer de una legislación exhaustiva en materia de desalojo por causa justa puede ayudar a garantizar que los inquilinos no sean desalojados por causas ajenas a su voluntad.

Las leyes de desalojo “por causa justa” — también denominadas “por causa justificada” o “por buena causa”— protegen a los inquilinos contra el desalojo o la negativa de un arrendador de renovar el contrato cuando el inquilino no ha incumplido el contrato ni la ley. Aunque no existen leyes federales de desalojo por causa justa, algunos estados y localidades han aprobado leyes para proteger a los arrendatarios en riesgo de inestabilidad de vivienda. Las protecciones específicas varían de un lugar a otro, pero cada ley define las causas legales por las que un arrendador puede desalojar a un inquilino o negarse a renovar su contrato. Entre las causas justas comunes para el desalojo o la no renovación del contrato de arrendamiento se incluyen el impago del alquiler, los daños

a la propiedad, los disturbios o la conducta desordenada, otras infracciones del contrato de arrendamiento, la actividad delictiva en una unidad y la intención por parte del arrendador de vender, reparar o mudarse a la unidad. Las leyes de desalojo por causa justa también pueden establecer límites a los aumentos del alquiler y reforzar los requisitos de notificación por escrito de un desalojo. Si un inquilino amparado por una ley de causa justa recibe una notificación de desalojo sin causa justa, puede impugnar el desalojo ante los tribunales.

El final de un contrato de alquiler es un momento especialmente vulnerable para los inquilinos de bajos ingresos. Las leyes de desalojo por justa causa benefician a estos inquilinos:

- Al proteger a los arrendatarios contra el desalojo cuando ellos no tienen la culpa.
- Al ofrecer una sensación de estabilidad a los inquilinos.
- Al disuadir a los arrendatarios de desocupar por su cuenta cuando reciben avisos de desalojo del arrendador.
- Al empoderar a los inquilinos que sufren malas condiciones de vida, discriminación u otros comportamientos ilegales del arrendador, para que aboguen por mejoras con los propietarios o presenten quejas sin miedo a represalias.

AVANZAR EN LA PROTECCIÓN DE LOS INQUILINOS

• En algunos casos, al proteger a los inquilinos de aumentos de alquiler poco razonables.

[New Jersey](#), [California](#), [New Hampshire](#), [Oregon](#) y [Washington](#) han aprobado sus propias versiones de una ley estatal de desalojo por causa justa, y se han presentado otras leyes, pero aún no han sido aprobadas, en [Maryland](#), [Nueva York](#) y [Connecticut](#). Según la legislación de California, el propietario en un desalojo “sin culpa” —como el que se produce cuando el propietario decide renovar u ocupar la unidad— está obligado a ayudar al inquilino desalojado a reubicarse mediante el pago directo de un mes de alquiler o la entrega de una renuncia por escrito del último mes de alquiler. La ley de Oregon limita el importe de los aumentos anuales del alquiler en edificios de más de 15 años al 7% más la tasa de inflación. La ley de Washington obliga a los propietarios a avisar por escrito con 60 días de antelación de un desalojo, lo que concede a los inquilinos más tiempo para luchar contra los desalojos ilegales ante los tribunales o para encontrar una nueva vivienda.

En muchos de estos estados, las leyes de causa justa se aprobaron primero a nivel local, lo que ayudó a allanar el camino para la reforma a nivel estatal. También se han aprobado leyes locales de causa justa en otras partes del país, entre ellas [Albany](#), [Beacon](#), [Kingston](#), [Newburgh](#) y [Poughkeepsie](#), New York; [Baltimore](#), Maryland, y [St. Paul](#), Minnesota. Los gobiernos locales tienen la oportunidad de conseguir el apoyo del público y de las legislaturas estatales aprobando leyes locales y recopilando datos sobre desalojos para demostrar el impacto de la ley a otros responsables de las políticas. [For the Many](#), un grupo organizador de inquilinos que ayudó a aprobar cuatro leyes de desalojo por buena causa en el estado de Nueva York, ofrece este consejo a otros inquilinos que busquen la aprobación de leyes locales:

“Primero que nada, identifiquen a expertos jurídicos que puedan ayudarles a elaborar el mejor modelo de legislación y luego trabajen

con uno o dos líderes electos de su ciudad para presentar y defender el proyecto de ley. Al mismo tiempo, es crucial que empiecen a llegar a los inquilinos de su comunidad y les informen sobre cómo la legislación les vendrá a cambiar la vida. También deben crear una amplia coalición reuniendo a las organizaciones asociadas en respaldo de su campaña, promocionando su trabajo en las redes sociales y en la prensa y, sobre todo, organizando a la gente para que asista a las reuniones de la comunidad y las reuniones del ayuntamiento, y para que haga llamadas a sus funcionarios electos. Estas victorias fueron muy reñidas —nuestra oposición tiene muchos recursos—, pero pudimos superarlos, lo que evidencia el poder de los inquilinos. Cuando nos organizamos juntos, ganamos”.

Estas protecciones ayudan a hacer frente al desequilibrio de poder entre el propietario y el inquilino, dando a los inquilinos de bajos ingresos la facultad de mantener su vivienda y abogar por sí mismos sin temor a represalias. Con la escasez de viviendas asequibles, es importante garantizar que los arrendatarios más vulnerables reciban apoyo legislativo que les proteja de los desalojos injustos. La legislación sobre el desalojo por causa justa es un paso importante para garantizar una relación más equitativa entre propietarios e inquilinos.

Puede obtener más información sobre las leyes de desalojo por causa justa en el informe de NLIHC de mayo de 2022, [Promoting Housing Stability through Just Cause Eviction Legislation](#) (Promoción de la estabilidad de vivienda mediante la legislación sobre el desalojo por causa justa), al que se puede acceder en: bit.ly/3XPceOi.

CONOZCA SUS DERECHOS COMO RESIDENTE

Por Sid Betancourt, NLIHC

VIVIENDA PÚBLICA

Según la normativa federal [24 CFR 964](#), normalmente denominada "Sección 964", los residentes de viviendas públicas tienen derecho a organizarse y elegir un consejo de residentes. [Un consejo de residentes está compuesto por un grupo de residentes de viviendas sociales que representan sus intereses y las propiedades en las que viven](#). La normativa "Sección 964" otorga a los residentes el derecho de asesorar a su agencia de vivienda pública (PHA) en procesos como el mantenimiento, la modernización, la seguridad, la selección de residentes y la recreación. Los consejos de residentes no deben confundirse con los consejos consultivos de residentes (RAB), cuya labor se limita a elaborar el plan de una PHA.



Cada año, [las agencias PHA deben](#) proporcionar \$25 por unidad ocupada utilizando la subvención del fondo operativo de la PHA. De esta cantidad, se deben dar al menos \$15 a los consejos de residentes para financiar actividades de "participación de los inquilinos" (TP) (por ejemplo, capacitación y organización) y la PHA puede conservar \$10 para pagar otras actividades de participación de los residentes. (Véase el "Aviso sobre TP" [PIH 2013-21](#)).

La Sección 964 también requiere que casi todas las PHA tengan al menos un comisionado residente en su consejo de administración que sea residente de una vivienda pública o titular de vales.

VIVIENDAS MULTIFAMILIARES SUBVENCIONADAS POR HUD

Los derechos de participación de los residentes en viviendas multifamiliares de propiedad privada subvencionadas por HUD se recogen en la normativa [24 CFR 245](#), a menudo denominada "Sección 245". Al igual que los residentes de viviendas públicas, los residentes de viviendas multifamiliares pueden crear y operar una organización de inquilinos para atender las preocupaciones en su edificio, así como realizar cualquier otra actividad, como la distribución de folletos, ponerse en contacto con los residentes de puerta en puerta y responder a la solicitud de un propietario para hacer cambios tales como el aumento de los alquileres o convertir las unidades a usos no residenciales. Sin embargo, la Sección 245 no exige una estructura específica, ni estatutos escritos, ni elecciones. [Para ser reconocida por HUD](#), una organización de inquilinos debe ser creada por los inquilinos de un proyecto de viviendas multifamiliares, y la organización de residentes debe reunirse periódicamente, funcionar democráticamente, representar a todos los residentes de la urbanización y ser completamente independiente de todos los propietarios y administradores del edificio.

Según HUD, los inquilinos pueden participar en actividades protegidas, que pueden consultarse en el folleto Derechos y responsabilidades de los residentes. Se puede obtener un ejemplar digital del folleto en https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12162.PDF. Los propietarios y agentes de administración también están obligados a entregar al cabeza de familia una copia de este folleto en el momento de la mudanza o de la recertificación. Para ver si HUD tiene el folleto disponible en su idioma, puede llamar al 1-800-685-8470 o visitar <http://www.hud.gov/offices/fheo/lep.xml>

DÓNDE ENCONTRAR SU LEGISLACIÓN ESTATAL SOBRE INQUILINOS Y PROPIETARIOS

No todos los inquilinos están subvencionados por el gobierno federal, pero usted sigue teniendo derechos que varían de un estado a otro. Para conocer a fondo sus derechos, puede obtener más información sobre las protecciones de los inquilinos de su estado. Si visita <https://www.hud.gov/states>, elige "Español" y hace clic en su estado, puede desplazarse hacia abajo y localizar un enlace que dice "Obtener ayuda de alquiler". Tras hacer clic en este enlace, encontrará mucha información útil, incluido un enlace titulado "Derechos, leyes y protecciones locales de los inquilinos". Aquí puede localizar los derechos de los inquilinos específicos de su estado.

LA LUCHA POR LA EQUIDAD DE VIVIENDA EN LUISIANA

Por Monique Blossom, analista de Políticas, Centro de Acción para la Equidad de Vivienda de Luisiana

Defensores de toda Luisiana llevan una década trabajando para crear un proceso más inclusivo para las personas implicadas en el sistema jurídico penal que solicitan una vivienda.

La "Ley de Equidad de Vivienda" no trata explícitamente el caso de las personas con antecedentes penales, pero como lo explica claramente la [orientación de HUD para 2016](#), algunas prácticas de investigación de antecedentes penales crean un "efecto discriminatorio", mientras que otras pueden dar lugar a un "trato desigual", específicamente para los arrendatarios negros y latinos. El Centro de Acción para la Equidad de Vivienda de Luisiana (LaFHAC, por sus siglas en inglés) se asoció con grupos nacionales para instar a HUD a publicar esta orientación, que desde entonces ha sido la piedra de toque de toda nuestra defensa local y estatal en torno a este tema.

Estados Unidos tiene, por mucho, la mayor población carcelaria del mundo, lo que deja a [casi un tercio](#) de toda la población del país con algún tipo de antecedente penal. Los negros y los latinos tienen más probabilidades de ser detenidos, condenados y encarcelados, lo que hace que los obstáculos a la vivienda basados en los antecedentes penales tengan un impacto desproporcionado en los inquilinos negros y morenos.

En Luisiana, [49% de los adultos](#) tienen antecedentes penales. Las protecciones de la equidad de vivienda son extremadamente importantes si casi la mitad de la población adulta del estado puede verse privada de oportunidades de vivienda asequible, sobre todo al considerar que los registros pueden tener décadas de antigüedad.

En 2013, la Autoridad de Vivienda de Nueva Orleans (HANO) reconoció la necesidad de cambiar sus políticas de investigación de antecedentes penales debido a que los hombres negros eran afectados desproporcionadamente por las prohibiciones totales de ayuda con la vivienda. El Centro de Acción LaFHAC se unió a organizaciones de reforma de la justicia penal como el Vera Institute of Justice, Voice of the Experienced, Stand with Dignity y muchas otras para abogar por que HANO introdujera cambios radicales en su proceso de investigación de antecedentes. Como resultado de esta defensa, HANO estableció una [nueva política en 2016](#) que no tiene en cuenta los delitos leves y crea un proceso en el que las personas con condenas son examinadas individualmente. HANO fue una de las primeras autoridades de vivienda pública en dar ese paso y la política ha tenido un éxito enorme desde su aplicación inicial: los rechazos de vivienda se han reducido a solo un puñado de solicitantes en los últimos seis años. Tras esta victoria, los defensores también consiguieron convencer a la Ciudad de Nueva Orleans en 2022 de que exigiera la aplicación de una política similar a los promotores de viviendas asequibles con los que trabaja.

A escala estatal, los defensores y las personas con antecedentes penales lograron que la Corporación de la Vivienda de Luisiana (Louisiana Housing Corporation, LHC) aprobara [una política inclusiva de investigación de antecedentes penales en 2021](#). LHC es la agencia estatal de financiación de la vivienda y su nueva política se aprobó sin oposición. La protección se aplica a unas 60,000 viviendas asequibles en todo Luisiana, así como a las nuevas unidades de ahí en adelante.

Los defensores en Luisiana siguen presionando para lograr una mayor protección en todo el estado para todas las propiedades. El representante estatal Matthew Willard presentó un proyecto de ley para crear la "Ley de Oportunidad Justa en la Vivienda" en la primavera de 2022. La legislación habría ampliado protecciones como las incluidas en la política de LHC a los solicitantes de viviendas de alquiler a precio de mercado. Tras la oposición de los grupos de presión de los propietarios, el proyecto de ley se modificó para exigir únicamente que los proveedores de vivienda notifiquen a los solicitantes que pueden aportar contexto adicional o circunstancias atenuantes sobre los antecedentes penales junto con su solicitud. En el comité del Senado estatal en el que finalmente se anuló el proyecto de ley, el representante Willard explicó que "muchos de los formularios de solicitud de vivienda excluían del proceso a personas que habían estado encarceladas. Y lo que eso hace, en realidad, es agravar la realidad de nuestra población sin hogar".



Defensores celebran la aprobación unánime por parte de la Corporación de la Vivienda de Luisiana de su política inclusiva de investigación de antecedentes penales en 2021.

El Centro de Acción para la Equidad de Vivienda de Luisiana sigue colaborando con StepUp Louisiana y otros socios para impulsar la aprobación de este proyecto de ley con el fin de garantizar que los antecedentes penales no sean un obstáculo para una vivienda segura y que quienes regresan a casa tras haber sido encarcelados tengan las mismas oportunidades de conseguir una vivienda y rehacer su vida.

EQUIDAD DE VIVIENDA PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDADES DE COMUNICACIÓN

Por Laura Ramos, Cohorte de Líderes de Inquilinos de NLIHC y presidenta de E.A.C.H. Rolls, Inc.

La mayoría de las personas con discapacidad han oído hablar de los derechos de accesibilidad para quienes necesitan viviendas accesibles en silla de ruedas o para quienes tienen animales de servicio o de apoyo emocional. Sin embargo, muchas personas nunca han oído hablar de “comunicaciones eficaces” como una adaptación razonable para la igualdad de acceso a los servicios. Las “comunicaciones eficaces” son para quienes tienen dificultades para oír, hablar, leer, escribir o con la cognición. Todos los organismos públicos en todos los niveles, todas las organizaciones con o sin fines de lucro y cualquier entidad que preste servicios o comercio al público deben proporcionar igualdad de acceso a sus programas en cumplimiento de la “Ley de Estadounidenses con Discapacidades”. Todas las entidades que reciban financiación federal deben ofrecer igualdad de acceso también en virtud de la [Sección 504 de la “Ley de Rehabilitación”](#), mientras que la [Sección 508](#) cubre la igualdad de acceso a sitios web y otros formatos digitales.

Una persona con discapacidad visual y de lectura o ciega puede solicitar una adaptación razonable para recibir materiales en formatos alternativos, como en letra grande, en un documento digital accesible, en braille, en un sitio web accesible con lector de pantalla, en cinta o incluso a través de un lector capacitado que pueda leerle los documentos. Puede solicitar más de un formato al mismo tiempo si los necesita. En el contexto de la equidad de vivienda, tanto si usted presenta una queja a través de las oficinas regionales de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD FHEO) como si lo hace por Internet, puede solicitar los formularios de queja, información sobre equidad de vivienda y derechos civiles y cualquier otro documento en el formato alternativo que necesite. Si no puede llenar un formulario, los trabajadores de admisión de HUD FHEO deben ayudarle a completar el formulario de queja.

Una persona con dificultades auditivas o sorda puede solicitar comunicaciones a través de TTY (teletipo), teléfono CaptionCall, interpretación virtual de lengua de señas, interpretación presencial de lengua de señas o traducción de acceso a comunicaciones en tiempo real (CART, por sus siglas en inglés). CART proporciona traducciones subtítuladas de procedimientos o reuniones verbales más precisas que los subtítulos automáticos o generados por computadora en Zoom u otras plataformas. Una vez estuve en una reunión por Zoom en la que los subtítulos generados por computadora no paraban de decir que el nombre de una persona era “F_k”. Esto fue muy incómodo para todos en la reunión.

Hay menos formas alternativas de comunicación para las personas con discapacidades del habla. A menudo, los trabajadores sociales intentan hacer preguntas y obtener respuestas escribiéndolas. Sin embargo, hay personas con discapacidad que no solo tienen dificultades para hablar, sino también para utilizar físicamente un instrumento de escritura o una computadora para teclear. Independientemente de cuáles sean las discapacidades de comunicación, una agencia está obligada a proporcionar igualdad de acceso a sus servicios y al proceso de quejas sobre equidad de vivienda. Si una persona con discapacidad necesita una adaptación razonable y comunicaciones en otro idioma, la agencia debe proporcionar tanto los documentos o comunicaciones en formato alternativo como en el otro idioma para permitir la igualdad de acceso a sus programas.

Si le dicen que “no tenemos por qué” proporcionar documentos con letra grande, textos en braille o lenguaje de señas, o información a través de otras formas de ayuda para la comunicación que usted necesite para acceder a una vivienda, es probable que esa persona desconozca sus responsabilidades en virtud de estas leyes y reglamentos. En primer lugar, indíqueles qué adaptaciones razonables de comunicaciones eficaces necesita, y complemente la solicitud con una carta de su médico u otro proveedor. Si le niegan su solicitud de adaptaciones razonables, entonces debe considerar presentar una queja. Los siguientes enlaces ofrecen más información sobre los derechos de comunicación eficaz de las personas con discapacidades de comunicación:

<https://www.ada.gov/resources/effective-communication>

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/effective_communication

Recuerde que no soy abogado, y que esto tampoco es asesoramiento jurídico. Sin embargo, se trata de información educativa procedente de una persona con experiencia vivida que espera ayudar a otras personas con discapacidades y a los ancianos vulnerables.

¿QUÉ PROTECCIONES FEDERALES DEL INQUILINO NECESITA USTED?

NLIHC invita a los lectores a contestar una breve encuesta sobre las protecciones federales necesarias para los inquilinos

La coalición NLIHC siempre ha abogado por mayores protecciones para los inquilinos a escala nacional, como la protección de la fuente de ingresos, el derecho a un abogado y la ampliación, refuerzo y aplicación de la “Ley de Equidad de Vivienda”. Vea la [lista completa de protecciones necesarias para los inquilinos](#) de la campaña HoUSed. Ahora, a medida que miembros del Congreso y de la administración actual expresan un mayor interés por esta labor, NLIHC está desarrollando nuestras peticiones de una forma más sólida y significativa, ¡y necesitamos el aporte de usted!

Le invitamos a contestar una breve encuesta sobre qué protecciones para los inquilinos le gustaría ver a nivel federal. Utilice su smartphone para escanear el código QR que aparece aquí o escriba la dirección web en su navegador para acceder al formulario de entrada. También puede enviar un correo electrónico a outreach@nlihc.org para conocer otras formas de hacer oír su voz.

¡Gracias!



<https://www.surveymonkey.com/r/D6WWWJW>

PERSPECTIVA DE UNA RESIDENTE

DEFENSA DE LAS PROTECCIONES DE LOS INQUILINOS EN EL ESTADO DE WASHINGTON

Entrevista con Mindy Woods, Proyecto de Acción de Residentes

HÁBLENOS UN POCO DE USTED Y DE LO QUE LA LLEVÓ A TRABAJAR EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA.

Soy veterana de Tormenta del Desierto y madre soltera. Hace once años, nuestro apartamento estaba siendo lentamente invadido por moho negro. Mi hijo acabó en el hospital con moho en el esófago, y además tiene diabetes de tipo 1, lo que complicó las cosas. Un abogado regional de HUD me dijo que no pagara el alquiler y me envió una carta de mediación sobre el moho. No obstante, el administrador intentó desalojarme. En lugar de eso, negociamos para que yo no tuviera que pagar el alquiler atrasado, pero tendría que desocupar el apartamento en cinco días. Mirando hacia atrás, ahora entiendo que me estaban intimidando.

Mi hijo y yo estuvimos quedándonos con amigos o familiares durante 10 meses y luego nos quedamos completamente sin hogar. Por fin conseguimos entrar en el único albergue para mujeres con hijos de mi zona tras cuatro meses de espera. Poco después, una organización nos informó de un proyecto de ley en la legislatura de nuestro estado que habría acabado con el 70% de la financiación para los albergues en nuestro estado. Preguntaron

si alguien quería contar su historia, y yo me apunté enseguida.

Tres años y medio después, volvimos a quedarnos sin un lugar donde vivir. Tuvimos un arrendador discriminador que no quiso renovarnos el contrato, y yo no pude encontrar otro edificio que aceptara mi vale. Tuve que tomar la desgarradora decisión de colocar a mi hijo con otra familia para que pudiera tener estabilidad en su último año de secundaria, y yo estuve otros ocho meses quedándome por aquí y por allá. Esta experiencia despertó mi pasión por la defensa de la protección de la fuente de ingresos.

Y AHORA EL ESTADO DE WASHINGTON TIENE PROTECCIONES DE LA FUENTE DE INGRESOS, ¿VERDAD?

¡Sí! Tras cuatro años testificando sobre la protección de la fuente de ingresos, me reuní con un senador que iba a votar en contra. Hablé con este legislador durante dos horas y media para explicarle por qué eso era tan importante. Después de eso, el legislador cambió su voto y contó mi historia en el pleno del Senado.

¿CÓMO SE INVOLUCRÓ USTED EN NLIHC Y EL PROYECTO DE ACCIÓN DE RESIDENTES DEL ESTADO DE WASHINGTON?

La primera vez que testifiqué, en enero de 2012, el director de políticas de Washington Low Income Housing Alliance (WLIHA) se acercó a mí y me invitó a unirme a su programa emergente de gestores de defensa con otros residentes que habían estado testificando y abogando, cosa que hice. Luego, en 2015, Community Change y WLIHA desarrollaron juntos el Proyecto de Acción de Residentes (RAP) para avanzar aún más en la defensa dirigida por residentes y utilizar nuestras voces colectivamente para crear cambios en las políticas. A través de este grupo pudimos aprobar protecciones de la fuente de ingresos y conseguimos financiación para el Fondo Fiduciario de la Vivienda de Washington.

CUÉNTENOS MÁS SOBRE LA DEFENSA DEL DERECHO A UN ABOGADO QUE REALIZÓ CON RAP.

WLIHA y RAP se centraron intensivamente en la defensa del derecho a un abogado (Right-to-Counsel, o RTC) durante la pandemia de COVID-19. Nos hemos apoyado mucho en nuestras organizaciones asociadas y hemos lanzado numerosos llamamientos a la acción, insistiendo en que es el momento de capitalizar en las protecciones de los arrendatarios. Se necesitaron tres años para que el derecho RTC pasara por la legislatura estatal, siendo 2022 la recta final. La sesión fue virtual, así que convocamos a gente de todos los rincones del estado. Tuvimos gente que testificó, escribió y compartió sus historias en jornadas de Twitter y en salas comunitarias, utilizando las redes sociales a nuestro favor! Nuestros socios de justicia en la vivienda participaron en esta labor con nosotros para demostrar la importancia de mantener a las personas en un lugar y de trabajar con los arrendadores antes de que se produzcan desalojos y sus duraderos efectos.

La moratoria sobre el desalojo del estado permitió que no se presentara ningún desalojo durante todo un año, lo que nos dio tiempo para crear y financiar plenamente el derecho RTC.

¿QUÉ SIGNIFICA PARA USTED EL DERECHO A UN ABOGADO?

¡Lo significa todo para mí! Fue precisamente lo que antes no existía y que me habría evitado caer en la falta de vivienda la primera vez. Era intimidante no tener representación legal al entrar en el tribunal, sabiendo que yo y probablemente miles de personas más estábamos siendo intimidadas. Calculamos que alrededor del 60% de los desalojos de Washington se evitarán con una representación adecuada.

¿QUÉ SE LLEVA USTED DE ESTA EXPERIENCIA COMO DEFENSORA?

Quienes están más cerca del problema están más cerca de la solución, pero a menudo son los que están más lejos de los recursos, las influencias y el poder. Nuestras historias personales tienen el poder de influir en el cambio. Sin nuestras voces, las políticas se hacen sobre nosotros pero sin nosotros. Esta es la razón por la que hacemos lo que hacemos, y este es el poder de elevar nuestras experiencias.

Si desea más información sobre el Proyecto de Acción de Residentes, visite su sitio web:

<https://residentactionproject.org/>

LA COHORTE DE LÍDERES DE INQUILINOS DE NLIHC VISITA LA CASA BLANCA

Por David Foster, NLIHC

Miembros de la Cohorte de Líderes de Inquilinos de NLIHC –junto con otras personas con experiencia vivida, proveedores de asistencia jurídica, gestores de defensa e investigadores– asistieron a una reunión centrada en la protección de los inquilinos el 14 de noviembre de 2022 en la Casa Blanca. La cohorte y la presidenta y directora ejecutiva de NLIHC, Diane Yentel, tuvieron la oportunidad de intercambiar opiniones con la administración Biden-Harris sobre cómo desarrollar políticas eficaces que protejan a los inquilinos y apoyen la equidad en la vivienda.



Rachel Johnson, miembro de la Cohorte de Líderes de Inquilinos de NLIHC, reunida con funcionarios de la Casa Blanca durante una sesión sobre protección de los inquilinos.

Centrarse en las perspectivas de los inquilinos con experiencia vivida es esencial a la hora de desarrollar políticas que les afecten. Cuando la protección de los inquilinos no se legisla o no se hace cumplir, los inquilinos de bajos ingresos son los que corren más peligro de ser desalojados y perder sus viviendas. Las protecciones integrales

y solidarias de los inquilinos ayudan a mitigar el desequilibrio de poder que existe entre arrendadores e inquilinos y garantizan que los inquilinos puedan defenderse y defender sus intereses sin temor a represalias.

Rachel Johnson fue una de las líderes de los inquilinos que participaron en la reunión de la Casa Blanca. Se siente orgullosa de ser madre y abuela y ha sido muy activa como organizadora en pro de la vivienda. Rachel se convirtió en defensora de la vivienda tras verse obligada a defender no solo a los demás, sino también a sí misma. “Mi madre, Carolyn Homer, fue mi primera maestra de organización. Es ayudante de servicios comunitarios jubilada en la Policía de la Ciudad de Ft. Lauderdale que se organizó en comunidades de viviendas de bajos ingresos en torno a la prevención de la delincuencia, y yo la acompañé y aprendí mucho sobre organización. Más adelante en mi vida, obtuve un vale de la Sección 8. Cuando perdí el vale, luché por recuperarlo varias veces y me di cuenta de que se estaban vulnerando mis derechos. Empecé a ayudar a otras personas en barrios de bajos ingresos a superar sus problemas de vivienda. Creé una organización sin fines de lucro llamada Grassroots Solutions. Había tantos retos, así que me hice voluntaria de VISTA después de la universidad para averiguar qué área de trabajo debía desempeñar. Traté de tomar un descanso y vi que no podía deshacerme de esta labor en torno a la vivienda... [como] voluntaria VISTA de servicios de ayuda legal de AmeriCorps... [es] por eso que hago esta labor en pro de la vivienda. Siento que el propósito que Dios me ha dado es ayudar a los demás a prevenir el desplazamiento y la falta de vivienda y crear oportunidades de autosuficiencia”.

Con su amplia experiencia como inquilina y defensora, la presencia de Rachel en la reunión de la Casa Blanca brindó a los asesores políticos la oportunidad de comprender mejor lo que puede ocurrir cuando los inquilinos carecen de las protecciones necesarias para apoyar su camino hacia la estabilidad en la vivienda. La



Miembros de la Cohorte de Líderes de Inquilinos de NLIHC y la presidenta y directora ejecutiva de NLIHC, Diane Yentel, frente a la Casa Blanca.

reunión sirvió para recordarle a Rachel que aún queda educación por impartir. Al reflexionar sobre su visita a la Casa Blanca, Rachel dijo: “No todos en la sala conocen sobre vivienda. Aun cuando estaban allí para escuchar a las personas que viven con estos problemas de vivienda y las decisiones que se podrían tomar, era importante que yo hablara de temas importantes para la gente. Aprendí a entender que no todos los responsables de la toma de decisiones que están en la sala saben de vivienda”.

Geraldine Collins, directora ejecutiva de la Alianza Nacional de Inquilinos de HUD y miembro del consejo de NLIHC, también pertenece a la Cohorte de Líderes de Inquilinos que asistió a la reunión de la Casa Blanca. Geraldine, que reivindica con orgullo su condición de bisabuela, trabajó con Harlem Urban Development Corporation y la Universidad de Columbia antes de jubilarse. Esa no fue la primera visita de Geraldine a la Casa Blanca. “Fui a la Casa Blanca por primera vez durante la audiencia de confirmación de un anterior Secretario de HUD, Julian Castro. Mi más reciente visita a la Casa Blanca fue muy interesante porque pude hablar sobre la protección de los inquilinos y por qué es tan necesaria. Los inquilinos de todo Estados Unidos

se están viendo afectados por no disponer de suficientes protecciones”.

La reunión en la Casa Blanca fue un primer paso importante en lo que esperamos que se traduzca en una protección integral de los inquilinos en todo el país. Geraldine reflexiona sobre la importancia de dar seguimiento y afirma: “La próxima vez, espero que HUD tenga algún tipo de resolución en lugar de darle vuelta a los mismos problemas una y otra vez... HUD necesita contar con los inquilinos en estas conversaciones cuando plantee nuevas políticas e incluso cambios en las antiguas. Podemos ser sus ojos y sus oídos porque vivimos en estas propiedades. Podríamos ayudar a resolver muchos de estos problemas actuales si estuviéramos en la mesa”.



Geraldine Collins, miembro de la Cohorte de Líderes de Inquilinos de NLIHC, participa en un panel sobre protección de los inquilinos en la Casa Blanca.

Para obtener más información sobre la reunión en la Casa Blanca sobre la protección de los inquilinos y la asequibilidad de la vivienda, lea el resumen de la Cohorte de Líderes de Inquilinos [aquí](#).

EL TRABAJO DE NLIHC

PARA PROMOVER

LA PROTECCIÓN DE LOS INQUILINOS

Por Tori Bourret, NLIHC

“La coalición NLIHC lleva mucho tiempo siguiendo y defendiendo políticas que promuevan la estabilidad de vivienda de los arrendatarios y les protejan del desalojo, entre ellas —en años recientes— la [Ley sobre la Crisis de los Desalojos](#), la [Ley para Acabar con la Falta de Vivienda](#), la [Ley para Empoderar a los Inquilinos](#) y las protecciones de los inquilinos a nivel estatal y local.”

La [Base de datos estatal y local sobre protección de los inquilinos](#) del Proyecto ERASE (Eliminar los Atrasos en el Alquiler para Detener los Desalojos) ofrece información sobre las medidas de protección de los inquilinos aprobadas o aplicadas desde enero de 2021. La base de datos presenta más de 150 protecciones estatales y locales que refuerzan los derechos de los inquilinos y promueven la estabilidad de vivienda, incluyendo (1) moratorias estatales y locales al desalojo; (2) pausas en el proceso de desalojo para permitir la tramitación de ERA (ayuda de emergencia para el alquiler); (3) mandatos que exigen a los arrendadores solicitar o compartir información sobre ERA antes de presentar un desalojo y que limitan los cargos a los inquilinos; (4) ampliaciones de la representación de los inquilinos durante el proceso de desalojo; y (5) protecciones que reducen la discriminación y permiten a los inquilinos permanecer en una vivienda estable. Para cada protección, la base de datos incluye información sobre dónde y cómo surgió la protección, su situación y una breve descripción de sus objetivos y estructura, así como enlaces a más recursos sobre protecciones de los inquilinos a corto y largo plazo.

Además de hacer un seguimiento de las protecciones a los inquilinos, NLIHC abogó por una serie de políticas. La Ley sobre la Crisis de los Desalojos (S. 2182), presentada en el Senado de EE. UU. por los senadores Michael Bennet (D-CO) y Rob Portman (R-OH), y la Ley de Familias Estables (H.R.8327), el proyecto de ley complementario presentado en la Cámara de Representantes por el representante Ritchie Torres (D-NY) durante el Congreso 117, crearían un programa permanente para dar a los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos ayuda de emergencia para el alquiler para que permanezcan alojados en caso de crisis a corto plazo. El Fondo sería un programa de subvenciones administrado por HUD y dotado con 3,000 millones de dólares anuales. Entre los beneficiarios de las subvenciones estarían los gobiernos estatales, locales, tribales y territoriales, que se asociarían con organizaciones locales sin fines de lucro para distribuir los fondos. Otros apartados de la Ley sobre la Crisis de los Desalojos autorizarían subvenciones para apoyar los tribunales comunitarios de arrendadores e inquilinos, que ofrecen servicios de mediación para evitar el elevado costo de un desalojo, y crearían una base de datos nacional para hacer un seguimiento de los desalojos formales e informales, lo que permitiría a los gestores de defensa y a los legisladores comprender mejor el problema y elaborar soluciones.

La Ley para Acabar con la Falta de Vivienda (H.R. 4496), presentada en la Cámara por los representantes Maxine Waters (D-CA), Emanuel Cleaver (D-MO) y Ritchie Torres (D-NY) durante el Congreso 117, crearía un programa universal de ayuda para el alquiler para atender a todos los hogares que reúnan los requisitos, con una implantación gradual a

lo largo de diez años. La legislación incluye \$10,500 millones para construir viviendas asequibles para las personas con los ingresos más bajos. El dinero se destinaría al Fondo Fiduciario para la Vivienda y a los subsidios McKinney-Vento de asistencia para personas sin hogar. La legislación también prohibiría la discriminación en función de la fuente de ingresos, lo que significa que los arrendadores no podrían negar una vivienda a los arrendatarios en función de cómo paguen el alquiler, e incluiría otras medidas fundamentales para acabar con la falta de vivienda.



La Ley para Empoderar a los Inquilinos de 2021 (H.R. 4237), presentada en la Cámara por las representantes Ayanna Pressley (D-MA), Maxine Waters (D-CA) y Rashida Tlaib (D-MI) durante el Congreso 117, reforzaría las protecciones de los inquilinos de HUD y brindaría a los inquilinos las herramientas necesarias para mejorar la calidad de sus viviendas. La legislación permitiría a los inquilinos que viven en viviendas basadas en proyectos responsabilizar a los propietarios por las violaciones de las normas de vivienda; aumentaría el acceso de los arrendatarios a cierta información de los edificios; financiaría los servicios de participación de los inquilinos; ampliaría las protecciones del derecho a organizarse de los inquilinos en edificios de vales basados en proyectos; establecería una política nacional de reparación y deducción para los titulares de vales de elección de vivienda; permitiría a los inquilinos participar en ciertas partes del proceso de HUD de inspección física y revisión de la administración; y crearía medidas para garantizar que los pagos de ayuda para el alquiler de los inquilinos no se interrumpan en caso de ejecución hipotecaria.

ACTUALIZACIÓN SOBRE POLÍTICAS

Por Kim Johnson, NLIHC

Nota: dada la naturaleza rápidamente cambiante del proceso legislativo, parte de la información contenida en este artículo podría estar obsoleta para el momento de su publicación.

ASIGNACIONES

El proceso anual de asignaciones es una tarea que el Congreso debe realizar cada año para garantizar que el gobierno federal y todos sus programas vitales –incluidos los programas de vivienda asequible y para personas sin hogar– sigan funcionando. El Congreso tiene la tarea de promulgar un nuevo presupuesto antes del 1 de octubre, que marca el inicio del nuevo año fiscal federal, pero rara vez cumple este plazo. En lugar de ello, el Congreso suele promulgar una resolución continuada (CR) a corto plazo, que prolonga brevemente la financiación para el gobierno federal en su nivel actual, lo que otorga al Congreso más tiempo para finalizar su proyecto de ley de gastos para el nuevo año fiscal.

Tras promulgar una serie de resoluciones CR a corto plazo, el Congreso aprobó un presupuesto definitivo para el año fiscal 2023 el 23 de diciembre de 2022. El proyecto de ley final incluía una importante financiación para los programas de vivienda y de personas sin hogar de HUD, dotándolo con \$61,800 millones, lo que supone un aumento de \$8,100 millones respecto al año anterior. En el proyecto de ley final se proporcionan fondos suficientes para renovar todos los contratos existentes de Vales de elección de vivienda (HCV) y los contratos de Ayuda para el alquiler con base en proyectos (PBRA) y para ampliar la asistencia de HCV a 12,000 hogares adicionales destinados a personas y familias en riesgo de quedarse sin hogar o que ya están sin hogar. El proyecto de ley también aumentó la financiación para la asistencia a personas sin hogar, la vivienda pública, las subvenciones en bloque para la vivienda de los nativos estadounidenses, así como la Sección 202, Viviendas para ancianos, y la Sección 811, Viviendas para personas con discapacidad, entre otros programas. Vea el [análisis completo](#) de NLIHC y nuestro [cuadro presupuestario](#) actualizado para obtener más detalles.

Si bien el proyecto de ley de gastos final proporciona aumentos muy necesarios para programas vitales de HUD, se necesitan muchos más recursos para hacer frente a la creciente crisis de vivienda asequible y de personas sin hogar del país.

PRÓRROGAS FISCALES

El Congreso pretendía aprobar un paquete de prórrogas fiscales para finales de 2022, pero no lo consiguió. El Congreso prorroga regularmente las disposiciones fiscales que expiran y que solo están autorizadas para un número determinado de años, y el paquete de prórrogas fiscales de 2022 presentó la oportunidad de ampliar y reformar el Crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos (LIHTC) para que atienda mejor a los hogares de ingresos extremadamente bajos (ELI) y a las personas sin hogar.

El crédito fiscal LIHTC es la principal fuente de financiación para la construcción y conservación de viviendas asequibles. Aunque es un recurso importante, el LIHTC por sí solo suele ser insuficiente para apoyar la construcción y conservación de viviendas asequibles para los hogares con los ingresos más

bajos. NLIHC seguirá instando al Congreso a ampliar el crédito LIHTC e [incluir las reformas necesarias](#) en cualquier paquete de prórrogas fiscales que vengan a:

- Incentivar a los promotores inmobiliarios para que reserven al menos el 20% de las unidades de un desarrollo para hogares con ingresos extremadamente bajos y personas sin hogar.
- Reservar el 8% de los créditos fiscales para ayudar a compensar el costo de construir urbanizaciones en las que al menos el 20% de las unidades se reserven a hogares con ingresos extremadamente bajos o a personas sin hogar.
- Incentivar el desarrollo de viviendas asequibles en zonas rurales y tribales, que tienen algunas de las necesidades de vivienda asequible más apremiantes del país.

DE CARA AL NUEVO CONGRESO EN 2023

Los republicanos tendrán una estrecha mayoría en la Cámara de Representantes, y los demócratas mantendrán el control del Senado con apenas una mayoría de 51 miembros. La carrera por uno de los escaños del Senado de Georgia se decidió tras una segunda vuelta electoral a principios de diciembre en la que el senador demócrata en funciones, el reverendo Raphael Warnock, derrotó al candidato republicano Herschel Walker.

Trabajar con un gobierno dividido (con una Cámara controlada por los republicanos y un Senado controlado por los demócratas) durante el Congreso 118 en 2023 y 2024 requerirá centrarse firmemente en sacar adelante la legislación bipartidista. Es en extremo poco probable que haya oportunidades de hacer avanzar las prioridades mediante maniobras legislativas como la reconciliación, que permite aprobar leyes en el Senado con una mayoría simple de 51 votos, en lugar de los 60 votos que suele requerir la Cámara.

A medida que el Congreso 118 comienza su labor, NLIHC continuará planteando prioridades administrativas y legislativas que apoyen a los hogares de ingresos extremadamente bajos mediante el fomento del apoyo bipartidista para inversiones cruciales en programas de vivienda asequible y para personas sin hogar en todo el país.

ACTUALIZACIÓN SOBRE INVESTIGACIÓN

Por Andrew Aurand, NLIHC

ATENDER A LOS HOGARES NATIVOS ESTADOUNIDENSES MEDIANTE LA AYUDA ERA: APRENDER DE LOS PROGRAMAS DE ALTO GASTO

Continuando con nuestra investigación sobre la ayuda de emergencia para el alquiler (ERA), NLIHC publicó un segundo [informe de investigación](#) sobre los programas ERA de las tribus indígenas. Múltiples factores dificultaron que las tribus hicieran llegar rápidamente la ayuda a quienes la necesitaban, entre ellos la escasez de viviendas de alquiler en tierras nativas, la falta de orientación y asistencia técnica federal oportunas y la brevedad del plazo de gasto. No obstante, muchas tribus distribuyeron con éxito niveles significativos de ayuda. Publicado en el otoño de 2022, el informe de investigación examina algunas de las razones de su éxito, incluidos los esfuerzos de los administradores para hacer frente temporalmente al hacinamiento cubriendo una combinación de gastos de reubicación, depósitos de seguridad y tres meses de alquiler futuro; la colaboración con hoteles y moteles locales para alojar temporalmente a personas sin hogar o en situaciones de hacinamiento; y la ampliación de la asistencia a los hogares que viven fuera de las reservaciones. Además, los programas se apoyaron en asociaciones externas para dar a conocer los recursos disponibles, al tiempo que redujeron los requisitos de documentación, lo que facilitó la solicitud de la ayuda por parte de los arrendatarios.

MEJORA DE LOS DATOS SOBRE EL CRÉDITO FISCAL PARA VIVIENDAS DE BAJOS INGRESOS PARA SU CONSERVACIÓN

Las propiedades de alquiler asequible apoyadas por el Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) tienen restricciones de ingresos y alquiler que suelen durar 30 años (o más, en algunos estados). En algunos casos en los que el propietario quiere vender, el periodo de restricción puede ser de solo 15 años. Publicado en el otoño de 2022, este [informe](#) muestra la necesidad de mejorar la calidad y la accesibilidad de los datos sobre el crédito fiscal LIHTC a nivel de propiedad para que las partes interesadas en vivienda asequible puedan identificar de mejor manera las propiedades específicas que están envejeciendo más allá de sus restricciones de asequibilidad y orientar mejor los esfuerzos para preservar la vivienda asequible y proteger a los inquilinos. El equipo de investigación de NLIHC está trabajando ahora para entrevistar a los inquilinos que viven en propiedades LIHTC que están perdiendo sus restricciones de asequibilidad.

Comuníquese con research@nlihc.org si usted o alguien que usted conoce reside en una propiedad LIHTC que está en riesgo de convertirse en inasequible debido al vencimiento de sus restricciones de alquiler.

“RENOVARSE, LIBERARSE Y VOLVER A CENTRARSE”

El retiro inaugural para inquilinos y líderes comunitarios de NLIHC hace honor a su tema

Por Renee Willis, NLIHC

Era época de cosecha en la Resora de Albany, Georgia. La casa principal ocupaba un lugar destacado en el terreno de 1,638 acres y contaba con un gran porche señorial con vistas a los ondulados campos. Esta propiedad se conocía antiguamente como Cypress Pond Plantation. Hoy sirve de espacio de reflexión y sanación, un lugar para “renovarse, liberarse y volver a centrarse”.

Este fue el escenario del primer Retiro de inquilinos y líderes comunitarios de NLIHC, celebrado del 7 al 10 de octubre. Si esta tierra pudiera hablar, uno solo podría imaginar las historias que contaría. Sin embargo, fue aquí —en un espacio reimaginado para el bien— donde 15 líderes comunitarios se reunieron para desarrollar soluciones que promuevan la equidad en materia de vivienda. Juntos, los miembros de esta cohorte ayudaron a elaborar la agenda de políticas de NLIHC sobre la protección de los inquilinos, a dar forma a la sesión de inquilinos del Foro de Políticas de Vivienda 2023 y a cocrear un programa de liderazgo para futuras cohortes de NLIHC. Al hacer este trabajo, también estaban creando una nueva narrativa sobre el poder transformador y restaurador de esta tierra.

LA TIERRA



La Resora fue en su día propiedad de uno de los mayores esclavistas de Georgia. En 1999, la plantación Cypress Pond fue adquirida por New Communities, Inc., una organización propiedad de Charles y Shirley Sherrod, ampliamente reconocidos por crear el primer fideicomiso de tierras comunitarias de Estados Unidos.

New Communities fue creada en 1969 por varios líderes y activistas negros del suroeste de Georgia como una cooperativa visionaria para apoyar a los agricultores negros y sus familias. Durante los años setenta y principios de los ochenta, New Communities poseía y administraba [5,735 acres en el condado de Lee, Georgia](#). Era la mayor extensión de

tierra propiedad de agricultores negros en Estados Unidos. Entre 1981 y 1982, la región donde se ubicaban los terrenos sufrió una grave sequía. Para salvar sus granjas, muchos de los granjeros blancos de la región solicitaron y recibieron fondos federales a través del Departamento de Agricultura de Estados Unidos (USDA). New Communities solicitó fondos federales, pero le fueron denegados. Como consecuencia de estas prácticas racistas en los préstamos, New Communities perdió sus 5,735 acres de terreno por ejecución hipotecaria en 1985. A pesar de esta tragedia, la organización no se disolvió. New Communities emprendió acciones legales y se convirtió en demandante principal en una demanda colectiva contra el departamento USDA ([Pigford v. Glickman](#)). Los demandantes afirmaban que USDA había discriminado sistemáticamente a los agricultores negros por motivos de raza y llegaron a un acuerdo en 1999. La restitución llegó en 2009, cuando New Communities recibió \$12 millones de un acuerdo de \$375 millones concedido a los agricultores negros. New Communities utilizó parte de los ingresos para comprar los terrenos que se convirtieron en la Resora.

LA COHORTE

La Cohorte de Inquilinos y Líderes Comunitarios de NLIHC está compuesta por personas que han vivido en carne propia la inseguridad de vivienda y la falta de hogar. Miembros de esta cohorte se han convertido en voces destacadas y defensores en sus comunidades en la lucha por la justicia de vivienda. La Cohorte de Inquilinos y Líderes Comunitarios de NLIHC 2022-2023 quedó conformada por 15 miembros de 12 estados diferentes.

LA EXPERIENCIA

“Renovarse, liberarse y volver a centrarse”, una frase acuñada por Zella Knight, miembro de la cohorte, fue el tema del retiro. El formato híbrido tenía como objetivo presentar o volver a conectar a los líderes de los inquilinos entre sí y proporcionar un foro de debate sobre la evolución de sus comunidades, así como un espacio para ayudar a dar forma a la sesión de inquilinos del foro anual sobre políticas de NLIHC y construir la agenda política de NLIHC en relación con las protecciones para los inquilinos subvencionados y no subvencionados.

A fin de garantizar que el grupo dispusiera de herramientas suficientes para abordar sus metas, NLIHC trajo a varios consultores para facilitar la conversación y brindar capacitación sobre el trauma racial y la curación. Para facilitar el retiro, NLIHC recurrió a Rebecca Bennett, fundadora y directora de Emerging Wisdom, para que ayudara a los líderes de la cohorte a diseñar y poner en marcha un programa de nueve meses que se utilizará como marco para futuras cohortes. Gracias al increíblemente talentoso chef

Michael Daniels de Imagine Culinary Consulting, los miembros de la cohorte disfrutaron de una gran variedad de excelentes comidas durante su estancia en la Resora.

El segundo día, los participantes recorrieron la Resora, donde aprendieron más sobre los cultivos que allí se cosechan y la importancia histórica de la granja y sus edificios. El operador de tractores Carl Harris condujo al grupo en el Bird Wagon de 25 plazas por las colmenas, los arrozales experimentales, el futuro estanque de patos, el huerto de nueces pecanas, el viñedo de uvas muscadinas y el naranjal Satsuma, deteniéndose junto al estanque de 85 acres de la granja. La Sra. Hudley ofreció al grupo una perspectiva única sobre la tierra de alguien que creció en Albany.

Tras el recorrido, Amber Bell, directora del Programa New Communities, se reunió con los participantes y compartió con ellos la forma en que New Communities está impulsando un verdadero cambio social en el suroeste de Georgia y más allá. El administrador de la propiedad, Michael Smith, quien se aseguró de que los líderes de la cohorte estuvieran bien atendidos desde el momento en que llegaron, también respondió a preguntas y ofreció contexto sobre lo que los líderes de la cohorte experimentarían en la visita. En un principio estaba previsto que la Sra. Shirley Sherrod se reuniera con la cohorte; sin embargo, una semana antes del retiro, la salud de la reverenda Sherrod empeoró y, comprensiblemente, ella no estuvo disponible para recibir a los participantes.

Los líderes de la cohorte pasaron el resto del día asistiendo a sesiones en las que pudieron aportar a la creación de la visión, la misión, las metas y las funciones de la cohorte. La última sesión del día, dirigida por Aaron y Janell Lane, de Courageous Living, se centró en el trauma racial y la curación. Los miembros de la cohorte de inquilinos plantearon cómo el racismo individual e institucional afecta profundamente a su funcionamiento como individuos, cómo el racismo afecta a su organización y cómo manejar el trauma que conlleva el racismo institucional.

Rutha Mae Harris, natural de Albany, una de los cuatro [Freedom Singers](#) originales que cantaron en la “Marcha sobre Washington” de 1963, pasó la velada con los líderes de la cohorte. La Sra. Harris, que acababa de regresar a Albany tras cantar en la ceremonia de investidura del juez Ketanji Brown Jackson la semana anterior, dirigió unas palabras al grupo sobre la importancia de las canciones del movimiento. Habló de sus experiencias en Albany y con el Movimiento por los Derechos Civiles y compartió con la cohorte el poder de su voz de contrato y la fortaleza que hay detrás de las canciones sobre Libertad.

El tercer día comenzó con la segunda parte del taller sobre trauma racial y curación, en el que se exploraron cuestiones como: ¿En qué consiste la curación de un trauma racial? ¿Cómo puede mantenerse? El resto del día se dedicó a compartir las aspiraciones para el Foro sobre Políticas 2023 de NLIHC, incluido el desarrollo de una red entre iguales en la que los líderes comunitarios puedan intercambiar

conocimientos y experiencia sobre diferentes problemáticas; recursos de redacción de subvenciones y financiación para organizaciones dirigidas por inquilinos; recursos para inquilinos en relación con sus derechos y los servicios jurídicos; y conjuntos de herramientas para acciones de residentes adaptadas a los estados y comunidades de los residentes.



El día terminó con un recorrido a [Vicks Estate](#), un *bed and breakfast* en Albany, para disfrutar la experiencia del “Sabor del Sur” organizado por Clinton Vicks, agricultor negro de Albany de tercera generación, activista y líder comunitario por derecho propio. Música, dominó y grandes bloques de Jenga entretuvieron a los invitados acompañados por los aromas ahumados de la parrilla. Al final de la noche, el Sr. Vicks compartió su talento —una vez más— interpretando una versión a capella de “The Impossible Dream (The Quest)” del musical de Broadway *Man of La Mancha*.

Durante su estancia en Vicks Estate, los líderes de la cohorte pudieron reunirse y compartir con gestores de defensa de la vivienda locales con sede en el suroeste de Georgia, entre ellas la Sra. Sherrell Byrd, de [SOWEGA Rising](#), y la Sra. BJ Jackson, del Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico de Albany. Las conexiones establecidas con activistas locales y profesionales de la vivienda seguramente continuarán a medida que NLIHC amplíe su red en las comunidades rurales. El retiro finalizó al día siguiente. Miembros de la cohorte ofrecieron sus reflexiones sobre el fin de semana, pronunciaron palabras de clausura y plantearon los próximos pasos para la cohorte y para el trabajo de participación de los inquilinos en NLIHC.

El 11 de octubre de 2022, el día después de que los líderes de la cohorte partieran de la Resora, el reverendo Charles Sherrod falleció a la edad de 85 años. Para conocer más sobre la vida del reverendo Sherrod y los programas del Instituto Sherrod, visite: www.sherrodinstitute.org



NATIONAL LOW INCOME
HOUSING COALITION



La Cohorte de Líderes de Inquilinos de la coalición NLIHC junto al personal de NLIHC y participantes del retiro sentados en las escalinatas de la mansión Resora Experience en Albany, Georgia, para el retiro inaugural de Líderes de Inquilinos de NLIHC.

1000 Vermont Avenue, NW | Suite 500 | Washington, DC 20005
202-662-1530 | NLIHC.org