



Las tres P de la lucha contra el desplazamiento

El condado de San Mateo no tiene suficientes viviendas para todas las personas que viven aquí. No hay una solución única, pero podemos trabajar para proteger a los residentes, preservar las viviendas asequibles y construir más viviendas de todo tipo. Trabajar en las «tres P» ayuda a mantener la resiliencia y la prosperidad de nuestras comunidades, evitando el desplazamiento y garantizando que nuestros vecinos tengan un lugar donde vivir.

Políticas y programas de protección

Mantener a las personas en sus hogares y en nuestras comunidades

Estas políticas y programas protegen a las personas contra el desalojo, incluyendo apoyo y defensa contra desalojos injustos, acoso, aumentos excesivos de renta y condiciones de vivienda deficientes, así como ayuda para las personas que han tenido que abandonar sus hogares.

DESALOJO POR CAUSA JUSTIFICADA

Estas protecciones definen las razones específicas que un propietario puede utilizar para desalojar a un inquilino. Algunos ejemplos son el incumplimiento del contrato de alquiler (incluido el impago), la retirada de la propiedad del mercado de alquiler por parte del propietario o el deseo del propietario o de un miembro de su familia de mudarse a ella.

ASISTENCIA PARA EL ALQUILER

Estos programas proporcionan ayuda económica para que las personas puedan permanecer en sus hogares. Pueden ir desde el pago de alquileres de emergencia a corto plazo o puntuales hasta ayudas a largo plazo, como los vales de la Sección 8/Housing Choice Vouchers.

ASISTENCIA JURÍDICA PARA INQUILINOS

Los estudios demuestran que los inquilinos que cuentan con asistencia o representación jurídica tienen la mitad de probabilidades de perder su vivienda. La asistencia legal para inquilinos incluye proporcionarles la representación legal y los recursos necesarios para luchar contra desalojos ilegales, aumentos de renta o condiciones de vida inseguras.



ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN

Algunos inquilinos que se enfrentan a un desalojo sin culpa o que se ven desplazados debido a la demolición, rehabilitación o problemas de salud y seguridad del edificio deben recibir asistencia para la reubicación, como dinero para el alquiler o para cubrir los gastos de mudanza, o ayuda para encontrar una nueva vivienda.

MEDIACIÓN ENTRE PROPIETARIOS E INQUILINOS

Estas protecciones ayudan a resolver las disputas entre propietarios e inquilinos al exigir la mediación en determinadas condiciones, como antes de una notificación de desalojo o si el aumento del alquiler supera una determinada cantidad.

PROTECCIÓN CONTRA EL ACOSO Y LAS REPRESALIAS A LOS INQUILINOS

Estas normas ofrecen a los inquilinos protección legal frente al comportamiento irrazonable, abusivo o coercitivo de los propietarios, incluyendo la intimidación, las amenazas u otras formas de acoso que intentan obligar a los inquilinos a marcharse sin un proceso legal de desalojo.

ASISTENCIA EN CASO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Estos programas proporcionan una fuente de financiamiento específica para asistencia a corto plazo (dinero u otro tipo de apoyo) a propietarios de viviendas en riesgo de ejecución hipotecaria, con el fin de ayudar a evitar que las personas pierdan sus hogares.

APLICACIÓN DE LA LEY DE VIVIENDA JUSTA

Estas iniciativas garantizan que las prácticas en materia de vivienda sean equitativas y ayudan a prevenir la discriminación y las prácticas injustas que podrían dar lugar a desplazamientos. Algunos ejemplos típicos son las pruebas, la supervisión y la aplicación de la ley de vivienda justa

APLICACIÓN PROACTIVA DEL CÓDIGO

Cuando se detectan infracciones del código en una fase temprana, los propietarios están obligados a realizar las reparaciones necesarias, protegiendo así a los inquilinos de verse obligados a mudarse debido a condiciones inseguras o insalubres. Algunos lugares pueden ofrecer ayuda para realizar mejoras a cambio de proteger a los inquilinos actuales.

COMISIÓN DE INQUILINOS O JUNTA DE RENTAS

Estos grupos regulan la relación entre propietarios e inquilinos mediando y arbitrando disputas, haciendo cumplir las protecciones pertinentes e investigando los desalojos injustificados. A menudo imponen límites a los aumentos de renta.

DERECHO A REGRESAR/COMPRAR

Estas políticas establecen que las personas desplazadas por un desalojo sin culpa pueden tener derecho a regresar si la unidad vuelve a estar disponible. En otros casos, cuando un edificio residencial se renueva, se demuele o se remodela, es posible que se exija a los propietarios que ofrezcan a los inquilinos el derecho a regresar con el mismo alquiler o el derecho a comprar.

PREFERENCIA DE LOS INQUILINOS

En zonas con altas tasas de desalojo, las políticas de preferencia dan prioridad a los solicitantes locales y previamente desalojados

con bajos ingresos para acceder a viviendas asequibles.



EDUCACIÓN Y DIVULGACIÓN PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS

Los materiales educativos y de divulgación que abarcan más cuestiones relacionadas con el desalojo, son culturalmente apropiados y están disponibles en muchos idiomas pueden ayudar a los inquilinos y propietarios a comprender sus derechos y responsabilidades. Esto ayuda a todos a navegar por normas complejas y cambiantes.



Políticas y programas de conservación

Mantener la vivienda existente asequible

Conservar la asequibilidad suele ser más fácil y rentable que construir nuevas viviendas asequibles. Estas estrategias ayudan a conservar las viviendas asequibles existentes, tanto subvencionadas como no subvencionadas, lo que reduce la probabilidad de que los inquilinos se vean desplazados debido a la demolición, la remodelación o el aumento de los alquileres.

ESTABILIZACIÓN DE RENTAS

La estabilización de rentas (también conocida como control de rentas) prohíbe a los propietarios aumentar la renta más allá de una cantidad definida al año para determinadas viviendas de alquiler. Las comunidades locales pueden ampliar la estabilización de rentas si así lo desean.

REGISTRO DE ALQUILERES

El seguimiento de la información sobre las propiedades en alquiler y sus propietarios e inquilinos permite a las comunidades recopilar mejores datos sobre la evolución de las rentas y otras tendencias domésticas, y favorece el cumplimiento de las leyes en materia de vivienda. Esta información también facilita el seguimiento de las condiciones de las propiedades, la resolución de las quejas de los inquilinos y la aplicación de prácticas justas.

FIDEICOMISOS PÚBLICOS/COMUNITARIOS DE TIERRAS

Las entidades públicas y sin fines de lucro, como las cooperativas de vivienda, los fideicomisos comunitarios de tierras (CLT) y los bancos de tierras, pueden ofrecer viviendas a precios asequibles de forma permanente. Esto fomenta la estabilidad y la asequibilidad a largo plazo, al mantener las propiedades fuera del mercado inmobiliario tradicional.

FINANCIACIÓN PARA APOYAR LA CONSERVACIÓN

Este tipo de financiación puede permitir a los fideicomisos de terrenos comunitarios (CLT), a los grupos de vivienda sin fines de lucro y a otras organizaciones comunitarias (CBO) adquirir y gestionar propiedades, incluidas aquellas que corren el riesgo de ser remodeladas o de sufrir rápidos aumentos de renta.

FINANCIACIÓN PARA PRESERVAR VIVIENDAS ASEQUIBLES NO SUBSIDIADAS

Este financiamiento ayuda a mantener asequibles las viviendas para los residentes con ingresos bajos o moderados. Este financiamiento es necesario para proteger a los inquilinos en los mercados inmobiliarios cambiantes de la gentrificación y el aumento de los alquileres y el valor de las propiedades.

OPORTUNIDAD DE COMPRA PARA INQUILINOS/COMUNIDADES (TOPA/COPA)

Cuando un propietario decide vender un edificio, estas políticas permiten a los inquilinos o a las organizaciones sin fines de lucro con fines sociales presentar una oferta de compra antes que otras personas (el «derecho de tanteo»). Esto puede facilitar a los inquilinos el acceso a la propiedad y ayudar a estabilizar las comunidades.

Las tres P de la lucha contra el desplazamiento



RESTRICCIONES A LA CONVERSIÓN EN CONDOMINIOS

Cuando las unidades de alquiler se convierten en condominios, es posible que dejen de ser asequibles para los inquilinos actuales. Las restricciones a la conversión exigen que las unidades convertidas en condominios se sustituyan por unidades de alquiler similares, a menos que sean adquiridas por los inquilinos actuales o se conviertan en viviendas asequibles de forma permanente para los inquilinos actuales.

PRESERVACIÓN DE HABITACIONES INDIVIDUALES (SRO)

Las SRO suelen ofrecer algunas de las opciones de alquiler más asequibles en ciudades con alta demanda. Estos programas limitan la demolición de unidades de alquiler SRO ocupadas o su conversión en condominios y otros usos que desplazarían a los residentes existentes.

PRESERVACIÓN DE CASAS MÓVILES Y ESTABILIZACIÓN DE RENTAS

Los residentes de los parques de casas móviles suelen ser propietarios de sus viviendas, pero arriendan el terreno en el que se encuentran, lo que limita sus oportunidades de encontrar alojamiento si se ven obligados a mudarse. Algunas comunidades restringen la conversión de los parques de casas móviles a otros usos y otras también limitan los aumentos de renta en los terrenos de los parques de casas móviles.

REGULACIÓN DE LAS TARIFAS

La regulación de las tarifas que se pueden cobrar a los inquilinos, propietarios y promotores inmobiliarios puede proteger contra cargos excesivos o injustos.

Políticas y programas de producción

Facilitar la construcción de viviendas para todos los niveles de ingresos

Construir más viviendas puede combatir las principales causas del desplazamiento: la falta de vivienda y los altos costos. Las estrategias de producción se centran en la construcción de nuevas viviendas asequibles y en la conversión de estructuras no residenciales (como centros comerciales vacíos) en viviendas. Estas estrategias también ofrecen más opciones de vivienda para todas las personas de nuestras comunidades.

ZONIFICACIÓN INCLUSIVA

Estas políticas exigen que un porcentaje de las unidades de las nuevas promociones inmobiliarias incluyan viviendas para residentes con ingresos bajos y moderados. En

algunos casos, se puede permitir a los promotores contribuir a un fondo para viviendas asequibles en lugar de construir unidades en el lugar.

Las tres P de la lucha contra el desplazamiento



TERRENOS PÚBLICOS PARA VIVIENDAS ASEQUIBLES

Al destinar terrenos públicos a viviendas asequibles, los gobiernos pueden reducir los costos del suelo. Esto abarata la construcción de viviendas, lo que contribuye a crear más viviendas asequibles, incluso para personas con ingresos muy bajos.

ZONA SUPERPUESTA DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Esta herramienta de zonificación fomenta la construcción de más viviendas asequibles en zonas de alta demanda, ya que permite a los promotores construir más unidades o que sus proyectos se revisen más rápidamente si incluyen unidades asequibles.

FINANCIACIÓN DE VIVIENDAS ASEQUIBLES

Este tipo de financiación específica ayuda a sufragar las viviendas asequibles con restricciones en la escritura o a comprar y

proteger las viviendas asequibles existentes que no reciben subvenciones.

APROBACIÓN MINISTERIAL

Esta estrategia proporciona una vía de aprobación simplificada para los proyectos de vivienda asequible, lo que reduce la incertidumbre durante el proceso de concesión de permisos y reduce el tiempo y el costo de construir viviendas asequibles.

SEGURIDAD Y SIMPLIFICACIÓN DEL DESARROLLO

Los proyectos de vivienda asequible con mayor seguridad y plazos de aprobación más cortos cuestan menos y pueden estar listos para comenzar a construirse más rápidamente. El ahorro de costos puede significar alquileres aún más bajos o unidades asequibles adicionales.

Educación y participación

Ayudar a las personas a comprender el desplazamiento y qué hacer al respecto

La educación y la participación pública son formas importantes de ayudar a detener el desplazamiento. Es necesario escuchar todas las voces para crear un sentido compartido de propósito y generar apoyo en toda la comunidad.

INFORMACIÓN PÚBLICA Y EDUCACIÓN

Las conversaciones comunitarias y la educación son primeros pasos útiles para prevenir el desalojo. Los inquilinos deben saber qué está permitido para poder defender sus derechos, y los propietarios deben conocer las normas y comprender sus responsabilidades.

COMITÉ ASESOR

Un comité asesor da voz a las personas en los debates locales sobre el desplazamiento. También puede asesorar a los responsables de la toma de decisiones y al personal local sobre cómo desarrollar políticas y programas contra el desplazamiento que funcionen mejor para las personas en riesgo de desplazamiento.

Recursos

Las tres P de la lucha contra el desplazamiento

Para obtener más información e iniciar una conversación comunitaria, visite [el sitio web de San Mateo Let's Talk Housing](#).

