

UNA VISIÓN DEL URBANISMO / Guía N° 1

¿Qué es la vivienda asequible?

EDICIÓN PARA LA CIUDAD DE NUEVA YORK



Copyright © 2009
The Center for Urban Pedagogy
Todos los derechos reservados

Publicado por
The Center for Urban Pedagogy
232 Third Street #B402B
Brooklyn, NY 11215
info@anothercupdevelopment.org

“¿Qué es la vivienda asequible?”
Es una guía que forma parte de la
serie de instrumentos para una
visión del urbanismo.

Preparada por Rosten Woo, Margot
Walker, y John Mangin

Diseñada por MTWTF
Glen Cummings, Aliza Dzik,
Dylan Fracaretta, y Joshua Hearn

Fotografías de Anthony Hamboussi

Traducida por Carlos Martinez,
Adolfo Mogilevich, y Mariana
Mogilevich

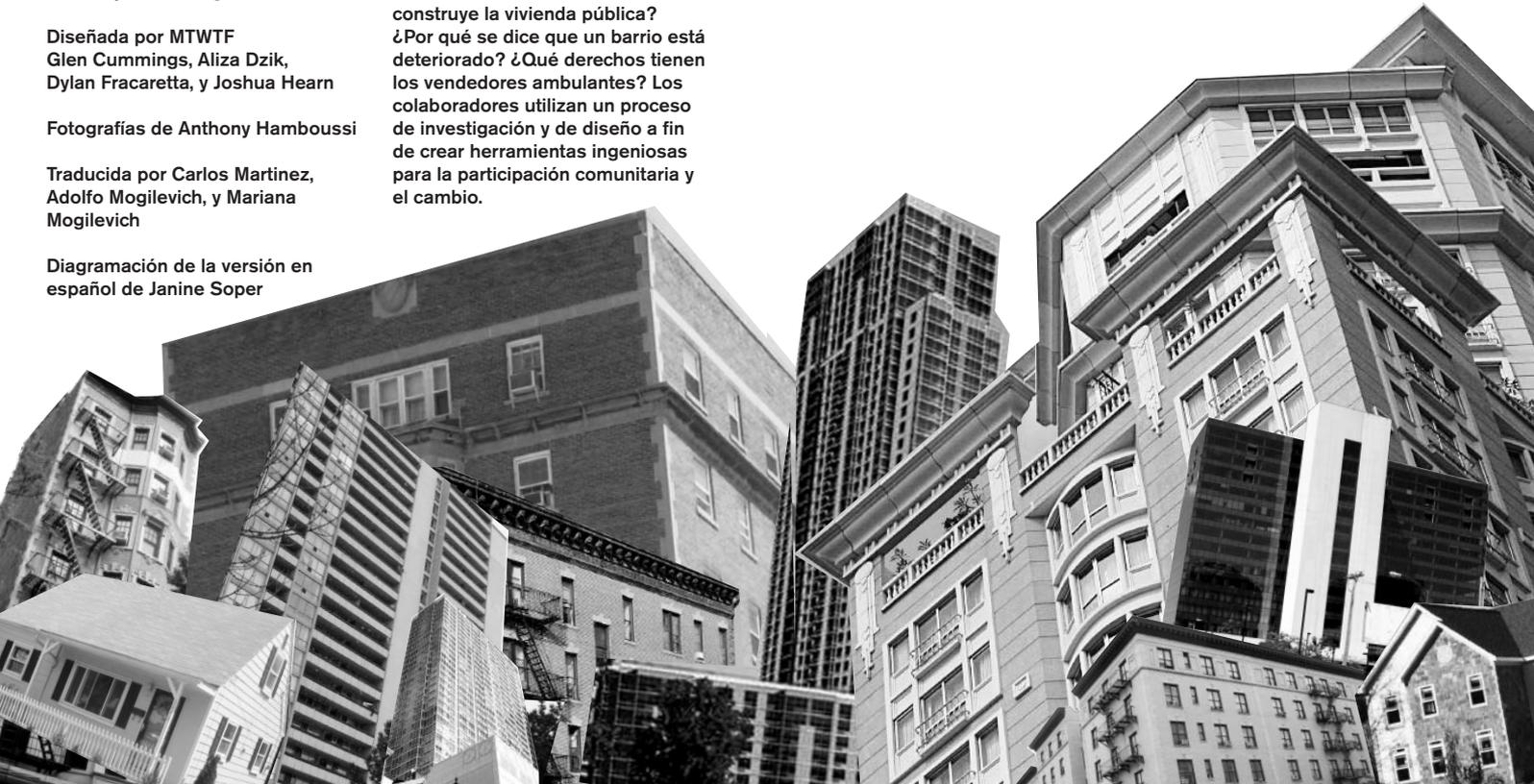
Diagramación de la versión en
español de Janine Soper

The Center for Urban Pedagogy
(CUP) es una organización sin fines
de lucro con sede en Brooklyn y
que utiliza el poder del arte y la
cultura visual para mejorar la
calidad de la participación pública
en la planificación urbana y el
diseño comunitario. CUP colabora
con diseñadores, educadores,
activistas y residentes en proyectos
educativos para mejorar la vida
urbana tanto en la ciudad de
Nueva York como en otras.

Los proyectos de CUP empiezan
con preguntas acerca de cómo
funcionan las ciudades: ¿Quién
construye la vivienda pública?
¿Por qué se dice que un barrio está
deteriorado? ¿Qué derechos tienen
los vendedores ambulantes? Los
colaboradores utilizan un proceso
de investigación y de diseño a fin
de crear herramientas ingeniosas
para la participación comunitaria y
el cambio.

¿Qué es la vivienda asequible?

EDICIÓN PARA LA CIUDAD DE NUEVA YORK



Agradecimientos

La orientación y el asesoramiento de las siguientes personas y entidades fue sumamente útil en la preparación de este libro:

Victor Bach, Community Service Society

Eve Baron, Municipal Arts Society

Amy Chan, Tenants & Neighbors

Glen Cummings, MTWTF

Benjamin Dulchin, Association for Neighborhood and Housing Development

Emily Earle, Pratt Area Community Council

Julia Fitzgerald, Neighbors Helping Neighbors

Katie Goldstein, Tenants & Neighbors

Amanda Huron, Hunter College

Sadaf Khatri, New York Jobs with Justice

Heather Knopsnyder, Pratt Area Community Council

Alison Lack, Good Jobs First

Jenny Laurie, City-Wide Task Force on Housing Court

Richard Lee, Asian Americans for Equality

Dina Levy, Urban Homesteading Assistance Board

Jennifer Levy, South Brooklyn Legal Services

Gita Nandan, Thread Collective

Helene Onserud, Center for Family Life

Juan Camilo Osorio, Municipal Arts Society

Dave Powell, Fifth Avenue Committee

Damaris Reyes, Good Old Lower East Side

Elana Schneyer, Pratt Area Community Council

Sideya Sherman, Municipal Arts Society

Attorney Jo Anne Simon

Elizabeth Sorce, Urban Homesteading Assistance Bd.

Ericka Stallings, The New York Immigration Coalition

Max Weselcouch, Furman Center for Real Estate and Urban Policy

Bob Zuckerman, Gowanus Canal Community Development Corporation

Patrocinadores

The National Endowment for the Arts; Nathan Cummings Foundation; fondos públicos de la agencia estatal del New York State Council on the Arts; el fondo North Star; Independence Community Foundation; y Park Slope Civic Council.

State of the Arts



NYSCA



**NATIONAL
ENDOWMENT
FOR THE ARTS**

7

La definición

¿Qué quiere decir vivienda asequible?

42

Los Programas

Una Guía acerca de la vivienda subsidiada y regulada en la ciudad de Nueva York

86

El Taller

Cómo usar el Gráfico

117

Glosario

121

Ajuste del MFI (Ingreso mediano familiar)



¿Qué es la vivienda asequible?



NEW YORK
HOUSING AUTHORITY

IMPORTANT: No payment
filing or



§ 36501.9
Una pulgada es la
unidad estándar de...

§ 23381.01
Por vivienda asequible
se entiende la que
está oficialmente
por debajo de...



§ 22601.1
La basura será
recogida el...

§ 52604.6
El límite de velocidad
en las carreteras
federales no excederá
de 65 mph...

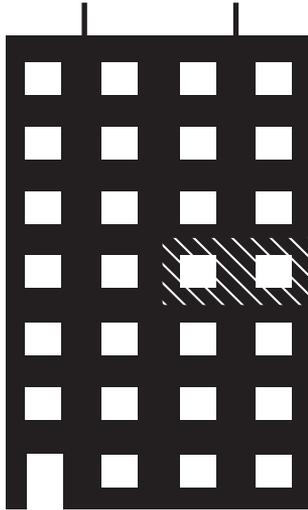
¿Qué quiere decir la gente cuando habla de “vivienda asequible”?

¿Asequible para quién?

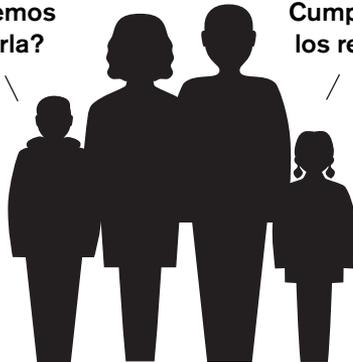
En el contexto de la planificación urbana y el desarrollo de la propiedad inmobiliaria, términos tales como “vivienda asequible” y “vivienda para familias de bajos ingresos” tienen significados muy específicos que les asigna el gobierno.*

*Muchas de estas palabras se encuentran en el glosario. ¡Consúltelo!

VIVIENDA ASEQUIBLE



¿Podemos pagarla?



Cumplimos con los requisitos?

Puede ocurrir que se entere de que hay un nuevo edificio en que la vivienda es “asequible” y se dé cuenta de que nunca podría pagarla.

O que se dé cuenta de que gana demasiado para poder conseguir esa vivienda.

¡Esta guía lo ayudará a entender a qué llama la gente vivienda “asequible”!

ENTONCES

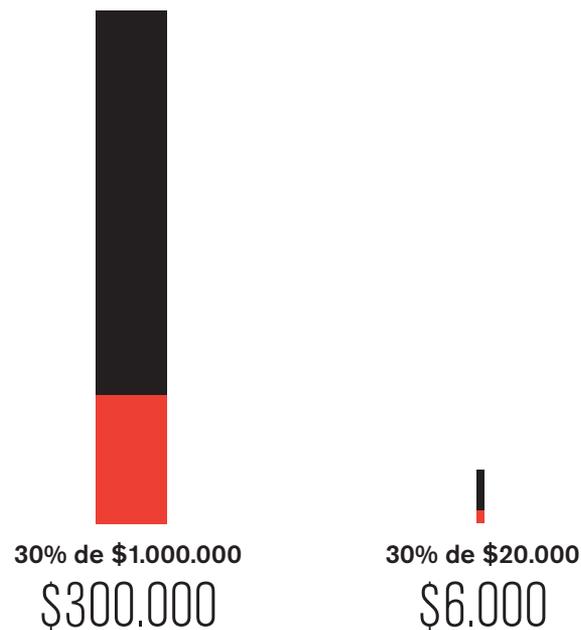
/

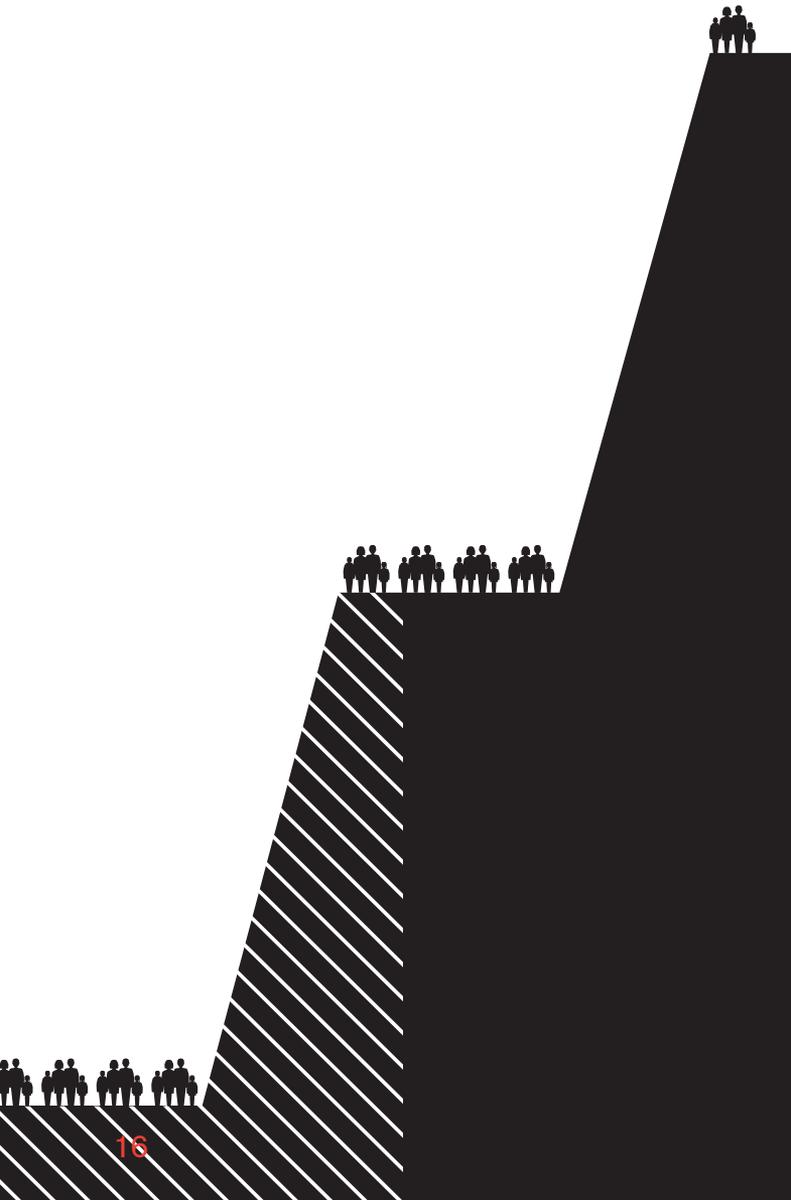


La definición del gobierno determina qué familias reúnen los requisitos para vivir en ciertos proyectos de vivienda y que tiene que hacer el constructor para obtener subsidios públicos.



El gobierno dice que la vivienda es “asequible” si una familia no gasta en ella más del 30% de sus ingresos. Este umbral es la proporción de los ingresos que se puede destinar a alquiler. Pero el 30% de \$1 millón es muy diferente al 30% de \$20.000.





Cuando el gobierno dice “vivienda asequible”, quiere decir que está al alcance de una familia de ingresos medios o más bajos.

¿Pero cuáles familias exactamente?

El gobierno calcula los límites de ingresos para los programas de vivienda asequible utilizando el ingreso mediano familiar (MFI). También es conocido como ingreso mediano en la zona (AMI).

¿Qué es el MFI?

¡Pase a la siguiente página!

¿QUÉ

ES

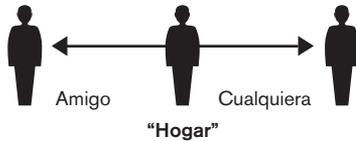
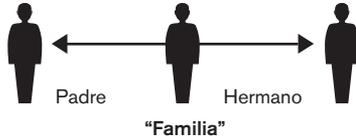


La mitad de las personas ganan menos que la mediana.

El ingreso mediano es el que está en la mitad de la escala.

La mitad de las personas ganan más que la mediana.

Según el gobierno, una familia consiste en dos o más personas que viven juntas unidas por lazos de nacimiento, matrimonio o adopción. Un hogar es cualquier persona que viva sola o con otros.



Todas las familias son hogares pero no todos los hogares son familias.

El ingreso familiar es lo que ganan todos los miembros de una familia.



Ingreso familiar de \$50.000

LA VIVIENDA

ASEQUIBLE?

El ingreso mediano familiar es lo que gana la familia que está justo en la mitad de la escala de ingresos. Por definición, la mitad de las familias ganan más y la otra mitad ganan menos.

El MFI no es el ingreso promedio, es solo el ingreso en la mitad de la escala.

El gobierno utiliza el MFI para crear categorías de ingresos. Cada categoría es una escala de porcentajes basado en el MFI.

Digamos que el MFI para una familia de cuatro personas es de \$50.000. Entonces las categorías de ingresos son:

MEMORANDO

INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS
0% A 30% DEL MFI = \$0 A \$15.000

INGRESOS MUY BAJOS
30% A 50% DEL MFI = \$15.000 A \$25.000

INGRESOS BAJOS
50% A 80% DEL MFI = \$25.000 A \$40.000

RECUERDE QUE EL 100% DEL MFI ES \$50.000

INGRESOS MODERADOS
80% A 120% DEL MFI = \$40.000 A \$60.000

INGRESOS MEDIOS
120% A 250% DEL MFI = \$60.000 A \$125.000

INGRESOS ALTOS
250% DEL MFI O MÁS = \$125.000 A ?!?!?!?

–B53–

Hay distintos programas de vivienda asequible para distintas categorías de ingresos.

Más adelante aprenderemos más sobre los programas de vivienda asequible, pero estos son algunos de los que usted tal vez ya conozca, junto con las categorías de ingresos a los que corresponden:

**Vivienda pública
“Ingresos bajos” o menos**

**Sección 8
“Ingresos muy bajos” o menos**

**80/20
“Ingresos muy bajos”**



El gobierno divide el país en casi 1.000 zonas diferentes y calcula el MFI de manera separada para cada una porque el costo de la vivienda y los ingresos varían según el lugar.

MFI PARA UNA FAMILIA DE 4 PERSONAS

El más alto

Stamford-Norwalk, CT \$122.300

El más bajo

Buffalo County, SD \$19.000

Zonas rurales

McDowell County, WV \$27.200

Clay County, KY \$24.400

Nome, AK \$57.000

Lee County, AR \$32.800

Casper, WY \$64.300

Grandes ciudades

Los Angeles \$62.100

Miami \$50.500

Chicago \$74.900

Houston \$63.800

Philadelphia \$77.800

Phoenix \$65.900

Denver \$76.000

San Francisco \$96.800

Seattle \$84.300

Washington, DC \$102.700

Atlanta \$71.700

New Orleans \$59.800

Nashville \$64.900



Estados Unidos

\$64.000



Estado de Nueva York

\$67.900



Ciudad de Nueva York

\$61.600



Brooklyn

\$49.000



Manhattan

\$75.000



Bronx

\$38.000



Queens

\$61.000



Staten Island

\$83.000

Este es el MFI en el país, el estado y la ciudad...

Este es el MFI aproximado de los cinco condados...

Pero para determinar el derecho a participar en un programa de vivienda asequible en Nueva York, el gobierno usa el MFI para la Zona Metropolitana de Nueva York, que incluye los cinco condados más el de Putnam.

Entonces, ¿cuál es el MFI para la Zona Metropolitana de Nueva York?



¡En la Zona Metropolitana de Nueva York, el MFI para una familia de cuatro personas es de \$76.800! *

*La ciudad de Nueva York es una de las pocas en que la vivienda es tan costosa que el gobierno ajusta las categorías de ingresos de manera que más familias (y empresas constructoras) puedan obtener subsidios de vivienda. Para ver exactamente cómo llega el gobierno a esa cifra, lea "Ajuste del MFI" en la página 119, en la que también se explica cómo varía el MFI para familias más grandes o más pequeñas.

¿Por qué está incluido el Condado de Putnam en la Zona Metropolitana, pero no otros, como Westchester o Rockland? Bueno, los límites están fijados por la legislación federal. Los condados suburbanos podrían ejercer presión política para ser excluidos de un área predominante urbana. De esa manera, se puede participar en un programa de vivienda asequible en los suburbios con un MFI diferente (generalmente más alto). Esto significa que la vivienda "asequible" en esos lugares tendrá un alquiler más alto y la familia podrá tener ingresos más altos que en el caso de la ciudad.

El MFI para la Zona Metropolitana de Nueva York es de \$76.800.
Estas son las categorías de ingresos:

MEMORANDO

INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS
0% A 30% DEL MFI = \$0 A \$23.050

INGRESOS MUY BAJOS
30% A 50% DEL MFI = \$23.050 A \$38.400

INGRESOS BAJOS
50% A 80% DEL MFI = \$38.400 A \$61.450

RECUERDE QUE EL 100% DEL MFI ES \$76.800

INGRESOS MODERADOS
80% A 120% DEL MFI = \$61.450 A \$92.150

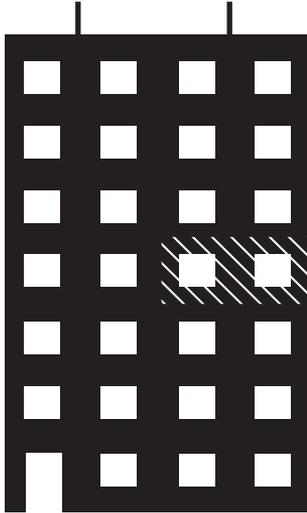
INGRESOS MEDIOS
120% A 250% DEL MFI = \$92.150 A \$192.000

INGRESOS ALTOS
250% DEL MFI O MÁS = \$192.000 A ?!?!?!?

-B57-

Estas son las categorías de ingresos para el Área Metropolitana de Nueva York. Según el contexto, el término “vivienda asequible” podría abarcar viviendas para todas las categorías salvo la de “ingresos altos.” Como se puede ver, es una escala muy amplia.

VIVIENDA ASEQUIBLE



¿Para quién?



Cuando escuche hablar de “vivienda asequible,” es importante preguntar: “¿Asequible para quién?” porque, si no, no quiere decir mucho.

¿Familias de ingresos medios?

¿Familias de ingresos moderados?

¿Familias de ingresos bajos?

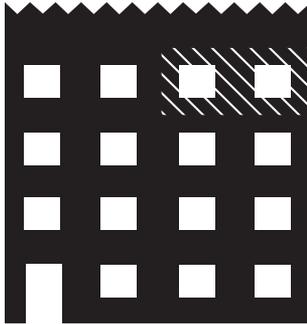
¿Familias de ingresos muy bajos?

¿Familias de ingresos extremadamente bajos?

Recuerde, cada programa utiliza estas categorías para determinar qué familias pueden participar y cuánto se puede cobrar de alquiler.



Usted debe pagar \$1.500 cada mes



Usted debe ganar \$61.450 o menos por año

¡Es asequible y podemos participar!

“No está a nuestro alcance”



Ingresos extremadamente bajos
\$23.050 es el ingreso anual de esta familia. Esto significa que ganan alrededor de \$1.920 cada mes y que pueden pagar en vivienda \$575 cada mes.

“Nosotros no cumplimos con los requisitos”



Ingresos moderados
\$92.150 es el ingreso anual de esta familia. Eso significa que ganan alrededor de \$7.680 cada mes y que pueden pagar en vivienda \$2.300 cada mes.

Ingresos bajos
\$61.450 es el ingreso anual de esta familia. Eso significa que ganan alrededor de \$5.120 cada mes y que pueden pagar en vivienda \$1.525 cada mes.

Supongamos que el alquiler es de \$1.500 y que la vivienda está acogida a un plan para familias de bajos ingresos.

Ahora supongamos que hay tres familias con los ingresos que podemos ver a la izquierda.

Dos de estas familias cumplen con los requisitos para este apartamento.

Dos de estas familias pueden pagarlo.

Pero una sola de ellas podrá conseguir el apartamento.

¿QUÉ



FAMILIAS

ES



CONSTRUCTORES

LA VIVIENDA

ASEQUIBLE?

Veamos con más cuidado cómo funcionan estos programas de vivienda asequible.

Algunos programas ofrecen subsidios directamente a las familias para que puedan pagar su vivienda.

Otros ofrecen subsidios a la empresa constructora o al propietario del terreno para que proporcionen viviendas que las familias puedan pagar.

PROGRAMAS
DE LOS AÑOS
TREINTA



PROGRAMAS
DE LOS AÑOS
SETENTA



Las estrategias del gobierno para crear vivienda asequible han cambiado mucho a lo largo de los años.

A partir de los años treinta, el gobierno construía viviendas, las mantenía y era propietario de ellas. Gran parte de esa “vivienda pública” aun existe pero el gobierno no ha construido más desde 1974.

En los años setenta, el gobierno empezó a ofrecer subsidios a las familias para que alquilaran viviendas a los propietarios privados. Estos son los vales de la “Sección 8” que tal vez ya conozca.

HOY

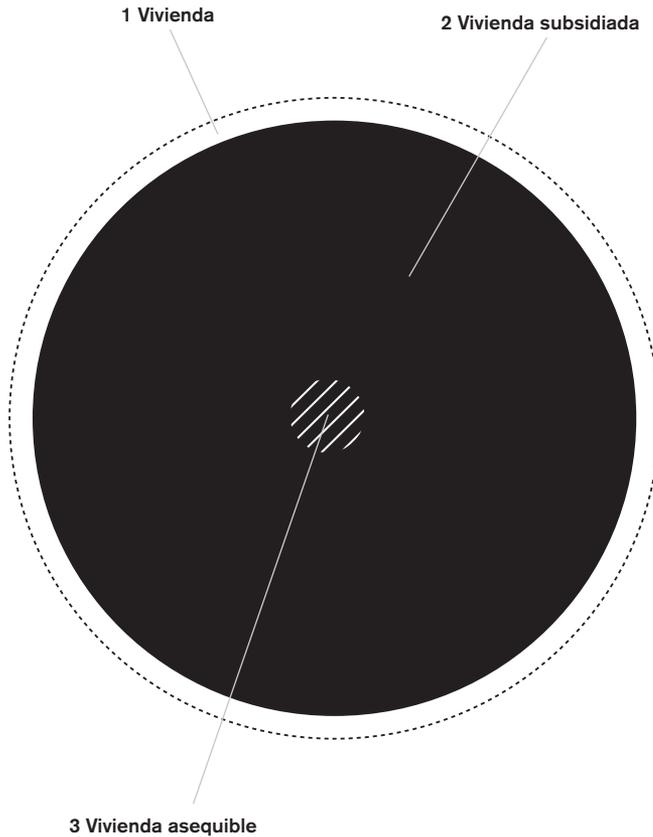


MAÑANA



Hoy, los programas para inquilinos, como el de vivienda pública y el de la Sección 8, se están reduciendo o no crecen. La mayoría de los programas más nuevos están dirigidos a inversionistas y constructores privados. El gobierno utiliza incentivos tributarios, préstamos con intereses bajos y otros subsidios para fomentar la creación de vivienda asequible.

Como puede ver, las estrategias del gobierno han cambiado a lo largo del tiempo, en gran parte debido a la presión política. ¿Quién sabe cual será la política de vivienda asequible en el futuro?



En la siguiente sección de esta guía, se encontrarán explicaciones de algunos de los programas de subsidio de vivienda más comunes.

Pero cuidado – vivienda subsidiada no es lo mismo que vivienda asequible.

Casi todas las viviendas asequibles son subsidiadas pero no todas las viviendas subsidiadas son asequibles.

El gobierno subvenciona la vivienda para casi todos, incluida gente muy rica.

Guía acerca de la vivienda subsidiada y regulada en la ciudad de Nueva York

El sector privado

El gobierno solía construir y administrar programas de vivienda asequible por su cuenta. Las nuevas generaciones de programas dependen de asociaciones entre el gobierno y el sector privado. Veamos quienes participan:



La familia: ocupa la vivienda



La empresa constructora: prepara el terreno, obtiene la financiación, y contrata a los arquitectos y contratistas para construir o rehabilitar un edificio.



El propietario: dueño del edificio, cobra los alquileres a los inquilinos



El inversionista: compra los vales o invierte el dinero en bienes raíces con fines de lucro.

El Gobierno

Hay tres niveles gubernamentales que participan en los programas de vivienda asequible:

EE.UU.

Federal: El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), es la fuente de muchos de los fondos y de las directrices que configuran los programas más importantes de vivienda asequible en todo el país.

El Servicio de Administración Tributaria (IRS) cobra los impuestos. Participa porque muchos de los subsidios consisten en beneficios tributarios para los constructores.

NY

El estado: La División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR) supervisa la creación y administración de vivienda asequible en el estado.

La Agencia de Financiamiento para la Vivienda (HFA) puede emitir bonos para financiar la construcción de vivienda y tramitar préstamos que hagan menos costoso construir.

DHCR y HFA también administran algunos programas federales en zonas rurales del estado.

NYC

La ciudad: La Dirección de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) es la más grande de los Estados Unidos en su tipo. NYCHA no es exactamente un organismo municipal, aquellos de carácter cuasigubernamental creados para propósitos públicos específicos como la construcción de puentes o, en este caso, la administración de vivienda pública.

El Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD) supervisa la creación y la administración de vivienda asequible en la ciudad y participa en la administración de programas federales, estatales y municipales en la ciudad de Nueva York. Cuidado: ¡Se suele confundir a HPD con NYCHA pero NO son lo mismo!

El Departamento de Planificación Urbana (DCP), administra el código de zonificación de la ciudad, que es importante en la construcción de vivienda asequible en virtud de nuevos programas de la ciudad.

La Junta de Directrices para los Alquileres (RGB) tiene nueve miembros nombrados por el Alcalde y fija los aumentos de los alquileres para los apartamentos sujetos al régimen de estabilización.

Variables

Estas variables definen y diferencian los programas de vivienda que se explicarán más adelante:



Participantes: El gráfico muestra quienes participan en el programa.



Requisitos en cuanto a los ingresos: El área sombreada de la barra indica las categorías de ingresos que cumplen los requisitos.



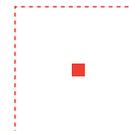
Alquiler: Algunos programas fijan los alquileres sobre la base de un porcentaje de los ingresos del inquilino y otros permiten que el propietario fije los alquileres dentro de ciertos parámetros.



Lista de espera: Muchos programas ponen a los solicitantes en listas de espera.



Lotería: Algunos programas funcionan como loterías en lugar de utilizar listas de espera.



Unidades de vivienda: El tamaño del cuadrado sombreado es proporcional al número de unidades en el programa. ¡El borde con la línea punteada representa 1 millón de unidades!

\$100M

Costo: La cifra indica el costo en millones o miles de millones de dólares.



Situación: La dirección de la flecha indica si el programa está agregando o perdiendo viviendas.



Vivienda pública, Lower East Side

Vivienda pública

En el sistema tradicional de vivienda pública, una dirección municipal utiliza fondos federales para construir y administrar la vivienda asequible. Nueva York fue la primera ciudad de la nación en crear vivienda pública. First Houses, ubicada en la Avenida A, fue construida en 1935. El programa nacional empezó con la Ley de Vivienda del año 1937.



¿Cómo funciona? El gobierno federal (HUD) ofrece dinero a la dirección municipal de vivienda (NYCHA) para que administre y mantenga los edificios, cobre los alquileres y ayude a decidir quién vivirá en ellos.



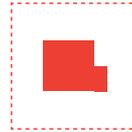
¿Qué requisitos debe reunir una familia? Las familias deben ganar un 80% o menos del MFI, pero, si más adelante empiezan a ganar más del 80%, no serán desalojadas de la vivienda pública. En la ciudad de Nueva York, el 80% del MFI equivale a \$61.450 para una familia de cuatro personas. En este momento, la ciudad de Nueva York reserva la mitad de los apartamentos que se ofrecen a “familias que trabajen” y estén en el extremo más alto de la escala.



¿Cuánto paga una familia? Las familias pagan desde un 30% de sus ingresos hasta un “alquiler fijo” basado en el valor de mercado.



¿Cuánto hay que esperar?
¡Unos 8 años!



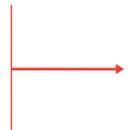
¿Cuántas viviendas hay? Alrededor de 180,000. Aproximadamente 400,000 neoyorquinos viven en viviendas públicas – ¡1 de cada 20!

\$1.9B

¿Cuánto cuesta? El gobierno federal gasta alrededor de \$4.200 millones a nivel nacional. La ciudad de Nueva York gasta alrededor de \$1.900 millones. Una gran parte del presupuesto procede del alquiler y otra pequeña cantidad del estado y de la ciudad.



¿Cuánto dura? Las unidades de vivienda pública son asequibles de manera PERMANENTE – por lo menos hasta que sean demolidas.



Situación: En 1974, el Presidente Nixon declaró una moratoria federal de la construcción de vivienda pública. La mayoría de la vivienda pública ya construida todavía existe pero no se ha construido más. Las unidades demolidas no serán reemplazadas.



Sección 8, Hamilton Heights

El programa de la Sección 8 (modalidad inquilino)

El programa de la Sección 8 ofrece vales a las familias de bajos ingresos para ayudar a pagar el valor del alquiler en el mercado privado. Hoy en día en la ciudad de Nueva York es casi imposible acogerse al programa de la Sección 8 a menos que se pertenezca a ciertos grupos – víctimas de violencia familiar, personas remitidas por el Servicio de la Niñez, o participantes en el programa de protección de testigos.



¿Cómo funciona? El gobierno federal (HUD) asigna recursos a las oficinas municipales de vivienda, las cuales ofrecen vales a familias que, a su vez, los traspasan a los propietarios para cubrir una parte del alquiler. Los propietarios canjean los vales por dinero.

¿Qué requisitos debe reunir una familia? Las oficinas municipales de vivienda pueden fijar el límite superior entre el 50% y el 80% del MFI. NYCHA y HPD lo fijan en el 50%. Pero la familia también tiene que encontrar un apartamento cuyo alquiler esté dentro de los límites y cuyo propietario esté dispuesto a aceptar el vale.

¿Cuánto paga una familia? La mayoría de las familias pagan el 30% de sus ingresos en vivienda y el vale cubre el resto. El gobierno fija un límite superior del costo

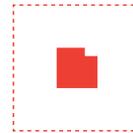


del alquiler. Esta cifra es el “justo valor de mercado” (Véase el glosario).



¿Cuánto hay que esperar?

Aproximadamente 8 años y actualmente la lista está cerrada. ¡Hay en la lista unas 130.000 familias!

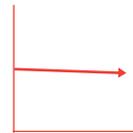


¿Cuántas viviendas hay? Alrededor de 83.000 familias (unas 270.000 personas) reciben vales en la ciudad de Nueva York. ¡Es el programa de la Sección 8 más grande del país!

\$900M

¿Cuánto cuesta? Este año, el gobierno federal gastará cerca de \$16.000 millones en el programa. Cerca de \$900 millones serán destinados a la ciudad de Nueva York.

¿Cuánto dura? La familia que se acoge al programa de la Sección 8 puede permanecer en él hasta que el 30% de sus ingresos alcance para pagar todo el alquiler (y no necesite un vale para compensar la diferencia).



Situación: No es un programa de construcción de vivienda; simplemente hace más asequible la vivienda existente. Los fondos para el programa son bastante parejos; el número total de familias en el programa permanecerá casi igual o se reducirá a menos que algo cambie.

En Manhattan Plaza se iban a cobrar alquileres de mercado, pero pasó a formar parte del programa de la Sección 8 cuando la empresa constructora se declaró en quiebra.



Sección 8 (modalidad proyecto), Hell's Kitchen

El programa de la Sección 8 (modalidad proyecto)

En este programa, HUD firma un contrato con propietarios privados que aceptan reservar algunas de sus viviendas a familias que cumplan los requisitos. Esta modalidad del programa se aplica a edificios privados. A diferencia del otro programa de la Sección 8, las familias participantes no pueden aceptar un subsidio y mudarse a otro lugar.

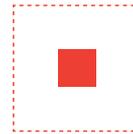


¿Cómo funciona? HUD ofrece subsidios a propietarios privados, que destinan una parte de las viviendas en un edificio a los participantes en el programa.

¿Qué requisitos debe reunir una familia? En la ciudad de Nueva York, las familias tienen que ganar 50% o menos del MFI.

¿Cuánto paga una familia? Es igual a la otra modalidad del programa. La mayoría de las familias destinan el 30% de sus ingresos al alquiler y el subsidio cubre el resto.

¿Cuánto hay que esperar? Hay una lista de espera separada para cada edificio. Las familias pueden postular a todos los edificios que quieran.



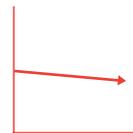
¿Cuántas viviendas hay? El programa comprende unas 90.000 viviendas, pero cientos de miles de ellas se pueden perder a medida que los contratos van venciendo!

\$500M

¿Cuánto cuesta? HUD asigna más de \$500 millones para vivienda en la ciudad de Nueva York. El presupuesto total de este programa es de cerca de \$7.000 millones.

+10 AÑOS

¿Cuánto dura? La duración típica de un contrato para los propietarios es de 10 a 20 años. Los propietarios pueden renovar por períodos adicionales que pueden ir desde unos cuantos meses hasta años. Para las familias, es el mismo caso que en la otra modalidad del programa, o sea, pueden permanecer en el programa hasta que el 30% de sus ingresos alcance para pagar la totalidad del alquiler.



Situación: El número de viviendas en el programa es fijo. Miles de ellas están en peligro de salir del programa y normalmente HUD negocia aumentos de los subsidios con los propietarios de los edificios cuyos contratos estén por vencer para que sigan en el programa.



Estabilización de alquileres, Flatbush

Estabilización de alquileres

La Ley de Estabilización de Alquileres es una ley estatal que limita cuanto se puede aumentar el alquiler cada año. La ley entró en vigor en 1969 y es aplicable a los edificios construidos antes de 1974 y a algunos posteriores que obtuvieron una deducción tributaria en virtud de otros programas de vivienda. (Hay otra ley más antigua de control de alquileres del año 1943, pero cubre menos de 50.000 viviendas, número que se está reduciendo rápidamente).



¿Cómo funciona? En los apartamentos comprendidos en el régimen de estabilización, los propietarios solo pueden subir el alquiler un cierto porcentaje cada año y no pueden desalojar a los inquilinos sin causa justificada (por ejemplo, para tratar de encontrar un inquilino que pueda pagar más). La Junta de Directrices para los Alquileres se reúne cada año a fin de revisar los costos para inquilinos y propietarios y celebra una reunión pública en que se fija un porcentaje máximo de aumento, por lo general de un 3% a un 5%. La ley también exige que los propietarios se hagan cargo de ciertos servicios y arreglos.

¿Qué requisitos debe reunir una familia?

Los ingresos deben ser inferiores a \$175.000. El apartamento debe estar en un edificio que participe en el programa y el alquiler debe ser inferior a \$2.000 por mes.

¿Cuánto paga una familia?

Los alquileres varían pero, por lo general,

son de menos de \$2.000 por mes. Los alquileres no varían según cual sea el ingreso familiar.

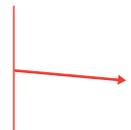


¿Cuántas viviendas hay? La Ley de Estabilización de alquileres cubre un poco más de un millón de viviendas en la ciudad de Nueva York, alrededor de la mitad de todas las viviendas de alquiler.

¿Cuánto cuesta? La mayoría de los costos corren por cuenta de los propietarios en la forma de alquileres más bajos, aunque el programa acarrea gastos de ejecución y administración para la ciudad y el estado.

¿Cuánto dura? El programa dura hasta que el alquiler del apartamento llegue a \$2.000 y el inquilino se mude. El propietario puede subir el alquiler en un 20% cuando se desocupa un apartamento; también puede agregar al alquiler 1/40 de cualquier costo de renovación. (Esto significa que un gasto de renovación de \$4.000 le permitiría subir el alquiler otros \$100 por mes). Los propietarios suelen recurrir a una combinación de renovación y desocupación para excluir viviendas del programa.

\$2000



Situación: El programa cubre edificios que fueron construidos hasta 1974. Alrededor de 10.000 viviendas salen del programa cada año y muy pocas se van sumando a él, de manera que el alcance del programa se está reduciendo.

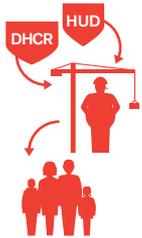


Co-op City es el complejo de cooperativas de vivienda más grande del mundo.

Mitchell-Lama, Co-op City

Mitchell-Lama

Mitchell-Lama es un programa de hipotecas con interés bajo, deducción de impuestos y otros subsidios para constructores y propietarios de terrenos que acepten algunas condiciones. Mitchell-Lama, que entró en vigor en 1955, está destinado en su mayor parte a familias de ingresos moderados y medios.



¿Cómo funciona? La ciudad y el estado ofrecen subsidios a los constructores que aceptan construir viviendas y acepten límites a sus utilidades, en el alquiler y en los ingresos de los residentes. Los edificios están regulados por DHCR y HPD.

¿Qué requisitos debe reunir una familia?

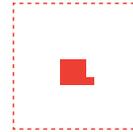
Los límites de ingresos para los edificios acogidos al programa Mitchell-Lama dependen del monto de los alquileres y, por lo tanto varían en cada edificio. En la mayoría de los casos, para postular al programa el ingreso de una familia debe ser menor a siete veces al alquiler anual. Los alquileres, a su vez, están limitados por los gastos de funcionamiento del edificio. Solo se pueden cobrar alquileres que cubran los gastos de funcionamiento y dejen una tasa de rentabilidad fija.

¿Cuánto hay que esperar? Cada edificio tiene su propia lista de espera. Las listas de espera para algunos edificios están cerradas porque ya son muy largas; en

INGRESOS
<
7 x ALQUILER

¡MUCHO
TIEMPO!

otros están abiertas pero con años y años de espera.



20+ AÑOS



¿Cuántas viviendas hay? En la ciudad de Nueva York hay 101 edificios en el programa Mitchell-Lama con unas 46.000 viviendas (solo de alquiler, un programa separado de cooperativas Mitchell-Lama incluye unas 60.000 viviendas ocupadas por sus propietarios).

¿Cuánto dura? Normalmente el programa dura 30 años. Después de 20 años, los propietarios pueden saldar la hipoteca y sacar el edificio del programa. Si el edificio fue construido antes de 1974, entra en el programa de estabilización de los alquileres una vez que sale de Mitchell-Lama.

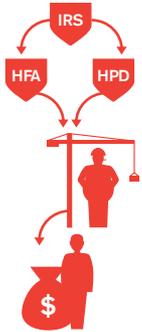
Situación: No se construyen más viviendas y miles de ellas salen del programa cada año porque se cumplen los 30 años, porque los propietarios optan por salir o porque los edificios se venden a otros propietarios que deciden convertirlos en vivienda con alquiler de mercado.



Créditos tributarios por vivienda para familias de ingresos bajos, East Harlem

Créditos tributarios de vivienda para ingresos bajos (LIHTC)

El programa LIHTC ofrece una deducción de impuestos a los constructores que aceptan destinar partes de sus edificios a familias de bajos ingresos. El programa empezó en 1986.



¿Cómo funciona? El gobierno federal ofrece créditos tributarios a agencias estatales y locales y los constructores privados postulan a los créditos a través de un sistema competitivo de puntos. Como muchos constructores de vivienda asequible son organizaciones sin fines de lucro y los créditos tributarios no les sirven de mucho, pueden venderlos a inversionistas privados.

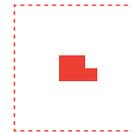
¿Qué requisitos debe reunir el constructor? En la fórmula básica, en la ciudad de Nueva York el constructor tiene que destinar un 20% de las viviendas a familias que ganen 50% o menos del MFI. También tienen la opción de destinar el 25% de las viviendas a familias que ganen el 60% del MFI o el 15% a familias que ganen el 40% del MFI.

¿Cuánto paga una familia? Los alquileres tienen que estar al alcance de las familias en ciertas categorías de ingresos. Por ejemplo: una familia de



MFI

\$960



\$13M

+30 AÑOS



cuatro personas con 50% del MFI gana \$38.400; el 30% es \$960 por mes. Ese sería el alquiler máximo de un apartamento para una familia de cuatro personas. El alquiler máximo sería ajustado a \$1.150 o a \$770 si la familia ganara el 60% o el 40% del MFI, respectivamente.

¿Cuánto hay que esperar? LIHTC usa una lotería para cada edificio en lugar de una lista de espera para todo el programa.

¿Cuántas viviendas hay? El programa ha creado cerca de 25.000 unidades de vivienda asequible desde 1988.

¿Cuánto cuesta? El gobierno federal destinará más de \$500 millones en créditos tributarios este año. De esa cantidad, la ciudad de Nueva York obtendrá cerca de \$13 millones.

¿Cuánto dura? Normalmente los constructores tienen que mantener la vivienda en el programa durante 30 años por lo menos.

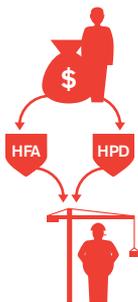
Situación: En comparación con los programas de vivienda pública y de la Sección 8, este programa es políticamente popular. La mayor parte de la nueva vivienda asequible en el país se construye con el LIHTC.



80/20, Upper East Side

80/20

El Programa de Construcción de Vivienda Nueva 80/20 es un programa del estado y de la ciudad que ofrece financiamiento a bajo costo y deducciones tributarias a los constructores que destinen al menos el 20% de un edificio a familias de ingresos bajos. Este programa se inició en 1984.



¿Cómo funciona? El estado y la ciudad venden bonos imponibles o exentos de impuestos a terceros inversionistas. Luego prestan el dinero que obtuvieron por la venta de los bonos, con tipos de interés inferiores a los de mercado a constructores que cumplen con ciertos requisitos, de manera que estos ahorran dinero. Los constructores suelen combinar este programa con subsidios del programa LIHTC.

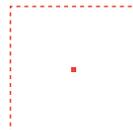
¿Qué requisitos debe reunir el constructor?

En la ciudad de Nueva York, los requisitos para los programas 80/20 y LIHTC son similares. 20% de las viviendas para familias con ingresos muy bajos o 25% para familias cuyo ingreso equivalga al 60% del MFI.

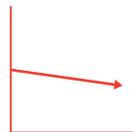


\$960

¿Cuánto paga una familia? Los alquileres tienen que estar al alcance de las familias en las categorías de ingresos especificadas. El alquiler máximo sería de \$960 para un apartamento para una familia de cuatro personas que gane el 50% del MFI y \$1.150 para un apartamento para una familia de cuatro personas que gane el 60% del MFI.



+15 AÑOS



¿Cuánto hay que esperar? Este programa utiliza un sistema de lotería para cada edificio.

¿Cuántas viviendas hay? Es difícil saberlo porque entran y salen del programa y porque la ciudad y el estado administran programas separados. Según una encuesta reciente había unas 2.000 viviendas.

¿Cuánto cuesta? El programa emitió \$400 millones en bonos en 2008 pero el verdadero costo de este programa consiste en impuestos no cobrados, pagos de intereses a los titulares de bonos, y subsidios de crédito para constructores. No es fácil calcular el total.

¿Cuánto dura? El alquiler no puede exceder de los límites durante la vigencia de los bonos y de la desgravación tributaria, normalmente 15 a 30 años. Los constructores que acepten dar carácter permanente al programa reciben un trato favorable.

Situación: Aunque se siguen construyendo viviendas en este programa, muchas de las más antiguas están saliendo de él. El estado lo está reduciendo en favor de otros programas más eficientes.



421A, Lower East Side

421A

Este es un programa financiado por el estado y administrado por la ciudad que ofrece una deducción del impuesto sobre los bienes raíces a constructores de edificios para residencia. El programa originalmente subsidiaba toda la construcción de vivienda residencial en la ciudad, pero ha sido modificado con el tiempo para promover la vivienda asequible. El programa empezó en 1971 cuando casi nadie construía edificios residenciales en la ciudad.



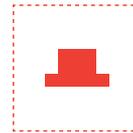
¿Cómo funciona? El estado y la ciudad renuncian al alza del impuesto sobre los bienes raíces a que normalmente daría lugar la construcción nueva. El constructor sigue pagando el impuesto como si se tratara de un lote baldío aun después de construidos los apartamentos, con lo que ahorran mucho dinero.

¿Qué requisitos debe reunir el constructor?

El programa funciona de distinta manera en diferentes partes de la ciudad. La mayor parte de Manhattan y de las partes más elegantes de los otros condados son “zonas de exclusión,” en que el constructor tiene que destinar el 20% de las viviendas para familias que ganan un 60% del MFI. No hay más requisitos de este tipo fuera de las zonas de exclusión pero el constructor puede conseguir mayores beneficios tributarios si reserva el 20% de las viviendas para familias de bajos ingresos.

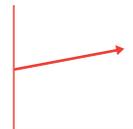


\$1150



\$300M

+35 AÑOS



¿Cuánto paga una familia? La mayoría de las viviendas construidas en este programa son viviendas de lujo y no deben cumplir requisitos de asequibilidad. En la parte del edificio acogido al programa 421A se fijan alquileres al alcance de una familia que gane el 60% del MFI, a saber, un alquiler mensual cercano a \$1.150.

¿Cuánto hay que esperar? Este programa utiliza una lotería separada para cada edificio en lugar de una lista de espera para todo el programa.

¿Cuántas viviendas hay? El programa ha subsidiado más de 110,000 apartamentos en los últimos 38 años pero la mayoría probablemente hubiesen sido construidos aun que no existiera. Menos de 10,000 de esos apartamentos pueden calificarse de asequibles, si bien, debido a recientes modificaciones, se han ampliado los requisitos en cuanto al porcentaje que deben serlo.

¿Cuánto cuesta? El programa cuesta a la ciudad cerca de \$300 millones cada año en impuestos no cobrados.

¿Cuánto dura? Las viviendas generalmente tienen que permanecer en el programa durante 35 años.

Situación: Este programa sigue muy activo aunque la ciudad lo ajusta continuamente.



Zonificación inclusiva, Williamsburg

Zonificación inclusiva

La zonificación inclusiva es un programa de la ciudad que permite construir edificios más grandes con beneficios tributarios cuando se destina parte de ellos a vivienda asequible. El programa empezó en Manhattan en 1987 y se ha ampliado a otros condados en los cinco últimos años.



¿Cómo funciona? Las leyes de zonificación limitan el tamaño y el tipo de edificios que se pueden construir en los diferentes barrios de la ciudad. La zonificación inclusiva permite construir edificios más grandes a cambio de crear vivienda asequible.

¿Qué requisitos debe reunir el constructor?

El programa de zonificación inclusiva se aplica en zonas de alta densidad en Manhattan y algunos lugares en otros condados. Por lo general, se puede construir un edificio 33% más grande si se destina el 20% de las viviendas a familias que ganen el 80% del MFI, el 10% a familias que ganen el 80% del MFI o el 15% a familias que ganen el 125% del MFI.



¿Cuánto paga una familia? En la fórmula básica, en la parte de estos edificios reservada a vivienda asequible una familia de cuatro personas que ganen el 80% del MFI paga como máximo un alquiler de \$1.540 por mes.

\$1540

¿Cuánto hay que esperar? Este programa utiliza una lotería para cada edificio en



lugar de una lista de espera para el programa entero.

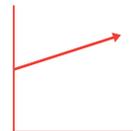
¿Cuántas viviendas hay? Según la ciudad, hay cerca de 1700 viviendas asequibles construidas o en construcción en virtud de este programa.

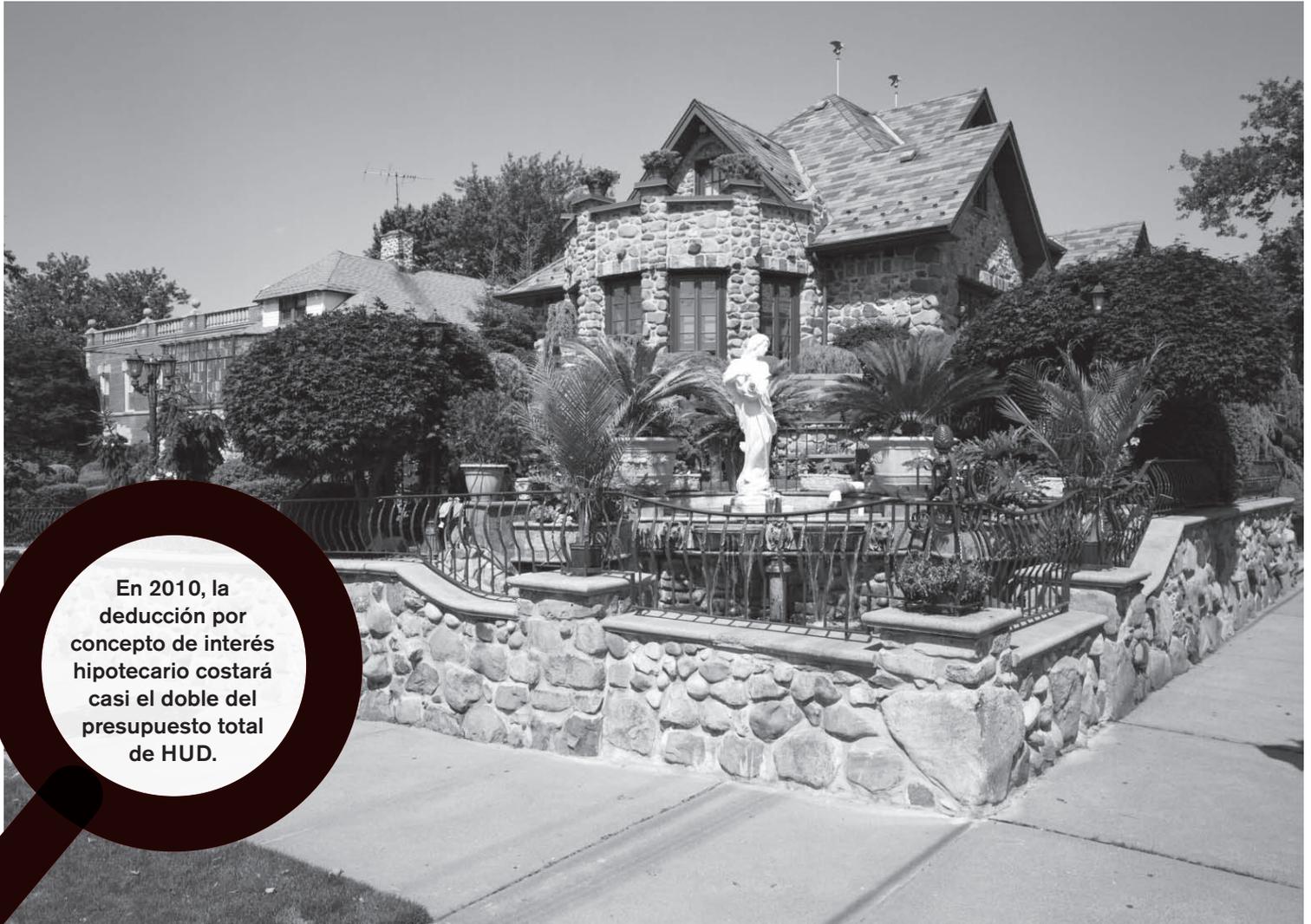
¿Cuánto cuesta? En este programa, la ciudad no ofrece dinero sino que permite construir edificios más grandes. Los edificios más grandes tienen más apartamentos y permiten al constructor ganar más dinero. Parte de la fundamentación del programa consiste en que no son fondos que salgan del presupuesto de la ciudad. Pero, al mismo tiempo, el programa suele incluir como incentivo adicional deducciones del impuesto sobre los bienes raíces cuya cuantía se estima en millones de dólares.

¿Cuánto dura? A diferencia de la mayoría de los otros programas de vivienda asequible, las viviendas construidas en virtud de este programa tienen que formar parte de él para siempre.



Situación: Este programa está vigente y cada vivienda queda comprendida permanentemente en el programa, pero pocos constructores se han acogido a él, así que hasta ahora no ha generado mucha vivienda nueva.





En 2010, la deducción por concepto de interés hipotecario costará casi el doble del presupuesto total de HUD.

Deducción del Interés hipotecario, Dyker Heights

Deducción del interés hipotecario

Se trata de una disposición del código tributario federal que permite a los propietarios deducir de sus ingresos imponibles el costo del interés hipotecario. Esta disposición se remonta a 1913, año en que se estableció el impuesto federal sobre la renta; en ese entonces, se podía deducir del ingreso imponible el interés pagado por cualquier tipo de préstamo. La ley cambió en 1986 y ahora solo se puede deducir el interés hipotecario, o sea, el devengado por los préstamos para vivienda.



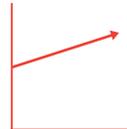
¿Cómo funciona? El gobierno federal permite a los propietarios deducir de su ingreso imponible la cantidad pagada por concepto de interés hipotecario. Eso significa que si el propietario de una vivienda ganó \$100.000 y pagó \$10.000 por concepto de interés hipotecario, únicamente tendrá que pagar impuestos sobre \$90.000.

¿Qué requisitos debe reunir una familia? Tiene que ser propietaria de su vivienda, pagar intereses hipotecarios y desglosar sus deducciones de impuestos. ¡Las personas que pagan alquiler no tienen derecho a este beneficio! Solo es aplicable a las residencias primarias y secundarias. Solo se pueden deducir los intereses de una deuda hipotecaria no superior a \$1 millón.

TENGA UNA
HIPOTECA



\$100B



¿Cuántas viviendas hay? Hay cerca de 50 millones de titulares de hipotecas en todo el país que se benefician de esta deducción. Hay un poco más de un millón de propietarios de viviendas en la ciudad de Nueva York. En la mayoría de los casos se trata de viviendas ocupadas por el propietario.

¿Cuánto cuesta? Aproximadamente \$100.000 millones por año en todo el país.

¿Cuánto dura? Este programa continua hasta que el propietario de la vivienda salde la deuda hipotecaria.

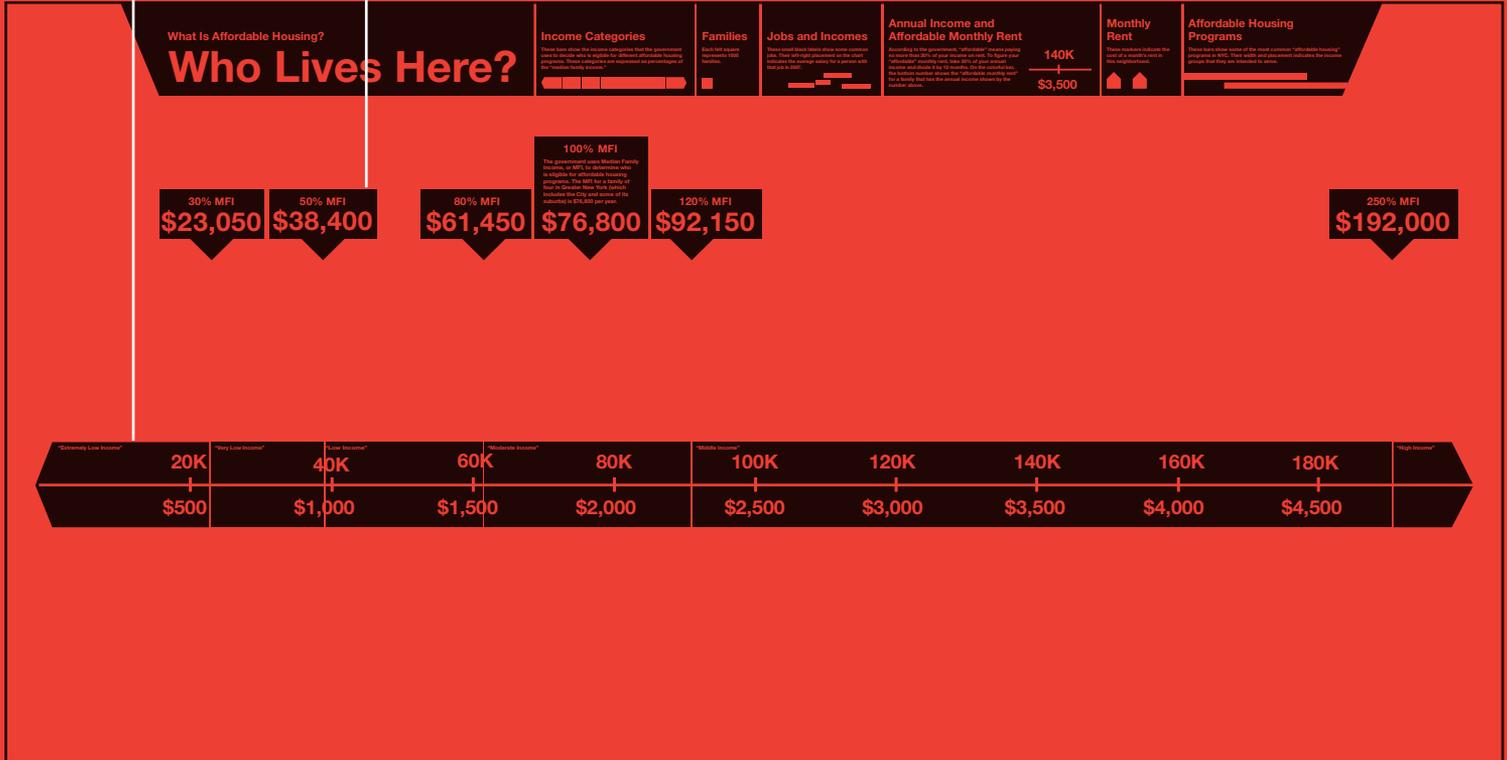
Situación: La deducción del interés hipotecario sigue vigente y es extremadamente popular desde un punto de vista de política. No está muy claro si sirve para promover la propiedad de vivienda asequible.

Cómo utilizar el gráfico



Barra de colores

Lengüetas negras





Barra de colores

Veamos la barra de colores que está en la mitad del gráfico. Tiene una línea que la atraviesa con rayitas a intervalos regulares. Los números que están encima de las rayitas representan el ingreso familiar anual. Los que están debajo de los marcadores corresponden al alquiler mensual que puede pagar una familia con ese ingreso. Recuerde – el alquiler que se puede pagar es el 30% del ingreso familiar.

¿Qué significan los colores? Cada color corresponde a una de las categorías de ingresos que vimos en secciones previas. Estas son las categorías para familias de cuatro personas.

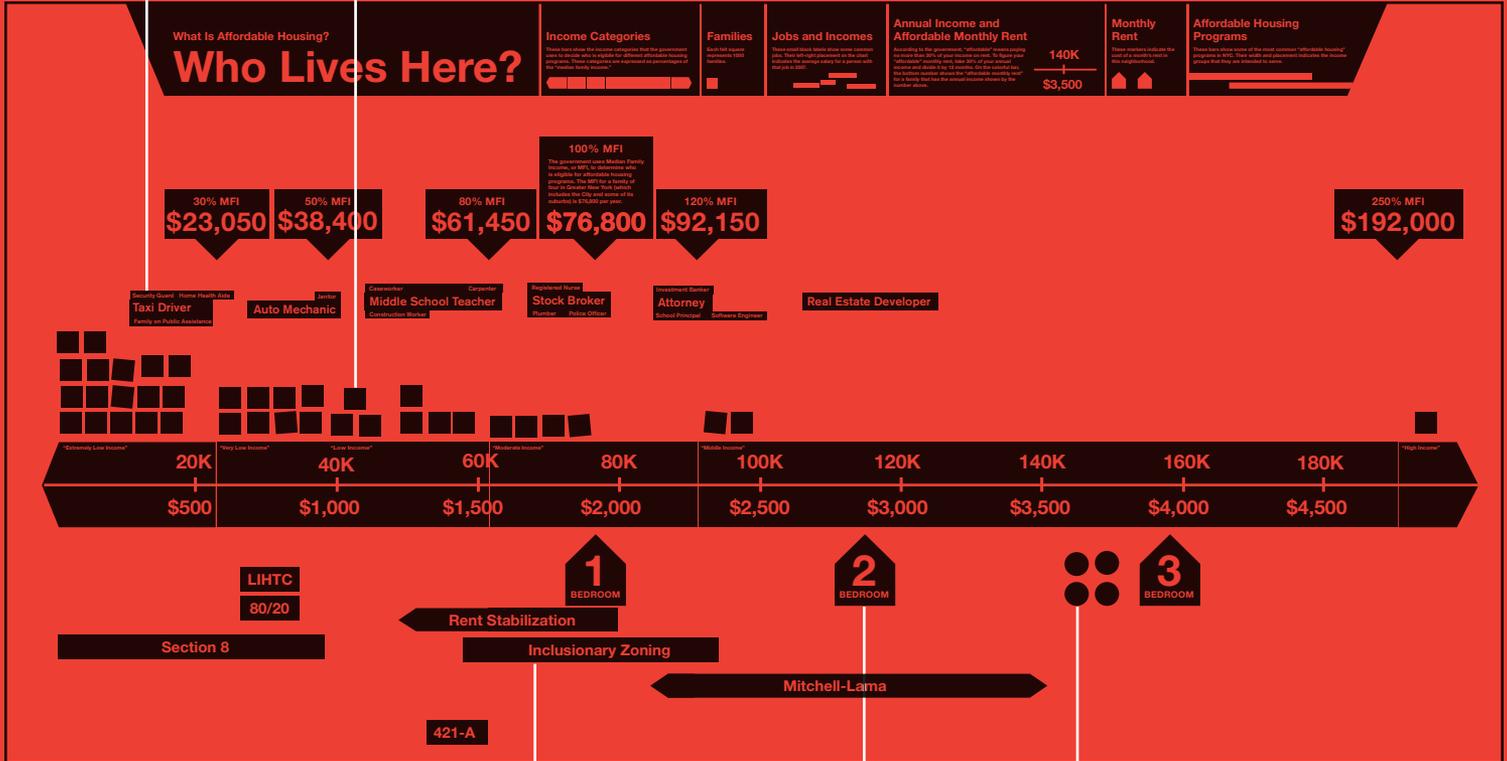
Lengüetas negras

Ahora veamos las lengüetas negras que están encima de la barra de colores y que explican de dónde salen las categorías de ingresos (“extremadamente bajo”, “muy bajo” y así sucesivamente). Las lengüetas indican la proporción del MFI que corresponde a cada límite y la convierten en una cifra concreta, el ingreso familiar anual.

Ahora que entendemos la estructura básica, veamos las piezas con las que se armará el gráfico.

Lengüetas para las profesiones

Cuadrados para la población del barrio



Tiras para los programas

Piezas para el alquiler

Puntos para el proyecto inmobiliario

Security Guard

Taxi Driver

Family on Public Assistance

Registered Nurse

Stock Broker

Plumber

Police

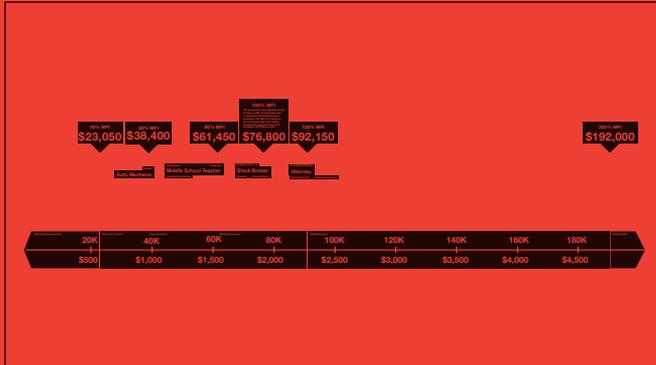
Lengüetas para las profesiones

Agregar al gráfico

Hay distintas lengüetas negras con distintas profesiones. Como primer paso se puede pedir a los participantes que tomen algunas etiquetas y las adhieran al gráfico. Al poner la profesión encima de la barra de colores, se puede representar de manera aproximada cuánto ganan, quienes la ejercen, y cuanto pueden pagar de alquiler por mes.

Pida a los participantes que estimen una cifra o utilice las estadísticas del Departamento de Trabajo sobre la remuneración media en la ciudad de Nueva York:

Abogado	\$109.300
Mecánico de automóviles	37.500
Carpintero	55.100
Asistente social	42,300
Obrero de la construcción	49.000
Familia en un programa de asistencia pública	10.800
Asistente de salud a domicilio	20.600
Empleado de un banco de inversiones	104.000
Conserje	33.100
Maestro de escuela secundaria	56.900
Oficial de policía	65.400
Plomero	83.000
Empresario inmobiliario	1.000.000
Enfermera registrada	72.000
Director de escuela	102.000
Guardia de seguridad	22.800
Ingeniero de software	97.500
Agente de la Bolsa	74.400
Taxista	20.700



Discutir

Esta es una actividad para romper el hielo. Hace que los participantes interactúen entre sí y con el gráfico. Es bueno llegar a esta parte tan pronto como sea posible para que los participantes no se aburran.

Los participantes normalmente se enteran con sorpresa de que hay gente con buenos trabajos – educadores, carpinteros, mecánicos, taxistas – comprendidos en la categoría de “ingresos bajos” o incluso una categoría inferior.

Si usa el gráfico para discutir un nuevo proyecto de vivienda para familias de “ingresos bajos”, con esto puede cambiar la idea que tengan los participantes acerca de quienes podrían vivir en él.

Recuerde que las categorías de ingresos en el gráfico corresponden a familias de cuatro personas y parte de la base en este ejercicio de que una sola persona aporta el sustento a la familia de cuatro personas.

Cuadros para la población del barrio

Agregar al gráfico

Hay un puñado de cuadrados de colores, cada uno representa 1.000 familias. El color del cuadrado corresponde al color de la categoría de ingresos en la barra.

Hay también un cuadro que muestra cuántas familias hay en cada categoría de ingresos en cada barrio de Nueva York.

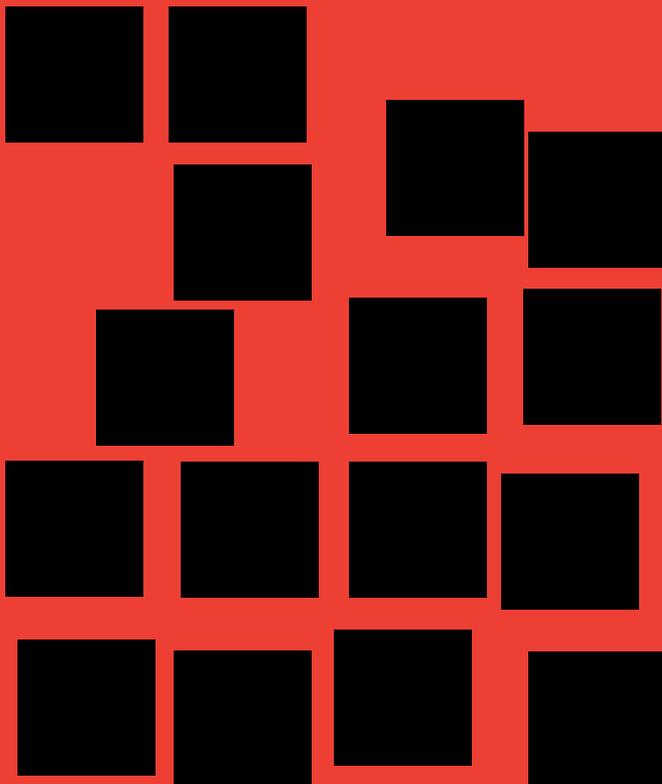
Después de que usted o los participantes elijan un barrio para representar en el gráfico, pida un voluntario que lea en voz alta el número de familias en cada categoría de ingresos y otros que coloquen los cuadrados de colores sobre el gráfico para representar el número de familias.

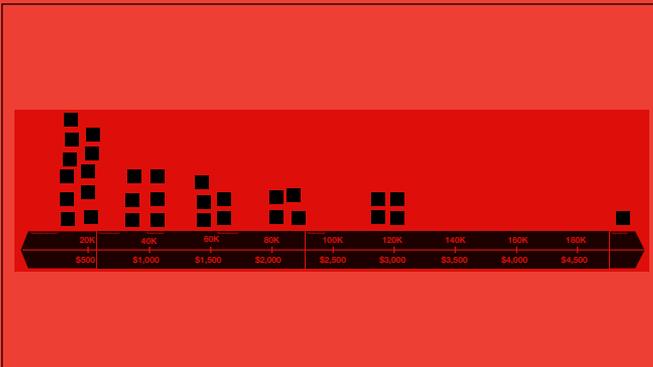
Redondee la cifra al millar más cercano. Si en el barrio hay 8.802 familias con “ingresos muy bajos”, habría que poner 9 cuadrados rojos justo arriba de la categoría “ingresos muy bajos”, en rojo, sobre la barra.

Una vez colocados los cuadrados de color en cada categoría, se tendrá una idea de los ingresos de la población en el barrio que se haya elegido.

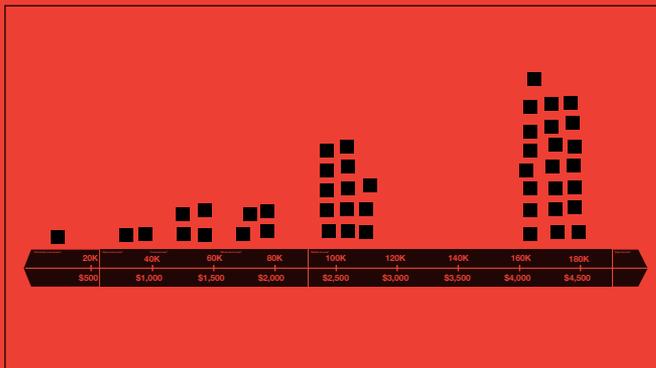
Discutir

¿Cómo parece ser el barrio? En muchos barrios de la ciudad de Nueva York existe un gran grupo de familias en el extremo inferior de la escala de ingresos.





Lower East Side



Upper East Side

A menos que usted se encuentre en el Upper East Side o en algún lugar parecido, habrán muchas más familias con “ingresos extremadamente bajos” que familias con “ingresos altos,” y muchas más familias con “ingresos muy bajos” que familias con “ingresos medios.”

Antes de hacer cualquier pregunta, hay que dar tiempo para asimilar los datos. Mucha gente se sorprende al ver que hay en su barrio muchas familias en la categoría de “ingresos bajos” o una inferior.

Se puede preguntar a los participantes si el gráfico representa de manera acertada el barrio en que viven, si les sorprende, si les parece que en su barrio predominan las familias de ingresos (muy bajos/bajos/moderados/etc.)?

Recuerde – estas categorías no son más que definiciones asignadas por el gobierno. Muchas veces se sostiene que los límites de ingresos son poco realistas, demasiado altos o demasiado bajos. Eso está bien y puede dar lugar a un buen debate.



Indicadores del alquiler

Agregar al grafico

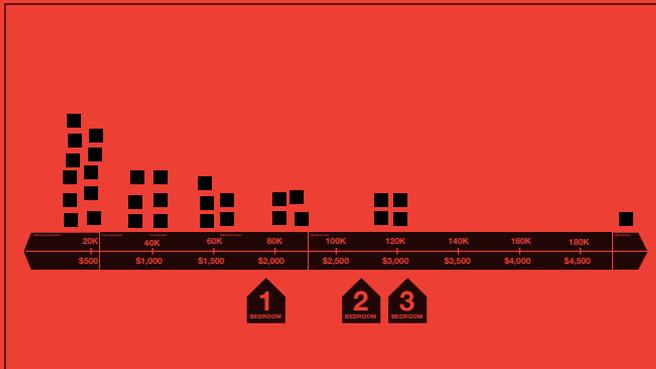
Hay tres indicadores con forma de casa; cada uno representa apartamentos de uno, dos y tres dormitorios. Se pueden usar para representar el costo medio de un apartamento de uno, dos o tres dormitorios en el barrio elegido.

Pregunte luego a los participantes cuánto cuesta un apartamento de un dormitorio en el barrio. Permita que discutan entre sí. Cuando hayan llegado a una respuesta, ponga el indicador en el lugar correcto sobre la barra de colores. La parte superior de la casa debe señalar el valor del alquiler que eligieron. Haga lo mismo con los indicadores de dos y tres dormitorios.

Por ejemplo, si los participantes dicen que un apartamento con dos dormitorios puede costar hasta \$2.000, la parte superior de la casa debería señalar ese valor y, si se mira la parte superior de la barra de colores, se podrá ver que una familia de cuatro personas tendría que ganar \$80.000 para “poder pagar” el costo medio de un apartamento de dos dormitorios en el barrio y si mira sobre la barra de colores, verá que esta familia se encontraría en la categoría de “ingreso moderado.”

Discutir

En la mayoría de los barrios en la ciudad de Nueva York, si no en todos, el alquiler medio es más alto que el promedio de lo que “puede pagar” un residente del barrio. Al poner los indicadores del alquiler sobre el gráfico probablemente encontrará espacios grandes



Lower East Side



Upper East Side

entre los ingresos familiares y los alquileres de mercado. Los participantes probablemente van a notar el espacio antes de que les pregunte. Pregunte a los participantes cómo hace la gente para vivir en el barrio. La respuesta más obvia es que muchos pagan **MUCHO** más del 30% de sus ingresos en alquiler. Y es muy cierto. Casi un tercio de los neoyorquinos pagan más del 50% de sus ingresos en alquiler.

Otros dirán que los indicadores representan lo que costaría mudarse hoy en día. Muchos residentes en el barrio hace mucho tiempo viven en lugares mucho más baratos. Tal vez hayan vivido durante décadas en un apartamento con alquiler regulado o hayan comprado una casa cuando los precios estaban mucho más bajos.

También se dirá que hay apartamentos en que el alquiler se reparte entre muchos. No cabe duda de que es cierto, pero los datos del gráfico corresponden a familias de cuatro personas, por lo que ello no debería ser un factor en este caso.

Algunos dirán que los datos no están al día y que no reflejan la población actual del barrio. Los datos tendrán siempre un año de atraso y ello puede ser un factor en barrios que cambian con rapidez.

Finalmente, alguien podría mencionar los diferentes programas que proporcionan vivienda a quienes no pueden pagar los alquileres de mercado. Esa sería una excelente respuesta, y una buena manera de pasar a la parte siguiente.

Section 8

Mitchell-Lama

Rent-Stabilized

Tiras para los programas

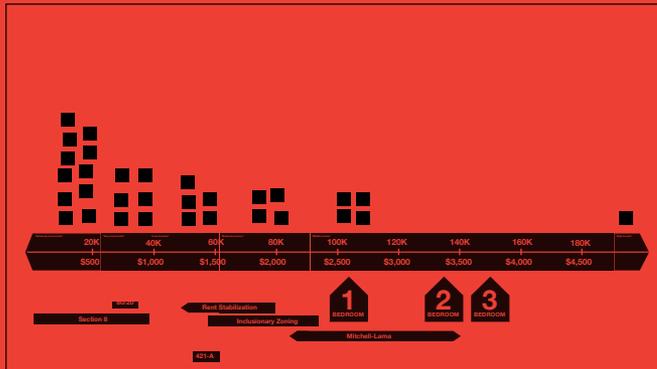
Agregar al gráfico

Hay varias tiras largas con los nombres de los programas de vivienda asequible – Vivienda pública, Sección 8, 80/20, Créditos tributarios para familias de ingresos bajos, Mitchell-Lama, 421A, Zonificación inclusiva, y Estabilización de Alquileres.

Se pueden usar estas tiras para definir algunos de los programas básicos de vivienda asequible y mostrar en el gráfico a qué categorías de ingresos corresponden.

Esta es la lista de los programas y las categorías de ingresos:

VIVIENDA PÚBLICA	Ingresos bajos e inferiores
SECCIÓN 8	Ingresos muy bajos e inferiores
80/20	Ingresos muy bajos
CRÉDITOS TRIBUTARIOS PARA FAMILIAS DE INGRESOS BAJOS	Ingresos muy bajos
MITCHELL-LAMA	Ingresos moderados y medios
ZONIFICACIÓN INCLUSIVA	Ingresos bajos y 125% del MFI
421A	60% del MFI
ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES	Alquileres con un valor de \$2.000 por mes o menos



Lower East Side

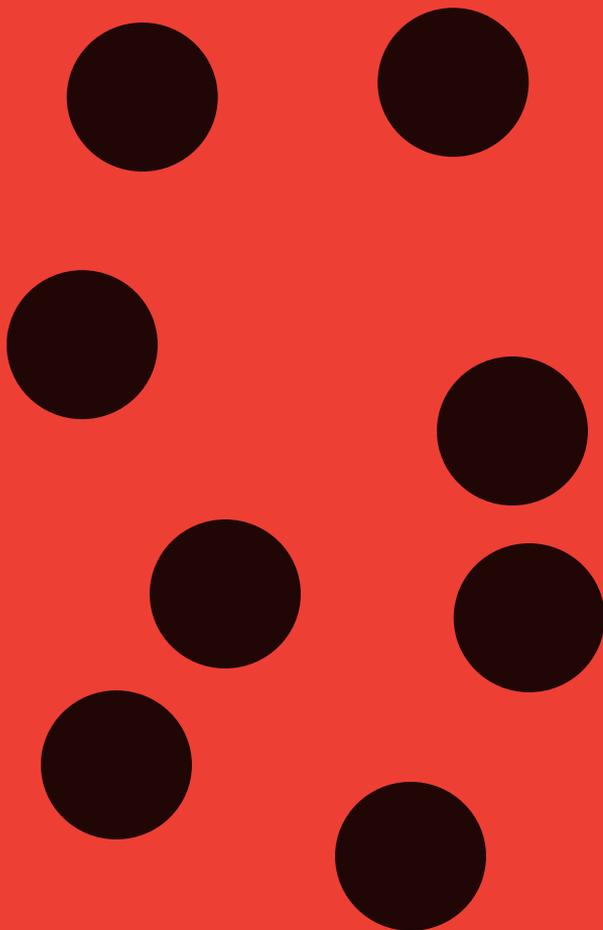
Discutir

Para que haya más participación se puede preguntar quienes habían oído hablar de los diferentes programas mencionados y luego se puede hacer un resumen de cuáles son y cómo funcionan. La mayoría de los participantes conocerán ya los programas de vivienda pública, Sección 8, Estabilización de alquileres y, tal vez, Mitchell-Lama. Ello se debe a que son programas para inquilinos. Los propios participantes o gente que ellos conozcan podrían estar participando en esos programas.

La mayoría de los programas en beneficio directo del inquilino se están acabando. Por ejemplo, no se está construyendo mas vivienda pública, y el número de familias acogidas a los programas de la Sección 8, de alquiler regulado o Mitchell-Lama se reduce cada año. Los programas de vivienda pública y de la Sección 8 son los únicos que ayudan a muchas familias con “ingresos muy y extremadamente bajos.”

Otros programas dan subsidios a los constructores que aceptan incluir vivienda asequible en sus edificios. Se trata de los programas de créditos tributarios para familias de ingresos bajos, 80/20, 421A y zonificación inclusiva. Hoy en día, el gobierno prefiere los programas que dan incentivos financieros a los constructores privados.

Es importante recordar que todos estos programas, sumados, no ayudan más que a un pequeño porcentaje de las familias que cumplen los requisitos. Son programas muy buenos para quienes pueden acogerse a ellos, pero no son realmente una solución al problema mas general del alto costo de los alquileres.



Los círculos de colores representan proyectos inmobiliarios

Agregar al grafico

Hay una cantidad de círculos de colores que puede utilizar para representar el número de viviendas (y quienes las pueden pagar) en proyectos inmobiliarios, terminados o no. Cada círculo puede representar 100 unidades, diez unidades, y así sucesivamente, según corresponda al proyecto de que se esté hablando.

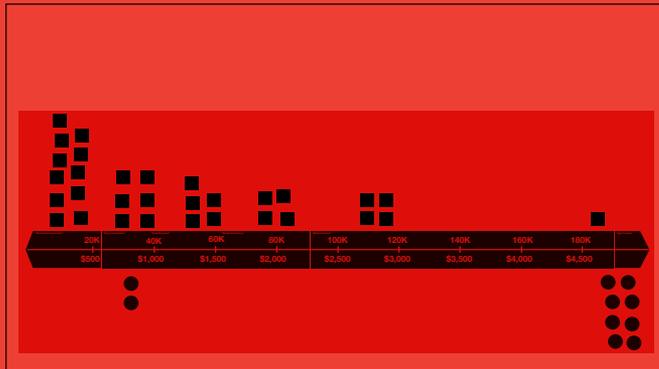
Necesitará información sobre el número de apartamentos en los edificios y sobre los alquileres que se pretende cobrar. Habría también que obtener información acerca del programa de vivienda asequible que se utilice para financiar el edificio.

Supongamos que hay un edificio nuevo con 100 apartamentos. Ochenta se alquilarán a valor de mercado, \$5.000 por mes, y veinte se ofrecerán a familias con “ingresos muy bajos”.

Se puede decir que cada círculo representa diez apartamentos y luego poner ocho círculos rosados bajo la categoría de “ingresos altos”. De esa manera, se puede identificar qué tipo de familias vendrían al barrio para vivir en el edificio nuevo, en comparación con las que ya viven en él.

Discutir

Esta parte del taller es divertida porque los participantes pueden utilizar lo que acaban de aprender para analizar un verdadero proyecto en construcción en el barrio. Muchos



Lower East Side

constructores reservarán, por ejemplo, un 20% de los apartamentos para familias de bajos ingresos a fin de recibir incentivos financieros del gobierno. Esto dejaría al 80% de los apartamentos restantes para alquilar a valor de mercado. En la mayoría de los edificios nuevos, estos departamentos están al alcance de familias con “ingresos altos” y familias con “ingresos medios” en el extremo más alto de la categoría.

Eso significa que generalmente hay una gran diferencia entre los alquileres que el constructor espera cobrar y el ingreso de las familias que ya viven en el barrio y hay que preguntarse si el edificio nuevo encaja en el barrio.

Pregunte a los participantes de qué forma el edificio nuevo podría cambiar el barrio. ¿A quién atraerá? Además de las familias nuevas, ¿cómo podría cambiar el carácter del barrio? ¿Quién podría querer un edificio nuevo y elegante en el barrio? ¿Por qué? ¿Quién no podría querer un edificio nuevo y elegante en el barrio? ¿Por qué no?

Los proyectos inmobiliarios nuevos tienen efectos directos desde el punto de vista de quienes llegan a vivir al barrio. Pero también hay efectos secundarios por ejemplo, los nuevos habitantes podrían abrir negocios nuevos. Los nuevos habitantes y los nuevos negocios podrían empezar a hacer subir el valor de la propiedad, lo cual está muy bien para el propietario de su propio apartamento pero no tan bien para el inquilino.

En todo caso, los nuevos proyectos inmobiliarios pueden afectar a un barrio de muchas maneras y en diferentes escalas. Al utilizar el gráfico para mostrar qué familias podrían mudarse al barrio puede empezar un debate más amplio e interesante.



Facilitar el debate

Al final de este ejercicio el debate puede ir en muchas direcciones. El moderador debe decidir hacia dónde llevarlo. Muchos no quieren más que entablar un debate acerca del alza de los alquileres, el desplazamiento y la llamada “gentrificación.” Otros quieren agitar a la gente para hacerla luchar en pro de más vivienda asequible. Otros utilizarán el gráfico para iniciar una discusión acerca del tipo de vivienda asequible que querrían ver en el nuevo proyecto inmobiliario o para hablar acerca de un plan de vivienda asequible que alguien esté proponiendo. A continuación se encontrarán algunos consejos rápidos para empezar el debate.

Alza de alquileres y desplazamiento

Una buena manera de empezar es preguntar cómo estará el barrio en 5, en 10 o en 20 años. ¿Qué categoría de ingresos predominará? Si hay una gran diferencia entre los alquileres y los ingresos, se puede preguntar: ¿Cómo hacen las familias de ingresos bajos para seguir viviendo en el barrio? ¿Esos recursos están creciendo o reduciéndose? ¿Por qué?

Vivienda asequible

Esto es un poco más complicado. Hay que mirar en forma más detallada las tiras que corresponden a los programas. ¿Cuáles siguen sumando vivienda? ¿Cuáles están perdiendo vivienda? ¿Qué tienen en común estos últimos? ¿Qué tienen en común los primeros? ¿Cual sería una buena política de vivienda? ¿A quién debería servir? ¿Cuánta vivienda debería crear?

Evaluar un proyecto concreto

Esto es muy sencillo. Según los círculos correspondientes a proyectos inmobiliarios, se puede preguntar ¿Para quién son asequibles estas viviendas nuevas? ¿Para quién cree usted que DEBERÍAN ser asequibles? ¿Quién toma esas decisiones? ¿Con quién habría que hablar después?

Una campaña concreta

Esta guía se puede utilizar en una campaña concreta y puede ayudar a los participantes a conocer la realidad y entender la política. Haga que los participantes discutan la campaña. ¿Qué relación tiene con estos datos nuevos?

Glosario

La vivienda asequible tiene una definición técnica asignada por el gobierno. Es la vivienda por la cual las familias de ciertas categorías de ingresos pueden pagar el 30% de sus ingresos o menos.

El importe del alquiler asequible es el 30% del ingreso bruto, según HUD.

Ingreso mediano en la zona (AMI) era el término utilizado para el ingreso mediano familiar, o MFI. Todavía se sigue usando y significa lo mismo que MFI.

Un bono es un medio por el cual el gobierno o una empresa recauda dinero. Los inversionistas (titulares de los bonos) ofrecen dinero a los gobiernos o empresas (emisores de los bonos). A cambio, el emisor promete reembolsar el dinero con intereses. Véase también: bonos exentos de impuestos.

Ingreso bruto es lo que se gana antes de deducir los impuestos.

El justo valor de mercado, (FMR) es una cifra calculada por HUD. Por lo general, es el valor del alquiler de un apartamento normal en el percentil 40. Eso significa que el 40 por ciento de los apartamentos similares se alquilan por menos de ese valor establecido y el 60 por ciento por más de ese valor, que varía

según la zona y el número de habitaciones. HUD utiliza ese valor para fijar el límite del reembolso en programas como el de la Sección 8. En zonas en que el costo de la vivienda es alto, como la ciudad de Nueva York, el FMR es usado para calcular los límites de ingresos para programas de vivienda asequible.

Una familia, según HUD, es un grupo de personas que viven en una casa o apartamento y están unidos por lazos de nacimiento, matrimonio o adopción. La definición de familia es más amplia e incluye a quienes viven solos, a quienes viven juntos o a quienes viven en una relación de tutela o custodia o en una sólida relación común. La definición de familia es importante porque solo las familias, y no cualquier hogar, pueden postular a programas como el de la Sección 8 o el de vivienda pública.

En una zona en que el costo de la vivienda es alto, hay un desequilibrio en la relación normal entre los gastos en vivienda y los ingresos en la zona y en que incluso las familias con ingresos normales para la zona tienen dificultades para pagar el valor de mercado de los apartamentos. HUD utiliza para estas zonas categorías de ingresos más altas. Para ver cómo funciona este ajuste, vaya a la página 119.

Un hogar es simplemente una persona o un grupo de personas

¿QUÉ

que vive en una casa o apartamento. Todas las familias son hogares pero no todos los hogares son familias.

Una dirección de la vivienda es un organismo municipal local que obtiene dinero de HUD para administrar programas de vivienda pública y de la Sección 8. Hay más de 3.000 direcciones de vivienda en todo el país.

Una zona metropolitana con alquileres a justo valor de mercado (HMFA) es una subdivisión de una zona estadística metropolitana. Cuando una zona de este tipo es demasiado grande y hay demasiadas diferencias económicas, HUD la divide en segmentos más pequeños llamados HMFA y calcula categorías distintas de ingresos para cada una.

Las categorías de ingresos que usan HUD y las direcciones municipales de vivienda para determinar quienes tienen derecho a programas de vivienda asequible se calculan sobre la base del MFI:

Ingresos extremadamente bajos:
30% del MFI o menos

Ingresos muy bajos:
30% a 50% del MFI

Ingresos bajos:
50% a 80% del MFI

Ingresos moderados:
80% a 120% del MFI

ES

Ingresos medios:
120% a 250% del MFI

Ingresos altos:
250% del MFI o más

Los datos demográficos sobre ingresos son datos estadísticos que muestran cuánto gana una persona, una familia, o un hogar en una zona determinada. Se pueden incorporar al gráfico estadísticas de los datos sobre ingresos en su barrio.

El tipo de interés es el precio que se paga por un préstamo, generalmente expresado como un porcentaje anual de la suma recibida en préstamo. Si se toma en préstamo \$800 por un año a un tipo de interés del 10%, el precio del préstamo es \$80 al final del año habría que pagar \$880.

Por tipo de interés bajo se entiende cualquiera que esté por debajo del tipo de interés de mercado. Cuando el préstamo concedido por una entidad privada tiene una garantía del gobierno, por ejemplo, el grado de riesgo será menor y también lo será el tipo de interés que se cobre.

El valor de mercado, en este contexto, es el alquiler no sujeto a ningún tipo de regulación en que el propietario cobra lo que el mercado esté dispuesto a pagar. ¡En la ciudad de Nueva York puede ser muy alto! El término también puede ser utilizado en el contexto de los tipos de interés.

LA VIVIENDA

Un tipo de interés de mercado es el que cobra el banco cuando no hay un subsidio de un programa público o de otra índole que mantenga el interés por debajo de lo que el prestatario normalmente podría obtener.

La mediana es el número que está en el medio de una serie de números que van de menor a mayor. No es el promedio, es simplemente el número que está en la mitad. La mediana de “1, 2, 3, 4, 5” es 3. La mediana de “1, 2, 3, 4, 99” es 3.

El ingreso mediano familiar (MFI) en una zona determinada es lo que gana una familia que está justo en la mitad de la distribución del ingreso. La mitad de las familias gana más y la otra mitad gana menos. Los límites de ingresos para los programas de vivienda asequible se calculan sobre la base del MFI en la zona. También se llama ingreso mediano en la zona.

Las zonas estadísticas metropolitanas (MSA) son utilizadas por el gobierno utiliza para fines de reunión de datos y asignación presupuestaria. Es la zona con respecto a la cual el HUD calcula el MFI, y generalmente corresponde al territorio de la competencia de una dirección de vivienda. Cada MSA representa un núcleo urbano y la zona económicamente integrada que lo rodea. Hay cerca de 1.000 en todo el país (aunque las más

ASEQUIBLE?

pequeñas son llamadas “zonas estadísticas micropolitanas”). La MSA de la ciudad de Nueva York es tan grande y variada que el gobierno la subdivide en regiones llamadas HMFA para hacer estadísticas y administrar los programas de vivienda asequible.

Una hipoteca es el tipo de préstamo que las personas y las empresas utilizan para bienes raíces y edificios. Un banco u otro prestamista utiliza el bien raíz o el edificio como garantía del préstamo hasta que se amortice.

La planificación, también llamada urbanización, es el proceso en el cual el gobierno (municipal, estatal o federal) participa en el desarrollo físico de una ciudad o región. Los gobiernos utilizan diversos instrumentos para la planificación, como leyes y reglamentos, pero también incentivos tributarios y otros subsidios que determinan como se configura una ciudad y, en menor medida, quien vive en ellas.

El constructor o la empresa constructora es quien junta los terrenos, obtiene la financiación (por lo general con subsidios del gobierno) y contrata a los arquitectos y contratistas para construir (o rehabilitar) un edificio.

Los subcondados son regiones que el gobierno de la ciudad utiliza para diferentes fines de reunión de datos. Hay 55 de

ellos. Se trata de grupos de barrios con una población de más de 100.000 habitantes.

Un subsidio consiste en asistencia financiera pública para que personas o grupos realicen actividades que el gobierno desea estimular. Por ejemplo, el gobierno ofrece dinero a agricultores que cultivan maíz y de esta manera más agricultores cultivan más maíz que el que cultivarían sin el subsidio.

Vivienda subsidiada no es lo mismo que vivienda asequible. Hay vivienda subsidiada cuando el gobierno comparte el costo de la vivienda con los constructores, los dueños del terreno, los inquilinos o los propietarios. En su definición más elemental, es la vivienda que recibe algún tipo de subsidio y es difícil encontrar vivienda que no sea subsidiada.

Un crédito tributario es una suma que se acredita a lo que se debe en impuestos. Quien tiene un crédito tributario por \$1.000 puede descontar \$1.000 de sus impuestos.

Una deducción de impuestos es una suma que se acredita al ingreso imponible. Quien gana \$20.000 por año y tiene una deducción de \$1.000, tiene que pagar impuestos sobre \$19.000.

Un bono exento de impuestos es igual que un bono normal, salvo que el inversionista no tiene que pagar impuestos por los intereses que devenga. Esto significa que los tipos de interés no tienen que ser tan altos en comparación con los bonos ordinarios para atraer inversionistas. Si el tipo de interés es más bajo, resulta más barato al emisor recaudar fondos. Según el Código Tributario Federal, los intereses devengados por los bonos emitidos por ciudades (llamados bonos municipales o “munis”) se deducen de los impuestos. La ciudad de Nueva York emite estos bonos y luego presta el dinero a constructores para fomentar la creación de vivienda asequible.

Un incentivo tributario es un medio por el cual el gobierno estimula una actividad al gravarla con menos impuestos o la desalienta al gravarla con más impuestos. Los constructores ofrecen más vivienda asequible porque el gobierno les ofrece deducciones fiscales. Las personas no realizan tantos retiros anticipados de sus cuentas de jubilación porque los impuestos del gobierno sobre los retiros anticipados tienen una tasa especial muy alta.

Un vale, en el programa de la Sección 8, es un cupón que el gobierno ofrece al propietario del terreno para cubrir parte del alquiler del inquilino.

Apéndice: Ajuste del MFI

¿Cómo ajusta el gobierno el MFI según el tamaño de la familia?

El MFI para una familia de cuatro personas es la base. Los MFI para familias de otro tamaño se derivan de él.

Para familias más pequeñas:

- El MFI para 3 personas es el 90% del MFI para 4 personas.
- El MFI para 2 personas es el 80% del MFI para 4 personas.
- El MFI para 1 persona es el 70% del MFI para 4 personas.

Para familias más grandes:

- El MFI para 5 personas es el 108% del MFI para 4 personas.
- El MFI para 6 personas es el 116% del MFI para 4 personas.
- El MFI para 7 personas es el 124% del MFI para 4 personas.

¡Y así sucesivamente. Simplemente hay que agregar un 8%! Los MFI se utilizan luego para calcular los límites de ingresos de las familias de ese tamaño.

¿Cómo ajusta el gobierno el MFI en una zona en que el costo de la vivienda es alto?

El MFI actual para la ciudad de Nueva York es de \$61.600 pero el gobierno ajusta esa cifra a \$76.800 para calcular quienes tienen derecho a participar en programas de vivienda asequible. Ello se debe

a que el gobierno considera que en la Zona Metropolitana de Nueva York el costo de la vivienda es alto y no se da la relación normal entre ingresos y alquileres.

En lugar de establecer las categorías de ingresos directamente sobre la base del MFI, el gobierno utiliza una cifra distinta, el justo alquiler de mercado (FMR), para que más gente cumpla los requisitos de los programas de vivienda asequible.

¿Cómo funciona el ajuste?

Para determinar el FMR, el gobierno toma los alquileres de los apartamentos de la zona de 2 dormitorios y fija el FMR en el percentil 40. Esto significa que el 40% de todos los alquileres de los apartamentos son más bajos y que el 60% de todos los alquileres de los apartamentos son más altos. El FMR para un apartamento de dos dormitorios en Nueva York es de \$1.318. Con esta cifra, el gobierno calcula el límite de lo que puede pagar una familia de “ingresos muy bajos.”

¿Cómo funciona?

Implica algo de matemáticas: Calcule el 85% del FMR: 85% de \$1.318 es \$1.120.

Calcule cuánto tendría que ganar una familia para que el alquiler fuera el 35% de sus ingresos: \$1.120 es el 35% de \$3.200. Al multiplicar \$3.200 por 12 meses se obtiene un ingreso anual de \$38.400. El límite de la categoría de “ingresos muy bajos” es de \$38.400.

¿QUÉ

ES

LA VIVIENDA

ASEQUIBLE?

La fundamentación es la siguiente. Un apartamento de 2 dormitorios en Nueva York que se alquile por el 85% del FMR (\$1.120) probablemente no esté en muy buenas condiciones y no hay muchos de ellos. Si una familia de cuatro personas gasta más de lo que le significaría un alquiler asequible (35% en lugar del 30% de sus ingresos) en un apartamento que no está en muy buenas condiciones y que además es difícil de encontrar, probablemente le vendría bien acogerse a un programa de vivienda asequible.

Entonces el gobierno califica a esta familia hipotética de familia con "ingresos muy bajos" y luego calcula las demás categorías a partir de ésta. Prácticamente en cualquier otro lugar, el gobierno calcula el MFI para la zona y fija las categorías de ingresos a partir de él. En este caso, el gobierno hace lo inverso: calcula el límite en la categoría de "ingresos muy bajos" y lo duplica para ajustar el MFI. Acabamos de averiguar que el límite en Nueva York es \$38.400. Al duplicarlo se obtiene \$76.800. Ese es el MFI ajustado en Nueva York.



Este libro forma parte de la serie de instrumentos para una visión del urbanismo.



El gráfico



La aplicación en Internet



Este libro

Este libro, *¿Qué es la vivienda asequible?*, forma parte de la serie de instrumentos para una visión del urbanismo, que tiene por objeto fomentar la discusión y el aprendizajes grupal acerca del uso de la tierra y la urbanización en la ciudad de Nueva York. Esta serie permite a cualquier neoyorquino utilizar el mismo lenguaje que los profesionales para describir los procesos y resultados del uso de la tierra y proporciona medios visuales y táctiles para facilitar la discusión, exponer y aclarar y problemas, y proponer y comunicar soluciones.

Encontrará más información en envisioningdevelopment.net