

# **Resumen ejecutivo del Plan Regional de Vivienda Justa (Regional Fair Housing Plan) del área metropolitana de Washington**

Peter Tatian y Diane Glauber  
Diciembre de 2022

## **Introducción**

### **Retos de una vivienda justa**

Las personas eligen vivir en esta región por muchas razones: barrios saludables, buenas escuelas y acceso a trabajos, por nombrar algunas. Pero muchas de ellas no reciben igualdad de trato en lo referente a vivienda y otras oportunidades. Esto es especialmente cierto para los residentes de color, las personas de bajos ingresos y las personas con discapacidades.

Las áreas con una mayor cantidad de residentes que son personas negras, indígenas y de color (BIPOC) suelen tener índices más altos de pobreza y menor acceso a buenas escuelas, barrios saludables, transporte y oportunidades de trabajo.

Muchos gobiernos locales en nuestra región han tomado medidas importantes para mejorar el acceso a viviendas seguras y asequibles. Ellos han:

- Aumentado el financiamiento
- Hecho cambios en la zonificación
- Agregado requisitos para construir viviendas seguras y asequibles en nuevos desarrollos urbanos

Pero, al mismo tiempo, la región continúa atrayendo inversiones en nuevos desarrollos comerciales que provocan preocupaciones de desplazamiento debido al aumento de los precios de compra y alquiler de las viviendas locales. Además, el alto costo de adquisición de terrenos para desarrollos urbanos y de construcción en la región del área metropolitana de Washington hace que la mayoría de las nuevas viviendas construidas sean inasequibles para muchos residentes. Estos intereses comerciales a menudo se ven complicados por el rechazo de la comunidad o el sentimiento “No en mi patio trasero” (Not in My Backyard, NIMBY) de los residentes en respuesta a los intentos de construir viviendas más asequibles o de permitir albergar a una mayor densidad de personas, todo lo que supone un reto para la región.

### **Plan Regional de Vivienda Justa**

Los gobiernos estatales y locales que reciben fondos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) deben presentar un plan de vivienda justa. En lugar de crear planes separados, ocho comunidades se unieron y trabajaron con las Autoridades de Viviendas Públicas (Public Housing Authorities, PHA) y otros organismos en un plan regional.

El resultado de esto es el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa (Analysis of Impediments to Fair Housing Choice) de la región del área metropolitana de Washington. Cada gobierno local debe aprobarlo antes de enviarlo al HUD.

Han pasado más de 25 años desde que Washington DC y las comunidades de los alrededores trabajaron juntos en un plan regional. Abarca de 2022 a 2026, lo que garantiza que seguiremos trabajando juntos en estos objetivos regionales:

- Cumplir los requisitos de vivienda justa
- Proporcionar un mejor acceso a una vivienda segura y asequible
- Aumentar la inversión y los recursos en áreas prioritarias

- Mejorar el acceso a estos barrios
- Superar los patrones de segregación pasados y presentes
- Promover la elección de vivienda justa
- Crear comunidades más inclusivas

### **El equipo del proyecto**

Los miembros del equipo del proyecto eran representantes de 8 de los 24 gobiernos locales que constituyen el Consejo de gobiernos del área metropolitana de Washington (Metropolitan Washington Council of Governments, COG):

- Ciudad de Alexandria, VA
- Condado de Arlington, VA
- Distrito de Columbia
- Condado de Fairfax, VA
- Ciudad de Gaithersburg, MD
- Condado de Loudoun, VA
- Condado de Montgomery, MD
- Condado de Prince William, VA

En este informe también colaboraron:

- Un Comité Asesor Comunitario (Community Advisory Committee) de grupos locales que trabajan con residentes afectados por la elección de vivienda justa.
- Colaboradores de PHA del condado de Fairfax, VA, el distrito de Columbia y la ciudad de Alexandria, VA.
- Un equipo de asesores que era responsable de gran parte del trabajo técnico, logística, análisis y síntesis de los datos y redacción del plan. En el equipo, dirigido por el Comité de Abogados por los Derechos Civiles conforme a la Ley (Lawyers' Committee for Civil Rights Under Law), también participaron Urban Institute, Ochoa Urban Collaborative y Enterprise Community Partners, colaborador de asistencia técnica de HUD.

### **Participación comunitaria**

El equipo del proyecto también se aseguró de que participaran los residentes y otras personas afectadas por el plan. El equipo se basó en la regla Promoción Afirmativa de la Vivienda Justa (Affirmatively Furthering Fair Housing) de 2015, que proporcionó orientación sobre las formas de garantizar que los residentes tengan voz en las decisiones locales sobre vivienda.

Para asegurarnos de que nuestro plan haga lo mismo por los residentes de nuestra región, nosotros:

- Les pedimos a ellos y a otras personas interesadas que compartieran sus puntos de vista y recomendaciones.
- Usamos lo que aprendimos para confirmar las conclusiones de los datos e identificar las lagunas de información.
- Incluimos sus ideas y opiniones en las decisiones y los resultados del plan.
- Consideramos sus opiniones cuando elaboramos las conclusiones y recomendaciones finales del plan.

### **Cómo se involucraron las partes interesadas**

Más de 1,200 agencias, grupos y personas formaron parte del proceso del Plan Regional de Vivienda Justa entre julio de 2021 y marzo de 2022. El Equipo del proyecto se contactó con las

partes interesadas que fueron identificadas por el COG, los gobiernos locales y los miembros del Comité Asesor Comunitario, y publicó notificaciones públicas en periódicos, sitios web y redes sociales. Un sitio web centralizado, [www.mwcog.org/fairhousing](http://www.mwcog.org/fairhousing) proporcionaba información y enlaces a información sobre vivienda justa, documentos del plan y notificaciones de reuniones.

Todos estos métodos permitieron que el público tuviera conocimiento del plan y proporcionara sus comentarios y opiniones a través de:

- Grupos de opinión regionales. Realizamos tres sesiones en julio de 2021 con Challenging Racism, una organización sin fines de lucro de Virginia. Estas sesiones, a las que asistieron casi 400 personas, incluyeron información y debates sobre vivienda, transporte, educación, entorno y raza.
- Grupos de opinión locales y reuniones públicas. Realizamos grupos de opinión y reuniones públicas en las ocho jurisdicciones durante el cuarto trimestre de 2021. Los asistentes escucharon presentaciones y participaron en grupos de debate pequeños. Los temas que se trataron fueron el proceso de vivienda justa, información sobre vivienda y estudios relacionados con la vivienda.
- Encuesta. Casi 3,000 residentes de la región respondieron una encuesta entre julio de 2021 y febrero de 2022. Compartieron las experiencias que tuvieron con vivienda asequible y discriminación.
- Entrevistas. Entrevistamos a unas 50 personas, incluyendo a partes interesadas y responsables de toma de decisiones influyentes de grupos de defensa de vivienda justa y derechos civiles y del sector inmobiliario privado. También hablamos con funcionarios públicos de rango superior y elegidos y con líderes de organizaciones sin fines de lucro.
- Otros grupos de opinión. Después de revisar los resultados de las actividades de arriba, decidimos recopilar más información de grupos determinados, especialmente de hispanohablantes, inmigrantes, comunidades LGBTQ+, adultos mayores y personas con discapacidad. Trabajamos con grupos locales que representan a estos residentes y realizamos cinco grupos de opinión más durante marzo de 2022.

La mayoría de las reuniones fueron virtuales debido al COVID-19. Todos los eventos presenciales se realizaron en oficinas gubernamentales y cumplieron los requisitos federales para garantizar el acceso a todas las personas:

- Los lugares de reunión cumplían la Ley para Estadounidenses con Discapacidades.
- Los sitios web y las reuniones cumplieron la sección 508 de la Ley de Rehabilitación. Requiere que la tecnología electrónica y de la información sean accesibles a las personas con discapacidades. Esta incluye problemas visuales y auditivos.
- También había disponibles intérpretes de español y otros servicios para quienes no hablan inglés.

El cuadro 1 incluye algunas de las conclusiones de estas actividades. Para obtener más información, consulte la sección de participación comunitaria del plan en [www.mwcog.org/fairhousing](http://www.mwcog.org/fairhousing).

---

## CUADRO 1

### Resumen de las conclusiones de las actividades de compromiso de la comunidad

- El 83.6 % de quienes respondieron la encuesta dijo que era difícil encontrar una vivienda segura y asequible.
- El 13 % ha sufrido discriminación; de ese porcentaje, el 41 % culpó a los propietarios o corredores de propiedades.
- Las personas que asistieron a los grupos de opinión locales y a las reuniones públicas dijeron que los tres principales obstáculos para conseguir una vivienda justa son:
  - Falta de vivienda asequible
  - Incumplimiento del gobierno
  - Discriminación racial
- Sus tres principales soluciones son:
  - Más programas y personal con competencias culturales y lingüísticas
  - Acceso a casas para personas con discapacidades
  - Acceso a subsidios para vivienda
- Otras soluciones principales:
  - Orientadores de vivienda y funcionarios de gobierno locales que hablen español
  - Información sobre el programa en idiomas como árabe, amárico y chino
  - Opciones y programas para que los adultos mayores sigan activos
  - Propietarios que hagan ajustes razonables requeridos
  - Programas y servicios para jóvenes LGBTQ y transexuales para prevenir la indigencia

---

## Evaluación de los objetivos anteriores

El Plan Regional de Vivienda Justa también describe el progreso que han hecho los ocho gobiernos locales hacia los objetivos establecidos en los planes o informes de vivienda justa anteriores. Algunos ejemplos se presentan abajo. Para obtener más información, consulte la sección de evaluación de los objetivos anteriores del plan.

- **Ciudad de Alexandria.** La ciudad y sus colaboradores sin fines de lucro crearon o preservaron 774 viviendas entre enero de 2014 y junio de 2022. Esto incluyó 151 unidades asequibles en nuevos desarrollos de viviendas. La ciudad también cambió las reglas de zonificación en 2019 para crear una zona multifamiliar. Los dueños de propiedades y las empresas constructoras reciben incentivos para crear y preservar viviendas muy asequibles a largo plazo ahí.
- **Condado de Arlington.** El condado aumentó el suministro de viviendas asequibles para grupos familiares con ingresos iguales o inferiores al 60 % de los ingresos medios del área. Ellas hacen lo siguiente:

- Cambiaron el Fondo de Inversión en Viviendas Asequibles (Affordable Housing Investment Fund) del condado.
  - Crearon Distritos de conservación de viviendas para evitar la pérdida de unidades de menor costo sin subsidios de gobierno.
  - Usaron bonificaciones de densidad para permitir que las empresas constructoras construyan más viviendas a cambio de crear más unidades asequibles.
- **Distrito de Columbia.** El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Department of Housing and Community Development, DHCD) del distrito:
    - Hizo cambios en 2017 y 2019 a su Plan de Asignación Calificada (Qualified Allocation Plan, QAP) y Solicitud Consolidada de Propuestas (Consolidated Request for Proposals, RFP). Estos cambios permiten que el DHCD use fondos federales y locales destinados a viviendas asequibles para ayudar a reducir la segregación existente y evitar la segregación futura.
    - En el momento de tomar decisiones de financiamiento, considera dónde está ubicada la propiedad y a qué distancia se encuentra del transporte público. Esto da a los patrocinadores de proyectos un incentivo para producir o preservar viviendas asequibles en barrios con grandes oportunidades. Estas son áreas donde los índices de delincuencia y pobreza son bajos. También tienen mejor acceso a escuelas y empleos de alta calidad.
  - **Condado de Fairfax.** El condado creó un programa de pruebas para detectar prácticas discriminatorias en el mercado inmobiliario. El condado contrató a Equal Rights Center en 2019 para llevar a cabo las pruebas. Incluyen pruebas por correo electrónico, por teléfono y en persona. El centro trabajó con el personal del condado para analizar los resultados de las pruebas por correo electrónico, por teléfono y en persona. También trabajaron juntos en la elaboración de recomendaciones y de un informe sobre las siguientes pruebas:
    - 122 pruebas realizadas de junio de 2019 a marzo de 2021. 93 eran pruebas de alquiler, de las cuales 25 se basaron en la raza, 55 en el país de origen y 13 en la discapacidad (discapacidad auditiva). 15 eran pruebas de préstamos y 14 pruebas de ventas que se basaron en la raza y diseñadas para probar dirección
    - 119 eran pruebas en los mercados de alquiler, ventas y préstamos en agosto de 2021.
  - **Ciudad de Gaithersburg.** La ciudad mejoró su capacidad para atender a personas con conocimientos limitados de inglés mediante lo siguiente:
    - Adición de una función de traducción de idiomas en todas las páginas de su sitio web.
    - Contratación de personal bilingüe en la División de servicios comunitarios.
    - Exigencia de difusión multilingüe y respetando la cultura para todos los contratos de subsidio de servicios comunitarios.
  - **Condado de Loudoun.** El condado ha incorporado a un coordinador de vivienda justa a tiempo completo a su presupuesto para el año fiscal 2023. Esta persona:
    - Creará un equipo de difusión para propietarios conformado por representantes de distintos departamentos. El equipo compartirá información, tratará problemas y mejorará las oportunidades para grupos familiares que necesiten apoyo o servicios adicionales para encontrar y conservar su vivienda.

- Dirigirá un estudio para determinar si el condado necesita y puede crear una Comisión de derechos humanos del condado de Loudoun u otro grupo encargado de hacer cumplir la ley.
- **Condado de Montgomery.** El condado cambió y reforzó su programa de zonificación inclusiva (MPDU). Los cambios:
  - Aumentaron los incentivos y los requisitos para las empresas constructoras de unidades residenciales asequibles.
  - Autorizaron más permisos para unidades de vivienda adicionales y desarrollo urbano de alta densidad y uso mixto cerca del transporte público.
  - Hicieron más fácil que las empresas obtengan permisos y colaboren con el Departamento de Servicios de Planificación (Department of Planning Services) del condado y el Consejo de Planificación durante el desarrollo urbano.
- **Condado de Prince William.** El condado usó los fondos federales de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (Community Development Block Grant, CDBG) para:
  - Transportar a personas indigentes. Llevaban en auto a personas entre albergues, clínicas médicas, centros de desintoxicación, oficinas de asistencia pública y otros proveedores de servicios locales. El programa atendió a 350 personas cada año durante cinco años.
  - Pagar orientación a quienes tienen o quieren comprar casas y clases sobre presupuestos y gestión financiera. Las clases son en inglés y español, según lo exige el Programa para Compradores de Primera Vivienda (First-Time Homebuyer Program) del condado.

### Análisis de vivienda justa

#### Datos demográficos: sobre los residentes de nuestra región

El porcentaje de grupos raciales y étnicos en nuestra región ha cambiado desde 1990. Las poblaciones hispana y asiática o de las islas del Pacífico han crecido de forma significativa. La población hispana ha aumentado más del doble, mientras que el porcentaje de blancos ha disminuido.

Grupo	% en nuestra región	% en Estados Unidos
Blanco	45.5	60
Negro	24.8	12
Hispano	15.8	18
Nativo americano	10	Menos de 1
Asiático o de una isla del Pacífico	Aproximadamente 10	6

Aproximadamente, el 9 % de la población de la región tiene alguna discapacidad. Las más frecuentes son:

- Discapacidad ambulatoria: dificulta que las personas puedan caminar o subir escaleras.
- Discapacidad de vida independiente: dificulta que las personas hagan mandados, hagan compras o visiten al médico solas.
- Discapacidades cognitivas: dificultan que las personas recuerden, se concentren o tomen decisiones.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://www.census.gov/topics/health/disability/guidance/data-collection-ac.html>

El porcentaje de residentes nacidos en el extranjero en nuestra región también casi se ha duplicado desde 1990. Ellos incluyen:

- 200,000 nacidos en El Salvador
- 100,000 nacidos en India
- Aproximadamente 75,000 nacidos en China
- Entre 40,000 y 60,000 de Corea y Etiopía

El crecimiento de la población regional nacida en otros países ha contribuido al aumento de la cantidad de personas con conocimientos limitados de inglés (LEP). Están limitados en su capacidad para hablar, leer o entender inglés. En toda la región, el español es el idioma que más habla la población con LEP. Los otros 10 idiomas principales que habla la población con LEP son, por orden:

- Otros idiomas indoeuropeos (excluyendo español y francés)
- Chino (incluyendo mandarín y cantonés)
- Otros idiomas e idiomas no especificados
- Coreano
- Vietnamita
- Otros idiomas de Asia e islas del Pacífico
- Francés
- Haitiano o cajún
- Árabe
- Tagalo (incluyendo filipino)

Cada área local en el plan y toda la región tienen un porcentaje de hombres y mujeres bastante similar. En toda la región:

- El porcentaje de personas de 65 años o más (12.7 %) es levemente inferior al porcentaje de EE. UU. (15.6 %).<sup>2</sup>
- Aproximadamente un 46.1 % de los grupos familiares que son familia (grupos de dos o más personas que son familiares que viven juntas) tiene hijos menores de 18 años.
- La Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (American Community Study) que se realiza cada cinco años (de la Oficina del Censo de Estados Unidos [U.S. Census Bureau]) mostró que el porcentaje de familias con hijos se mantuvo bastante estable desde 2010 hasta 2019. Pero ahora es un poco menos que porcentaje de 1990.

Para ver análisis demográfico específico, consulte la sección de resumen de datos demográficos del Plan Regional de Vivienda Justa.

### **Segregación**

La segregación está en aumento en nuestra región. El “índice de diferencia” mide la segregación en la vivienda. Es decir, muestra la distribución desigual que existe entre dos grupos diferentes dentro de una ciudad o un área metropolitana. Mientras más alto es el índice, más separados están los dos grupos.

Tenemos altos niveles de segregación entre residentes negros y blancos. La diferencia entre quienes son residentes hispanos y residentes blancos es moderada. Esto también es cierto para los

---

<sup>2</sup> <https://data.census.gov/cedsci/table?q=elderly%20population%20in%20us%20in%202019&d=ACS%205-Year%20Estimates%20Data%20Profiles>

residentes de las islas del Pacífico y los residentes blancos. Pero, para todos los grupos, el índice de diferencia ha aumentado desde 2010.

El “índice de aislamiento” mide cuál es la probabilidad de que las personas de un determinado grupo vivan cerca solamente de otras personas del mismo grupo.<sup>3</sup> El índice es alto para los residentes blancos y negros. Cada grupo tiene más probabilidades de vivir cerca de otras personas de su mismo grupo. Pero los residentes blancos tienen el valor más alto de índice de aislamiento regional. Los residentes asiáticos o de las islas del Pacífico son los que tienen el índice más bajo.

El “índice de exposición” mide cuál es la probabilidad de que las personas vivan en comunidades con personas de distintos grupos raciales y étnicos.<sup>4</sup> Cuando medimos la segregación residencial en nuestra región, este índice proporciona los mismos resultados que los índices de disimilitud y aislamiento. Por ejemplo, los residentes blancos tienen índices de exposición relativamente bajos en comparación con todos los grupos minoritarios. Esto significa que es menos probable que vivan en comunidades con personas de diferentes razas o etnias.

El lugar donde uno vive influye mucho en la salud mental y física, la educación, la exposición a la delincuencia y las oportunidades económicas. Los residentes que viven en áreas urbanas más segregadas por raza e ingresos tienen menos posibilidades de ascender económicamente. Muchos estudios de investigación han revelado que la desigualdad racial empeora con la segregación residencial. Los índices más altos de pobreza en un área también pueden aumentar los índices de delincuencia y empeorar los resultados de salud.

Pero estas áreas también pueden ofrecer oportunidades que no se encuentran en otras áreas. Algunas personas eligen barrios con Áreas de Pobreza con Concentración de Diversidad Racial o Étnica (Racially or Ethnically Concentrated Areas of Poverty) (vea el cuadro 2). Estas R/ECAP les ofrecen:

- Centros de trabajo.
- Otros miembros de su grupo étnico. Esto es especialmente importante para los inmigrantes. Un sentido de comunidad y apoyo puede ayudarlos a adaptarse a la vida en Estados Unidos.
- Empresas, redes sociales e instituciones que ayudan a preservar sus identidades culturales.
- Servicios que necesitan para establecerse en sus nuevas casas.

Para obtener una lista de estudios de investigación sobre los perjuicios de la segregación residencial, consulte el Apéndice del plan regional.

---

## CUADRO 2

### Áreas de pobreza con concentración de diversidad racial o étnica (R/ECAP)

El HUD usa una fórmula para determinar qué áreas califican como R/ECAP. Deben tener niveles significativos de pobreza y personas de color. En el pasado, las políticas federales de vivienda hicieron que los residentes blancos se alejaran de las ciudades, como el distrito de Columbia, creando así suburbios segregados.

---

<sup>3</sup> <https://www.census.gov/topics/housing/housing-patterns/guidance/appendix-b.html>

<sup>4</sup> <https://www.dartmouth.edu/~segregation/IndicesofSegregation.pdf>

- La mayoría de las R/ECAP de nuestra región se encuentran en el distrito y en áreas principalmente habitadas por personas negras.
- Las personas negras conforman un cuarto de la población de la región, pero un 80 % de los residentes de R/ECAP.
- Más de la mitad de las familias que viven allí tienen hijos.
- Más del 5 % de los residentes provienen de El Salvador y otros países centroamericanos.

El este del condado de Montgomery, el sudeste del condado de Fairfax y el este del condado de Prince William también tienen áreas de diversidad racial y étnica con poblaciones de bajos ingresos. Pero el nivel de pobreza en estas áreas no es lo suficientemente bajo como para cumplir la norma del HUD para las R/ECAP.

### **Oportunidad**

El Plan Regional de Vivienda Justa analiza si algunas personas tienen menos oportunidades que otras debido a su raza, etnia y al lugar donde viven. La oportunidad incluye el acceso a buenas escuelas, trabajos y transporte. También es la oportunidad de vivir en áreas saludables y con bajo nivel de pobreza.

### Escuelas

- Los residentes blancos de toda la región tienen el mayor acceso a buenas escuelas,<sup>5</sup> seguidos los residentes asiático-americanos.
- Los residentes negros e hispanos son los que tienen menor acceso a buenas escuelas, especialmente los que viven por debajo del umbral de la pobreza.
- El acceso a buenas escuelas también depende de dónde viva en nuestra región:
  - La mayoría de las escuelas de alto rendimiento se encuentran en las áreas suburbanas, especialmente en los condados de Loudoun, Fairfax y Montgomery. Los residentes son en su mayoría blancos o, en menor medida, asiático-americanos.
  - Las escuelas de bajo rendimiento tienen más probabilidades de estar en áreas urbanas con mayor cantidad de residentes negros e hispanos. Incluyen el distrito de Columbia y las áreas urbanas de Alexandria y Arlington.

### Trabajos

- Los residentes asiático-americanos y blancos tienen más probabilidades de tener un empleo o estar buscando trabajo activamente que los residentes negros, hispanos y nativos americanos.
- Las personas que viven en el distrito o en los condados vecinos tienen más probabilidades de tener trabajo que las que viven en otras áreas. Las razones de esto son más trabajos y opciones de transporte.

### Transporte

- Las personas que viven en la región tienen mayor acceso al transporte de bajo costo que las personas en el resto del país.
- Los residentes blancos, y especialmente quienes son pobres, tienen menor acceso al transporte de bajo costo que los demás. Una razón es que es más probable que vivan en áreas suburbanas. Y estas áreas tienen menos opciones de transporte que en el distrito.

<sup>5</sup> El acceso a buenas escuelas se basa en las viviendas que están cerca de las escuelas con mayor cantidad de alumnos de 4.º grado que obtienen buenos resultados en las pruebas estatales de aptitud.

## Vivienda

- Las desigualdades en el acceso a barrios con bajo nivel de pobreza son las mismas en la región y en cada una de las áreas que la conforman.
- Los residentes blancos tienen más probabilidades de vivir en áreas con bajo nivel de pobreza que otros grupos, especialmente los negros e hispanos.
- Los residentes negros tienen el menor acceso a estas áreas en el distrito y en Fairfax.
- Los residentes hispanos tienen el menor acceso a todas las áreas de nuestra región.

## Entornos saludables (áreas con menos contaminación)

- Los residentes blancos tienen el mayor acceso a los lugares saludables de nuestra región. Esto es en comparación con los residentes nativos americanos, asiático-americanos o de las islas del Pacífico y los residentes hispanos y negros.
- Este acceso es el mismo en todos los grupos para quienes viven en la pobreza.
- Las áreas más suburbanas y rurales de los condados de Loudoun y Prince William son los lugares más saludables para vivir de la región. Los residentes son en su mayoría blancos.
- El distrito, Arlington y Alexandria tienen el acceso más bajo.
- El acceso a entornos saludables ha mejorado drásticamente para todos los residentes desde 2019. La razón es probablemente una menor contaminación debido a la disminución de la cantidad de personas que se trasladaban hacia y desde su trabajo durante la pandemia de COVID-19.

La raza y la etnia crean marcadas desigualdades en el acceso de los residentes a las oportunidades en nuestra región. Consulte el resumen en el cuadro 3. El acceso es casi siempre menor para los residentes negros e hispanos que para los blancos. Esto también es cierto para los asiático-americanos en menor medida. Los nativos americanos suelen situarse en algún punto intermedio, con algunas excepciones. Pero estas desigualdades son peores para las personas que viven por debajo del umbral de la pobreza.

---

## CUADRO 3

### **Acceso a oportunidades por raza y etnia**

Los grupos con mayor acceso aparecen en primer lugar después de cada oportunidad. Aquellos que tienen menor acceso aparecen en último lugar.

- **Escuelas:** blancos, asiáticos, nativos americanos, hispanos, negros.
- **Trabajos:** asiáticos, blancos, nativos americanos, hispanos, negros.
- **Acceso a trabajos:** asiáticos, blancos, hispanos, nativos americanos, negros.
- **Índice de transporte:** (frecuencia y amabilidad, distancia entre paradas, conexiones): hispanos, asiáticos, negros, nativos americanos, blancos.
- **Costos de transporte:** aproximadamente los mismos para todos.
- **Barrios con bajo nivel de pobreza:** blancos, asiáticos, nativos americanos, hispanos, negros.
- **Entorno (nivel de contaminación):** blancos, nativos americanos, asiáticos, hispanos, negros.

## Vivienda

### Problemas frecuentes

De los más de dos millones de grupos familiares de la región, un tercio tiene uno o más de estos problemas de vivienda designados por el HUD:

1. Instalaciones de cocina incompletas
2. Instalaciones de fontanería incompletas
3. Hacinamiento
4. Alto costo (pagan 30 % o más de los ingresos en gastos de vivienda)<sup>6</sup>

Los grupos familiares de color, especialmente los grupos familiares hispanos y negros, tienen más probabilidades de tener problemas de vivienda. Esto también es cierto para los grupos familiares que no son familia (personas que viven juntas, pero que no son familiares) y las familias de cinco o más personas. Consulte la tabla 1c para obtener más información. A nivel regional, el 25 % de los grupos familiares blancos y uno de cada tres grupos familiares de color tienen problemas de vivienda.

Esta tendencia se mantiene para los grupos familiares con graves problemas de vivienda. Consulte la tabla 1c. Los problemas incluyen no tener instalaciones de cocina ni de plomería. También se consideran problemas graves que una habitación la ocupe más de una persona o que los gastos de vivienda sean iguales o superiores al 50 % de los ingresos del grupo familiar.

Los grupos familiares hispanos tienen casi tres veces más probabilidades de tener problemas graves de vivienda que los grupos familiares blancos de la región. Los grupos familiares negros y nativos americanos tienen más del doble de probabilidades de enfrentarse a estos problemas.

**Tabla 1c: Datos demográficos de grupos familiares con necesidades de vivienda desproporcionadas, región**

Grupos familiares que experimentan alguno de los 4 problemas de vivienda	n.º con problemas	n.º de grupos familiares	% con problemas
<b>Raza/Etnia</b>			
Blanco, no hispano	290,379	1,146,249	25.33 %
Negro, no hispano	228,930	547,575	41.81 %
Hispano	116,643	229,029	50.93 %
Asiático o de las islas del Pacífico, no hispano	63,849	184,508	34.61 %
Nativo americano, no hispano	1,912	4,987	38.34 %
Otro, no hispano	18,138	48,608	37.31 %

<sup>6</sup> HUSUER, CHAS: *Background*, [https://www.huduser.gov/portal/datasets/cp/CHAS/bg\\_chas.html](https://www.huduser.gov/portal/datasets/cp/CHAS/bg_chas.html)

Total	719,855	2,160,990	33.31 %
<b>Tipo y tamaño de grupo familiar</b>			
Grupos familiares que son familia, menos de 5 personas	331,440	1,195,683	27.72 %
Grupos familiares que son familia, más de 5 personas	95,644	230,517	41.49 %
Grupos familiares que no son familia	292,760	734,793	39.84 %
Grupos familiares que experimentan alguno de los 4 problemas graves de vivienda	n.º con problemas graves	n.º de grupos familiares	% con problemas graves
<b>Raza/Etnia</b>			
Blanco, no hispano	125,471	1,146,249	10.95 %
Negro, no hispano	116,013	547,575	21.19 %
Hispano	68,070	229,029	29.72 %
Asiático o de las islas del Pacífico, no hispano	33,791	184,508	18.31 %
Nativo americano, no hispano	1,040	4,987	20.85 %
Otro, no hispano	8,829	48,608	18.16 %
<b>Total</b>	<b>353,250</b>	<b>2,160,990</b>	<b>16.35 %</b>

#### Gastos de vivienda

El costo de vivienda perjudica a muchos residentes en nuestra región. Este:

- Afecta de forma más grave a grupos familiares negros, hispanos y nativos americanos (tabla 1d).
- Afecta a un gran número de grupos familiares asiáticos o de las islas del Pacífico.
- Afecta más a grupos familiares que no son familia que a los demás.
- Los grupos familiares de familias pequeñas tienen una carga más baja de gastos de vivienda.

**Tabla 1d: Datos demográficos de grupos familiares con alta carga de gastos de vivienda, región**

Raza/Etnia	n.º con alta carga de gastos	n.º de grupos familiares	% con alta carga de gastos
Blanco, no hispano	112,920	1,146,249	9.85 %
Negro, no hispano	100,254	547,575	18.31 %

Hispano	45,579	229,029	19.90 %
Asiático o de las islas del Pacífico, no hispano	25,257	184,508	13.69 %
Nativo americano, no hispano	809	4,987	16.22 %
Otro, no hispano	7,588	48,608	15.61 %
Total	292,407	2,160,990	13.53 %
<b>Tipo y tamaño de grupo familiar</b>			
Grupos familiares que son familia, menos de 5 personas	130,274	1,195,683	10.90 %
Grupos familiares que son familia, más de 5 personas	25,636	230,517	11.12 %
Grupos familiares que no son familia	136,547	734,793	18.58 %

#### Inquilinos

Los inquilinos tienen más probabilidades de experimentar problemas graves de vivienda que los propietarios. De más de un millón de grupos familiares que son propietarios:

- Más de 75 % no experimenta problemas graves de vivienda.
- Menos de 1 % tiene dos, tres o cuatro problemas graves.
- Un poco más de 50 % no tiene problemas graves de vivienda.
- Casi 4 % tiene dos, tres o cuatro problemas graves.
- Los inquilinos de los condados de Alexandria, Arlington y Loudoun tienen menos probabilidades de experimentar problemas graves de vivienda.
- Casi 50 % de todos los inquilinos de los condados de Gaithersburg, Montgomery y Prince William tienen uno o más problemas graves de vivienda.

La mayoría de las viviendas de alquiler de la región que son asequibles para los grupos familiares de bajos ingresos se encuentran en la periferia del área metropolitana. Estas incluyen los alquileres “subsidiados”: el inquilino recibe ayuda financiera para pagar el alquiler. Las viviendas asequibles en las áreas céntricas suelen estar en áreas R/ECAP.

#### Propietarios

Al menos el 50 % de los grupos familiares de la región son propietarios de su vivienda. El 73 % de los propietarios son blancos. Los grupos familiares asiático-americanos ocupan el segundo lugar con 67 %. Los grupos familiares hispanos tienen índices de propiedad de casas más altos que los grupos familiares negros en varios condados. Pero tienen el índice más bajo de toda la región.

#### **Análisis de viviendas subvencionadas**

No hay suficientes viviendas asequibles subvencionadas en la región para cubrir las necesidades. Esto es especialmente cierto para las familias. Aproximadamente un 4 % de los grupos familiares viven en unidades que reciben ayuda mediante subsidios federales basados en el inquilino o

basados en el proyecto. En la mayoría de las áreas, el programa de Vales de Elección de Vivienda ofrece el mayor suministro de viviendas para familias necesitadas. Pero este programa por sí solo no es suficiente.

Las unidades de la Sección 8 basadas en el proyecto no ofrecen muchas oportunidades de vivienda, o algunas, ninguna oportunidad para familias. Y es probable que muchos desarrollos solo sean para adultos mayores. Las viviendas públicas son otra fuente de viviendas subsidiadas. Pero la mayoría de las áreas de nuestra región no tienen viviendas públicas.

### **Residentes**

No hay datos demográficos regionales disponibles para el Programa de Vales de Elección de Vivienda. Pero es para algunos programas subvencionados. Los datos sobre viviendas de la Sección 8 públicas basadas en el proyecto y otras viviendas multifamiliares nos indican que:

- Los grupos familiares negros son el porcentaje más alto de aquellos que viven en estas casas.
- Los grupos familiares blancos son el segundo porcentaje más alto.
- Los grupos familiares hispanos son el tercer porcentaje más alto.
- Los grupos familiares asiáticos o de las islas del Pacífico son los que tienen menos probabilidades de ocupar viviendas públicas.

### **Lugar:**

Es menos probable que las viviendas públicas estén ubicadas en lugares con un alto porcentaje de población blanca. Estos lugares incluyen las zonas oeste y sur de nuestra región. En cambio, es más probable que las viviendas públicas estén ubicadas en la zona este de la región.

Esto sitúa a la mayoría de las viviendas públicas cerca del distrito de Columbia, en o cerca de áreas con un alto porcentaje de residentes negros. Los titulares de Vales de Elección de Vivienda también suelen vivir en estas áreas. Y los residentes ahí tienen menos acceso a buenas escuelas, trabajos y entornos saludables.

### **Discapacidad y accesibilidad**

#### La ley

La Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) protege a las personas contra la discriminación en materia de vivienda. En 1988, el Congreso amplió la Ley para incluir a las personas con discapacidades. Esta las protege contra la discriminación intencional y las políticas que las afectan más debido a su discapacidad. La Ley tiene tres requisitos:

1. Adaptaciones razonables cuando una persona con discapacidad las solicita y las necesita para usar y disfrutar de su casa. Por ejemplo: permitir que una persona con un trastorno de ansiedad tenga un perro de apoyo emocional a pesar de una amplia política de “no se permiten mascotas”.
2. Modificaciones razonables cuando se soliciten y sean necesarias. Por ejemplo: instalar una rampa, ensanchar el marco de una puerta u otros cambios que necesite el inquilino. Es posible que los inquilinos tengan que pagar por ellas.
3. Características determinadas para proporcionar el acceso necesario en viviendas multifamiliares construidas desde 1991.

#### La necesidad

Muchos residentes de nuestra región necesitan viviendas accesibles.

- Entre el 2.5 y el 6.1 % tienen discapacidades ambulatorias que les dificultan que puedan caminar o subir escaleras.<sup>7</sup>
- Entre el 2 y el 4 % tienen problemas de visión.
- Entre el 2 y el 3 % tienen problemas de audición.

Según estas cifras, necesitamos entre 100,000 y 300,000 viviendas accesibles. Muchas de estas también deben ser asequibles porque las personas con discapacidades también pueden tener ingresos bajos. En general, a la región le falta mucho para cubrir estas necesidades: esto es especialmente cierto en las comunidades suburbanas periféricas, como los condados de Loudoun y Prince William, que no tienen viviendas multifamiliares o públicas, o tienen muy pocas.

#### Requisitos de viviendas accesibles

Algunos proyectos de viviendas financiados con fondos federales deben cumplir requisitos específicos para garantizar el acceso. Por ejemplo:

- El 5 % de las unidades en los desarrollos de viviendas financiadas con fondos federales deben ser accesibles para personas con problemas de movilidad.
- El 2 % debe ser accesible para personas con problemas de audición y visión.

Los proyectos subsidiados con créditos tributarios federales de vivienda de bajo ingreso también deben cumplir estándares mínimos de acceso. Estos estándares son más bajos que para otros tipos de viviendas subvencionadas con fondos federales.

#### Viviendas accesibles en nuestra región

Desde el año 2000, aproximadamente 156,637 unidades se han construido en edificios de cinco o más unidades. Deben cumplir los estándares de diseño y construcción de la Ley de Vivienda Justa para garantizar el acceso a las personas con discapacidad,

Pero algunas de las unidades más antiguas de nuestra región pueden requerir cambios para ser completamente accesibles. Se construyeron 176,137 unidades entre 1980 y 1999. No sabemos cuántas unidades se construyeron en 1991 o después de ese año. Es a partir de ese momento cuando entraron en vigor los estándares de la Ley. Sabemos que algunas de estas unidades recibieron fondos federales. Se les habría exigido que cumplieran estándares más estrictos de acceso.

La mayoría de las viviendas públicas están en el distrito de Columbia. Y es más probable que las viviendas públicas tengan unidades accesibles. Pero el distrito, el condado de Fairfax y el condado de Montgomery están tomando medidas para construir comunidades más diversas e integradas. Esto está empezando a crear viviendas más asequibles y accesibles a nivel regional. Cada desarrollo de viviendas debe reservar un porcentaje de unidades nuevas que sean asequibles para las personas con ingresos bajos o moderados.

#### Segregación de residentes con discapacidades intelectuales, de desarrollo y psiquiátricas

Virginia, Maryland, el distrito de Columbia y otros gobiernos albergaron a personas con estas discapacidades en grandes instituciones estatales hasta los años sesenta y setenta. Tenían poca independencia y posibilidades limitadas de conocer a personas sin discapacidad. Tampoco tenían acceso a educación y empleo.

Esto ha cambiado para muchos gracias a la Ley para Estadounidenses con Discapacidades de 1991 y a una sentencia del Tribunal Supremo de Estados Unidos de 1999. Los gobiernos estatales

---

<sup>7</sup> <https://www.census.gov/topics/health/disability/guidance/data-collection-ac.html>

y locales deben prestar servicios para ayudar a las personas con discapacidades intelectuales y de desarrollo a vivir en la comunidad.

El distrito cerró sus instituciones públicas que atendían a personas con discapacidades. Las instalaciones públicas y privadas existentes no tienen más de 15 adultos. El distrito también redujo gradualmente la cantidad de personas que permanecen en St. Elizabeth's Hospital. El distrito apoyó los esfuerzos de Pathways to Housing DC para seguir un modelo Housing First (vivienda primero), que conecta a las personas con discapacidades psiquiátricas con viviendas integradas. Esto incluye 99 establecimientos residenciales comunitarios con un total de 666 camas. Pero las viviendas permanentes de servicios de apoyo y los vales reservados para ayudar a las personas indigentes no cubren las necesidades.

Maryland también mudó a muchas personas con estas discapacidades de las instituciones. Ahora los apoyan con servicios comunitarios. Pero quedan dos instituciones: Holly Center en Salisbury y Potomac Center en Hagerstown. Aunque Maryland aún tiene hospitales del estado para personas con discapacidad psiquiátrica, no parece depender tanto de ellos como lo hace Virginia. Tanto en Maryland como en el distrito, un porcentaje significativamente más alto de residentes con discapacidades vive en hogares para personas mayores que en Virginia.

En 2012, el estado de Virginia firmó un amplio acuerdo con el Departamento de Justicia de los Estados Unidos en *Estados Unidos contra Virginia*. La demanda impugnaba la supuesta segregación de residentes con discapacidades intelectuales y de desarrollo en grandes instituciones denominadas centros de capacitación. El estado cerró Northern Virginia Training Center en Fairfax en 2016. Desde entonces han cerrado todos los centros de capacitación, pero aún están implementando el decreto de consentimiento.<sup>8</sup>

El estado sigue aumentando la integración en la comunidad de las personas con discapacidades intelectuales y de desarrollo. Pero la falta de viviendas permanentes y ayuda para pagar el alquiler limitan las opciones de las personas con discapacidades a viviendas grupales y hogares para personas mayores. Virginia también sigue dependiendo en gran medida de grandes hospitales psiquiátricos estatales, como Northern Virginia Mental Health Institute en Falls Church. La alta tasa de encarcelamiento del estado también es una barrera para integrar a las personas con discapacidades que han estado en confinamiento solitario prolongado en las prisiones estatales.

#### Barreras para los residentes con discapacidades

Hay disponibles distintos tipos de viviendas públicas y privadas para residentes con discapacidades. Pero el no cumplimiento de los estándares de accesibilidad o de mantenimiento se traduce en desigualdad de trato para las personas con discapacidades. Esto será cada vez más importante a medida que la población de la región envejezca. Los factores que contribuyen a los problemas de discapacidad y acceso se indican en el cuadro 4. Algunos ejemplos:

- Las aceras en mal estado pueden impedir el acceso para las personas con problemas de movilidad. Entre ellas se incluyen personas que necesitan andadores o sillas de ruedas. Muchas aceras de la región no cumplen los estándares establecidos por la Ley para Estadounidenses con Discapacidades.

---

<sup>8</sup> Donald J. Fletcher, *Report of The Independent Reviewer on Compliance with the Settlement Agreement United States v. Commonwealth of Virginia* [Informe del revisor independiente sobre el cumplimiento del Acuerdo de conciliación de Estados Unidos contra el Commonwealth de Virginia], diciembre de 2021 <https://dbhds.virginia.gov/assets/doc/settlement/indreview/211213-final-19th-report-to-the-court.pdf>

- Los ascensores son la principal vía de acceso de las personas con discapacidades a las estaciones de Metrorail. Los problemas de los ascensores limitan el acceso al transporte de estos pasajeros. Los ascensores de Metrorail se están deteriorando, hecho que puede dejar atrapados a los pasajeros en su interior.<sup>9</sup> En las estaciones con varias entradas, los letreros que muestran la dirección hacia los ascensores suelen ser escasos, lo que hace que sea difícil encontrarlos.<sup>10</sup>
- OmniRide del condado de Prince William,<sup>11</sup> el servicio de autobuses locales del condado de Loudoun<sup>12</sup>, Connector del condado de Fairfax<sup>13</sup> y los autobuses CUE son accesibles para silla de ruedas. Pero sus sitios web no dicen si las empresas de autobuses deben anunciar las intersecciones principales, los puntos de referencia y los puntos de transbordo.<sup>14</sup> El sistema de autobuses DASH de Alexandria es accesible para sillas de ruedas, pero el sitio web del sistema no dice si el sistema toma otras medidas para ayudar a las personas con discapacidades.<sup>15</sup>
- WMATA opera MetroAccess, un servicio regional de transporte puerta a puerta para personas con discapacidades. Alexandria, el condado de Arlington, el condado de Loudoun y MDOT ofrecen servicios similares. Pero estos servicios no permiten reservar el mismo día. Y las tarifas pueden ser caras.<sup>16</sup> WMATA solía ofrecer un servicio más caro llamado Abilities Ride, que proporcionaba transporte en el mismo día a personas elegibles para MetroAccess. Pero el programa ha sido suspendido debido al COVID-19. La ciudad de Rockville tiene un programa similar para los residentes de bajos ingresos de más 60 años.<sup>17</sup>

### Barreras para la casa propia

Las personas con discapacidades se enfrentan con al menos dos barreras principales:

1. Suelen tener ingresos más bajos que las personas que no tienen discapacidades. Esto limita qué casas pueden comprar, especialmente teniendo en cuenta los altos precios locales.
2. Los compradores suelen elegir casas unifamiliares. Pero estas no están cubiertas por los estándares de diseño y construcción de la Ley de Vivienda Justa. Esto hace que sean menos accesibles para las personas con problemas de movilidad.

## CUADRO 4

### Resumen de los factores que contribuyen a los problemas de discapacidad y acceso

Consulte el Apéndice del plan para obtener más información sobre el cumplimiento, la capacidad de difusión y los recursos de la Ley de Vivienda Justa.

<sup>9</sup> Wheelchair Travel [Traslados en silla de ruedas], *Washington, D.C. Public Transportation*, <https://wheelchairtravel.org/washington-dc/public-transportation/>

<sup>10</sup> *Id.*

<sup>11</sup> OmniRide, *Accessibility* [Accesibilidad], <https://omniride.com/about/accessibility/>

<sup>12</sup> Loudon County Transit and Commuter Services, *Local Fixed Route Bus Service* [Servicio de buses locales de ruta fija], <https://www.loudoun.gov/3302/Local-Bus>

<sup>13</sup> Fairfax County Connector, *Rider Guide* [Guía del pasajero], <https://www.fairfaxcounty.gov/connector/new-rider>

<sup>14</sup> Fairfax County CUE Bus System, *Transportation for Seniors and Persons with Disabilities* [Transporte de adultos mayores y personas con discapacidad], <https://www.fairfaxva.gov/government/public-works/transportation-division/cue-bus-system/transportation-for-seniors-and-persons-with-disabilities>

<sup>15</sup> Alexandria Transit Company DASH, *Accessibility*, <https://www.dashbus.com/node/52>

<sup>16</sup> WMATA, *Customer Guide to MetroAccess* [Guía de MetroAccess para el cliente], <https://wmata.com/service/accessibility/metro-access/upload/MetroAccess-Customer-Guide-2021.pdf>

<sup>17</sup> <https://www.infomontgomery.org/search-results/?id=59463344>

- Acceso para personas con discapacidades a
  - Escuelas competentes
  - Viviendas subvencionadas
  - Transporte
- Inaccesible
  - Instalaciones o servicios de gobierno
  - Infraestructura pública o privada
- Falta de
  - Acceso a oportunidades debido al alto costo de las viviendas
  - Servicios de apoyo asequibles en casa o comunitarios
  - Viviendas asequibles y accesibles en varios tamaños
  - Viviendas integradas asequibles para personas que necesitan servicios de apoyo
  - Ayuda para hacer modificaciones para acceso a las viviendas
  - Ayuda para la transición de centros institucionales a viviendas integradas
  - Cooperación local o regional
- Leyes sobre uso del suelo y zonificación
- Discriminación en el otorgamiento de préstamos
- Lugar de viviendas accesibles
- Pérdida de vivienda asequible
- Códigos y restricciones de ocupación
- Barreras reglamentarias para proporcionar viviendas y servicios de apoyo a personas con discapacidades
- Discriminación por fuente de ingresos
- Leyes, políticas o prácticas estatales o locales que disuaden a las personas con discapacidades de vivir en departamentos, casas familiares, viviendas de servicios de apoyo y otros entornos integrados

### Cumplimiento, capacidad de difusión y recursos de la ley de vivienda justa

El distrito de Columbia, el estado de Maryland y el estado de Virginia tienen sus propias leyes de vivienda justa. Agregan protecciones adicionales a las que proporciona la ley federal. En esta tabla se indican esas protecciones adicionales.

#### Grupos protegidos por las leyes locales de discriminación en materia de vivienda en la región

	DC	Maryland	Virginia
Edad (18 años o más)	•		
Discapacidad	•	•	•

	DC	Maryland	Virginia
Adultos mayores			•
Situación familiar	•	•	•
Responsabilidades familiares	•		
Identidad/expresión de género	•	•	•
Estado civil	•	•	
Matrícula en una facultad o universidad	•		
Situación militar			•
País de origen	•	•	•
Apariencia personal	•		
Lugar de residencia o negocio	•		
Afiliación política	•		
Raza o color	•	•	•
Religión	•	•	•
Sexo	•	•	•
Orientación sexual	•	•	•
Fuente de los recursos/ingresos	•	•	•
Estado de víctima de violencia intrafamiliar	•		

La Ley de Relaciones Humanas de Maryland también prohíbe la discriminación contra personas que buscan una vivienda pública. No se les puede negar la vivienda por motivos de:

- Raza
- Color
- Religión
- Sexo
- Situación familiar
- País de origen
- Estado civil
- Orientación sexual
- Identidad de género
- Discapacidad
- Fuente de ingresos.

La Ley de Derechos Humanos de Virginia (Virginia Human Rights Act) también prohíbe la discriminación contra personas que buscan una vivienda pública. Su lista es la misma lista que Maryland, salvo que no incluyen la situación familiar. Virginia también incluye:

- Orientación sexual
- Embarazo, parto o condiciones médicas relacionadas
- Situación militar

En 2016, el distrito aprobó Ley de Investigación Penal Justa para la Vivienda (Fair Criminal Screening for Housing Act). Incluye requisitos para los proveedores de viviendas de alquiler que investigan los antecedentes penales de los solicitantes de vivienda.

Consulte el cuadro 5 para conocer cuáles son las agencias de nuestra región encargadas de la entrega de información, difusión y cumplimiento de la ley de vivienda justa.

---

## CUADRO 5

### Agencias encargadas de la entrega de información, difusión y cumplimiento de la ley de vivienda justa

- Oficina de Derechos Humanos del Distrito de Columbia (DC Office of Human Rights)
  - Equal Rights Center
  - Oficina de Derechos Humanos y Programas de Equidad del Condado de Fairfax
  - Housing Opportunities Made Equal of Virginia
  - Comisión de Derechos Civiles de Maryland (Maryland Commission on Civil Rights)
  - Oficina de Derechos Humanos del condado de Montgomery
  - El Consejo de Vivienda Justa (Fair Housing Board) del Departamento de Reglamentaciones Profesionales y Ocupaciones (Department of Professional and Occupational Regulation) de Virginia
  - Washington Lawyers' Committee for Civil Rights and Urban Affairs
- 

### Objetivos y prioridades de vivienda justa

Los ocho gobiernos locales que participan en este plan han elegido objetivos y estrategias regionales compartidos. La forma en que avanzamos como región se basa en la información recopilada y resumida en estas páginas. Esta información incluye una gran cantidad de datos, aportes de los residentes y orientación de:

- Los gobiernos locales y federales
- Foros públicos
- Compromisos de las partes interesadas
- Entrevistas individuales
- Encuestas
- El Comité Asesor Comunitario

Al trabajar juntos en estas estrategias, podemos cumplir nuestros objetivos de:

- Reducir la discriminación en materia de vivienda
- Invertir los patrones de segregación racial
- Mejorar el acceso a las oportunidades para todos los residentes actuales y futuros de la región del área metropolitana de Washington

### Objetivos y estrategias

#### 1. Aumentar el suministro de viviendas asequibles para familias con ingresos iguales o inferiores al 60 % de los ingresos medios del área (AMI) de la región, especialmente en los lugares donde no ha habido ningún suministro.

Existen varias maneras de lograr este objetivo:

- Explorar políticas y programas que aumenten el suministro de viviendas para grupos familiares con ingresos bajos y moderados. Incluyen bonos de vivienda, impuestos a la transferencia de bienes inmuebles y viviendas inclusivas obligatorias en los lugares donde estén permitidas.
- Crear nuevas viviendas de alquiler para personas con ingresos iguales o inferiores al 60 % de AMI, en lugar del 80 %. Construir unidades para las personas con ingresos

iguales o inferiores al 50 % de AMI para hacer frente a la escasez crónica de viviendas para familias con ingresos bajos y muy bajos.

- Proporcionar préstamos con interés bajo a los propietarios que quieran construir viviendas accesibles (ADU) en su propiedad. (Por ejemplo: un departamento sobre un garaje).

**2. Cambiar las políticas de zonificación y uso del suelo para ampliar el acceso a una vivienda justa. Aumentar el desarrollo, la distribución geográfica y el suministro de viviendas asequibles.**

La zonificación de las casas unifamiliares en la región dificulta la construcción de viviendas asequibles. Para cambiar esto, los líderes locales pueden:

- Revisar las reglamentaciones de zonificación para permitir como derecho unidades de vivienda adicionales.
- Aumentar los incentivos de zonificación inclusiva para que se creen más unidades de vivienda asequible en un nuevo edificio de ingresos mixtos o aumentar las tarifas para que las empresas constructoras paguen a otra empresa para que construya viviendas asequibles en un lugar diferente en el futuro.
- Adoptar cambios en la zonificación para facilitar la construcción de viviendas asequibles
- Incluir un análisis de equidad en materia de vivienda justa cuando se revisen propuestas significativas de rezonificación y planes específicos.

**3. Implementar políticas para preservar las viviendas asequibles y evitar el desplazamiento de residentes. Mantener la misma cantidad de unidades de alquiler asequibles existentes en nuestra región.**

Hemos perdido viviendas asequibles durante la última década. Una de nuestras prioridades debe ser tener un cambio neto cero. Es decir, tenemos que compensar la pérdida construyendo nuevas unidades o preservando las unidades existentes. Para hacer esto, debemos:

- Hacer seguimiento y apoyar a las viviendas asequibles existentes.
- Establecer un fondo de préstamos para ayudar a los inquilinos, a los grupos sin fines de lucro y a los gobiernos locales a comprar departamentos y parques de casas prefabricadas que estén a la venta.

**4. Aumentar la cantidad de propietarios en la región y reducir la desigualdad de trato y las prácticas discriminatorias que impiden a las personas de clases protegidas comprar una casa.**

Podemos aumentar las oportunidades de comprar casas para compradores con ingresos bajos y moderados:

- A través de modelos de propiedad mediante cooperativa de viviendas y fideicomisos de tierras comunitarias.
- Permitiendo y fomentando una mayor densidad, unidades de vivienda más pequeñas/adicionales y dúplex.
- Reservando algunas casas subsidiadas en nuevos desarrollos de viviendas.

También podemos ayudar a los propietarios actuales que pertenezcan a minorías raciales y étnicas, a las personas con discapacidades y a los adultos mayores con:

- Programas y productos que pagan la reparación, la rehabilitación y la renovación de casas.
- Programas que proporcionan mejoras de eficiencia energética para reducir los costos de los servicios públicos.
- Orientación y remisiones legales para ayudarlos a evitar la ejecución hipotecaria.

Las prácticas desleales en la compra de vivienda empeoran la brecha de riqueza entre los grupos familiares blancos y aquellos de color. Debemos tomar medidas para:

- Reducir el sesgo en las tasaciones: tasar la propiedad en función de quién es su propietario.
- Aumentar las pruebas de vivienda justa para identificar la discriminación.
- Monitorear a prestamistas y entidades inmobiliarias para garantizar la igualdad de trato de los solicitantes.

**5. Proteger los derechos de vivienda de las personas pertenecientes a grupos protegidos. Por ejemplo, personas de color, personas con discapacidades y adultos mayores.**

Los desahucios y el aumento del alquiler obligan a estos residentes a dejar sus casas. Esto afecta con más frecuencia a los residentes negros e hispanos y a las personas con discapacidades. La pandemia ha empeorado la situación para los inquilinos y ciertos grupos raciales y étnicos. Para ayudar a estos residentes a conservar su vivienda, podemos:

- Ampliar el financiamiento local para vales de vivienda. Hacer que sean válidos en toda la región.
- Aumentar la escala y el alcance de los programas de movilidad de vivienda.
- Reducir las barreras para acceder a unidades de alquiler animando a los propietarios a reducir, eliminar o compensar las tarifas de solicitud para los titulares de vales.
- Seguir las directrices del HUD para la comprobación de antecedentes penales en la selección de inquilinos.
- Asegurar un programa de derecho a orientación. Los inquilinos obtendrían representación legal en disputas con los propietarios.
- Aumentar el apoyo para difusión, educación, capacitación, pruebas y cumplimiento de la ley de vivienda justa.

**6. Aumentar la integración en la comunidad y reducir las barreras que enfrentan las personas con discapacidades para obtener una vivienda.**

El financiamiento federal existente no es suficiente para crear más opciones de viviendas que necesitan las personas con discapacidades, para que más personas puedan vivir de forma independiente en nuestras comunidades. La región puede:

- Usar otras fuentes de financiamiento para aumentar el suministro de viviendas permanentes. Incluyen bonos de viviendas asequibles, fondos fiduciarios de vivienda asequible, tasas de vinculación comercial e impuestos a la transferencia de bienes inmuebles.
- Adoptar los estándares de diseño que exigen unidades accesibles en nuevos desarrollos multifamiliares que reciben fondos públicos. El 10 % de todas las unidades deben ser accesibles para personas con problemas de movilidad y al menos el 4 % para personas con problemas de audición o visión.
- Proporcionar más apoyo y recursos a los programas de ayuda para pagar el alquiler para personas con discapacidades.
- Realizar pruebas de vivienda justa para investigar las barreras identificadas por los administradores de casos que ayudan a las personas con discapacidades.
- Proporcionar educación sobre cómo aplicar el derecho de realizar adaptaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa en el contexto de la investigación de antecedentes penales.
- Mejorar el seguimiento y la cartografía del lugar de las unidades asequibles y accesibles. Incluir cuál es la accesibilidad de las calles y aceras circundantes.

## 7. Facilitar el acceso y el costo del transporte público para las personas de clases protegidas

El alto costo de las viviendas en la región ha obligado a muchos residentes con ingresos bajos y moderados a mudarse lejos de sus trabajos y de un transporte público confiable. Esto incluye a las personas de clases protegidas. Para tratar esto, la región puede:

- Identificar los recursos para ampliar los servicios gratis o de tarifa reducida en autobuses y otro tipo de transporte a los grupos familiares con bajos ingresos.
- Estudiar las prácticas recomendadas y hacer recomendaciones para mejorar, ampliar y coordinar las rutas de autobús en los límites de la región, para que estos residentes puedan acceder a trabajos en otras áreas.

Además de estos objetivos regionales, consulte la lista de objetivos locales en materia de vivienda justa en el cuadro 6. Para obtener más información, consulte la sección de cada jurisdicción en el Plan Regional de Vivienda Justa.

---

### CUADRO 6

#### Objetivos y estrategias de vivienda justa

Además de los objetivos regionales, cada gobierno local tiene sus propios objetivos y estrategias para promover afirmativamente la vivienda justa en sus comunidades. Puede encontrar más información sobre estos objetivos (que se indican abajo) y estrategias para lograrlos en la sección de cada jurisdicción del Plan Regional de Vivienda Justa.

##### *Ciudad de Alexandria*

- Dar prioridad al suelo público para viviendas asequibles.
- Proporcionar reducciones parciales de la tasa de impuestos a los propietarios que alquilen sus ADU a inquilinos con ingresos bajos y moderados.
- De acuerdo con § 15.2-2304 del Código de Virginia. Ordenanzas sobre unidades de vivienda asequibles en determinadas localidades, adoptar una ordenanza para instituir una zonificación inclusiva obligatoria en toda la ciudad y proporcionar una serie de incentivos, como bonificaciones de densidad, financiamiento especial, aprobación acelerada, exención de tasas e incentivos fiscales.
- Reducir el tamaño de lote mínimo de 20,000 pies cuadrados en el área R-20 o permitir dúplex en esta área.

##### *Condado de Arlington*

- Aumentar el suministro de viviendas asequibles para familias con ingresos bajos y moderados.
- Reformar las políticas de zonificación y uso del suelo para ampliar el acceso a una elección de vivienda justa aumentando el desarrollo, la distribución geográfica y el suministro de viviendas asequibles.
- Implementar políticas diseñadas para evitar el desplazamiento.
- Proteger los derechos a la vivienda de las personas y fortalecer la educación de la ley de vivienda justa.
- Aumentar la integración en la comunidad de las personas con discapacidades.
- Aumentar la eficacia de los programas existentes para promover la vivienda justa.

##### *Distrito de Columbia*

- Ofrecer ayuda para el pago inicial y financiamiento para construir casas.
- Convertir los refugios en viviendas asequibles permanentes.

- Reformar las políticas de zonificación y uso del suelo para ampliar el acceso a la elección de vivienda justa.
- Aumentar el desarrollo, la distribución geográfica y el suministro de viviendas asequibles.
- Proteger los derechos de vivienda de las personas en grupos protegidos.

#### *Condado de Fairfax*

- Reformar la política de venta de viviendas para trabajadores del condado reduciendo los requisitos de ingresos y creando una política independiente para los condominios altos fuera de Tysons.
- Proteger los derechos de vivienda de las personas en grupos protegidos.

#### *Gaithersburg*

- Usar el Fondo de Iniciativa para la Vivienda (Housing Initiative Fund) para construir y preservar viviendas asequibles y familiares.
- Reformar las políticas de zonificación y uso del suelo para ampliar las elecciones de vivienda justa.
- Aumentar el desarrollo, la distribución geográfica y el suministro de viviendas asequibles.

#### *Condado de Loudoun*

- Ampliar los programas y las iniciativas actuales.
- Implementar las estrategias del Plan Estratégico sobre Necesidades de Viviendas no Cubiertas (Unmet Housing Needs Strategic Plan).
- Reformar las políticas de zonificación y uso del suelo para ampliar el acceso a la elección de vivienda justa. Aumentar el desarrollo, la distribución geográfica y el suministro de viviendas asequibles.
- Ampliar y aumentar el apoyo a la difusión, educación y cumplimiento de la ley de vivienda justa.

#### *Condado de Montgomery*

- Preservar y producir unidades de vivienda dedicadas a niveles de ingresos específicos con préstamos de Fondo de Iniciativa para la Vivienda (Housing Initiative Fund), HOME y CDBG.
- Dar prioridad a construir estas unidades de vivienda en terrenos propiedad del condado. Esto garantizará que todos los desarrollos elegibles incluyan Unidades de Vivienda a Precios Moderados (Moderately Priced Dwelling Units, MPDU) para compradores de primera vivienda con ingresos del grupo familiar moderados.
- Aprovechar los préstamos de la Ley de reinversión comunitaria (Community Reinvestment Act). Estas son las inversiones que los bancos hacen en sus comunidades, incluyendo barrios con ingresos bajos y moderados.
- Reformar las políticas de zonificación y uso del suelo para ampliar las elecciones de vivienda justa. Construir más viviendas de este tipo en todo el condado.
- Proteger los derechos de vivienda de las personas en grupos protegidos.
- Ampliar el acceso y hacer más asequible el transporte público para ellos.

#### *Condado de Prince William*

- Crear un Fondo Fiduciario de Vivienda (Housing Trust Fund). Proporcionar subsidios para producir y preservar viviendas asequibles para grupos familiares con ingresos muy bajos y extremadamente bajos.

- Reformar las políticas de zonificación y uso del suelo para ampliar las elecciones de vivienda justa.
- 

### Factores contribuyentes

Los “factores contribuyentes” crean, contribuyen, perpetúan o aumentan la gravedad de uno o más problemas de vivienda justa. Los objetivos del Plan Regional de Vivienda Justa son superar uno o más de los factores contribuyentes y problemas de vivienda justa.

Los problemas de vivienda justa en la región se han tratado en este resumen. Para obtener más información, consulte el capítulo VII del Plan Regional de Vivienda Justa.

### Conclusión

Este Plan Regional de Vivienda Justa es un hito para la región de Washington. Por primera vez desde 1997, ocho gobiernos locales unieron sus fuerzas para evaluar las barreras para conseguir una vivienda justa a escala regional.

Cada ciudad y condado de nuestra región enfrentan sus propios problemas y retos. Pero el Equipo del proyecto tenía que ser coherente en:

- Cómo involucró a los miembros de la comunidad.
- Los datos analizados.
- Cómo se presentaron los objetivos y las prioridades del plan.

Este enfoque regional nos permitió identificar los temas frecuentes. Por ejemplo, cómo la región tiene una gran necesidad de:

- Viviendas que son asequibles para grupos familiares con ingresos iguales o inferiores al 60 % de los ingresos medios del área, especialmente para las personas de clases protegidas.
- Viviendas accesibles para personas con discapacidades.
- Transporte que sea accesible y asequible para todos los residentes.

Necesitamos soluciones locales a nuestros retos. Pero la región puede beneficiarse de visiones y enfoques compartidos. Estos no están limitados por los límites de las ciudades y los condados. La región de Washington tiene muchos ejemplos de políticas y programas eficaces que se pueden adoptar en más lugares. La zonificación inclusiva y los fondos fiduciarios de construcción de viviendas son dos de estos ejemplos.

La elaboración de este Plan Regional de Vivienda Justa fue un esfuerzo conjunto, y nos ayudará a seguir trabajando juntos. Al aplicar objetivos de vivienda justa de forma coherente en toda la región, podemos crear una comunidad más inclusiva para todos los que sienten que la región es su casa.

---