

#HealthyLA

Plataforma de Política de Cancelación de Hipotecas y Alquileres de Los Ángeles

Un marco de política de tres partes para la acción local para proteger la salud pública, mantener la estabilidad de la vivienda y facilitar la recuperación económica mediante la cancelación de las obligaciones de alquiler, proporcionando alivio hipotecario para los propietarios y propietarios vulnerables, y brindando un alivio financiero específico a los propietarios afectados.

¿Por qué?

La pandemia de COVID-19 es una emergencia económica y de salud pública histórica y devastadora. En los primeros ocho meses de la pandemia, más de 375.000 personas en el condado de Los Ángeles se han infectado y más de 7.500 han muerto.¹ Y a fines de noviembre, comenzó un aumento sombrío y sin precedentes de casos. Las consecuencias económicas causadas por la pandemia han sido una catástrofe. Más de la mitad de todas las personas en Los Ángeles experimentaron una pérdida de ingresos familiares relacionada con COVID y cientos de miles de inquilinos están atrasados con el alquiler.^{2,3} La inseguridad alimenticia está en su punto más alto.⁴

Esta crisis no afecta a todos por igual: los que tienen los niveles de ingresos más bajos, los inquilinos y las personas de color son los más afectados en todos los frentes.⁵ Las comunidades de color de bajos ingresos tienen tasas de infección más altas y peores resultados.⁶ También han experimentado pérdidas de empleo de manera desproporcionada y es más probable que se atrasen con el alquiler.⁷ Muchos están haciendo la elección imposible entre pagar el alquiler o alimentar a sus familias. Al mismo tiempo, muchos trabajadores de bajos ingresos tienen trabajos que les obligan a salir de casa y están arriesgando sus vidas todos los días para poder tener un techo sobre sus cabezas. Mientras tanto, los que están en la cima han seguido prosperando y se han quedado a salvo en casa.

Esta catástrofe exige una fuerte intervención gubernamental. Si bien las moratorias de desalojo y la asistencia limitada para el alquiler han ayudado a mantener a algunos angelinos protegidos, estas medidas no van lo suficientemente lejos para estabilizar los hogares en esta pandemia en curso, controlar la propagación del COVID-19 o facilitar la recuperación económica. En algún momento, las facturas de los alquileres no pagados se vencerán, y los inquilinos de bajos ingresos que ya están gravemente agobiados por el alquiler y aún no tienen ingresos fijos simplemente no podrán devolverlo. Terminarán sin hogar o sumidos en un ciclo de deudas durante años. Sin más acciones, la historia de esta pandemia será que las comunidades que más sacrificaron fueron las menos protegidas y excluidas de la recuperación económica.

¹ [Datos COVID-19 diarios del condado de Los Ángeles](#) (al 25 de noviembre de 2020).

² Cuadro de empleo 1, semana 17, 14 al 26 de octubre, Oficina del Censo, Encuesta de pulso de hogares. ³ Cuadro de vivienda 1b, semana 17, 14 al 26 de octubre, Oficina del Censo, Encuesta de pulso de hogares. ⁴ [E impacto de COVID-19 en la inseguridad alimentaria en el condado de Los Ángeles: de abril a julio de 2020](#), intercambio público en la Facultad de Letras, Artes y Ciencias de USC Dornsife (septiembre de 2020).

⁵ [Consulte Vecindarios de California y vulnerabilidades de COVID-19](#), Centro de Conocimiento de Vecindarios de UCLA (octubre de 2020).

⁶ [Consideraciones de equidad en salud y grupos minoritarios raciales y étnicos](#) (Julio de 2020), Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades. ⁷ Ver, por ejemplo, [The Just Recovery Series: The Los Angeles Housing Crisis in the Wake of the COVID-19 Global Pandemic](#), Strategic Actions for a Just Economy (noviembre de 2020); [Desigualdad racial sistémica y la crisis de inquilinos de COVID-19](#), Instituto Luskin de UCLA sobre Desigualdad y Democracia (agosto de 2020); [Covid-19 y Renter Distress: Evidence From Los Angeles](#), UCLA Lewis Center for Regional Policy Studies y USC Lusk Center for Real Estate (agosto de 2020).

La cancelación del alquiler, junto con la asistencia específica para propietarios y propietarios de viviendas de bajos ingresos, es la única solución de política justa y escalonada que defiende la salud pública y aleja la carga de la deuda del alquiler de los inquilinos al tiempo que mantiene la estabilidad de la vivienda y detiene la transferencia de riqueza a las corporaciones.

Cancelar alquiler

Suspensión de todas las deudas de alquiler existentes y obligaciones de alquiler futuras para los inquilinos que están experimentando dificultades financieras debido a COVID-19 durante la duración de la emergencia hasta que haya una recuperación económica sustancial y se cumplan las métricas de salud pública.

- **Elegibilidad:** Todos los inquilinos que están pasando por dificultades económicas debido al COVID-19, independientemente de su estado migratorio.
- **Alquiler cancelado:** toda la deuda de alquiler existente acumulada desde marzo de 2020 y todas las obligaciones de alquiler futuras deben suspenderse.
- **Duración:** mientras dure la emergencia hasta que la recuperación económica sustancial en todos los niveles de ingresos y la jurisdicción local haya alcanzado el nivel de riesgo COVID-19 "mínimo" según el Plan del Gobernador para una Economía Más Segura con una vacuna gratuita ampliamente disponible, o el estado haya concluido la emergencia.
- **Cumplimientos:** Todo alquiler que se haya cancelado no debe ser motivo de retención ilegal; los inquilinos deben tener un derecho de acción privado para hacer cumplir sus derechos y la Ciudad / Condado debe investigar y procesar enérgicamente los quebrantamientos ; Los propietarios que se involucren en el acoso de los inquilinos a quienes se les haya cancelado el alquiler deben enfrentar sanciones significativas.

Cancelar hipotecas

Un conjunto de políticas y programas que brindan alivio hipotecario dentro de la autoridad legal de la ciudad / condado para mitigar el impacto económico que sienten los propietarios y propietarios durante la pandemia.

- **Políticas y programas** tales como: (1) Programas financiados localmente para brindar alivio hipotecario y ampliar la asesoría de HUD; (2) Usar el poder de la Ciudad / Condado para presionar a los bancos para que proporcionen alivio hipotecario (como una Ordenanza de Banca Responsable); (3) Sancionar las prácticas abusivas de préstamos y servicios hipotecarios; y (4) Acciones oficiales pidiendo a los gobiernos estatales y federales que proporcionen cancelación, modificación, indulgencia o alivio de hipotecas.
- **Elegibilidad:** todos los prestamistas que presenten una declaración de dificultad; la elegibilidad puede variar según el programa de alivio hipotecario específico. ● **Duración:** La aplicación retroactiva / prospectiva puede variar según el programa de ayuda específico.

Fondo de dificultades para propietarios

Un fondo local para proporcionar ayuda financiera a los propietarios vulnerables para mitigar el impacto económico de la cancelación del alquiler según sea necesario para garantizar la estabilidad de la vivienda y evitar la adquisición corporativa de la vivienda, con condiciones adjuntas que son suficientes para proteger a los inquilinos y garantizar una vivienda segura y saludable.

- **Elegibilidad:** pequeños propietarios (que poseen 4 unidades o menos) y proveedores de viviendas asequibles sin fines de lucro que pueden demostrar dificultades financieras debido a la cancelación del alquiler y la necesidad de reembolso del pago del alquiler perdido para mantenerse al día con el mantenimiento, las operaciones y los servicios. Los

grandes propietarios corporativos no deberían ser elegibles.

- **Ayuda disponible:** los pagos del fondo no excederán el monto del alquiler cancelado y deben compensarse en función de otra ayuda recibida.
- **Requisitos de solicitud:** Los propietarios elegibles deben proporcionar documentación que demuestre la elegibilidad, el impacto financiero, la necesidad basada en la falta de activos y el agotamiento de otras formas de ayuda. Los buenos propietarios sin un historial de acoso de inquilinos o problemas de habitabilidad deben tener prioridad para recibir ayuda.
- **Condiciones adjuntas:** La recepción del alivio debe estar condicionada a que el propietario y sus agentes cumplan con los estándares de protección y habitabilidad del inquilino. Las condiciones deben adjuntarse a la propiedad como un pacto.
- **Fuente de financiamiento:** múltiples fuentes potenciales: primera prioridad para los fondos redirigidos de las fuerzas del orden; así como dinero de ayuda federal, fondos de liquidación de hipotecas estatales, el Servicio de Liquidez Municipal de la Reserva Federal (si se revisaron los términos). Debe incluir una protección contra la redirección de fondos de los programas de red de seguridad y justicia social.
- **Proceso para recibir una compensación justa:** Se debe crear un proceso adicional para que los propietarios reciban una compensación justa basada en una demostración con evidencia sustancial de que la cancelación de la renta resultaría en una toma inconstitucional o de otra manera tendría una aplicación inconstitucional a la propiedad. Este proceso no debe resultar en la exención de los beneficios de cancelación de alquiler para los inquilinos.
- **Cumplimiento:** los fondos deben auditarse para garantizar un uso adecuado; más sanciones y disposiciones de recuperación por infracciones.