

**SOLICITUD DE LA INICIATIVA DE  
PRESERVACIÓN Y REINVERSIÓN PARA  
EL MEJORAMIENTO DE LA  
COMUNIDAD (PRICE)**

**VIRGINIA DEPARTMENT OF HOUSING AND COMMUNITY  
DEVELOPMENT**

## Índice

Resumen ejecutivo.....	2
Requisitos mínimos y otros requisitos de presentación .....	5
Necesidad.....	6
Solidez del enfoque.....	25
Capacidad.....	39
Coincidencia o apalancamiento .....	42
Efecto a largo plazo .....	43
Promover la equidad racial .....	44
Comercialización afirmativa.....	49
Promover afirmativamente la vivienda justa.....	50

BORRADOR

## Resumen ejecutivo

Las viviendas prefabricadas constituyen una importante fuente de viviendas asequibles de origen natural dentro de la *Commonwealth* de Virginia. En general, Virginia necesita aproximadamente 280,000 unidades de propiedad de vivienda asequibles y 530,000 unidades de renta asequibles para mantenerse al día con la demanda.<sup>1 2</sup> Uno de cada cinco propietarios de viviendas y casi la mitad de los inquilinos en todo el estado están experimentando actualmente una carga de costos, lo que significa que pagan más del 30 por ciento de sus ingresos para los costos de vivienda. El ocho por ciento de los propietarios de viviendas y uno de cada cuatro inquilinos están gravemente agobiados por los costos, lo que significa que pagan más del 50 por ciento de sus ingresos para los costos de vivienda.<sup>3 4</sup> Las viviendas prefabricadas en todo el estado pueden proporcionar unidades de vivienda asequibles a algunos de los residentes más vulnerables de Virginia, incluidos los hogares de ingresos extremadamente bajos, las personas con ingresos fijos, las personas con discapacidades y los ancianos. Sin embargo, la calidad de muchas unidades de vivienda prefabricadas y la infraestructura que las rodea es deficiente, y muchas se encuentran en el camino de posibles catástrofes ambientales.

La *Commonwealth* de Virginia solicita un total de \$25 millones de dólares para organizar una solicitud competitiva a nivel estatal. Los objetivos de la *Commonwealth* de Virginia para el financiamiento de (Preservation and Reinvestment Initiative for Community Enhancement, PRICE) son apoyar aproximadamente cinco proyectos de solicitantes elegibles para estabilizar y mejorar las condiciones materiales de las comunidades de viviendas prefabricadas (Manufactured Home Communities, MHC) y sus residentes entrelazando exitosamente fuentes de financiamiento. Como cesionario estatal, Virginia podría dirigir fondos hacia organizaciones y proyectos más pequeños que requieren subvenciones de

---

<sup>1</sup> Estas cifras se calcularon sumando el número total de hogares que son de bajos ingresos (con o por debajo del 80 % del ingreso medio) y agobiados por el costo de la vivienda (que pagan al menos el 30 % de sus ingresos para costos de vivienda).

<sup>2</sup> Virginia Department of Housing and Community Development and Virginia Housing. (2022). *HB854 Statewide Housing Study: Current Efforts, Future Needs, New Strategies*. Retrieved May 7, 2024, from <https://dmz1.dhcd.virginia.gov/HB854/pdf/hb854-full-report-print.pdf>

<sup>3</sup> U.S. Census Bureau. (2022). Gross Rent as a Percentage of Household Income in the Past 12 Months. *American Community Survey, ACS 1-Year Estimates Detailed Tables, Table B25070*. Retrieved May 7, 2024, from <https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25070?q=B25070>: Gross Rent as a Percentage of Household Income in the Past 12 Months.

<sup>4</sup> U.S. Census Bureau. (2022). Mortgage Status by Selected Monthly Owner Costs as a Percentage of Household Income in the Past 12 Months. *American Community Survey, ACS 5-Year Estimates Detailed Tables, Table B25091*. Retrieved May 7, 2024, from [https://data.census.gov/table/ACSDT5Y2022.B25091?q=selected owner costs as a percentage &g=040XX00US51&y=2022&d=ACS 5-Year Estimates Detailed Tables](https://data.census.gov/table/ACSDT5Y2022.B25091?q=selected%20owner%20costs%20as%20a%20percentage%20of%20household%20income).

menos de \$5 millones o que no tienen la capacidad de solicitar directamente fondos federales. El momento de la Iniciativa PRICE se alinea con las prioridades estatales, ya que el presupuesto bienal de Virginia proporciona \$5 millones para que las cooperativas controladas por los residentes u organizaciones sin fines de lucro compren parques de casas móviles. Además, Virginia Housing asigna recursos para ayudar con los esfuerzos de desarrollo de capacidades comunitarias controladas por los residentes, lo que crea organizaciones o comunidades adicionales elegibles para recibir fondos de PRICE. La *Commonwealth* de Virginia podría administrar responsablemente estos fondos para aquellos que más los necesitan y al mismo tiempo maximizar los recursos estatales y federales adicionales en toda la *Commonwealth*.

Al menos \$22.5 millones de los fondos de PRICE se proporcionarán como subvenciones y préstamos a los solicitantes elegibles que obtengan el puntaje más alto en un ciclo competitivo de solicitud de subvenciones, siempre que los puntajes estén por encima de un umbral designado. Hasta el diez por ciento de los fondos solicitados se utilizarían para costos administrativos en el (Virginia department of Housing and community development, DHCD) hasta el cierre de la subvención. Los solicitantes elegibles serán unidades del gobierno local, comisiones de distrito de planificación y otras entidades regionales, organizaciones sin fines de lucro y comunidades o cooperativas de viviendas prefabricadas controladas por residentes. El concurso se dividirá en dos años de ciclos de solicitud, con \$11,250,000 ofrecidos cada año. Los fondos no asignados se transferirán al segundo año, lo que podría aumentar la cantidad total disponible en el segundo ciclo. Cada solicitante será elegible para recibir hasta \$5,000,000 en costos tangibles, con \$100,000 adicionales disponibles para gastos de administración local y cumplimiento. Los solicitantes deberán demostrar que sus proyectos cumplirán uno de los objetivos nacionales de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (Community Development Block Grant, CDBG) y que podrán mantener un mínimo de quince años de asequibilidad de las unidades de vivienda prefabricadas, dando preferencia a los proyectos que demuestren un mecanismo para plazos de asequibilidad más largos.

Virginia dará prioridad a los proyectos que (1) reparen, revitalicen o reemplacen las unidades de viviendas prefabricadas asequibles existentes; (2) desarrollen nuevas unidades de vivienda prefabricadas asequibles y comunidades de viviendas prefabricadas; (3) proporcionen la infraestructura necesaria a las comunidades de viviendas prefabricadas, especialmente la infraestructura de alcantarillado y agua; y (4) mejoren la resiliencia de las comunidades y mitiguen los peligros ambientales. La siguiente tabla ofrece un esquema aproximado de la matriz de puntuación potencial de Virginia, con consideraciones

especiales indicadas en la columna de la derecha. Si se le otorgan fondos, Virginia trabajará con las partes interesadas para llevar a cabo un proceso de aportes más sólido con el fin de desarrollar los lineamientos del programa y la matriz de puntuación.

**Tabla 1: Matriz de puntuación propuesta y consideraciones especiales**

<b>Categoría</b>	<b>Consideraciones especiales</b>
Necesidad (30 puntos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Datos sobre la asequibilidad de la vivienda en general y la necesidad de viviendas prefabricadas.</li> <li>• Criterios de peligro de la localidad.</li> <li>• Zonas comunitarias de resiliencia ante desastres.</li> </ul>
Enfoque (30 puntos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mecanismos para garantizar al menos 15 años de asequibilidad.</li> <li>• Abordar los riesgos ambientales y climáticos.</li> <li>• Oportunidades para la propiedad de viviendas y terrenos y/o cooperativas controladas por residentes.</li> <li>• Accesibilidad.</li> </ul>
Capacidad (30 puntos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Experiencia en la gestión de otras subvenciones.</li> <li>• Experiencia con viviendas prefabricadas.</li> </ul>
Apalancamiento (10 puntos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apalancamiento privado o local.</li> <li>• Entrelazar con otros fondos del DHCD.</li> </ul>

### Requisitos mínimos y otros requisitos de presentación

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de la *Commonwealth* de Virginia no tiene asuntos de derechos civiles pendientes o sin resolver.

Como cesionario estatal, Virginia es un solicitante elegible para PRICE, y no presentamos la solicitud en conjunto con ninguna otra organización o jurisdicción, por lo que no es necesaria la documentación de asociación. Sin embargo, otras organizaciones que están solicitando PRICE en Virginia ofrecieron su apoyo a la solicitud del DHCD. Además, la agencia de financiamiento de la vivienda del estado contribuyó con una carta de apoyo y tiene la intención de proporcionar fondos para el desarrollo de capacidades a las cooperativas controladas por los residentes que compran y administran parques de casas móviles.

Esta solicitud es la única presentada por el DHCD de Virginia, y es para la subvención de PRICE Main. El DHCD no proporcionará subvenciones de los fondos de PRICE a ninguna organización o proyecto dentro de su jurisdicción que reciba fondos de PRICE a través de una solicitud separada.

El DHCD de Virginia cumple con todos los requisitos y términos de las políticas administrativas, nacionales y departamentales relevantes para esta solicitud.

## Necesidad

¿Cuál es el área de su proyecto y la necesidad de viviendas asequibles y accesibles dentro de ella?

### *Asequibilidad de la vivienda en Virginia*

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia (DHCD) planea facilitar un proceso de solicitud competitivo en todo el estado, por lo que el área del proyecto abarcará todo el estado de Virginia. Utilizando la misma metodología que utilizó la *Commonwealth* en un informe de 2022 titulado Estudio de vivienda estatal HB854 (HB854 Statewide Housing Study), el estado ahora necesita aproximadamente 280,000 unidades de vivienda asequibles y 530,000 unidades de renta asequibles para mantenerse al día con la demanda.<sup>5 6</sup> Uno de cada cinco propietarios de viviendas y casi la mitad de los inquilinos en todo el estado están experimentando actualmente una carga de costos, lo que significa que pagan más del 30 por ciento de sus ingresos para los costos de vivienda. El ocho por ciento de los propietarios de viviendas y uno de cada cuatro inquilinos están gravemente agobiados por los costos, lo que significa que pagan más del 50 por ciento de sus ingresos para los costos de vivienda.<sup>7 8</sup>

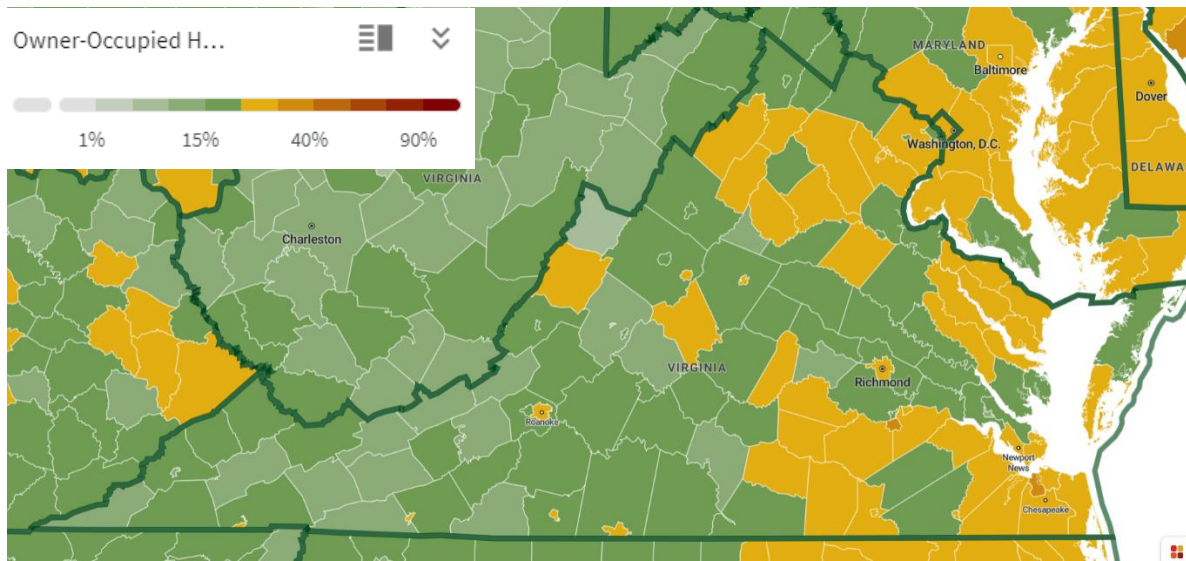
---

<sup>5</sup> Estas cifras se calcularon sumando el número total de hogares que son de bajos ingresos (con o por debajo del 80 % del ingreso medio) y agobiados por el costo de la vivienda (que pagan al menos el 30 % de sus ingresos para costos de vivienda).

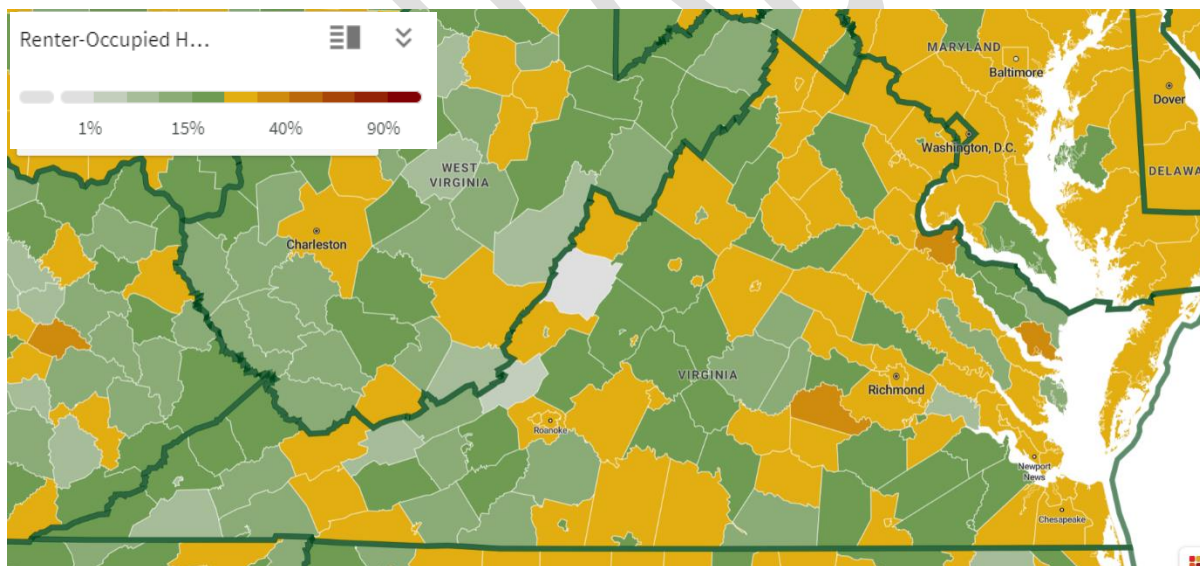
<sup>6</sup> Virginia Department of Housing and Community Development and Virginia Housing. (2022). *HB854 Statewide Housing Study: Current Efforts, Future Needs, New Strategies*. Retrieved May 7, 2024, from <https://dmz1.dhcd.virginia.gov/HB854/pdf/hb854-full-report-print.pdf>

<sup>7</sup> U.S. Census Bureau. (2022). Gross Rent as a Percentage of Household Income in the Past 12 Months. *American Community Survey, ACS 1-Year Estimates Detailed Tables, Table B25070*. Retrieved May 7, 2024, from <https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25070?q=B25070>: Gross Rent as a Percentage of Household Income in the Past 12 Months.

<sup>8</sup> U.S. Census Bureau. (2022). Mortgage Status by Selected Monthly Owner Costs as a Percentage of Household Income in the Past 12 Months. *American Community Survey, ACS 5-Year Estimates Detailed Tables, Table B25091*. Retrieved May 7, 2024, from [https://data.census.gov/table/ACSDT5Y2022.B25091?q=selected owner costs as a percentage &g=040XX00US51&y=2022&d=ACS 5-Year Estimates Detailed Tables](https://data.census.gov/table/ACSDT5Y2022.B25091?q=selected%20owner%20costs%20as%20a%20percentage%20of%20household%20income).



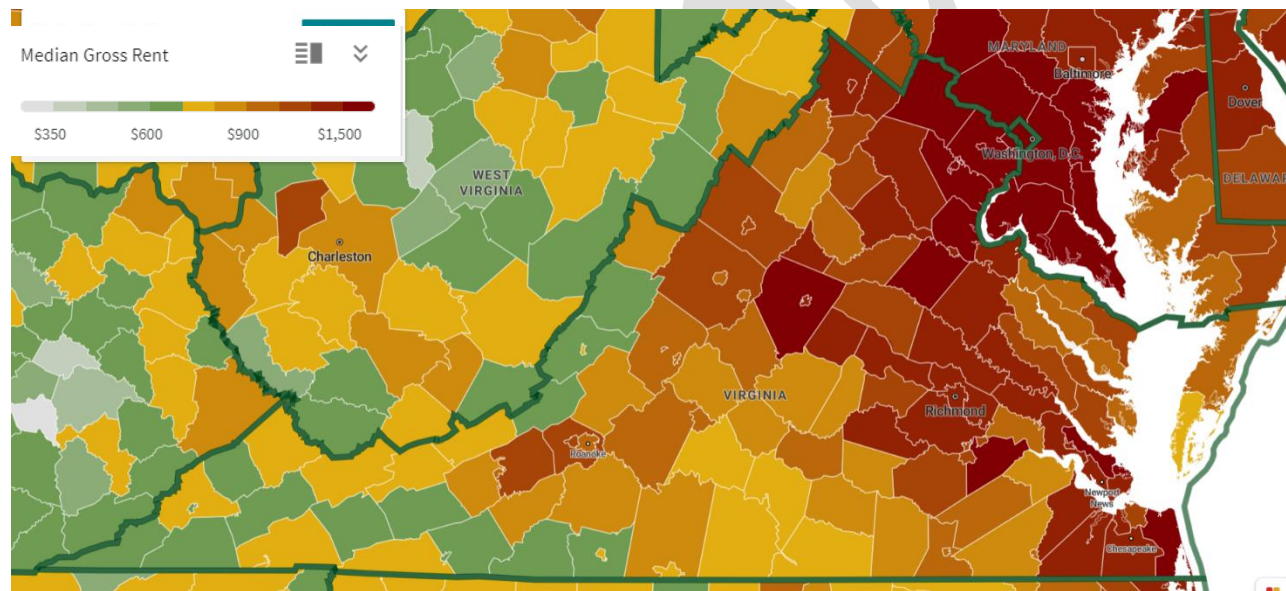
**Figura 1: Explorador social, (2022). Estado de la hipoteca por costos mensuales del propietario seleccionados como porcentaje de los ingresos familiares en los últimos 12 meses. Encuesta sobre la comunidad estadounidense, tablas detalladas de estimaciones de 5 años de la encuesta sobre la comunidad estadounidense (American Community Survey, ACS) tabla B25091. Oficina del Censo de los Estados Unidos (United States Census Bureau).**



**Figura 2: Explorador social, (2022). Renta bruta como porcentaje de los ingresos familiares en los últimos 12 meses. Encuesta sobre la comunidad estadounidense, tablas detalladas de estimaciones de 5 años de la ACS, tabla B25070. Oficina del Censo de los Estados Unidos.**



En marzo de 2024, el precio de venta medio de una vivienda en el estado de Virginia era de \$397,000, un 7.3 por ciento más que hace un año en la misma fecha.<sup>9</sup> La renta media en todo el estado para una unidad de dos recámaras es actualmente de alrededor de \$1,700 al mes.<sup>10</sup> <sup>11</sup> Para que esa renta sea asequible para un trabajador con salario mínimo en Virginia, tendrían que trabajar 109 horas a la semana todas las semanas del año.<sup>12</sup>



**Figura 3: Explorador social, (2022). Renta bruta media. Encuesta sobre la comunidad estadounidense, tablas detalladas de estimaciones de 5 años de la ACS, tabla B25064. Oficina del Censo de los Estados Unidos.**

En todo el estado, los residentes experimentan una amplia gama de circunstancias en el mercado de la vivienda. En algunas localidades, los ingresos familiares son lo suficientemente altos y los precios y rentas de las viviendas son lo suficientemente bajos como para que la mayoría de los hogares puedan costear una vivienda. Sin embargo, en algunas localidades como Richmond, Portsmouth y Manassas, más del 50 por ciento de los inquilinos están agobiados por los costos.<sup>13</sup> Algunos condados tienen rentas

<sup>9</sup> Virginia Realtors. (2024). *Virginia Home Sales Report March 2024*. Retrieved May 7, 2024, from <https://virginiarealtors.org/research/reports/home-sales-reports/march-2024-home-sales-report/>

<sup>10</sup> CoreLogic. (2024). State of Virginia Rent Median for Two Bedroom Units in 2024. *Real Estate Analytics Suite RentalTrends*.

<sup>11</sup> CoStar. (2024). Multi-Family Property Analytics for Virginia 2024 Q1. *CoStar Suite*.

<sup>12</sup> National Low Income Housing Coalition. (2024). Out of Reach Report 2023: Virginia. Out of Reach. Retrieved May 7, 2024, from <https://nlihc.org/oor/state/va>

<sup>13</sup> U.S. Census Bureau. (2022). Gross Rent as a Percentage of Household Income in the Past 12 Months. *American Community Survey, ACS 1-Year Estimates Detailed Tables, Table B25070*. Retrieved May 7, 2024, from

medias mucho más altas de lo que el residente promedio podría pagar. Por ejemplo, en la ciudad de Waynesburg, donde la renta media de una unidad de dos recámaras es de \$1,400, el hogar medio solo puede permitirse unos \$700 al mes.<sup>14</sup> En algunas partes del norte de Virginia, el precio de venta medio de una casa de dos recámaras se acerca a los \$700,000, lo que dificulta la compra de viviendas para todos, excepto para los residentes más ricos de Virginia.<sup>15</sup>

#### *Viviendas prefabricadas en Virginia*

Los datos sobre viviendas prefabricadas rara vez se recopilan y su disponibilidad es mínima. En 2017 y 2021, Virginia fue uno de los estados para los que la Oficina del Censo de los Estados Unidos proporcionó estimaciones a nivel estatal para los datos recopilados en la Encuesta Estadounidense de Vivienda (American Housing Survey, AHS) utilizando una combinación de datos del archivo nacional y la muestra metropolitana.<sup>16</sup> Incluso dentro de estas publicaciones, muchos de los puntos de datos relacionados con las viviendas prefabricadas no se publicaron debido a que no se cumplieron con los estándares de publicación o en un esfuerzo por evitar la divulgación de información de identificación personal. Sin embargo, los datos disponibles muestran la importancia y la asequibilidad única de las viviendas prefabricadas en Virginia para algunos de los residentes más vulnerables del estado, así como algunos problemas graves con la calidad, la infraestructura y la resiliencia de las viviendas. Con la subvención PRICE, Virginia espera ayudar a abordar los problemas de calidad, accesibilidad y exposición a los peligros ambientales para las poblaciones desatendidas, incluidos los hogares de muy bajos ingresos, los adultos mayores y los hogares hispanos o latinos, todos los cuales están representados de manera desproporcionada en viviendas prefabricadas. Existe una gran oportunidad en las viviendas prefabricadas para reforzar y ampliar las opciones de viviendas asequibles, al mismo tiempo que se solucionan algunos de los principales problemas de las existencias actuales y se garantiza la asequibilidad a largo plazo y las oportunidades de creación de riqueza.

Las viviendas prefabricadas son una parte importante del parque de viviendas de Virginia y, en particular, del parque de viviendas asequibles de origen natural (naturally occurring affordable housing, NOAH). Según las estimaciones de AHS, hay un total de 133,300 unidades móviles o prefabricadas en Virginia, de

---

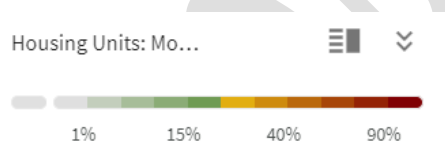
<https://data.census.gov/table/ACS1Y2022.B25070?q=B25070>: Gross Rent as a Percentage of Household Income in the Past 12 Months.

<sup>14</sup> CoreLogic. (2024). State of Virginia Rent Median for Two Bedroom Units in 2024. *Real Estate Analytics Suite RentalTrends*.

<sup>15</sup> CoreLogic. (2024). State of Virginia Median Sales Price in 2024. *Real Estate Analytics Suite MarketTrends*.

<sup>16</sup> United States Census Bureau. (2023). *American Housing Survey 2021 Technical Documentation, Appendix A: Subject Definitions and Table Index*. Retrieved May 7, 2024 from <https://www2.census.gov/programs-surveys/ahs/2021/2021%20AHS%20Definitions.pdf>

las cuales unas 30,000 están actualmente desocupadas.<sup>17</sup> Un estudio de 2016 sobre viviendas móviles y prefabricadas en los Apalaches, que incluyó 25 condados y ocho ciudades independientes en la región suroeste de Virginia, encontró que el 15 por ciento de la existencia de viviendas de esa región se compone de casas móviles y prefabricadas.<sup>18</sup> En el área estadística metropolitana de Richmond, que alberga 54 parques de casas móviles, las casas prefabricadas solo representan alrededor del 3 por ciento de la existencia de viviendas, pero en los condados más rurales de las afueras de la región, las viviendas prefabricadas representan más del 20 por ciento de la existencia.<sup>19</sup> La mayoría de estas unidades no se encuentran en grandes "parques"; casi el 75 por ciento de las unidades son unidades individuales en lotes de propiedad privada o en grupos de 6 o menos. Solo alrededor del 16 por ciento de las unidades se encuentran en grandes parques de 21 o más unidades.<sup>20</sup> A continuación, se proporciona un mapa que muestra el porcentaje del parque de viviendas compuesto por casas móviles.



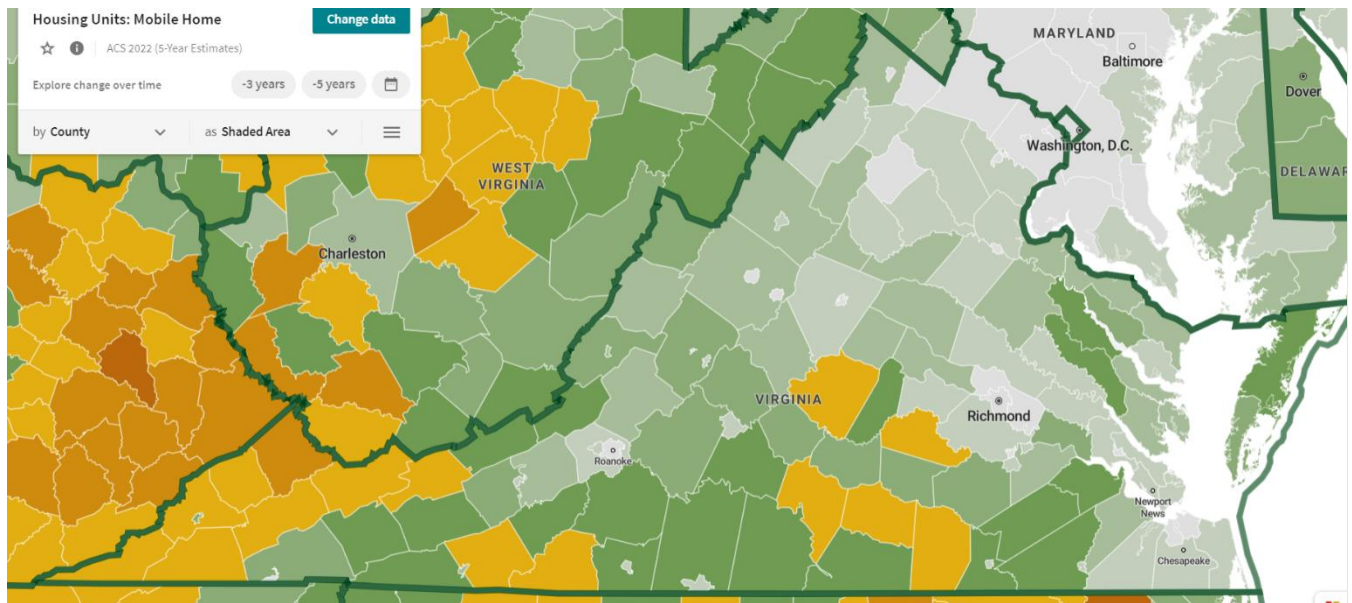
---

<sup>17</sup> United States Census Bureau. (2018). *2017 American Housing Survey State*. Retrieved May 7, 2024, from [https://www.census.gov/programs-surveys/ahs/data/interactive/ahstablecreator.html?s\\_areas=00000&s\\_year=2021&s\\_tablename=TABLE1&s\\_bygroup1=1&s\\_bygroup2=1&s\\_filtergroup1=1&s\\_filtergroup2=1](https://www.census.gov/programs-surveys/ahs/data/interactive/ahstablecreator.html?s_areas=00000&s_year=2021&s_tablename=TABLE1&s_bygroup1=1&s_bygroup2=1&s_filtergroup1=1&s_filtergroup2=1)

<sup>18</sup> Jones, M., Koebel, T., McCoy, A., Shanholtz, S., & Moeller, J. (2016). *Mobile and Manufactured Homes in Central Appalachia and Alabama: Age, Condition, and Need for Replacement*. Virginia Center for Housing Research at Virginia Tech. Retrieved May 7, 2024, from <https://vtechworks.lib.vt.edu/server/api/core/bitstreams/068d230d-21a5-4519-88a6-81f54b65f958/content>

<sup>19</sup> Brown, J. and Knopf, J. (2016). *An Assessment of Central Virginia's Manufactured Housing Communities: Understanding the Conditions, Challenges, and Opportunities*. HDAdvisors. Retrieved May 7, 2024, from [https://mhccv.org/wp-content/uploads/2017/08/mhccv\\_centralva\\_report.pdf](https://mhccv.org/wp-content/uploads/2017/08/mhccv_centralva_report.pdf)

<sup>20</sup> United States Census Bureau. (2022). *2021 American Housing Survey State*. Retrieved May 7, 2024, from [https://www.census.gov/programs-surveys/ahs/data/interactive/ahstablecreator.html?s\\_areas=00000&s\\_year=2021&s\\_tablename=TABLE1&s\\_bygroup1=1&s\\_bygroup2=1&s\\_filtergroup1=1&s\\_filtergroup2=1](https://www.census.gov/programs-surveys/ahs/data/interactive/ahstablecreator.html?s_areas=00000&s_year=2021&s_tablename=TABLE1&s_bygroup1=1&s_bygroup2=1&s_filtergroup1=1&s_filtergroup2=1)



**Figura 4: Explorador social, (2022). Tipo de estructura por estado de ocupación: casas móviles. Encuesta sobre la comunidad estadounidense, tablas detalladas de estimaciones de 5 años de la ACS, tabla B25136. Oficina del Censo de los Estados Unidos.**

Los ingresos familiares de quienes viven en casas móviles o prefabricadas son extremadamente bajos. El ingreso familiar medio de un hogar de vivienda prefabricada es de \$22,000 al año, aproximadamente el 25 por ciento de la mediana del ingreso familiar de todos los hogares de Virginia. Sin embargo, las viviendas prefabricadas pueden proporcionar una fuente de vivienda asequible incluso para algunos de los hogares de Virginia con los ingresos más bajos. La mediana de los costos de la vivienda de los hogares en unidades prefabricadas ES de unos \$546 al mes, y los hogares gastan, en promedio, alrededor del 22 por ciento de sus ingresos en vivienda, una proporción que se considera asequible. Alrededor del 31 por ciento de los residentes de viviendas prefabricadas son inquilinos, y la renta media de una unidad prefabricada es de \$400 al mes. Para aquellos que son propietarios de sus unidades, pero no de los lotes en los que se encuentran, la renta media del lote es de aproximadamente \$320, y aquellos que tienen deudas sobre sus unidades pagan alrededor de \$400 al mes en promedio para su hipoteca o préstamo de bien personal. Alrededor del 44 por ciento de todos los residentes de viviendas prefabricadas son propietarios absolutos de la unidad, mientras que el 21 por ciento son propietarios de sus unidades con una hipoteca u otra forma de deuda. Los residentes de casas prefabricadas también suelen pagar alrededor de \$170 mensuales por los servicios públicos y \$200 por el mantenimiento regular.

Dependiendo de la estructura de financiamiento de la unidad, los propietarios también pueden pagar impuestos sobre la propiedad o seguros.<sup>21</sup>

A pesar de los beneficios de la asequibilidad, existen problemas continuos con las viviendas prefabricadas, incluidos los obstáculos para la creación de riqueza, la calidad de la vivienda y la resiliencia a los peligros climáticos y ambientales. Es difícil para los propietarios de viviendas prefabricadas generar riqueza. En 2021, la mediana del valor de una casa móvil o prefabricada era de solo \$62,800, según la encuesta sobre la comunidad estadounidense.<sup>22</sup> Las estimaciones de los precios de venta reales de las casas móviles varían mucho, pero el precio medio de venta proporcionado por la AHS en 2021 es de solo \$15,000.<sup>23</sup> Esto es más bajo que la estimación proporcionada en 2017 de \$30,000 y puede mostrar que las viviendas prefabricadas no están proporcionando un capital valioso para los propietarios. En el suroeste de Virginia, el valor de la vivienda varía significativamente con su antigüedad. Las unidades construidas antes de 1970 valen alrededor de \$15,000 en promedio, mientras que las construidas después de 2010 valían alrededor de \$80,000.<sup>24</sup> Muchas casas prefabricadas se financian mediante préstamos para bienes personales en lugar de hipotecas, que van acompañadas de tasas de interés más altas. Además, los bienes personales, como los vehículos, se deprecian con el tiempo, mientras que los “bienes inmuebles”, es decir, los bienes raíces, tienden a apreciarse.<sup>25</sup> Esto significa que los propietarios de viviendas prefabricadas no necesariamente están ganando capital de la manera en que lo hacen los propietarios tradicionales y, a menudo, están pagando más en intereses de lo que pagarían en una casa tradicional construida con madera. Sin embargo, la propiedad de casas prefabricadas más nuevas convertidas en bienes inmuebles puede ser una fuente significativa de capital inmobiliario y oportunidades de creación de riqueza para las familias.

---

<sup>21</sup> Ibid.

<sup>22</sup> U.S. Census Bureau. (2022). Median Value (Dollars) for Mobile Homes. *American Community Survey, ACS 1-Year Estimates Detailed Tables, Table B25083*. Retrieved May 7, 2024, from [https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25083?q=Manufactured/Mobile Homes&g=040XX00US51](https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25083?q=Manufactured/Mobile%20Homes&g=040XX00US51).

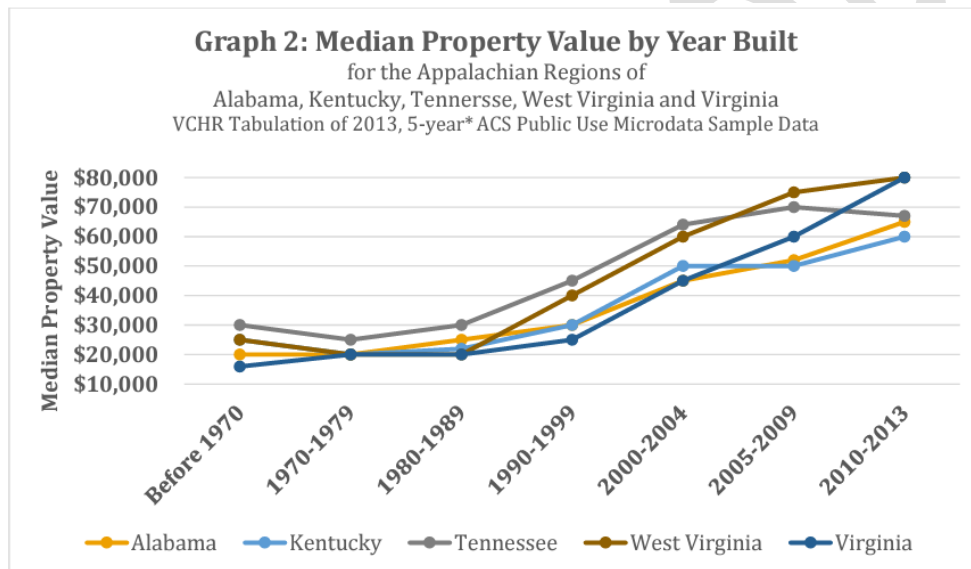
<sup>23</sup> United States Census Bureau. (2022). *2021 American Housing Survey State*. Retrieved May 7, 2024, from [https://www.census.gov/programs-surveys/ahs/data/interactive/ahstablecreator.html?s\\_areas=00000&s\\_year=2021&s\\_tablename=TABLE1&s\\_bygroup1=1&s\\_bygroup2=1&s\\_filtergroup1=1&s\\_filtergroup2=1](https://www.census.gov/programs-surveys/ahs/data/interactive/ahstablecreator.html?s_areas=00000&s_year=2021&s_tablename=TABLE1&s_bygroup1=1&s_bygroup2=1&s_filtergroup1=1&s_filtergroup2=1)

<sup>24</sup> Jones, M., Koebel, T., McCoy, A., Shanholtz, S., & Moeller, J. (2016). *Mobile and Manufactured Homes in Central Appalachia and Alabama: Age, Condition, and Need for Replacement*. Virginia Center for Housing Research at Virginia Tech. Retrieved May 7, 2024, from <https://vtechworks.lib.vt.edu/server/api/core/bitstreams/068d230d-21a5-4519-88a6-81f54b65f958/content>

<sup>25</sup> Brown, J. and Knopf, J. (2016). *An Assessment of Central Virginia's Manufactured Housing Communities: Understanding the Conditions, Challenges, and Opportunities*. HDAvisors. Retrieved May 7, 2024, from [https://mhccv.org/wp-content/uploads/2017/08/mhccv\\_centralva\\_report.pdf](https://mhccv.org/wp-content/uploads/2017/08/mhccv_centralva_report.pdf)



La asequibilidad de las viviendas prefabricadas también suele ir acompañada de una mala calidad. El parque de viviendas prefabricadas de Virginia es bastante antiguo, ya que la unidad media de vivienda prefabricada se construyó en 1986.<sup>26</sup> En la región suroeste de Virginia, el 21 por ciento de las unidades prefabricadas se construyeron antes de 1976, el año en que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) instituyó estándares de seguridad de construcción para viviendas prefabricadas.<sup>27</sup>



\* The data displayed is a tabulation of ACS 2013, 5-year data. The 5-year data can be thought of as a five-year average that shows longer term trends. Five-year data is less reflective of market fluctuations and other temporary disturbances. Nonetheless, 1-year data can still be informative. Charts with 1-year data can be found in Appendix 3.

**Figura 5: Jones, M., Koebel, T., McCoy, A., Shanholtz, S. y Moeller, J. (2016). Casas móviles y prefabricadas en el centro de los Apalaches y Alabama: antigüedad, condición y necesidad de reemplazo. Virginia Center for Housing Research at Virginia Tech.**

La calidad de las casas móviles y prefabricadas, en particular las casas antiguas, es un problema constante en todo el estado. En 2017, el 21 por ciento de los residentes de viviendas prefabricadas informaron haber pasado un frío incómodo en sus casas durante 24 horas o más a la vez. Más de 25,000

<sup>26</sup> United States Census Bureau. (2022). *2021 American Housing Survey State*. Retrieved May 7, 2024, from [https://www.census.gov/programs-surveys/ahs/data/interactive/ahstablecreator.html?s\\_areas=00000&s\\_year=2021&s\\_tablename=TABLE1&s\\_bygroup1=1&s\\_bygroup2=1&s\\_filtergroup1=1&s\\_filtergroup2=1](https://www.census.gov/programs-surveys/ahs/data/interactive/ahstablecreator.html?s_areas=00000&s_year=2021&s_tablename=TABLE1&s_bygroup1=1&s_bygroup2=1&s_filtergroup1=1&s_filtergroup2=1)

<sup>27</sup> Jones, M., Koebel, T., McCoy, A., Shanholtz, S., y Moeller, J. (2016). *Mobile and Manufactured Homes in Central Appalachia and Alabama: Age, Condition, and Need for Replacement*. Virginia Center for Housing Research at Virginia Tech. Retrieved May 7, 2024, from <https://vtechworks.lib.vt.edu/server/api/core/bitstreams/068d230d-21a5-4519-88a6-81f54b65f958/content>

hogares experimentaron filtraciones de agua que ingresaba a la unidad desde el exterior, y casi 14,000 experimentaron fugas de agua provenientes de fuentes interiores, como tuberías rotas o calentadores de agua. Se considera que alrededor de 11,000 unidades carecen de cocinas completas, lo que significa que carecen de fregadero, estufa u horno, o refrigerador.<sup>28</sup> En la región suroeste, se encontró que 701 unidades tenían una o más de cinco “señales de alerta”: sin lavabo, sin inodoro, sin agua corriente fría y caliente, sin tina o regadera, o sin estufa o cocina.<sup>29</sup> En la región de Virginia Central, el 26 por ciento de los parques de casas prefabricadas son "obsoletos", lo que significa que tienen deficiencias graves y duraderas en infraestructura, condición de vivienda, propiedad privada, tenencia, servicios y administración.<sup>30</sup> Las unidades no siempre están aseguradas sobre cimientos sólidos, y las áreas a menudo carecen de infraestructura. Alrededor del 57 por ciento de las unidades están sobre bloques de concreto en lugar de una plataforma de concreto o cimientos de mampostería, y el 16 por ciento de las unidades no están ancladas. Alrededor del 46 por ciento de los hogares tienen sistemas sépticos o de pozo negro en lugar de sistemas de alcantarillado públicos.<sup>31</sup> Como regla general, las unidades dentro de los parques de casas prefabricadas más grandes en Virginia Central tendían a ser de mayor calidad que las unidades en parques de casas más pequeños, debido a una administración más profesional.

---

<sup>28</sup> United States Census Bureau. (2018). *2017 American Housing Survey State*. Retrieved May 7, 2024, from [https://www.census.gov/programs-surveys/ahs/data/interactive/ahstablecreator.html?s\\_areas=00000&s\\_year=2021&s\\_tablename=TABLE1&s\\_bygroup1=1&s\\_bygroup2=1&s\\_filtergroup1=1&s\\_filtergroup2=1](https://www.census.gov/programs-surveys/ahs/data/interactive/ahstablecreator.html?s_areas=00000&s_year=2021&s_tablename=TABLE1&s_bygroup1=1&s_bygroup2=1&s_filtergroup1=1&s_filtergroup2=1)

<sup>29</sup> Jones, M., Koebel, T., McCoy, A., Shanholtz, S., & Moeller, J. (2016). *Mobile and Manufactured Homes in Central Appalachia and Alabama: Age, Condition, and Need for Replacement*. Virginia Center for Housing Research at Virginia Tech. Retrieved May 7, 2024, from <https://vtechworks.lib.vt.edu/server/api/core/bitstreams/068d230d-21a5-4519-88a6-81f54b65f958/content>

<sup>30</sup> Brown, J. y Knopf, J. (2016). *An Assessment of Central Virginia's Manufactured Housing Communities: Understanding the Conditions, Challenges, and Opportunities*. HDAdvisors. Retrieved May 7, 2024, from [https://mhccv.org/wp-content/uploads/2017/08/mhccv\\_centralva\\_report.pdf](https://mhccv.org/wp-content/uploads/2017/08/mhccv_centralva_report.pdf)

<sup>31</sup> United States Census Bureau. (2022). *2021 American Housing Survey State*. Retrieved May 7, 2024, from [https://www.census.gov/programs-surveys/ahs/data/interactive/ahstablecreator.html?s\\_areas=00000&s\\_year=2021&s\\_tablename=TABLE1&s\\_bygroup1=1&s\\_bygroup2=1&s\\_filtergroup1=1&s\\_filtergroup2=1](https://www.census.gov/programs-surveys/ahs/data/interactive/ahstablecreator.html?s_areas=00000&s_year=2021&s_tablename=TABLE1&s_bygroup1=1&s_bygroup2=1&s_filtergroup1=1&s_filtergroup2=1)

GRAPH 3G: Park Size in Relation to Park Quality (By Typology)

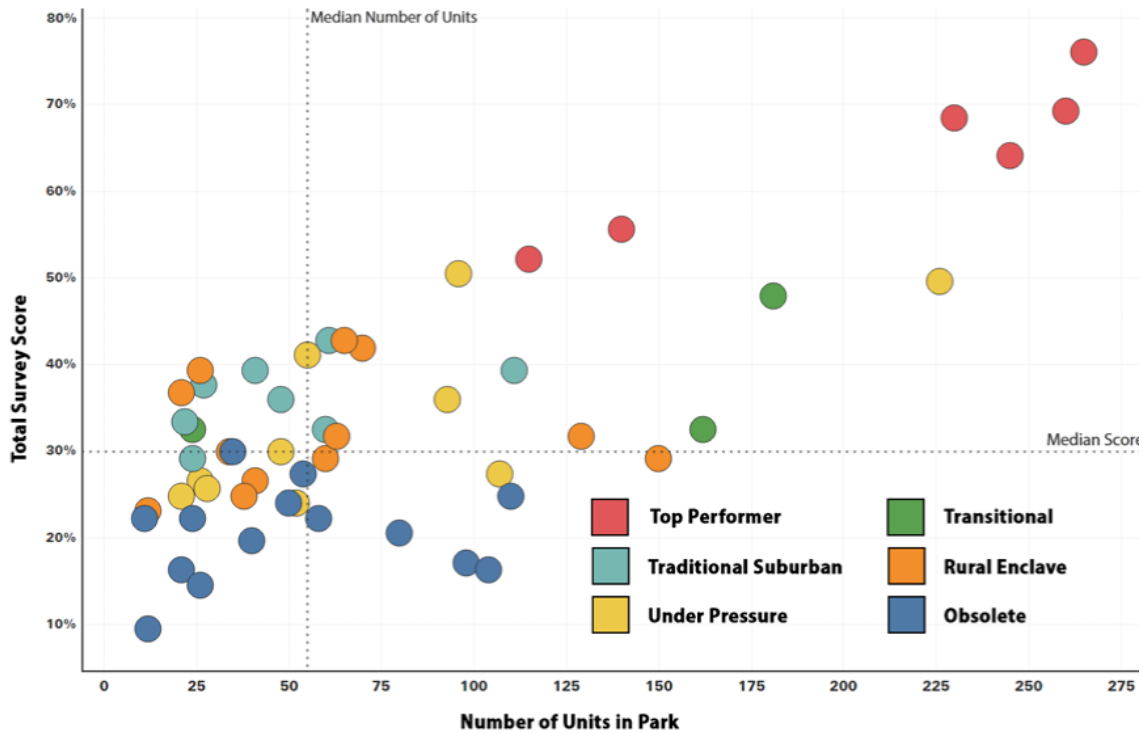


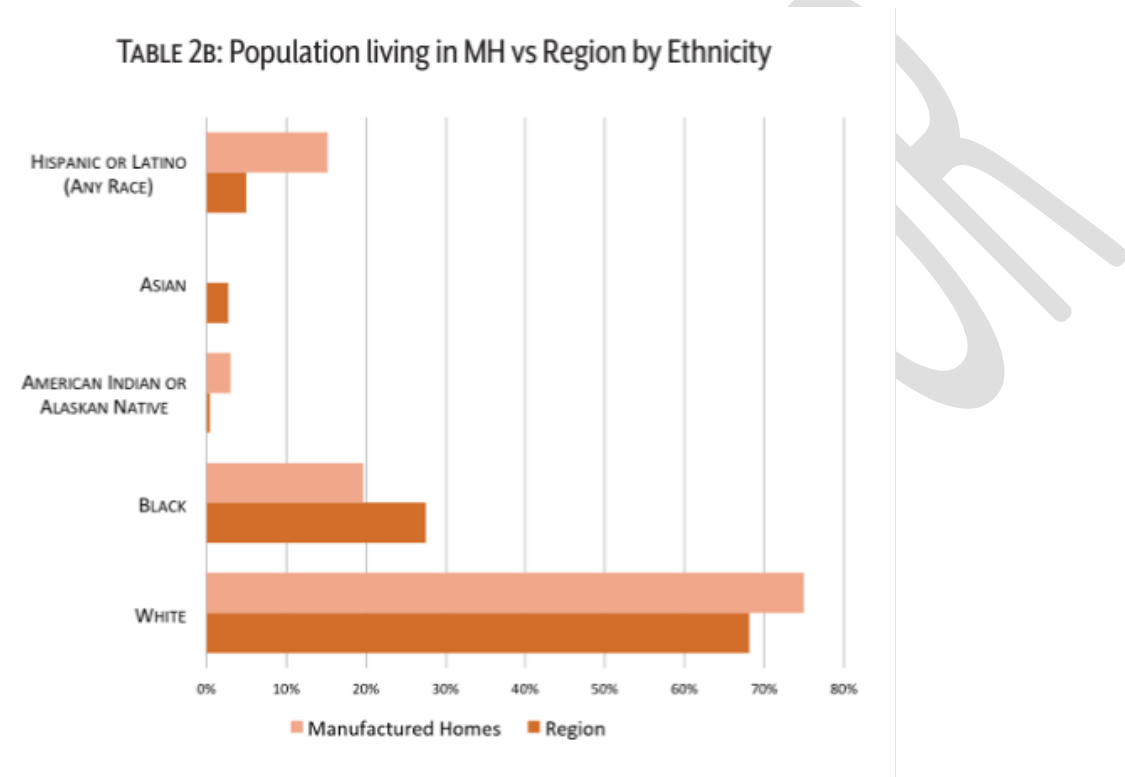
Figura 6: Brown, J. y Knopf, J. (2016). Una evaluación de las comunidades de viviendas prefabricadas de Virginia Central: Understanding the Conditions, Challenges, and Opportunities. HDAvisors.

Las personas que viven en viviendas prefabricadas son poblaciones particularmente vulnerables, con un gran porcentaje de hogares que tienen residentes mayores. La mediana de edad de los que viven en unidades de vivienda prefabricadas en Virginia es de 59 años, y más del 27 por ciento de las unidades contienen a alguien mayor de 65 años. Alrededor del 40 por ciento son hogares multigeneracionales y el 26 por ciento tienen niños menores de 18 años. Los residentes de viviendas prefabricadas no solo tienen más probabilidades de ser de bajos ingresos; también es más probable que tengan ingresos fijos, ya que alrededor del 45 por ciento considera que el seguro social o la jubilación son su principal fuente de ingresos. El ochenta y uno por ciento son elegibles para cupones de alimentos.<sup>32</sup> Los residentes de las viviendas prefabricadas son racial y étnicamente diversos. En particular, son desproporcionadamente latinos en Virginia. Si bien las personas de origen hispano y latino solo representan alrededor del 5 por ciento de la población total de Virginia, representan el 12 por ciento de los residentes de viviendas

<sup>32</sup> Ibid.



prefabricadas.<sup>33</sup> Si bien la gran mayoría de los residentes tienen un certificado de preparatoria, muy pocos tienen una licenciatura o un título superior. En un estudio de Virginia Central en 2016, los investigadores encontraron que un total del 30 por ciento de los residentes de viviendas prefabricadas tenían discapacidades físicas o mentales.<sup>34</sup> Lamentablemente, no se dispone de datos más recientes o geográficamente completos sobre las discapacidades.



**Figura 7: Brown, J. y Knopf, J. (2016). Una evaluación de las comunidades de viviendas prefabricadas de Virginia Central: Understanding the Conditions, Challenges, and Opportunities. HDAAdvisors.**

¿Su proyecto está dentro o incluye alguna comunidad que cumpla con los criterios de peligro? Dieciséis localidades de Virginia tienen más del 20 por ciento de la población viviendo en la pobreza.

Dichas localidades son: las ciudades de Radford, Norton, Harrisonburg, Danville, Martinsville,

<sup>33</sup> Brown, J. y Knopf, J. (2016). *An Assessment of Central Virginia’s Manufactured Housing Communities: Understanding the Conditions, Challenges, and Opportunities*. HDAAdvisors. Retrieved May 7, 2024, from [https://mhccv.org/wp-content/uploads/2017/08/mhccv\\_centralva\\_report.pdf](https://mhccv.org/wp-content/uploads/2017/08/mhccv_centralva_report.pdf)

<sup>34</sup> Ibid.

Charlottesville, Galax, Petersburg, Buena Vista y Hopewell y los condados de Lee, Buchanan, Montgomery, Bath, Dickenson y Charlotte.<sup>35</sup>

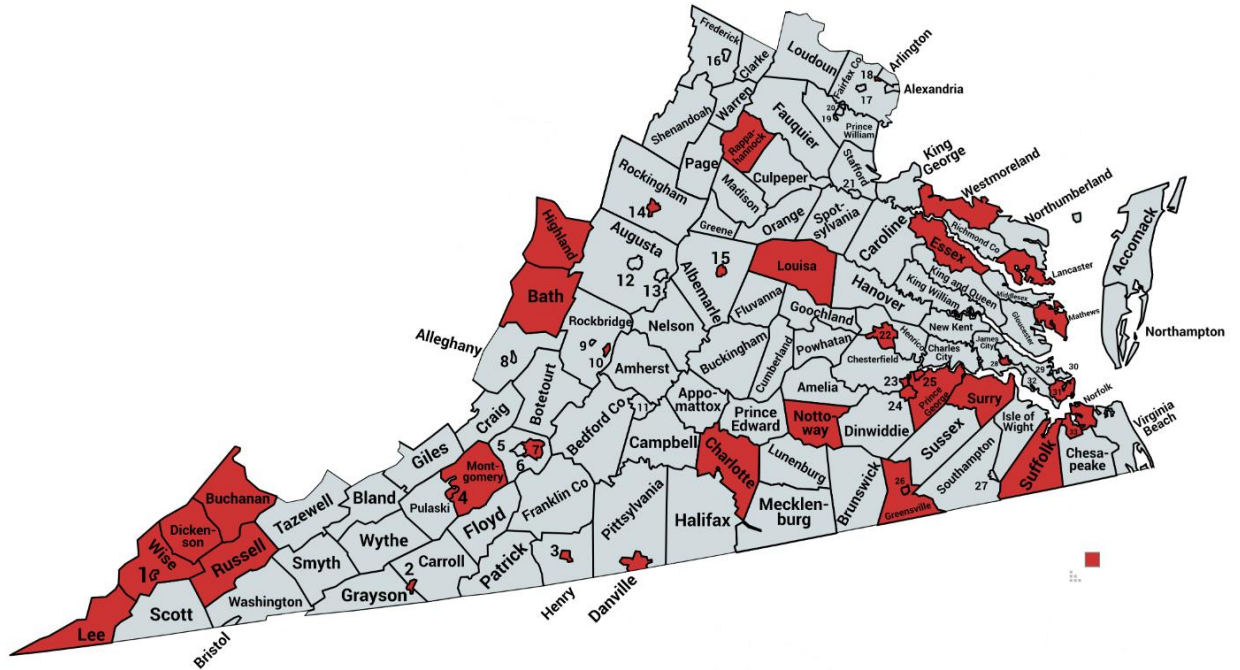
Varias localidades también cumplen con el segundo criterio de tener una tasa de desempleo de al menos 1.5 veces la tasa de empleo nacional, que actualmente es del 3.9 por ciento, por lo que una localidad con una tasa de desempleo de al menos el 5.85 por ciento calificaría. Además de varias de las ciudades enumeradas anteriormente para el porcentaje que vive en la pobreza, las siguientes ciudades calificarían sobre la base de su tasa de desempleo: las ciudades de Colonial Heights, Emporia, Falls Church, Hampton, Norfolk, Portsmouth, Richmond, Roanoke, Suffolk y Williamsburg, y los condados de Essex, Greenville, Highland, Lancaster, Louisa, Mathews, Nottoway, Prince George, Rappahannock, Russell, Surry, Westmoreland y Wise.<sup>36</sup>

A continuación, se puede encontrar un mapa de localidades que califican bajo los criterios de peligro en 1(2 del Código de Reglamentos Federales (Code of Federal Regulations, CFR) 1805.201(b)(3)(ii)(D). El DHCD de Virginia considerará si una localidad cumple con los criterios de peligro como parte de la calificación de su solicitud.

---

<sup>35</sup> U.S. Census Bureau. (2022). Poverty Status in the Past 12 Months. *American Community Survey, ACS 1-Year Estimates Subject Tables, Table S1701*. Retrieved May 7, 2024, from [https://data.census.gov/table/ACSST1Y2022.S1701?q=S1701: Poverty Status in the Past 12 Months&g=040XX00US51](https://data.census.gov/table/ACSST1Y2022.S1701?q=S1701:Poverty%20Status%20in%20the%20Past%2012%20Months&g=040XX00US51).

<sup>36</sup> U.S. Census Bureau. (2022). Selected Economic Characteristics. *American Community Survey, ACS 1-Year Estimates Data Profiles, Table DP03*. Retrieved May 7, 2024, from [https://data.census.gov/table/ACSDP1Y2022.DP03?q=Employment and Labor Force Status&g=040XX00US51](https://data.census.gov/table/ACSDP1Y2022.DP03?q=Employment%20and%20Labor%20Force%20Status&g=040XX00US51).



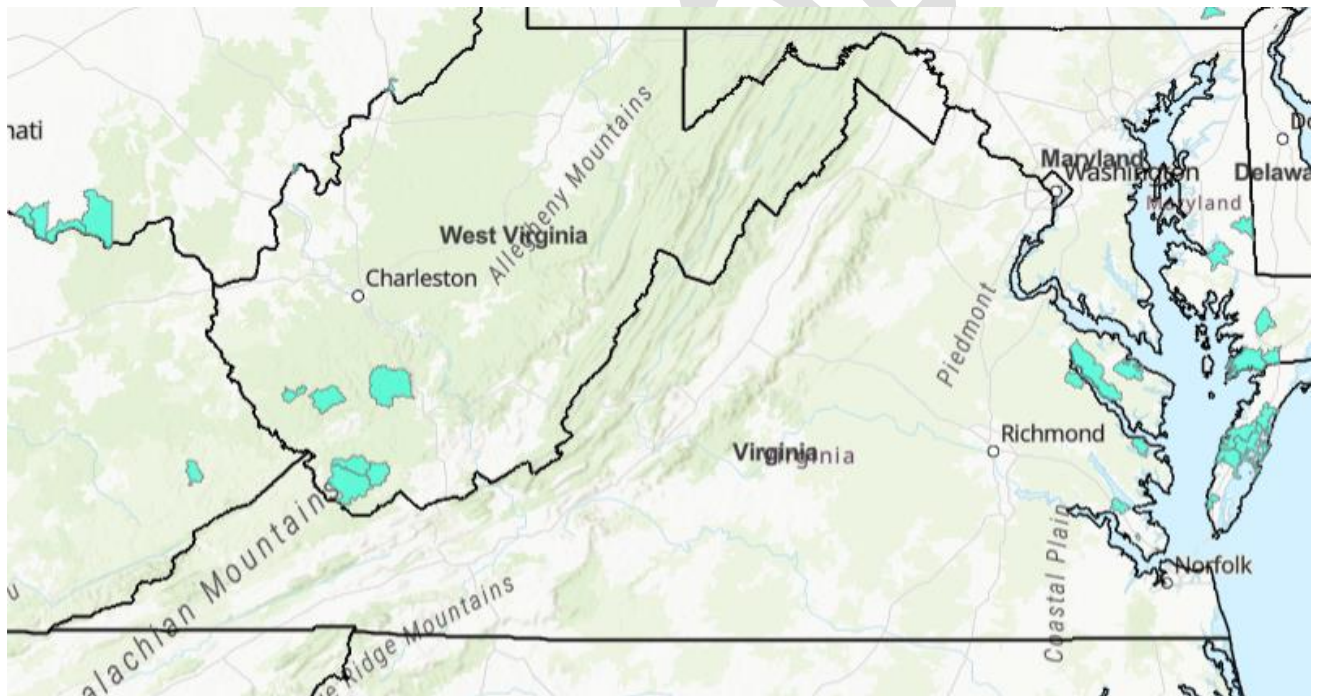
**Figura 8: Localidades que cumplen con los criterios de peligro en 1(2 CFR 1805.201(b)(3)(ii)(D). Creado por autores.**

¿Su propuesta aumenta la resiliencia en alguna zona propensa a desastres?  
Virginia contiene las siguientes zonas comunitarias de resiliencia ante desastres:

- Tres distritos en el condado de Accomack.
- Dos distritos en el condado de Northampton.
- Un tramo en el condado de Northumberland.
- Un tramo en el condado de Richmond.
- Un tramo en el condado de Essex.
- Un tramo en el condado de Middlesex.
- Un tramo en el condado de York.
- Un tramo en la ciudad de Newport News.
- Un tramo en la ciudad de Hampton.

- Un tramo en la ciudad de Norfolk.<sup>37</sup>

A continuación encontrará un mapa. Se identificó que estas comunidades tienen un puntaje compuesto del Índice de Riesgo Nacional que se ubica entre las 50 mejores a nivel nacional o en el 1 por ciento superior dentro del estado de Virginia. Además, se consideran comunidades desfavorecidas según la herramienta de detección de justicia climática y económica. Virginia considerará si una comunidad se encuentra dentro de una zona comunitaria de resiliencia ante desastres como parte de la calificación de su solicitud.



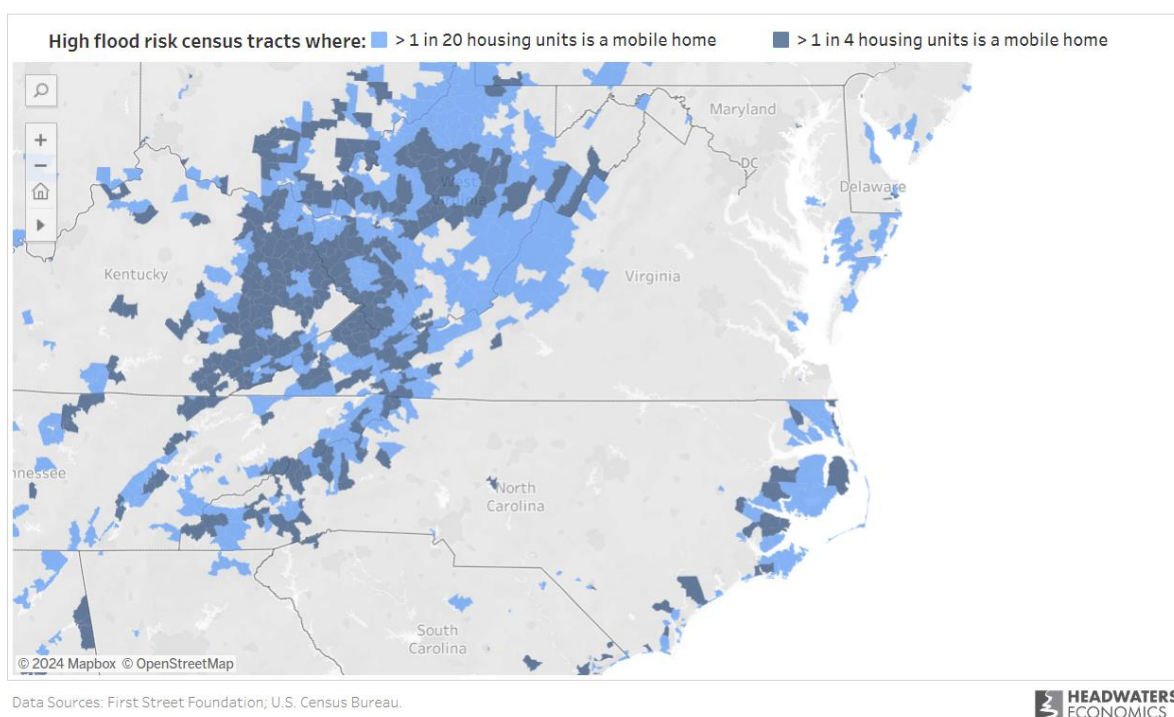
**Figura 9: Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency). (2024). Zonas comunitarias de resiliencia ante desastres. Community Disaster Resilience Zone Viewer.**

Más allá de las secciones censales que están clasificadas en las zonas comunitarias de resiliencia ante desastres de la Agencia Federal de Gestión de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA) como "propensas a desastres", varias otras áreas son propensas a desastres relacionados con

<sup>37</sup> Federal Emergency Management Agency. (2024). Community Disaster Resilience Zone Viewer. Recuperado el 7 de mayo de 2024, de <https://experience.arcgis.com/experience/e3bb8cb79d124a0ca38a05e48afb6fd6/page/Community-Disaster-Resilience-Zone-Viewer/>

inundaciones. Utilizando los datos del factor de inundación de la Fundación First Street,<sup>38</sup> el siguiente mapa muestra las áreas que tienen un alto riesgo de inundación y una alta proporción de unidades de casas móviles. Si bien los mapas de la FEMA se enfocan principalmente en las inundaciones costeras, los datos del factor de inundación también toman en cuenta los riesgos de inundaciones repentinas que se están volviendo más comunes y más destructivas, particularmente en las áreas montañosas del estado. Partes del suroeste de Virginia y el valle de Shenandoah corren un riesgo particular de este tipo de inundaciones y también son algunas de las áreas del estado con el mayor número de viviendas prefabricadas.

### Mobile homes in areas of high flood risk



**Figura 10: Smith, K., (2022). Los residentes de casas móviles enfrentan un mayor riesgo de inundación. Economía de cabeceras.**

<sup>38</sup> First Street Foundation. (2023). *First Street Foundation Flood Model (FSF-FM) Technical Methodology Documentation Version 3.0*. Retrieved May 8, 2024 from [https://assets.firststreet.org/media/FSF\\_Flood\\_Methodology\\_2023July.pdf](https://assets.firststreet.org/media/FSF_Flood_Methodology_2023July.pdf)

¿Cuáles son los obstáculos para la preservación o revitalización de viviendas prefabricadas en el área de su proyecto?

Virginia está trabajando para abordar los obstáculos que pueden impedir la preservación o revitalización de las viviendas prefabricadas en todo el estado. Los obstáculos regulatorios en el proceso de zonificación y permisos en algunas comunidades locales pueden producir obstáculos para el uso de viviendas prefabricadas como una herramienta para ampliar las opciones de viviendas asequibles. Virginia requiere que se permitan por derecho las viviendas prefabricadas en los distritos de zonificación agrícola, hortícola o forestal en propiedades ocupadas por sus propietarios, pero por lo demás no regula la zonificación de las comunidades de viviendas prefabricadas. Las jurisdicciones locales tienen la capacidad de tomar decisiones con respecto a la zonificación y los permisos de las comunidades de casas móviles. En 2021, Virginia aprobó una ley que exige a las localidades que incluyan en sus planes integrales estrategias para promover la vivienda prefabricada como fuente de vivienda asequible. Las estrategias que las localidades pueden utilizar incluyen la preservación de las MHC existentes y la creación de nuevas MHC. Virginia espera que este código reduzca algunos de los obstáculos regulatorios que las localidades erigieron para impedir la construcción de viviendas prefabricadas dentro de sus jurisdicciones.

La oposición local a los parques de viviendas prefabricadas puede contribuir a las decisiones de las localidades sobre los permisos y la zonificación. Un estudio realizado en el año 2000 en Virginia encontró que los no residentes de casas prefabricadas perciben a quienes viven en casas prefabricadas de una sola sección como personas de bajos ingresos y sin educación.<sup>39</sup> Alrededor del 40 por ciento de los que respondieron a la encuesta se opusieron firmemente a la ubicación de viviendas prefabricadas de una sola sección en sus comunidades. Si bien las percepciones de las viviendas prefabricadas seguramente cambiaron durante el último cuarto de siglo debido a la mejor calidad de las viviendas y la promoción de viviendas prefabricadas como una opción asequible, es probable que haya al menos cierta oposición a cualquier comunidad de viviendas prefabricadas. Cuando las audiencias públicas son un paso obligatorio en el proceso de zonificación y permisos, esa oposición puede convertirse fácilmente en la voz más fuerte de la sala. Los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas y aquellos que desean comprar o rentar casas prefabricadas a menudo están formados por los grupos de más bajos ingresos y más marginados dentro de una comunidad, por lo que puede ser difícil organizarlos para que hablen a favor de las viviendas prefabricadas. Sin embargo, varias organizaciones en todo el estado de Virginia

---

<sup>39</sup> Beamish, J.O. & Goss, R. C. (2000). Perceptions of Manufactured Housing in Virginia. *Virginia Agricultural Experiment Station*, 00-1. Retrieved May 8, 2024 from <https://scholar.lib.vt.edu/ejournals/vaes/00-1.pdf>



trabajaron recientemente para organizar a los residentes de viviendas prefabricadas, como el Legal Aid Justice Center, New Virginia Majority, la Manufactured Home Community Coalition of Virginia y el Virginia Poverty Law Center trabajaron con inquilinos y propietarios, y desarrollaron redes de personas que apoyan la construcción, rehabilitación y preservación de comunidades de viviendas prefabricadas. Virginia Housing, la agencia estatal de financiamiento de vivienda en Virginia, está preparando fondos para ayudar con los esfuerzos de desarrollo de capacidades para estas posibles comunidades u organizaciones controladas por residentes (ver carta de apoyo).

La conversión de casas móviles de bien personal a bien inmueble fue alguna vez un obstáculo importante en Virginia para el uso de viviendas prefabricadas como herramienta para aumentar las opciones de vivienda asequible en toda la *Commonwealth*. Sin embargo, en 2014, la Asamblea General aprobó una ley que establece un proceso para la conversión de casas móviles de bien personal a bien inmueble si el propietario de la unidad también es propietario del terreno, y Virginia simplificó y mejoró el proceso varias veces desde 2014. El proceso requiere que el propietario fije la unidad a cimientos permanentes, entregue su título al Departamento de Vehículos Motorizados (Department of Motor Vehicles) y obtenga un título de la oficina del tasador local. Sin embargo, esta opción no está disponible para las personas que son propietarias de la unidad, pero pagan la renta del lote por el terreno debajo de la unidad. Además de dificultar que un hogar genere riqueza, estructurar las unidades de viviendas prefabricadas como bienes muebles en lugar de bienes inmuebles también dificulta el acceso a varias formas de financiamiento para comprar una unidad. A diferencia de una hipoteca para vivienda, los préstamos mobiliarios suelen tener plazos más cortos y tasas de interés más altas y se parecen más a un préstamo para automóviles que a un préstamo para vivienda. Algunos programas federales, como los préstamos del título II de la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, FHA), pueden ayudar a los propietarios de viviendas que compran sus unidades como bien personal, pero la mayoría de los programas (el título I de la FHA y la sección 502 del desarrollo rural del Departamento de Agricultura de EE. UU. (U.S. Department of Agriculture, USDA), por ejemplo) requieren que una propiedad esté titulada como bien inmueble para poder acceder al financiamiento. Es por eso que Virginia dará prioridad a las solicitudes de financiamiento de PRICE que permitan la asequibilidad a largo plazo y las opciones de propiedad para los residentes, incluidos los fideicomisos de terrenos comunitarios, las cooperativas controladas por los residentes y los parques que se dividen para permitir la conversión en bienes inmuebles y el cumplimiento de escrituras o convenios. Dar prioridad a estas estructuras de propiedad facilitará que los residentes de los parques generen riqueza a través de la propiedad y garanticen la asequibilidad requerida a largo plazo.

Finalmente, los costos de infraestructura en las áreas rurales tienden a ser más altos que en las áreas más urbanas o suburbanas porque es posible que no tengan líneas de servicios públicos viables para conectarse que puedan servir el volumen de agua y alcantarillado que sería necesario para un parque de casas prefabricadas, y a menudo usan sistemas sépticos en su lugar. En las partes más urbanas del estado, particularmente en el norte de Virginia y en *Urban crescent* (que incluye el norte de Virginia, la región de Richmond y Hampton Roads), los terrenos pueden ser muy costosos y puede ser difícil agregar y comprar suficiente terreno para desarrollar nuevas comunidades de viviendas prefabricadas.

#### *Obstáculos para grupos de clases protegidas en el área del proyecto*

En las comunidades de toda la *Commonwealth* donde al menos el 10 por ciento de las viviendas están compuestas por casas móviles, la gran mayoría de los residentes son blancos. El porcentaje de blancos en todas las localidades oscila entre el 35.96 por ciento en el condado de Greenville y el 97.4 por ciento en el condado de Dickenson. En el lado sur de Virginia, cuatro localidades de mayoría negra tienen al menos un 10 por ciento de casas móviles. Esos condados son: Brunswick (55.03 por ciento negros), Greenville (54.5 por ciento negros), Sussex (44.24 por ciento negros) y Charles City (44.24 por ciento negros). En seis localidades de Virginia, donde al menos el 10 por ciento de las viviendas son casas móviles, los hispanos o latinos representan al menos el 5 por ciento de la población. Esas localidades son: los condados de Henry (5.86 por ciento hispanos/latinos), Greene (6.28 por ciento hispanos/latinos), Lunenburg (5.5 por ciento hispanos/latinos), Richmond (7.38 por ciento hispanos/latinos), Accomack (9.11 por ciento hispanos/latinos) y Northampton (9.25 por ciento hispanos/latinos). Sin embargo, el estudio mencionado anteriormente encontró que los latinos están desproporcionadamente representados en las comunidades de casas móviles dentro del área metropolitana de Richmond en el centro de Virginia. Otros grupos raciales constituyen proporciones muy pequeñas de las localidades de Virginia con grandes cantidades de viviendas móviles o prefabricadas.

Los propietarios e inquilinos negros y latinos enfrentan reveses persistentes en los mercados inmobiliarios. Los afroamericanos lidian con los efectos a largo plazo del racismo institucionalizado en el mercado de la vivienda que los segregó de los vecindarios donde pueden vivir residentes de otras razas e históricamente los confinaron a áreas de menor oportunidad. Los patrones raciales actuales de la segregación en los vecindarios son ecos de la segregación *de jure* que fue impuesta por las entidades gubernamentales y la industria inmobiliaria a lo largo de la historia. Las casas en vecindarios de mayoría negra valen alrededor de un 23 por ciento menos que las comparables en vecindarios de mayoría



blanca<sup>40</sup> Además, los niveles de propiedad de vivienda son mucho más bajos para los hogares negros (48 por ciento) que para los hogares blancos (73 por ciento),<sup>41</sup> lo que hace que sea más difícil para las familias negras generar riqueza a través del valor neto de la vivienda que las familias blancas. Los vecindarios negros a menudo tienen menos acceso a empleos de calidad, más exposición a los peligros ambientales y usos industriales, y menos parques y servicios que los vecindarios blancos. Además, los inquilinos negros pueden experimentar discriminación continua basada en la raza tanto en el mercado de propiedad de vivienda como en el de renta. Los latinos enfrentan algunos de los mismos desafíos, particularmente en torno a la discriminación continua en el mercado, y aunque no tienen la misma experiencia histórica de segregación y opresión que los hogares negros, a menudo también residen en comunidades racialmente concentradas de menores oportunidades. Los hogares latinos, y muchos otros tipos de hogares, pueden tener un obstáculo adicional para una vivienda asequible y de calidad: el idioma. Los hogares de habla inglesa limitada pueden tener dificultades para comprender los contratos legales involucrados en la compra o la renta de viviendas, así como tener dificultades para comunicarse con los arrendadores u otros actores del mercado de la vivienda.

En la mayoría de las localidades con una gran cantidad de viviendas prefabricadas o móviles, los hogares con niños representan entre un cuarto y un tercio de todos los hogares, y los mayores de 55 años oscilan entre un cuarto y la mitad de la población. Las mujeres representan entre el 37 por ciento (condado de Greenville) y el 54 por ciento (condado de Essex) de la población en cada una de estas localidades. Las familias con hijos, las mujeres y los padres solteros pueden tener más dificultades para encontrar una vivienda segura y adecuada en el mercado y pueden enfrentarse a la discriminación.

La población nacida en el extranjero es relativamente pequeña en la mayoría de estas localidades, desde casi cero hasta alrededor del 8 por ciento en los condados de Accomack y Montgomery. En ambos condados, alrededor del 6 por ciento de los residentes también son no ciudadanos. Un pequeño pero significativo 7 por ciento de los residentes de viviendas prefabricadas en Virginia en 2017 no eran

---

<sup>40</sup> Perry, A. Rothwell, J., and Hashbarger, D. (2018). *The Devaluation of Assets in Black Neighborhoods: The Case of Residential Property*. The Brookings Institute. Retrieved May 8, 2024 from [https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2018/11/2018.11\\_Brookings-Metro\\_Devaluation-Assets-Black-Neighborhoods\\_final.pdf](https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2018/11/2018.11_Brookings-Metro_Devaluation-Assets-Black-Neighborhoods_final.pdf)

<sup>41</sup> U.S. Census Bureau. (2022). Tenencia (propietario blanco solo) *Encuesta sobre la comunidad estadounidense, tablas detalladas de estimaciones de 5 años de la ACS, tabla B25003A*. Retrieved May 7, 2024, from <https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25070?q=tenure%20by%20race&d=ACS%205-Year%20Estimates%20Detailed%20Tables>

U.S. Census Bureau. (2022). Tenure (Black Householder Alone) *American Community Survey, ACS 5-Year Estimates Detailed Tables, Table B25003B*. Retrieved May 7, 2024, from <https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25070?q=tenure%20by%20race&d=ACS%205-Year%20Estimates%20Detailed%20Tables>

ciudadanos. Los no ciudadanos se enfrentan a opciones de vivienda particularmente limitadas porque carecen de la documentación y el financiamiento para comprar una casa o acceder a muchos departamentos. No son elegibles para la mayoría de los programas de asistencia federal y, a menudo, pagan tasas de interés y pagos iniciales más altos que otros hogares.

El porcentaje de personas con discapacidades es bastante alto en estos condados, especialmente en aquellos en el extremo suroeste de Virginia, donde la tasa de discapacidad es tan alta como el 35 por ciento. Las personas con discapacidades pueden enfrentar dificultades para encontrar una vivienda que sea accesible para ellos, y pueden enfrentar discriminación por parte de los arrendadores que no quieren hacer adaptaciones razonables para las personas con discapacidades.

Más allá de las clases protegidas por la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) (raza, color, origen nacional, religión, sexo (incluyendo la identidad de género y la orientación sexual), estado familiar y discapacidad), Virginia también protege a las personas en función de la edad, el servicio militar y la fuente de fondos. Virginia está trabajando para aumentar las pruebas de vivienda justa y los esfuerzos de cumplimiento en todo el estado y aumentar los esfuerzos educativos para arrendadores, inquilinos y otros actores en el mercado de bienes raíces, y apoyar la creación de suficientes viviendas asequibles y accesibles para abordar estos obstáculos.

## Solidez del enfoque

Descripción, gestión e impacto del proyecto

¿Cuál es su visión y objetivos?

Los objetivos de la *Commonwealth* de Virginia con la solicitud competitiva a nivel estatal para el financiamiento PRICE son apoyar aproximadamente cinco proyectos de solicitantes elegibles para estabilizar y mejorar las condiciones materiales de las MHC y sus residentes entrelazando con éxito las fuentes de financiamiento. Como cesionario estatal, Virginia podría dirigir fondos hacia organizaciones y proyectos más pequeños que requieren subvenciones menores a \$5 millones o que no tienen la capacidad de solicitar directamente fondos federales. La *Commonwealth* de Virginia podría administrar estos fondos de manera responsable en su nombre y, al mismo tiempo, garantizar el alcance más allá de las localidades y organizaciones de alta capacidad para aquellos que más necesitan estos fondos. Con la cooperación de otros socios estatales, se prevé aumentar el número de comunidades o cooperativas

controladas por residentes en el estado durante el período de la subvención. Esto aumentará el número de solicitantes elegibles y preservará algunas de las opciones de vivienda asequible más vulnerables del estado.

Con una subvención de \$25 millones, Virginia podría financiar hasta 150 nuevas unidades de vivienda prefabricadas, más de 1,100 reparaciones o rehabilitaciones, y/o seis proyectos importantes de infraestructura. Esperamos financiar alguna combinación de cada una de estas actividades, así como asistencia técnica, desarrollo de capacidades y servicios. A largo plazo, una subvención PRICE podría mantener cientos de unidades asequibles durante décadas en el futuro, y podría servir como ejemplo del papel potencial de las viviendas prefabricadas en el futuro.

¿Qué actividades elegibles usará para atender las necesidades descritas en la sección de Necesidad?

El DHCD de Virginia tiene la intención de facilitar una oportunidad de financiamiento competitivo en todo el estado para pedir solicitudes de unidades del gobierno local, comisiones de distritos de planificación y otras entidades regionales, organizaciones sin fines de lucro y comunidades o cooperativas de viviendas prefabricadas controladas por residentes que son elegibles para fondos de PRICE. El DHCD creará un fondo común para préstamos y subvenciones con el fin de financiar:

- La construcción, el reemplazo, la rehabilitación, la reparación o la conservación de unidades de vivienda prefabricadas, incluso a través de:
  - La instalación de viviendas prefabricadas.
  - La reparación, rehabilitación o reconstrucción de unidades.
  - Las mejoras en la accesibilidad.
  - La adquisición de unidades de vivienda prefabricadas, MHC o lotes en los que se ubican las unidades prefabricadas.<sup>42</sup>
- La instalación o mejora de infraestructura que sirve a las comunidades de viviendas prefabricadas, incluyendo:
  - Las líneas y conexiones de servicios públicos.
  - La banda ancha.
  - Las instalaciones públicas.
- Las mejoras en la resiliencia ante desastres naturales en comunidades de viviendas prefabricadas a través de:

---

<sup>42</sup> DHCD does not fund acquisition-only projects, so this activity must be paired with another activity.

- Mejorar la resiliencia de la infraestructura ante fenómenos meteorológicos extremos, peligros naturales y desastres.
- Instalación de mejoras en el drenaje y las inundaciones.
- Mejoras de climatización y seguridad en unidades de casas prefabricadas.
- Pruebas y remediación de contaminantes.
- Servicios de apoyo voluntario:
  - Asistencia para la reubicación.
  - Asesoramiento sobre movilidad de vivienda.
  - Prevención de desalojos.
  - Asistencia para el pago inicial, educación para compradores de vivienda y programas de tasación.
  - Asistencia con la conversión de las MHC en entidades controladas por residentes.
- Asistencia técnica y desarrollo de capacidades.
- Costos administrativos.

El DHCD desarrollará lineamientos para el programa, preguntas sobre la solicitud y una matriz de puntuación en consonancia con su Plan Consolidado, los datos disponibles sobre las necesidades de las MHC y los aportes de las partes interesadas. Los solicitantes deberán demostrar que sus proyectos cumplirán uno de los objetivos nacionales de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (Community Development Block Grant, CDBG) y que podrán mantener un mínimo de quince años de asequibilidad de las unidades de vivienda prefabricadas, dando preferencia a los proyectos que demuestren un mecanismo para plazos de asequibilidad más largos.

La siguiente tabla proporciona un esquema de la matriz de puntuación propuesta por Virginia, con consideraciones especiales indicadas en la columna de la derecha. Si se le otorgan fondos, Virginia trabajará con las partes interesadas para llevar a cabo un proceso de aportes más sólido con el fin de desarrollar los lineamientos del programa y la matriz de puntuación.

**Tabla 1: Matriz de puntuación propuesta y consideraciones especiales**

<b>Categoría</b>	<b>Consideraciones especiales</b>
Necesidad (30 puntos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Datos sobre la asequibilidad de la vivienda en general y la necesidad de viviendas prefabricadas.</li> <li>● Criterios de peligro de la localidad.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonas comunitarias de resiliencia ante desastres.</li> </ul>
Enfoque (30 puntos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mecanismos para garantizar al menos 15 años de asequibilidad.</li> <li>• Abordar los riesgos ambientales y climáticos.</li> <li>• Oportunidades para la propiedad de viviendas y terrenos y/o cooperativas controladas por residentes.</li> <li>• Accesibilidad.</li> </ul>
Capacidad (30 puntos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Experiencia en la gestión de otras subvenciones.</li> <li>• Experiencia con viviendas prefabricadas.</li> </ul>
Apalancamiento (10 puntos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apalancamiento privado o local.</li> <li>• Entrelazar con otros fondos del DHCD.</li> </ul>

Como se mencionó anteriormente, las viviendas prefabricadas y móviles en Virginia desempeñan un papel extremadamente importante en el ecosistema de la vivienda al proporcionar unidades de vivienda asequibles de origen natural a familias de bajos ingresos en toda la *Commonwealth*. Sin embargo, muchos residentes todavía luchan con la calidad, asequibilidad y accesibilidad de sus casas.

Virginia dará prioridad a los problemas de calidad de vivienda que acompañan a estas viviendas envejecidas en existencia con el fin de mantener a los residentes de Virginia alojados en unidades que actualmente están disponibles para ellos, pero que se están deteriorando. A través de la reparación, rehabilitación y reconstrucción de las unidades existentes que se construyeron después de 1976 y el reemplazo de las unidades construidas antes de 1976, Virginia preservará las unidades que ya son asequibles para sus residentes. Como parte de esta actividad, la *Commonwealth* también puede abordar dos asuntos emergentes de preocupación: el envejecimiento de la población y las crecientes presiones de los peligros naturales y el clima extremo. La proporción de personas mayores en Virginia está creciendo más rápido que en otros grupos de edad, y para 2040, la cantidad de virginianos mayores de 75 años se habrá más que duplicado desde 2010.<sup>43</sup> Los residentes en unidades de viviendas prefabricadas son una población de mayor edad que los habitantes de Virginia en general (edad media de 59 años, en comparación con la edad de 39 en el estado en su conjunto<sup>44</sup>) y más probabilidades de

<sup>43</sup> Virginia Department of Housing and Community Development and Virginia Housing. (2022). *HB854 Statewide Housing Study: Current Efforts, Future Needs, New Strategies*. Retrieved May 7, 2024, from <https://dmz1.dhcd.virginia.gov/HB854/pdf/hb854-full-report-print.pdf>

<sup>44</sup> U.S. Census Bureau. (2022). Age and Sex. *American Community Survey, ACS 1-Year Estimates Subject Tables, Table S0101*. Retrieved May 7, 2024, from <https://data.census.gov/table/ACSST1Y2022.S0101?q=median age&g=040XX00US51>.

tener una discapacidad (30 por ciento en comparación con el 13 por ciento de la población general<sup>45</sup>). Además de mejorar la calidad de las viviendas, esta actividad hará que las unidades de viviendas prefabricadas sean más accesibles para los virginianos mayores y las personas con discapacidades. También financiará mejoras a las unidades de vivienda prefabricadas que mejorarán su resiliencia a los peligros naturales, el clima extremo y los desastres naturales. Como se mencionó anteriormente, grandes franjas de Virginia están expuestas a posibles peligros de inundación. A lo largo de la costa, las localidades están expuestas a inundaciones costeras y al aumento del nivel del mar, así como a posibles daños causados por tormentas tropicales y huracanes. En el interior, particularmente en las partes montañosas del estado, las comunidades son propensas a las inundaciones fluviales y a las inundaciones repentinas debido a las fuertes lluvias. Las posibles mejoras que financiará el DHCD incluyen, entre otras, unidades de elevación, amarres de techos y sistemas de drenaje y aguas pluviales.

Virginia también financiará la instalación de nuevas unidades de vivienda prefabricadas asequibles. Ya se demostró que estas unidades proporcionan una opción de vivienda asequible natural para muchos de los hogares de más bajos ingresos de Virginia. En áreas donde los desarrollos de viviendas tradicionales pueden ser demasiado costosos o la falta de desarrolladores o contratistas de viviendas asequibles conduce a una escasez de posibilidades de vivienda, la instalación de nuevas viviendas prefabricadas promete la provisión de la asequibilidad que tanto se necesita.

A continuación, Virginia financiará proyectos que instalen o mejoren la infraestructura en comunidades de viviendas prefabricadas. En particular, las partes interesadas mencionaron que los sistemas de agua y alcantarillado a menudo faltan en las MHC, y los datos muestran que solo alrededor de la mitad de los residentes de casas prefabricadas están conectados a sistemas de alcantarillado públicos. Además, las partes interesadas compartieron que, con la remodelación de las MHC que ya se encuentran en las etapas de planificación o predesarrollo, una parte significativa de los costos duros de los proyectos está directamente relacionada con la capacidad mínima de los sistemas rurales de agua y aguas residuales. Virginia podría ayudar a mejorar los sistemas existentes o crear nuevas partes de estos sistemas con fondos de PRICE.

Los servicios de apoyo voluntario, la asistencia técnica, el desarrollo de capacidades, la planificación y los costos administrativos serán elegibles para recibir financiamiento junto con una de las actividades

---

<sup>45</sup> U.S. Census Bureau. (2022). Disability Characteristics. *American Community Survey, ACS 1-Year Estimates Subject Tables, Table S1810*. Retrieved May 7, 2024, from <https://data.census.gov/table/ACSST1Y2022.S1810?q=disability&g=040XX00US51>.

enumeradas anteriormente, con énfasis en minimizar el desplazamiento de los residentes actuales de las MHC y el requisito de servir a los hogares con ingresos iguales o inferiores al 60 % del ingreso medio del área. Como se indicó anteriormente, el DHCD de Virginia dará preferencia a los proyectos que puedan demostrar la capacidad de crear garantías de asequibilidad a largo plazo. Esto podría incluir estructuras de cumplimiento, como sitios colocados en fideicomisos de terrenos con restricciones de asequibilidad en las rentas de lotes e ingresos familiares, sitios donde las casas pueden tener restricciones de reventa aplicadas con escrituras de fideicomiso o la conversión de parques de casas prefabricadas en cooperativas con un lenguaje que requiera asequibilidad en sus artículos de incorporación. En el presupuesto del bienio 2025-2026 de Virginia, se asignaron \$5 millones al DHCD para un programa piloto que ayudará a las cooperativas controladas por los residentes a comprar las MHC.

El DHCD de Virginia trabajará en asociación con cualquier autoridad de vivienda pública (Public Housing Authority, PHA) dentro del área del proyecto y/o con los administradores del programa estatal de vales de Virginia Housing para desarrollar criterios adecuados para garantizar que las actividades financiadas por PRICE den como resultado unidades de vivienda elegibles para vales, y que cualquier entidad administrativa esté capacitada en el proceso de aceptar vales como pagos de renta de lotes, según los requisitos actuales dentro de los programas de vales.

¿Cuál es su cronograma y las tareas clave a lo largo del mismo?

**Fecha estimada de inicio del proyecto:** octubre de 2024 tras la esperada emisión de la asignación.

**Sesiones de opinión pública sobre el desarrollo del programa estatal:** noviembre-diciembre de 2024.

**Desarrollo de los lineamientos del programa, preguntas de solicitud y matriz de puntuación:** enero-junio de 2025.

**Período de solicitud de la ronda 1 y talleres sobre cómo postularse:** julio-agosto de 2025.

**Revisión de solicitudes estatales:** septiembre-diciembre de 2025.

**Negociación del contrato:** enero-marzo de 2026.

**Período de solicitud de la ronda 2 y talleres sobre cómo postularse:** julio-agosto de 2026.

**Revisión de solicitudes estatales de la ronda 2:** septiembre-diciembre de 2026.

**Negociación del contrato de la ronda 2:** enero-marzo de 2027.

**Obligación requerida de todos los fondos:** septiembre de 2027.

**Todos los proyectos de construcción finalizados:** septiembre de 2031.

**Período de cierre:** enero-septiembre de 2032.

**Fecha límite de gasto requerido:** 30 de septiembre de 2032.

¿Cuál es su presupuesto?

La *Commonwealth* de Virginia solicita un total de \$25 millones con un 10 % reservado para la administración. El monto de \$2.5 millones en costos administrativos cubrirán los salarios y los costos relacionados de dos empleados equivalentes a tiempo completo (full time equivalent, FTE) en el transcurso de 8 años, o hasta que se deban gastar todos los fondos en 2032.

Los \$22.5 millones restantes se otorgarían como subvenciones y préstamos a los solicitantes elegibles que obtengan el puntaje más alto en un ciclo competitivo de solicitud de subvenciones, siempre que los puntajes estén por encima de un umbral designado. El concurso se dividirá en dos años de ciclos de solicitud, con \$11,250,000 ofrecidos cada año. Los fondos no asignados se transferirán al segundo año, lo que podría aumentar la cantidad total disponible en el segundo ciclo. Cada solicitante será elegible para recibir hasta \$5,000,000 en costos tangibles, con \$100,000 adicionales disponibles para gastos de administración local y cumplimiento.

¿Cuáles son los impactos proyectados de sus actividades si se implementan?

El DHCD de Virginia espera que aproximadamente cinco proyectos sean seleccionados para los fondos de la subvención PRICE de \$22,500,000. Se prevé que estos cinco proyectos aumenten el acceso de su comunidad a viviendas seguras, sanitarias y asequibles. Como se señaló anteriormente, los residentes mayores de las localidades rurales de Virginia se ven afectados de manera desproporcionada por los riesgos de eventos climáticos extremos, la incidencia de discapacidades y los altos costos de vivienda en viviendas de baja calidad. Virginia tiene la intención de ofrecer a los solicitantes interesados y elegibles la oportunidad de ampliar el trabajo que ya están realizando en sus comunidades.

Virginia anticipa que la instalación de una nueva unidad costará \$150,000 en promedio, por lo que una subvención de \$5 millones podría resultar en la instalación de entre 30 y 35 unidades nuevas. Las reparaciones típicas de la casa cuestan aproximadamente \$20,000 en promedio, por lo que una



subvención máxima podría servir a 250 hogares con servicios de rehabilitación y reparación. El programa DHCD de Virginia actualmente limita sus proyectos de infraestructura de la CDBG a \$3.5 millones y ese programa tuvo éxito en el desarrollo y reparación de tuberías de agua y alcantarillado, conexiones de servicios públicos y necesidades de infraestructura pública, por lo que \$5 millones será una cantidad suficiente para marcar una diferencia significativa también en la viabilidad de los proyectos de infraestructura.

#### Asequibilidad y equidad

¿Cómo garantizará la disponibilidad de opciones de viviendas prefabricadas asequibles para los hogares de ingresos bajos a moderados?

El programa financiado por PRICE del DHCD de Virginia requerirá que las organizaciones solicitantes demuestren su habilidad y capacidad para determinar con éxito los ingresos de los residentes o beneficiarios del programa al describir la experiencia previa de las organizaciones con programas de calificación de ingresos como la CDBG u otros programas de vivienda federales o estatales y programas de vales de renta. Los cesionarios deberán realizar certificaciones de ingresos e informar sobre el estado de hogares de ingresos bajos a moderados (Low to Moderate Income, LMI). Se dará preferencia a las solicitudes que proporcionen oportunidades de propiedad de parques o terrenos para los residentes, o propiedad de terrenos en poder de una organización que registre disposiciones de asequibilidad a través de escrituras de fideicomiso u otros documentos organizacionales que puedan garantizar la disponibilidad a largo plazo.

El presupuesto bienal de Virginia para el 1° de julio de 2024 hasta el 30 de junio de 2026 incluye \$5,000,000 que se utilizarán en el establecimiento de un programa piloto por parte del DHCD de Virginia para ayudar a los residentes y a las organizaciones sin fines de lucro con la adquisición de parques de viviendas prefabricadas ubicados en Virginia. Estos fondos se otorgarán en forma de préstamos a bajo interés o sin intereses a asociaciones de residentes de las MHC o a organizaciones sin fines de lucro que proporcionen, construyan o renueven viviendas asequibles, y el DHCD de Virginia prohibirá los préstamos que resulten en el desplazamiento de los residentes en el momento de la adquisición. Estos fondos pueden combinarse con el financiamiento de PRICE con el fin de crear estructuras financieras y de propiedad que puedan garantizar la asequibilidad a largo plazo para los beneficiarios de LMI y ofrecer la posibilidad de ser propietarios de viviendas y crear riqueza.

¿Qué protecciones habrá para los residentes?

La Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Virginia (Virginia Residential Landlord Tenant Act, VRLTA) y la Ley de Renta de Lotes de Viviendas Prefabricadas (Manufactured Home Lot Rental Act,

MHLRA) proporcionan protección para los inquilinos en Virginia. Según la VRLTA, el arrendador está obligado a proporcionar un contrato de arrendamiento por escrito, pero si el arrendador no lo hace, se supone que el contrato de arrendamiento es de 12 meses y no renovable. Los arrendadores deben revelar la existencia de moho, el nombre y la dirección del dueño de la propiedad, y cualquier aviso de venta o ejecución hipotecaria. A los inquilinos no se les puede cobrar más de \$50 por las tarifas de solicitud o más de dos meses de renta por un depósito de seguridad. Los cargos por demora no pueden superar el 10 por ciento de la renta o el 10 por ciento del saldo impago, lo que sea menor. Los inquilinos tienen derecho a un recibo por la renta pagada si así lo solicitan. Los inquilinos tienen derecho a la privacidad y a un local apto y habitable. Si la vivienda es inhabitable en el momento de la mudanza, el inquilino puede rescindir el contrato de renta y recibir un reembolso completo. Si un arrendador no aborda un problema grave de mantenimiento en una unidad dentro de los 14 días posteriores a la notificación, los residentes en Virginia tienen derecho a reparar y deducir el monto de la reparación de la renta. Los propietarios que poseen más de cuatro unidades deben informar al inquilino por escrito sobre cualquier aumento de la renta al menos 60 días antes del final del plazo del contrato de arrendamiento. En el caso de que un arrendador decida desalojar a un inquilino, deberá seguir los procedimientos judiciales establecidos. Un arrendador no puede excluir a un inquilino de las instalaciones, interrumpir el servicio esencial o hacer que una unidad sea inhabitable. Estas garantías se aplican a cualquier persona que rente una unidad, incluso una unidad de vivienda prefabricada.

La MHLRA también se aplica a los parques de viviendas prefabricadas de cinco o más unidades en los que las viviendas prefabricadas están ocupadas por sus propietarios, pero los residentes pagan la renta del terreno. Los arrendadores están obligados a proporcionar un contrato de arrendamiento por escrito para el lote. Además de muchas de las protecciones de la VRLTA que también son aplicables a los contratos de arrendamiento de lotes, un arrendador no puede cobrar una tarifa de entrada, una comisión por la venta de una vivienda prefabricada en el parque (a menos que el inquilino emplee al arrendador para realizar un servicio en relación con la venta), una tarifa por cable, internet o servicio satelital a menos que el arrendador sea el proveedor del servicio, o una tarifa de salida. Los arrendadores deben permitir que los invitados accedan al sitio de la vivienda prefabricada del inquilino sin cargos ni registro. Los arrendadores no pueden restringir injustificadamente la venta o la renta de unidades dentro del parque. Un arrendador puede desalojar a un inquilino solo por falta de pago de la renta; infracción a un código de edificación o vivienda; o infracción del contrato de arrendamiento o de la ley que afecte la salud, la seguridad o el bienestar. Un arrendador que quiera vender el parque debe avisar con 90 días de anticipación a cada inquilino y al Departamento de Vivienda y Desarrollo

Comunitario (DHCD). Si el arrendador recibe una oferta de compra, debe avisar con 60 días de anticipación a cada inquilino y al DHCD y considerar las ofertas de un grupo de al menos el 25 % de los residentes del parque. Un arrendador que quiera vender el parque a un comprador que cambiará su uso debe avisar con 180 días de anticipación a cada inquilino. Dentro del período de 180 días, el arrendador debe entregar a cada residente hasta \$5,000.

Las leyes de Virginia cumplen y superan las establecidas por Fannie Mae y Freddie Mac. Al momento de la venta se requiere una valoración de propiedad basada en el mercado para casas prefabricadas demostrada por un enfoque de comparación de ventas bien desarrollado que está respaldado además por el enfoque de costo del valor.

¿Cómo fomenta su propuesta el acceso a los recursos y al financiamiento, especialmente para las comunidades y personas desatendidas?

El DHCD diseñará una solicitud para proyectos de PRICE que asigne puntos adicionales para los proyectos que puedan demostrar un mecanismo para garantizar la asequibilidad a largo plazo, ya sea entre quince y treinta años, o una mayor preferencia de puntos durante treinta años o más. Los fondos asignados por el estado para crear un programa piloto para la adquisición de parques de casas móviles por parte de organizaciones residentes o sin fines de lucro proporcionan un mayor incentivo para estos puntos adicionales y proporcionan algunos fondos para una variedad de mecanismos de cumplimiento que podrían incluir la propiedad de sitios de fideicomisos de terrenos, asociaciones de capital dirigidas por residentes o la instalación de casas móviles o prefabricadas fijadas a cimientos permanentes y, por lo tanto, elegibles para títulos de propiedad y convenios restrictivos.

La propuesta de Virginia para los fondos PRICE aprovecha la experiencia del DHCD en el financiamiento de la Iniciativa de Comunidades Vibrantes (Vibrant Communities Initiative, VCI), un enfoque innovador de desarrollo comunitario y financiamiento de la vivienda que se utilizó para alentar con éxito las solicitudes de proyectos de fuentes de financiamiento entrelazadas. Estos desarrollos combinaron la experiencia de las unidades del gobierno local y la capacidad de utilizar los fondos de la CDBG para proyectos de infraestructura y desarrollo comunitario con las habilidades de los desarrolladores de viviendas sin fines de lucro y el acceso a fondos estatales y federales para los costos duros del desarrollo de viviendas. Este enfoque simplificado hizo que la capacidad de aprovechar las múltiples fuentes de financiamiento que el DHCD de Virginia administra para el estado fuera más fácil de abordar y combinar con los dólares privados y gubernamentales disponibles a nivel local.

El programa PRICE de Virginia seguirá el modelo de VCI, con el beneficio adicional de un programa estatal que asigna \$5,000,000 al DHCD para crear un programa piloto que preste fondos sin interés o a bajo interés para apoyar a los residentes u organizaciones sin fines de lucro en la adquisición de terrenos que actualmente se utilizan para parques de casas móviles o prefabricadas. El DHCD de Virginia cree que al crear un programa que fomente el trabajo similar al de los socios y partes interesadas existentes y que también cree acceso a algunos fondos de adquisición, el estado llegará con más éxito a los residentes de Virginia que están desatendidos y que anteriormente tenían opciones de financiamiento limitadas.

Un ejemplo de un socio existente para este trabajo es Greater Charlottesville Habitat for Humanity, que adquirió el parque de casas móviles de Southwood hace más de diez años y comenzó una remodelación integral del sitio completo del proyecto con fondos del DHCD. Este proyecto incluyó infraestructura de aguas residuales financiada por la CDBG, instalaciones de calles, bordillos y cunetas, así como el desarrollo de viviendas con asistencia estatal y federal, incluidas viviendas unifamiliares, dúplex, condominios y departamentos de renta respaldados por el crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC) para proporcionar a todos los residentes acceso al tipo y costo de vivienda que se sienta más apropiado para sus familias individuales. Habitat for Humanity aprovechó la considerable inversión del estado y las localidades de la ciudad de Charlottesville y el condado de Albemarle y proporcionó varios beneficios a las familias, como fondos de contrapartida de ahorros privados para sufragar los costos de cierre e hipotecas con 0 % de interés.

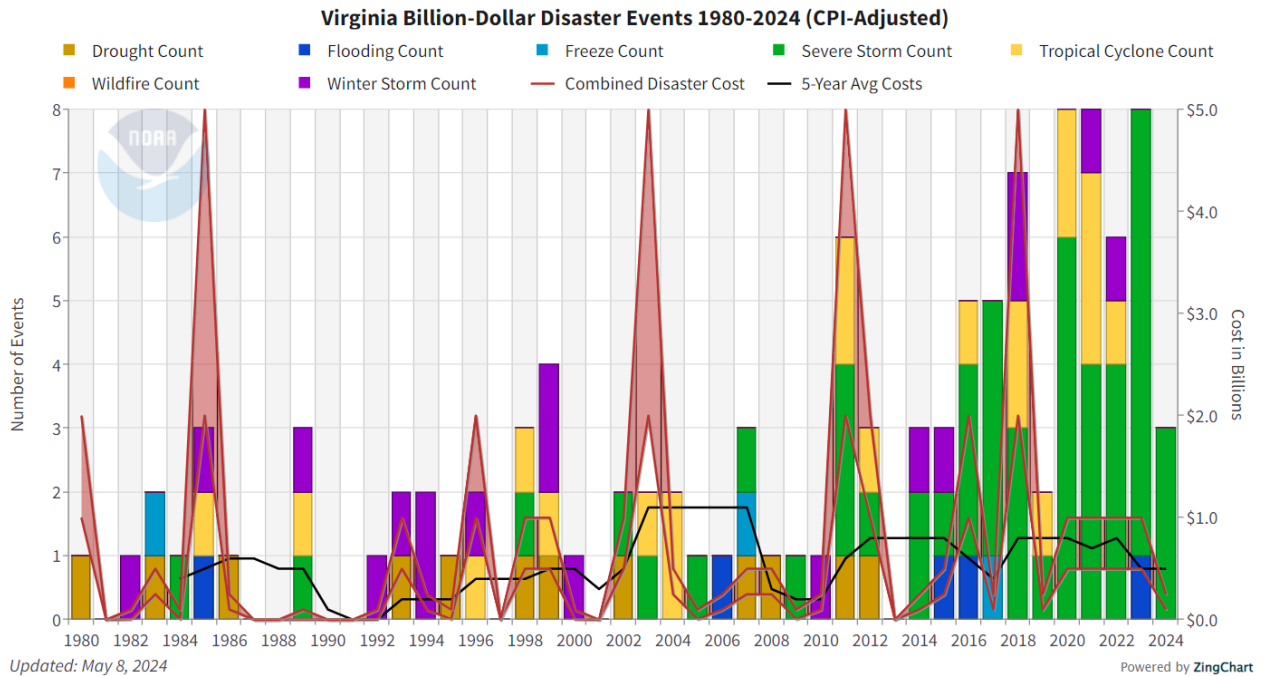
El DHCD de Virginia cree que el programa PRICE permitirá a los socios de desarrollo actuales del Departamento con acceso a menos recursos, como la filial de Greater Charlottesville Habitat for Humanity, capitalizar el trabajo preliminar ya realizado por esas organizaciones de mayor capacidad y traer un trabajo similar al equilibrio de la *Commonwealth*.

#### Medio ambiente y resiliencia

¿Qué peligros significativos podrían afectar al (a los) sitio(s) de su proyecto?

Virginia es vulnerable a varios peligros naturales según la ubicación, que van desde el aumento del nivel del mar y los huracanes hasta los terremotos, los incendios forestales, los tornados, las inundaciones y el calor extremo. Desde 1980, hubo 109 eventos confirmados de desastres meteorológicos o climáticos en Virginia con pérdidas que superan los \$1 mil millones cada uno. Estos eventos incluyeron 12 eventos de sequía, 5 eventos de inundaciones, 3 eventos de heladas, 50 eventos de tormentas severas, 21 eventos de ciclones tropicales y 18 eventos de tormentas invernales. El promedio anual de 1980 a 2023 es de 2.4

eventos por año (ajustado por Prevención e intervención de crisis (Crisis Prevention and Intervention, IPC)); el promedio anual de los últimos 5 años (de 2019 a 2023) es de 6.4 eventos (ajustado por IPC).



**Figura 11: Centros Nacionales de Información Ambiental (National Centers for Environmental Information), (2024). Desastres meteorológicos y climáticos de miles de millones de dólares. Administración Nacional Oceánica y Atmosférica (National Oceanic and Atmospheric Administration).**

Estos peligros afectan a los residentes de las unidades de viviendas prefabricadas como a todo Virginia, pero aquellos con ingresos más bajos pueden verse afectados de manera desproporcionada debido a la falta de capacidad para pagar la preparación o recuperación ante el desastre. Además, los parques de viviendas prefabricadas pueden ubicarse en terrenos más baratos que otras subdivisiones, que pueden ser más propensos a inundaciones y otros desastres, y pueden ser más vulnerables a sufrir daños durante eventos climáticos o de clima severo debido a su antigüedad y la calidad de las viviendas.

Además de los riesgos climáticos y los fenómenos meteorológicos extremos, las partes interesadas identificaron otros peligros medioambientales que encontraron en las unidades de vivienda prefabricadas, como la mala calidad del aire interior, el moho y la humedad, las fugas de agua y alcantarillado, los peligros eléctricos y las plagas.

¿Cómo abordarán sus actividades la amenaza actual y futura de los peligros naturales, los fenómenos meteorológicos extremos y los desastres?

Nuestro programa estatal se centrará en la instalación, rehabilitación y reparación de unidades de casas móviles y prefabricadas en todo el estado, así como en la instalación, reparación y mejora de la infraestructura. Parte de los criterios de puntuación de la *Commonwealth* se referirán a si el solicitante identificó riesgos ambientales y climáticos en el área de su proyecto y cómo pretende abordar esos peligros. Virginia financiará proyectos que incluyan esfuerzos de remediación y resiliencia ambiental, proyectos que proporcionen mejoras a las unidades para rectificar los peligros que están experimentando actualmente y proyectos que se preparen para posibles peligros futuros. Los hogares de bajos ingresos que viven en unidades de viviendas prefabricadas se beneficiarán de estas actividades que pueden mejorar la calidad ambiental y la seguridad de sus hogares y sus MHC en general. Solicitaremos información a los solicitantes con respecto a las pérdidas repetitivas y los eventos recientes en las áreas de sus proyectos y nos aseguraremos de que aquellos experimentaron pérdidas repetitivas o recientes aborden el potencial de pérdidas futuras y utilicen materiales apropiados para el tiempo y el clima y otras estrategias, como la elevación de unidades, para evitar pérdidas futuras.

¿Cómo ayuda su propuesta a avanzar en la justicia ambiental?

La justicia ambiental es un movimiento que reconoce las formas en que las comunidades marginadas, generalmente las de bajos recursos financieros, las comunidades de inmigrantes y/o las comunidades de color, se vieron perjudicadas por la proximidad a usos del terreno potencialmente nocivos, como la contaminación por desechos peligrosos o la extracción de recursos, o fueron perjudicadas por la pérdida de derechos sobre el terreno o los recursos. El DHCD de Virginia ya administra programas que remedian los peligros de plomo en los hogares, actualizan o instalan proyectos de aguas residuales, crean mejoras en la plomería interior para los propietarios e inquilinos de LMI y reembolsan a los propietarios cuyos terrenos o estructuras fueron dañadas por inundaciones repentinas, todo lo cual es el resultado del impacto dispar que la injusticia ambiental causó a las comunidades pobres o marginadas. Al priorizar proyectos que atienden a hogares de LMI y aquellos que remedian o se preparan para peligros ambientales, este programa reducirá la exposición a peligros para la salud ambiental que experimentan las familias de bajos ingresos. Debido a la larga historia de segregación tanto *de jure* como *de facto* en los Estados Unidos, las trayectorias diferenciales de riqueza e ingresos, y otras políticas y actitudes excluyentes, las poblaciones de bajos ingresos son desproporcionadamente comunidades de color, y estas poblaciones se ven afectadas de manera desproporcionada por la mala calidad de la vivienda, la inasequibilidad de la misma y el riesgo ambiental. Al ofrecer fondos que sirven específicamente para

elevar la calidad de vida de las poblaciones de LMI, en particular aquellas vulnerables a los desastres ambientales, los fondos de PRICE se destinarán de manera desproporcionada a elevar la calidad de vida de las poblaciones más marginadas de Virginia, creando así más equidad.

### Participación comunitaria

¿Cómo buscará y fomentará la participación diversa de las partes interesadas?

La *Commonwealth* tiene una sólida historia de alcance y participación de las partes interesadas a través de los procesos del Plan Consolidado y el Plan de Acción Anual del DHCD para los fondos de Planificación y Desarrollo Comunitario (Community Planning and Development, CPD) de HUD. Estas relaciones y contactos existentes permitirán al DHCD reunir de manera rápida y eficiente a representantes de gobiernos locales, organizaciones de vivienda justa, desarrolladores de viviendas sin fines de lucro, organizaciones de desarrollo comunitario e inquilinos de comunidades de viviendas prefabricadas. Como parte del proceso de desarrollo de esta aplicación, el DHCD organizó dos sesiones de aportes de las partes interesadas, una de las cuales fue en persona, que contaron con una gran asistencia y dieron lugar a comentarios positivos y prácticos. Antes de lanzar una solicitud para una competencia estatal, el DHCD involucrará aún más a las partes interesadas en un proceso más sólido de desarrollo de lineamientos y puntajes para el programa que dará como resultado el financiamiento de las mejores solicitudes y proyectos posibles. Además, la *Commonwealth* incorporará un requisito para la participación de las partes interesadas en su solicitud competitiva a nivel estatal para que los cesionarios también continúen el trabajo de participación comunitaria. Involucrarse con la comunidad, tanto con las organizaciones y los gobiernos locales que conforman los beneficiarios del DHCD como con el público en general, es una pieza esencial del desarrollo y la revisión de los programas del DHCD y es un valor fundamental de la agencia.

¿Cómo se alinea su propuesta con los planes y políticas comunitarias existentes?

La *Commonwealth* diseñará un proceso de solicitud para los fondos PRICE en todo el estado que requiere la información proporcionada por los solicitantes para abordar el plan y las políticas adoptadas por sus localidades con respecto a la vivienda segura y asequible y la retención de las MHC como una opción de vivienda. Actualmente, Virginia requiere que las localidades incluyan como parte de sus planes integrales una sección sobre cómo la localidad pretende utilizar las viviendas prefabricadas para promover la asequibilidad, por lo que los fondos de PRICE probablemente se alinearán con esas secciones de los planes integrales de muchas localidades. La promoción de viviendas prefabricadas también se alinea bien con el Plan Consolidado de Virginia (Virginia's Consolidated Plan) y con los esfuerzos estatales para aumentar la producción de viviendas y reducir los costos.

Además, la legislatura de Virginia y los defensores de la vivienda en todo el estado priorizaron la preservación y el alcance a las comunidades de viviendas prefabricadas. Esta propuesta estatal de PRICE aprovechará las asociaciones con los defensores de la vivienda y maximizará los fondos estatales para las MHC.

## Capacidad

### ¿Qué experiencia tiene en la gestión de proyectos?

El personal del DHCD de Virginia administra anualmente el ciclo de vida completo de los proyectos de construcción e infraestructura de la CDBG, incluida la ejecución de procesos de solicitud competitivos con asistencia técnica previa a la solicitud sobre la redacción de subvenciones, los requisitos de umbral y la puntuación, la negociación de contratos con unidades del gobierno local, la retroalimentación y asistencia técnica sobre los procesos de licitación para contratistas y subcontratistas, la revisión de los plazos y las actualizaciones escritas del proyecto, y la inspección de los trabajos para garantizar el cumplimiento de los estándares establecidos en los contratos.

El personal del DHCD de Virginia administra el trabajo de remediación y reducción del plomo en todo el estado, y el personal de desarrollo de renta y propiedad de viviendas administró nuevos contratos de préstamos en organizaciones de desarrollo sin fines de lucro y con fines de lucro valorados en \$300 millones durante los últimos veinticuatro meses, ayudando en última instancia a financiar 6,500 unidades de viviendas de renta a través de hipotecas permanentes posteriores a la finalización y 100 unidades de viviendas de propiedad en desarrollos de pleno dominio y fideicomisos de terrenos a través de reembolsos de costos duros y escrituras de fideicomisos a organizaciones y propietarios de viviendas.

Además, el DHCD ejecuta programas como el Programa de Asistencia de Climatización (Weatherization Assistance Program), la Reparación Diferida de Climatización (Weatherization Deferral Repair), el Programa de Reparación Esencial del Hogar y la Accesibilidad (Essential Home and Accessibility Repair Program), y la Rehabilitación de Plomería en Interiores (Indoor Plumbing Rehabilitation), que trabajan con los propietarios de viviendas en reparaciones y mejoras de accesibilidad y eficiencia energética de viviendas, incluidas las casas móviles y prefabricadas.

### ¿Cuál es su experiencia en el uso de fondos subvencionados?

El DHCD de Virginia es el administrador estatal de los programas federales de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG), el Programa de Asociaciones de Inversión HOME (HOME Investment Partnerships, HOME) y el Fondo Fiduciario Nacional de Vivienda (National Housing Trust Fund, NHTF) y



tiene una experiencia significativa durante la vida útil de esos programas financiando proyectos de infraestructura y construcción de viviendas. Esto incluye la evaluación de solicitudes competitivas para determinar la viabilidad de todas las actividades propuestas, el trabajo en estrecha colaboración con las unidades del gobierno local como subreceptores y las organizaciones privadas sin fines de lucro como subcesionarios, y el cierre de los programas de subvenciones federales y estatales y de los ejercicios fiscales.

#### ¿Quién es su personal clave?

El personal clave del DHCD para el financiamiento de PRICE incluye personal permanente cuyas funciones ya abarcan la experiencia en administración de subvenciones federales para proyectos de infraestructura, desarrollo comunitario y desarrollo de vivienda en todo el estado, miembros del equipo de administración fiscal asignados y el liderazgo ejecutivo del equipo de desarrollo comunitario y vivienda, así como el equipo de políticas y asuntos legislativos.

la participación del personal del DHCD de Virginia en la implementación de la solicitud PRICE incluirá asistencia técnica de los equipos del DHCD que apoyan la estabilidad de la vivienda a través de la administración de fondos para Vivienda de Apoyo Permanente (Permanent Supportive Housing, PSH), asistencia de renta basada en el inquilino y asociación con agencias líderes para todos los servicios continuos de atención de Virginia; equipos del DHCD que apoyan activamente a las localidades que no tienen derecho en la administración actual de los fondos estatales de la CDBG y el cumplimiento federal requerido de la sección 3, los procesos de licitación y el monitoreo de subvenciones; y los equipos del DHCD que actualmente apoyan el programa de Vivienda Asequible y para Necesidades Especiales (Affordable and Special Needs Housing, ASNH) de la *Commonwealth* y los Programas de Asistencia para el Enganche de HOMEownership (HOMEownership Down Payment Assistance, HOME DPA), que otorgan fondos para la construcción o rehabilitación de viviendas asequibles, y proporcionan a los subcesionarios fondos federales para compensar el enganche y los costos de cierre para los posibles propietarios de viviendas con ingresos limitados.

#### ¿Cuál es su experiencia en la promoción de la equidad racial?

El DHCD de Virginia administra varias fuentes de financiamiento federal, que requieren informes sobre la raza y el origen étnico de los beneficiarios. La siguiente tabla muestra el número de beneficiarios de cada una de las subvenciones de la fórmula federal de Planificación y Desarrollo Comunitario (CPD), según se reporta en el Informe Anual Consolidado de Evaluación del Desempeño (Consolidated Annual Performance Evaluation Report, CAPER) 2022-2023 de Virginia.

**Tabla 2: Tabla de asistencia a las poblaciones raciales y étnicas de Virginia, por fuente de fondos.**

	CDBG	HOME	HOPWA	ESG	HTF
White	836	9	112	1,046	0
Black or African American	300	45	181	2,241	8
Asian	8	18	1	38	0
American Indian or American Native	3	0	1	17	0
Native Hawaiian or Other Pacific Islander	2	0	0	2	0
<b>Total</b>	<b>1,149</b>	<b>72</b>	<b>295</b>	<b>3,344</b>	<b>8</b>
Hispanic	16	1	11	278	0
Not Hispanic	1,133	71	284	3,327	8

Los fondos de la CDBG de Virginia benefician principalmente a los residentes blancos del estado (el 72 por ciento de los beneficiarios son blancos, en comparación con el 59 por ciento de la población total de Virginia, que es blanca). Sin embargo, esto se debe a que las subvenciones CDBG de Virginia son únicamente para las comunidades que no tienen derecho, que son más rurales y más blancas que el estado en su conjunto. Alrededor de una cuarta parte de los fondos de la CDBG sirvieron a beneficiarios negros o afroamericanos. Las otras cuatro fuentes de financiamiento atienden de manera desproporcionada a los beneficiarios negros o afroamericanos, que representan el 18 por ciento de la población del estado, pero el 63 por ciento de los beneficiarios de HOME, el 61 por ciento de los beneficiarios de Oportunidades de vivienda para personas con SIDA (Housing Opportunities for Persons With AIDS, HOPWA), el 67 por ciento de los beneficiarios de ESG y el 100 por ciento de los beneficiarios del Fondo Fiduciario de Vivienda. Los hogares hispanos o latinos y los hogares asiáticos también constituyen porcentajes significativos de los beneficiarios de la mayoría de los programas. Si bien el DHCD no asigna fondos en función de la raza, sí proporciona fondos para la vivienda y el desarrollo comunitario tomando en cuenta las áreas de mayor necesidad. A menudo, debido a las políticas y patrones históricos, las minorías raciales experimentan peores resultados de vivienda y una calidad de vida más baja que sus contrapartes blancas, y el DHCD como agencia trabaja para rectificar esas diferencias. Al considerar la necesidad como parte de nuestra puntuación, los fondos se asignan de una manera que prioriza a los desatendidos, lo que a menudo incluye a las comunidades de color.

¿Cuál es su experiencia completando revisiones ambientales?

El personal del DHCD coordina y completa tanto las revisiones ambientales de la Ley Nacional de Política Medioambiental (National Environmental Policy Act, NEPA) como las no NEPA para las fuentes de financiamiento federal administradas por el Departamento y realizó estas acciones desde el inicio de las revisiones requeridas para estas fuentes federales.

¿Está familiarizado con los requisitos federales transversales?

En la actualidad, el personal del DHCD incorpora el cumplimiento de los requisitos federales transversales en el proceso de contratación y monitoreo, incluidos, entre otros, la Ley Uniforme de Reubicación (Uniform Relocation Act), los requisitos salariales de Davis-Bacon, los requisitos de administración y auditoría uniformes, y los requisitos de no discriminación y vivienda justa.

#### Coincidencia o apalancamiento

El proceso de solicitud del DHCD para PRICE incluirá una puntuación preferencial para los proyectos que tengan fondos del gobierno privado o local como fondos de contrapartida o apalancados para el proyecto propuesto. Al DHCD se le asignaron \$5,000,000 para desarrollar un programa piloto para ayudar a los residentes o a ser propietarios de parques de casas móviles y, si se le otorgan fondos de PRICE, se asegurará de que los fondos asignados para la adquisición estén posicionados para aumentar las oportunidades de apalancamiento en las solicitudes aprobadas de PRICE. Para el próximo ejercicio fiscal, el DHCD administrará aproximadamente \$35,000,000 en fondos federales de CPD y \$85,000,000 adicionales en fondos asignados por el estado para infraestructura, desarrollo comunitario y construcción y rehabilitación de viviendas, lo que proporciona una amplia oportunidad para que los posibles proyectos de PRICE aprovechen los fondos disponibles internamente del DHCD. Virginia tiene un proceso presupuestario bienal, y al menos \$70,000,000 de los fondos de desarrollo de vivienda no se revierten, lo que proporciona un mayor nivel de estabilidad para la capacidad del DHCD de aprovechar los fondos en proyectos PRICE.

### Efecto a largo plazo

Con una subvención de \$25 millones, Virginia podría financiar hasta 150 nuevas unidades de vivienda prefabricadas, más de 1,100 reparaciones o rehabilitaciones, o seis proyectos importantes de infraestructura. Esperamos financiar alguna combinación de cada una de estas actividades, así como asistencia técnica, desarrollo de capacidades y servicios.

La solicitud PRICE del DHCD dará prioridad a aquellos desarrollos que garanticen un mecanismo de asequibilidad de un mínimo de quince años. Debido a la naturaleza compleja del financiamiento de los parques de casas móviles, el DHCD se esforzará por permitir la mayor flexibilidad posible en la estructura de los mecanismos propuestos por las solicitudes. El DHCD trabajará para crear oportunidades para combinar los fondos de PRICE con los \$5,000,000 asignados por el estado para un programa piloto para fomentar la propiedad de los residentes de los parques existentes.

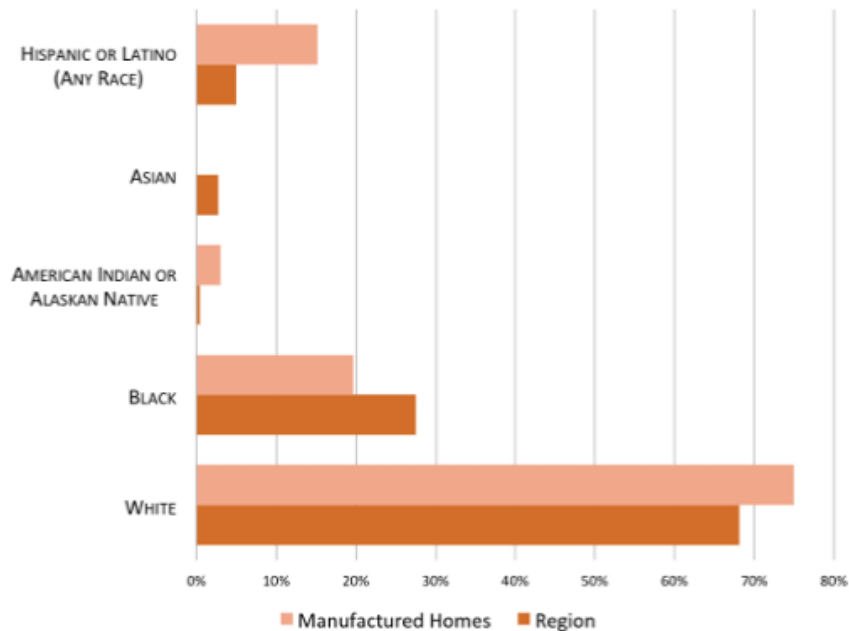
A largo plazo, una subvención PRICE podría mantener cientos de unidades asequibles durante décadas en el futuro, y podría servir como ejemplo del papel potencial de las viviendas prefabricadas en el futuro. Si se nos otorga esta subvención, Virginia podría tener un impacto significativo en la disponibilidad y calidad de viviendas asequibles en todo el estado para algunas de nuestras poblaciones más vulnerables, incluidos los adultos mayores y las comunidades de inmigrantes. El impacto podría

servir como modelo para fomentar el uso continuo de fondos federales y estatales para viviendas prefabricadas y resiliencia ambiental en el futuro.

#### Promover la equidad racial

Según el censo decenal más reciente, Virginia tenía un 59 por ciento de blancos, un 18 por ciento de negros, un 11 por ciento de latinos, un 7 por ciento de asiáticos, menos del 1 por ciento de indios americanos, nativos de Alaska, nativos de Hawái, isleños del Pacífico o de alguna otra raza, y un 5 por ciento multirraciales. Si bien los datos sobre la raza de los residentes de unidades móviles y prefabricadas son limitados, un estudio sobre los residentes de viviendas prefabricadas en Virginia Central eran principalmente blancos, pero también incluyen una parte desproporcionadamente grande de residentes hispanos o latinos.

TABLE 2B: Population living in MH vs Region by Ethnicity



**Figura 12: Brown, J. y Knopf, J., (2016). Una evaluación de las comunidades de viviendas prefabricadas de Virginia Central: Understanding the Conditions, Challenges, and Opportunities. HDAvisors.**

En las comunidades de toda la *Commonwealth* donde al menos el 10 por ciento de las viviendas están compuestas por casas móviles, la gran mayoría de los residentes son blancos. El porcentaje de blancos en todas las localidades oscila entre el 35.96 por ciento en el condado de Greenville y el 97.4 por ciento en el condado de Dickenson. En el lado sur de Virginia, cuatro localidades de mayoría negra tienen al menos un 10 por ciento de casas móviles. Esos condados son: Brunswick (55.03 por ciento negros), Greenville (54.5 por ciento negros), Sussex (44.24 por ciento negros) y Charles City (44.24 por ciento negros). En seis localidades de Virginia, donde al menos el 10 por ciento de las viviendas son casas móviles, los hispanos o latinos representan al menos el 5 por ciento de la población. Esas localidades son: los condados de Henry (5.86 por ciento hispanos/latinos), Greene (6.28 por ciento hispanos/latinos), Lunenburg (5.5 por ciento hispanos/latinos), Richmond (7.38 por ciento hispanos/latinos), Accomack (9.11 por ciento hispanos/latinos) y Northampton (9.25 por ciento hispanos/latinos). Sin embargo, el estudio mencionado anteriormente encontró que los latinos están desproporcionadamente representados en las comunidades de casas móviles dentro del área metropolitana de Richmond en el centro de Virginia. Otros grupos raciales constituyen proporciones

muy pequeñas de las localidades de Virginia con grandes cantidades de viviendas móviles o prefabricadas.

La tasa de hogares agobiados por los costos es mucho más alta para los propietarios hispanos (29 %) y los propietarios negros (27 %) que para los propietarios blancos (17 %). Todas las demás minorías también tienen tasas de carga de costos de propietarios de viviendas más altas que el promedio. La tasa de hogares agobiados por los costos entre los propietarios de color de viviendas disminuyó desde 2010; la causa más probable de este cambio es la transición de los propietarios de viviendas que antes estaban agobiados por los costos a convertirse en inquilinos como resultado de la crisis de las ejecuciones hipotecarias y la posterior recesión. Si bien todos los demás grupos raciales experimentaron una disminución en su proporción de inquilinos agobiados por los costos, la carga de costos de los inquilinos negros e hispanos o latinos aumentó desde 2010. Más de la mitad de los inquilinos negros (51 %) e hispanos (52 %) sufrieron una carga de costos en 2020; la disminución de las horas de trabajo y la pérdida de empleos durante la pandemia pusieron a una gran cantidad de inquilinos de color en riesgo de desalojo y sin vivienda, por lo que estos números pueden haber aumentado desde que se publicaron los últimos datos de Estrategia Integral de Asequibilidad de Vivienda (Comprehensive Housing Affordability Strategy, CHAS). Al mismo tiempo, una proporción significativa, pero comparativamente menor, de inquilinos blancos (39 %) estaban agobiados por los costos.

Existen varios obstáculos que enfrentan las personas o comunidades de color en términos de vivienda, infraestructura y daño ambiental. Como se discutió en la sección de Necesidades de la subvención, los propietarios e inquilinos negros y latinos enfrentan reveses persistentes en los mercados de la vivienda. Los afroamericanos lidian con los efectos a largo plazo del racismo institucionalizado en el mercado de la vivienda que los segregó de los vecindarios donde pueden vivir residentes de otras razas e históricamente los confinaron a áreas de menor oportunidad. Los patrones raciales actuales de la segregación en los vecindarios son ecos de la segregación *de jure* que fue impuesta por las entidades gubernamentales y la industria inmobiliaria a lo largo de la historia. Las casas en vecindarios de mayoría negra valen alrededor de un 23 por ciento menos que las comparables en vecindarios de mayoría blanca<sup>46</sup> Además, los niveles de propiedad de vivienda son mucho más bajos para los hogares negros (48

---

<sup>46</sup> Perry, A. Rothwell, J., and Hashbarger, D. (2018). *The Devaluation of Assets in Black Neighborhoods: The Case of Residential Property*. The Brookings Institute. Retrieved May 8, 2024 from [https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2018/11/2018.11\\_Brookings-Metro\\_Devaluation-Assets-Black-Neighborhoods\\_final.pdf](https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2018/11/2018.11_Brookings-Metro_Devaluation-Assets-Black-Neighborhoods_final.pdf)

por ciento) que para los hogares blancos (73 por ciento),<sup>47</sup> lo que hace que sea más difícil para las familias negras generar riqueza a través del valor neto de la vivienda que las familias blancas. Los vecindarios negros a menudo tienen menos acceso a empleos de calidad, más exposición a los peligros ambientales y usos industriales, y menos parques y servicios que los vecindarios blancos. Además, los inquilinos negros pueden experimentar discriminación continua basada en la raza tanto en el mercado de propiedad de vivienda como en el de renta. Los latinos enfrentan algunos de los mismos desafíos, particularmente en torno a la discriminación continua en el mercado, y aunque no tienen la misma experiencia histórica de segregación y opresión que los hogares negros, a menudo también residen en comunidades racialmente concentradas de menores oportunidades. Los hogares latinos, y muchos otros tipos de hogares, pueden tener un obstáculo adicional para una vivienda asequible y de calidad: el idioma. Los hogares de habla inglesa limitada pueden tener dificultades para comprender los contratos legales involucrados en la compra o la renta de viviendas, así como tener dificultades para comunicarse con los arrendadores u otros actores del mercado de la vivienda.

Aquellos que son de bajos ingresos, comunidades de color o tienen bajo dominio del inglés pueden tener menos instituciones y organizaciones para abogar en su nombre y más dificultades para organizar e identificar a aquellos con capacidad para solicitar o administrar fondos. El DHCD de Virginia ofrece una importante asistencia técnica y de extensión a cualquier solicitante interesado en un esfuerzo por rectificar estas desventajas. Las minorías raciales pueden tener más dificultades para comprar vivienda y generar riqueza, debido a las razones descritas anteriormente. El DHCD de Virginia incluirá servicios como asistencia para el enganche y educación para compradores de vivienda como actividades elegibles, junto con la adquisición, instalación, rehabilitación y reparación, que pueden ayudar a abordar algunas de las disparidades en la propiedad de vivienda y el patrimonio. La provisión de mitigación de riesgos, climatización y mejoras de resiliencia a las comunidades más necesitadas también abordará las diferencias en la exposición ambiental.

---

<sup>47</sup> U.S. Census Bureau. (2022). Tenure (White Householder Alone) *American Community Survey, ACS 5-Year Estimates Detailed Tables, Table B25003A*. Retrieved May 7, 2024, from <https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25070?q=tenure%20by%20race&d=ACS%205-Year%20Estimates%20Detailed%20Tables>

U.S. Census Bureau. (2022). Tenure (Black Householder Alone) *American Community Survey, ACS 5-Year Estimates Detailed Tables, Table B25003B*. Retrieved May 7, 2024, from <https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25070?q=tenure%20by%20race&d=ACS%205-Year%20Estimates%20Detailed%20Tables>



En su Análisis de los Impedimentos para la Vivienda Justa, Virginia también se comprometió a tomar las siguientes medidas:

- Aumentar los esfuerzos de pruebas y aplicación de la ley en los mercados de viviendas de renta y venta para garantizar que a todos los consumidores de vivienda se les ofrezca la misma oportunidad de acceder a las opciones de vivienda en sus comunidades y publicar los resultados de los programas de pruebas.
- Aumentar los esfuerzos de educación para los propietarios, los agentes de arrendamiento y los profesionales de bienes raíces sobre sus responsabilidades en materia de vivienda justa y, en particular, enfatizar la importancia de hacer ajustes razonables para las personas con discapacidades.
- Aumentar los esfuerzos de educación para las personas que buscan vivienda para que sean conscientes de cuándo son víctimas de discriminación y para que sean conscientes de sus opciones para resolver la situación.
- Aumentar la aplicación de la legislación afirmativa sobre la vivienda asequible.
- Aumentar la supervisión de las prácticas de préstamo y denegación de hipotecas.
- Ofrecer educación para compradores de vivienda por primera vez, comercializada afirmativamente a las minorías.
- Seguir apoyando las iniciativas de educación financiera y asesoramiento crediticio;
- Aumentar la conciencia sobre la disponibilidad de préstamos respaldados por la Administración Federal de Vivienda (FHA) y otros préstamos respaldados por el gobierno.
- Aumentar las oportunidades educativas de vivienda justa para inquilinos y compradores de vivienda.
- Aumentar la disponibilidad de seminarios y clases para los proveedores de vivienda sobre la ley de vivienda justa y ampliar esas oportunidades educativas para incluir las zonas rurales y no metropolitanas.
- Proporcionar materiales actualizados, relevantes y claramente escritos sobre vivienda justa para las personas, fácilmente disponibles en múltiples sitios web estatales y en las oficinas de los proveedores de vivienda.
- Alentar a los proveedores de vivienda y otras partes interesadas relevantes a utilizar las redes sociales para informar tanto a los clientes como a los propietarios sobre la política de vivienda justa.

- Continuar apoyando los esfuerzos federales, estatales y locales para preservar y producir viviendas asequibles de calidad.
- Continuar apoyando las asociaciones entre socios sin fines de lucro, estatales, locales y federales para aprovechar de manera eficiente los recursos para la producción de viviendas asequibles.
- Apoyar las asociaciones público-privadas que crean viviendas asequibles y de ingresos mixtos.
- Apoyar los esfuerzos que combinan viviendas a precios adecuados con diversas opciones de transporte.
- Y promover el uso de bases de datos de vivienda como las que ofrece la Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Virginia (Virginia Housing Development Authority, VHDA), <http://www.virginiahousingsearch.com/>.

### Comercialización afirmativa

Los procesos federales de solicitud del DHCD actualmente requieren que se presente un plan de comercialización con una solicitud de financiamiento, y el personal proporcionaría asistencia técnica adicional a los posibles solicitantes según sea necesario para garantizar el cumplimiento de los requisitos de vivienda justa, y para alentar las solicitudes que abordan de manera creativa una amplia comercialización en todas las áreas del proyecto local para obtener la participación de cualquier grupo demográfico o clases protegidas que sería poco probable o menos probable que participaran en ausencia de estos esfuerzos.

Los administradores de viviendas de renta deben llevar a cabo actividades de comercialización y publicidad de acuerdo con las leyes de vivienda justa aplicables y los requisitos de comercialización afirmativa. Estos requisitos aseguran que todos los solicitantes elegibles tengan la misma oportunidad de rentar unidades asistidas por PRICE y proporcionan la máxima oportunidad a las personas con discapacidades de rentar las unidades accesibles de la propiedad, si las hubiera.

Un plan de comercialización afirmativa encaja en el plan de comercialización general de la propiedad para garantizar que la propiedad atienda a una muestra representativa diversa de la población en el área

del mercado. Las medidas de comercialización afirmativa consisten en acciones para proporcionar información y atraer a personas elegibles en el área del mercado de la vivienda que de otro modo no podrían postularse sin una divulgación especial. La comercialización afirmativa asegura que haya viviendas disponibles para los solicitantes calificados sin importar su raza, color, origen nacional, sexo, religión, estado familiar o discapacidad.

#### Promover afirmativamente la vivienda justa

Por cada año del programa en el que esté activo un contrato de PRICE, cualquier cesionario debe tomar medidas afirmativas para promover la vivienda justa. Para cumplir con este requisito, el cesionario debe certificar que llevará a cabo al menos una actividad de vivienda justa en cada año del proyecto.

El título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (Civil Rights Act of 1968) en su forma enmendada, establece que es ilegal la discriminación en la vivienda con base en los siguientes factores:

- raza;
- color;
- nacionalidad;
- religión;
- sexo o género (incluida la orientación sexual o la identidad de género);
- situación familiar (familias con hijos menores de 18 años o que están esperando un hijo);
- discapacidad.

Además, Virginia protege contra la discriminación por los siguientes motivos:

- edad (edad avanzada, se considera mayor de 55 años);
- situación militar;
- origen de los fondos.

Cualquier cesionario de la subvención PRICE del DHCD firmará una certificación de vivienda justa, comprometiéndose a tomar medidas afirmativas para promover la vivienda justa durante cada año del programa en el que el contrato de PRICE esté activo. El administrador de subvenciones debe asegurarse de que se complete al menos una de las siguientes acciones (el DHCD puede aprobar acciones adicionales) durante cada año del programa. Algunos ejemplos de actividades aceptables son:

- Adoptar una resolución que respalde el concepto de vivienda justa, incluidos los derechos específicos incluidos en la ley, y anunciar su redacción en un anuncio en un periódico local.
- Adoptar una proclamación declarando abril como el Mes de la Vivienda Justa.
- Incluir un folleto sobre vivienda justa en la factura del agua y enviarlo a todos los hogares de la localidad del cesionario.
- Asociarse con una clase de tecnología en la preparatoria local para crear un anuncio corto o un destacado sobre la vivienda justa que se transmitirá en la televisión de acceso comunitario.
- Publicar un anuncio de servicio público de vivienda justa en las estaciones de radio locales o en la estación de cable de la comunidad local durante todo el mes de abril. Los temas pueden incluir cuáles son las actividades prohibidas y dónde presentar una queja por discriminación.
- Desarrollar una página en el sitio web del cesionario sobre temas de vivienda justa, incluyendo enlaces a la Oficina de Vivienda Justa de Virginia (Virginia Fair Housing Office) y otros recursos disponibles para grupos protegidos.
- Agregar el logotipo de vivienda justa a la papelería oficial del cesionario.
- Proporcionar a todos los beneficiarios del programa una copia de los folletos federales o estatales de vivienda justa.
- Organizar un stand en eventos públicos de la comunidad y distribuir folletos de vivienda justa.
- Distribuir copias de los folletos federales o estatales de vivienda justa a las personas que asistan a las reuniones comunitarias del proyecto o a las audiencias públicas requeridas.
- Tener una exhibición sobre temas de vivienda justa en las bibliotecas públicas locales, las escuelas o las oficinas administrativas del cesionario durante al menos treinta (30) días.
- Incluir una plática sobre vivienda justa en la agenda de las juntas de supervisión o del organismo gubernamental local.

- Proporcionar fondos para grupos locales de vivienda justa o proporcionar asistencia financiera o técnica a los ciudadanos locales que deseen organizar dicho grupo.
- Llevar a cabo programas educativos públicos para agentes inmobiliarios y banqueros locales, compradores de vivienda, arrendadores y/o empleados de cesionarios con respecto a temas de vivienda justa, incluidos sus derechos y responsabilidades de vivienda justa. Esto podría incluir el patrocinio de un taller local de vivienda justa dirigido por la Oficina de Vivienda Justa de Virginia.
- Asistencia de un miembro del organismo gubernamental local o funcionario administrativo principal y un segundo representante apropiado (agente de bienes raíces, banquero, etc.) a un taller de vivienda justa aprobado por el DHCD.
- Conseguir la participación de agentes inmobiliarios, prestamistas y constructores de viviendas locales en un acuerdo, y promover la comercialización afirmativa, jornadas de puertas abiertas y la revisión de los criterios de suscripción/crédito, etc. y publicar dichos acuerdos en un periódico local.
- Publicar uno o más carteles de vivienda justa federal en las oficinas administrativas del cesionario durante al menos treinta (30) días.
- Patrocinar un concurso de carteles de vivienda justa en las escuelas locales con el público votando por el cartel ganador y exhibiéndolo en las oficinas administrativas y en el sitio web del cesionario.
- Desarrollar un programa de asistencia de vivienda justa para que las oportunidades de vivienda estén disponibles en áreas no minoritarias, monitorear el cumplimiento y presentar quejas de discriminación al gobierno estatal o federal.
- Llevar a cabo un estudio formal de Evaluación de Impedimentos (Assessment of Impediments, AI) de las prácticas locales de zonificación, bienes raíces o financiamiento que afectan las opciones de vivienda de las minorías y otras clases protegidas.
- Y estudiar los problemas especiales de vivienda de las minorías y las mujeres, determinar los efectos de la discriminación y elaborar un plan para ayudarlas a superar esos efectos.

La actividad de vivienda justa seleccionada por el cesionario debe ser diferente cada año del programa. Además, todas las actividades de vivienda justa deben estar suficientemente documentadas, incluidos los registros de los fondos proporcionados, si los hubiera, para dichas actividades, para que se pueda verificar su finalización durante la revisión del cumplimiento. La documentación aceptada incluiría copias de folletos proporcionados, junto con una lista de distribución, o minutas de reuniones en las que se

discuta la vivienda justa. El DHCD ya hace cumplir esta política con todos los destinatarios de fondos de la CDBG, y los fondos PRICE se administrarían utilizando las políticas y prácticas de la CDBG.

BORRADOR