Resumen Legislativo 2023

Vivienda, Desarrollo y Personas Sin Hogar

LPRO
LEGISLATIVE POLICY AND RESEARCH OFFICE

Directrices de la Gobernadora y Legislación del Inicio de Sesión

Anterior al inicio de la sesión legislativa 2023, en el 10 de enero, 2023, la gobernadora Tina Kotek emitió la Orden Ejecutiva 23-02, la cual declara un estado de emergencia debido a la crisis de personas sin hogar en tales áreas del estado que han experimentado un aumento de 50 por ciento o más desde el 2017, y el Orden Ejecutiva 23-03, el cual ordena a las agencias estatales que den prioridad a la reducción de personas sin hogar. El Orden Ejecutiva 23-04 estableció una meta anual estatal de la producción de viviendas de 36,000 casas nuevas y estableció el Housing Production Advisory Council (Consejo Asesor de Producción de Vivienda) para desarrollar un plan de acción de diez años que incluye las acciones ejecutivas, políticas e inversiones necesarias para poder cumplir la meta anual de producción. Al mismo tiempo, la gobernadora solicitó que la legislatura asignara $130 millones para financiar la producción de vivienda y inversiones para personas sin hogar iniciales.

La respuesta de la asamblea legislativa a la dirección de la gobernadora se materializó en forma del conjunto de políticas de vivienda del inicio de la sesión, el proyecto de ley HB 2001, y el paquete presupuestario correspondiente, el proyecto de ley HB 5019. HB 2001 aborda la inseguridad de la vivienda al permitir el uso más flexible de los fondos destinados a jóvenes que están sin hogar y por ampliar el plazo dentro del cual un arrendador debe notificar a un inquilino antes de la presentación del desalojo. La medida también asigna $20 millones para el desarrollo de viviendas modulares (introducida como parte del HB 2981 A [*no aprobado*] y SB 632 [*no aprobado*]) y $3 millones para la financiación del predesarrollo de proyectos de vivienda de ingresos moderados (introducido como SB 534 [*no aprobado*]), y $5 millones para mejoras a las viviendas actuales para la fuerza laboral agrícola. Además, HB 2001 establece el Oregon Housing Needs Analysis (Análisis de las Necesidades de Vivienda de Oregón) como nuevo marco mediante el cual los gobiernos locales deben determinar la necesidad de

Índice

Directrices de la Gobernadora y Legislación del Inicio de Sesión 1
La Producción de Vivienda 2
Personas Sin Hogar y Alojamiento de Emergencia 3
Dueño de Vivienda 4
Uso de la Tierra y Planificación 5
Viviendas de Alquiler 6
Créditos Tributarios y Exenciones 7

Consulte el **Resumen Legislativo 2023** sobre Vivienda, Desarrollo y Personas Sin Hogar, que destaca las medidas políticas que recibieron una audiencia pública durante la Sesión Legislativa Ordinaria de Oregón en 2023.

vivienda y establecer las metas de la producción de viviendas en todos niveles de ingreso y para varios tipos de viviendas.

Como complementario de HB 2001, HB 5019 asigna $24.9 millones para ayudar a jóvenes sin hogar acceder al refugios y otros servicios; $85.2 millones para ampliar la capacidad de refugios para personas sin hogar en todo el estado; $27.4 millones para esfuerzos de servicios para personas sin hogar en 25 condados rurales de Oregón; $5 millones para miembros de las tribus viviendo sin hogar; $33.6 millones para asistencia de alquiler y servicios de prevención del desalojo; y $2.3 millones para apoyar a ciudades y condados con servicios sanitarios relacionados con la crisis de personas sin hogar.

La Producción de Vivienda

Según el Department of Land Conservation and Development (Departamento de Conservación y Desarrollo de Tierras) (DLCD por sus siglas en inglés) Oregón necesita desarrollar más de 550,000 unidades nuevas de vivienda para todos niveles de ingreso para adaptarse a 20 años de crecimiento de la población y para compensar por la producción insuficiente actual y la falta de unidades para las personas sin hogar. El DLCD estima que aproximadamente 49 por ciento de estas viviendas van a requerir la subvención pública. En su informe de febrero del 2021 del Regional Housing Needs Analysis (Análisis Regional de Necesidades de Vivienda) el departamento informo que la producción insuficiente pueda ser atribuida a los costos elevados de terrenos y construcción, infraestructura inadecuada, y capacidad local limitada, entre otros factores.

Un punto focal de la legislación relacionada con vivienda en el 2023 fue el impulsar el suministro de viviendas de Oregón en todas las regiones, niveles de ingreso, y tipos de viviendas. Las medidas se enfocaron en el asesar y informar sobre las necesidades de vivienda, incluyendo HB 2001, el cual revisa el marco estatal (el Análisis de Necesidades de Vivienda de Oregón) que utilizan los gobiernos locales al asesar, planear, y desarrollar la vivienda necesaria. HB 2889 aclara esta legislación y agrega provisiones.

Aunque el Oregon Housing Needs Analysis (Análisis de Necesidades de Vivienda de Oregón) se aplica a las ciudades con poblaciones de más de 10,000, SB 406 requiere que todas las ciudades y las comunidades no incorporadas especificados en el condado Tillamook, independientemente de su tamaño, evalúen y desarrollen una estrategia para producir la vivienda necesaria en esas áreas. HB 3309 ordena a los Oregon Housing and Community Services (Servicios Comunitarios y de Vivienda de Oregón) (OHCS por sus siglas en inglés) que evalúen y desarrollen incentivos para aumentar la cantidad y la calidad de las unidades residenciales financiadas por el estado que incluyen características de accesibilidad.

Una serie de medidas políticas propusieron financiamiento para la adquisición de terrenos y los costos de la construcción para construir nuevas unidades de vivienda de bajos y medios ingresos. Varias medidas o componentes fueron aprobados bajo HB 3395, que incluyen: $20 millones para el Affordable Housing Loan Guarantee Fund (Fondo de Garantía de Préstamos de Vivienda Accesible) para financiar la construcción de vivienda para ingresos bajos y moderados (introducido como parte de HB 2981 [*no aprobado*]); $4 millones de subvenciones a organizaciones sin fines de lucro para que apoyan la vivienda accesible para estudiantes universitarios de bajos ingresos (introducido como HB 2897 [*no aprobado*]); y $10 millones en fondos de subvenciones para organizaciones sin fines de lucro y promotores asociados que están construyendo viviendas para los empleados agrícolas y sus familias (introducido como HB 3555 A [*no aprobado*]).

Entre las medidas propuestas relacionadas con el desarrollo que no fueron aprobados se encuentran HB 3482 A (*no aprobado)* el cual propuso la asignación de fondos a comunidades sin fines de lucro o religiosas para el desarrollo de vivienda económica; HB 2980 A (*no aprobado)*, el cual propuso un fondo de préstamos rotatorios para apoyar a los gobiernos locales con desarrollar la vivienda necesaria; y HB 2983 A (no aprobado), el cual habría asignado fondos para la adquisición, la preservación, y el desarrollo de parques de viviendas manufacturadas.

Los esfuerzos de abordar el desarrollo rural formaron parte de HB 3138 (*no aprobado)*, el cual habría asignado $30 millones destinados a apoyar de asociaciones públicas-privadas en las comunidades rurales con la población de 50,000 habitantes o menos. HB 3268 A (*no aprobado*) habría establecido un programa de Rural System Development Charges (Cargos por el Desarrollo de Sistemas Rurales) (SDC por sus siglas en inglés) dentro del OHCS para asistir a los gobiernos rurales a pagar por los SDC evaluados para proyectos de vivienda multifamiliares accesibles.

Personas Sin Hogar y Alojamiento de Emergencia

Los comités de vivienda de la cámara de representantes y del senado escucharon testimonios sobre los recursos necesarios para las personas sin hogar y refugios durante la sesión de 2023, incluyendo a retos en acceder viviendas de emergencia después de los desastres naturales como por ejemplo los incendios del Día de Trabajo del 2020. HB 2454 (*no aprobado*) y HB 2456 (*no aprobado*) no fueron aprobados individualmente sino fueron incorporados dentro de HB 2001. Esta legislación amplia el uso de fondos de la Emergency Housing Account (Cuenta de Alojamiento de Emergencia) para las organizaciones que apoyan, o los individuos que están apoyando, a niños en edad escolar o a sus familias que están viviendo sin hogar o que están en riesgo de quedarse sin hogar. SB 496 A (*no aprobado*) habría asignado fondos para ciertas subvenciones de la Emergency Housing Account (Cuenta de Alojamiento de Emergencia) para cubrir la asistencia de mascotas para personas que experimentan o corren el riesgo de quedarse sin hogar; este proyecto de ley no fue aprobado, pero las provisiones que permiten al financiamiento existente que incluya a apoyo para los animales de compañía y sus dueños pasaron como parte de HB 3395.

SB 893 ordena a los Oregon Housing and Community Services (Servicios Comunitarios y de Vivienda de Oregón) (OHCS por sus siglas en inglés) que actualicen su estructura de financiamiento sobre la base de las recomendaciones del Grupo de Tarea sobre Personas Sin Hogar y Disparidades Raciales, y permite a la agencia que desarrolle programas específicos a las personas sin hogar. SB 918 A (*no aprobado*) habría establecido el Oregon Housing Justice Program (Programa de Justicia en materia de Vivienda de Oregón) y habría proveído financiamiento para organizaciones culturalmente específicas y receptivas para fines específicos relacionados con la estabilidad de la vivienda y las personas sin hogar.

En relación con la vivienda durante los destrates o las emergencias, HB 3215 establece el Disaster Housing Recovery Fund (Fondo de Recuperación de Viviendas en Caso de un Catástrofe), el cual permite a OHCS que asigne fondos relacionados con una pérdida de vivienda a causa de una catástrofe. HB 3462 ordena a las agencias que garanticen que las viviendas temporales proporcionadas en respuesta a las emergencias cumplan con las leyes de no discriminación, y permite que apoyen a los beneficiarios que, de otro modo, no podrían optar a recursos federales, incluyendo a los oregonenses indocumentados. SB 1012 A (*no aprobado*), habría autorizado

que un condado permitiera a los propietarios que están reconstruyendo casas destruidas por los incendios forestales del 2020 obtengan un valor de avalúo especial para el impuesto sobre la propiedad. HB 3209 (*no aprobado*) habría asignado $75 millones a OHCS para vivienda de emergencia para veteranos de bajos ingresos o discapacitados en el acto de servicio, y a sus familias.

SB 603 (*no aprobado*) habría establecido el People's Housing Assistance Fund Demonstration Program (Programa de Demostración del Fondo de Ayuda a la Vivienda Popular). Este proyecto piloto habría proporcionado fondos a las personas sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar, o que están agobiados por costos, o que están ganando 60 por ciento o menos del ingreso medio de la zona, acompañado con un informe sobre el programa que se presentara a la legislatura. Las provisiones de SB 847 A (*no aprobado*) aprobadas como parte de HB 3395, requieren la aprobación de sitios de refugios de emergencia en ciertas condiciones, como cuando las cuentas de un momento determinado registran un 0.18 por ciento o más de la población estatal como personas sin hogar.

Dueño de Vivienda

Basándose en las recomendaciones del Grupo de Tareas Conjunto que Aborda las Disparidades Raciales en la Propiedad de Viviendas, SB 702 agrega capacitaciones sobre sesgos implícitos y raciales a los requisitos educacionales para los tasadores de bienes raíces. Las provisiones de SB 937 (*no aprobado*)—que proporcionan tasas de interés bajas a las personas que compran una vivienda por primera vez en las viviendas de capital limitado o las viviendas accesibles—fueron aprobadas como parte de HB 3395. Entre otros proyectos de ley basados en las recomendaciones del Grupo de Tareas que no fueron aprobados se incluyen HB 3487 (*no aprobado*), el cual habría ordenado a ciertas agencias que informaran sobre las disparidades en la propiedad de la vivienda por parte de las comunidades de color y que trabajaran con otras organizaciones para reducir esas disparidades; HB 3488 A (*no aprobado*) habría asignado fondos a las organizaciones culturalmente receptivas y específicas y para financiar el cumplimiento de las leyes de vivienda justa; HB 3492 A (*no aprobado*) habría desarrollado un programa piloto para financiar el precio final de compra de una vivienda a través de un programa de crédito para fines especiales; y SB 936 (*no aprobado*) habría asignado fondos para el desarrollo de viviendas unifamiliares y para los hogares de bajos ingresos a través de asociaciones culturalmente receptivas.

Las asociaciones de propietarios fueron objetos de atención a través de SB 437 A (*no aprobado*), el cual habría impedido a las comunidades planificadas prohibir ciertos tipos de la producción alimentaria, y SB 503 A (*no aprobado*), el cual habría eliminado el requisito de consentimiento unánime de los propietarios para cambios a los derechos de voto de una comunidad planificada, la responsabilidad por los gastos comunes, o los derechos a los beneficios comunes. Las provisiones de SB 847 A (*no aprobado*) fueron aprobadas como parte de HB 3395, exigen que los condominios residenciales y asociaciones de propietarios eliminen las provisiones discriminatorias en las declaraciones y estatutos. Este proyecto de ley también aclara la definición de comunidades planificadas y otorga al Comisionado de Bienes Raíces el derecho exclusivo de regular la presentación de propiedad a las provisiones de condominios del estatuto de Oregón.

Otros proyectos de ley relacionados con dueños de propiedad que no fueron aprobados incluyen HB 3092 A (*no aprobado*), el cual habría definido ~~a~~ la venta mayorista de propiedades residenciales y habría requerido la registración y otros criterios para poder participar en esa

práctica, y SB 898 (*no aprobado*), el cual habría agregado una declaración suplementaria de divulgación de la propiedad para los revendedores de propiedades residenciales en determinadas circunstancias.

Uso de la Tierra y la Planificación

Con fines de apoyar a la capacidad de los gobiernos locales de planificar y construir la vivienda necesaria, HB 3395 incluye $5 millones en financiación de subvenciones para los consejos de gobiernos, los distritos de desarrollo económico, y los gobiernos locales (introducido como pare de HB 3174 [*no aprobado*]). HB 3414 B (*no aprobado*), habría creado la Housing Accountability and Production Office (Oficina de Responsabilidad y Producción de Viviendas) dentro del Department of Land Conservation and Development (Departamento de Conservación y Desarrollo de Tierras) y habría asignado fondos a la Oficina para apoyar a los gobiernos locales ~~y~~ para realizar mejoras en sus procesos de aprobación para proyectos de desarrollo residenciales según los requisitos de la medida.

En relación con el proceso de revisión y aprobación de los gobiernos locales, HB 3414 B (*no aprobado*) habría exigido que los gobiernos locales otorgaran un ajuste de una vez a determinadas normas de desarrollo y diseño para una solicitud para el desarrollo residencial. La medida también habría permitido a las ciudades dentro y fuera del área Metro de Portland modificar el límite de crecimiento urbano de la ciudad por un sitio especificado que cumpliera criterios específicos. HB 3197 aclara la definición de “clear and objective standards” (“las normas claras y objetivas”) que un gobierno local debe aplicar al evaluar las solicitudes para el desarrollo dentro de un límite de crecimiento urbano. HB 3395 extiende el plazo que las localidades tienen para tomar acción en los permisos y amplía el tipo de financiación que se puede usar como garantía para las construcciones de viviendas accesibles. Estas provisiones fueron introducidas como parte de SB 847 A [*no aprobado*).

Los esfuerzos realizados para modificar el uso de la tierra u otras barreras regulatorias al desarrollar o situar vivienda incluyen HB 3442, el cual permite que un gobierno local apruebe viviendas accesibles en comunidades costeñas, sujetas a restricciones por catástrofes naturales y riesgos, y SB 1013, el cual permite a los condados autorizar a los propietarios de parcelas rurales a ubicar un único vehículo recreativo en las propiedades que cumplan determinadas condiciones. Los gobiernos locales están ordenados por HB 2984 a que permitan la conversión de un edificio de uso comercial a residencial sin requerir un cambio de zona o un permiso de uso condicional, a condición de que la propiedad en donde está situado el edificio cumpla con requisitos especificados. HB 3395 restringe a los gobiernos locales de prohibir el uso residencial en terrenos comerciales dentro de los límites de crecimiento urbano, sujeto a ciertas condiciones, que incluyen requisitos de accesibilidad. También permite que las empresas de servicios públicos vendan o donen intereses en propiedades inmobiliarias para el desarrollo de viviendas económicas, permite las viviendas multifamiliares de una sola salida, y requiere que se permita la ocupación por una sola habitación y la construcción de dúplex en determinadas condiciones.

Se otorgó $1.25 millones al Departamento de Conservación y Desarrollo de Tierras como parte de HB 3395 para ayudar a los gobiernos locales a que actualicen sus planes comprehensivos en relación con el desarrollo de dúplex en terrenos zonificados para viviendas unifamiliares (estas provisiones fueron introducidos como parte de SB 847 A [*no aprobado*]). HB 2506 A (*no aprobado*), habría ampliado las definiciones de "residential facility"

("centro residencial") y "residential home" ("hogar residencial") para incluir vivienda de salud conductual y habría aclarado el proceso de aprobación de los gobiernos locales para este tipo de uso residencial.

Los cambios a la ley estatal que gobierna los Servicios Comunitarios y de Vivienda de Oregón (OHCS por sus siglas en inglés) crean la flexibilidad para que esta agencia apruebe y financie el desarrollo de vivienda y otros programas. SB 892 sirve como un proyecto de ley de "remediación" estatutaria de OHCS, el cual amplía el acceso de las tribus a los fondos de vivienda de esa agencia y permite a OHCS conceder préstamos directos para la ayuda con el pago inicial y los costos de cierre. Esta medida también ajusta la autoridad normativa entre esta agencia y el Housing Stability Council (Consejo de Estabilidad de la Vivienda) y amplía la autoridad de contratación de esta agencia. SB 225 permite a los OHCS que utilicen los bonos de ingresos de transferencia durante un periodo de restricción, y así cerrando déficits previos de financiación para los proyectos de viviendas accesibles. HB 2761 aumenta la flexibilidad en financiar proyectos de vivienda de ingresos mixtos.

Viviendas de Alquiler

Abordar los costos crecientes de alquiler y preservar las unidades de vivienda de alquiler accesibles fueron puntos focales de las políticas de la sesión de 2023. SB 611 limita los aumentos del alquiler para las unidades afectadas a 10 por ciento por año, mientras el límite anterior era siete por ciento más la inflación del índice de precios al consumidor respecto al año anterior, calculado a 14.6 por ciento por ~~el~~ año natural de 2023. Se aplican estas provisiones a nivel estatal. HB 3503 (*no aprobado*) habría eliminado la prohibición estatal en los límites locales de control de alquiler, pero no fue aprobado. HB 3042 abarca los tres años que siguen la retirada de una unidad de alquiler desde el inventario de viviendas que reciben ayudas públicas y limita a una vez por año a los desalojos y los aumentos del alquiler durante ese plazo de tiempo.

Las relaciones entre los arrendadores y los inquilinos también entraron en ~~el~~ juego en el 2023. SB 1069 moderniza a los procesos de alquiler al permitir la entrega electrónica de notificaciones y reembolsos a los inquilinos, y HB 2680 exige que los arrendadores reembolsen un gasto de investigación si la unidad esté ocupada o la solicitud esté retirada antes de que ocurra la investigación. SB 799 (*no aprobado*) no fue adoptado, pero sus provisiones fueron incorporadas en HB 2001. Entre estas provisiones se incluyen, pero no se limitan a, ampliar a los plazos de notificación de desalojo por falta de pago, exigiendo a los arrendadores que entreguen una notificación a los inquilinos que especifica sus derechos y recursos, y que proporcionen la anulación de las sentencias y los registros tribunales relacionados con el desalojo. HB 3417 amplía el programa Housing Choice Landlord Guarantee (Garantía del Propietario para la Elección de Vivienda) para cubrir los daños causados por los inquilinos que reciben asistencia para el alquiler bajo determinadas iniciativas.

Las políticas de viviendas de alquiler que no pasaron en el 2023 incluyen HB 3237 (*no aprobado*), el cual habría permitido a ciertas ordenanzas locales que establecieran tasas máximas de selección para los inquilinos, y HB 3526 (*no aprobado*), el cual habría reducido el requisito de notificación para la terminación si el propietario está vendiendo la unidad. SB 601 (*no aprobado*) habría proporcionado a los inquilinos de viviendas multifamiliares de alquiler el derecho preferente cuando se vende la propiedad, pero no fue aprobado.

El interés por los vehículos recreativos (RV por sus siglas en inglés) y los parques de viviendas manufacturadas como dos formas de vivienda accesible que "ocurren naturalmente" dio lugar

a dos políticas en 2023. HB 2634 aclara que los arrendamientos de vehículos recreativos (RV) no están sujetos a las provisiones de Landlord and Tenant Act (la Ley de Arrendadores e Inquilinos) que rigen los parques de viviendas manufacturadas y amplía la definición de "vacation occupancy" (ocupación vacacional) en los parques de RV. HB 3151 limita lo que los propietarios de un parque de viviendas manufacturadas pueden exigir a los inquilinos que construyan o reparen como parte de un contrato de alquiler, junto con unos cambios a el desarrollo de parques de viviendas y su emplazamiento, y la resolución de conflictos.

El Healthy Homes Program (Programa de Hogares Saludables) fue creado a través de HB 2842 (2021) para proporcionar la asistencia financiera a los hogares con bajos ingresos y a las comunidades afectadas desproporcionadamente por contaminación ambiental u otros peligros, y para que los propietarios reparen y rehabiliten las unidades de viviendas residenciales. HB 2987 otorga a la Autoridad de Salud de Oregón la autoridad para determinar el porcentaje que los beneficiarios de subvenciones del Programa de Hogares Saludables pueden destinar a gastos administrativos. También permite que el dinero de las subvenciones se utilice para la ejecución del programa.

Créditos Tributarios y Exenciones

Durante la Sesión Regular del 2023, la asamblea legislativa amplió el plazo de varios créditos tributarios relacionados con la vivienda. HB 2080 (introducido como SB 147 [*no aprobado*]) amplía la fecha de expiración de un crédito tributario para determinadas viviendas de una sola unidad que son nuevas o rehabilitadas hasta el 1 de enero del 2030. HB 2071 (introducido como SB 131 [*no aprobado*]) amplía la fecha de expiración de un crédito tributario de empresas para determinados proyectos de vivienda con préstamos calificados certificados por los Servicios Comunitarios y de Vivienda de Oregón hasta el 1 de enero del 2032. Ese proyecto de ley agrega unas provisiones que incluyen las cooperativas de capital limitado al crédito como un tipo de proyecto de vivienda elegible.

La asamblea legislativa también creó una nueva exención del impuesto sobre bienes inmuebles a través de SB 919. Si los distritos tributarios que cubren el 51% o más de la factura tributaria de la propiedad están de acuerdo, entonces la jurisdicción local puede aprobar una ordenanza que permite al propietario solicitar una exención de impuestos por cinco años en relación con ciertos impuestos de bienes inmuebles. Esta exención entra en juego si la propiedad dispone de una nueva unidad de vivienda accesoria o una unidad unifamiliar que fue convertida en un multiplex, y si durante el periodo de exención la propiedad deja de cumplir los requisitos para la exención, deberán pagar los impuestos atrasados.

SB 67 (*no aprobado*), habría creado un crédito tributario de ingresos para los ingresos de alquiler no recuperados por los arrendadores durante el período de emergencia relacionado con la pandemia COVID-19 desde el 1 de enero del 2020 hasta el 1 de enero del 2022. HB 2653 A (*no aprobado*) habría creado un crédito tributario de ingresos para el vendedor de viviendas con apoyo público que se mantengan como viviendas de precio accesible, y HB 3032 (*no aprobado*) habría establecido una deducción tributaria de ingresos para los contribuyentes que alquilen una o más habitaciones en su residencia principal, sujeto a determinadas restricciones.

Personal
Claire Adamsick, Analista Legislativa
Kevin Rancik, Analista Legislativa

Oficina de Investigación y Política Legislativa
Capitolio del Estado de Oregón | (503) 986-1813 | www.oregonlegislature.gov/lpro

Tenga en cuenta que la Oficina de Política Legislativa e Investigación proporciona investigación centralizada y no partidista y análisis de temas para el poder legislativo de Oregón. La Oficina de Política Legislativa e Investigación no proporciona asesoramiento jurídico. Los resúmenes legislativos contienen información general actualizada a la fecha de su publicación. Las acciones posteriores de los poderes legislativo, ejecutivo o judicial pueden afectar a su exactitud.