



# Hoja de Datos de Equidad Energética Para Inquilinos

MARZO 2023

[aceee.org/energy-equity-for-renters](https://aceee.org/energy-equity-for-renters)

## Los Desafíos de Los Inquilinos y el Rol de la Eficiencia Energética y Política de Viviendas Asequibles

Los inquilinos de bajos ingresos a menudo experimentan viviendas de pobre calidad, alquileres inasequibles, costos de energía elevados y una mayor vulnerabilidad a los efectos del cambio climático. Las modernizaciones y renovaciones de eficiencia energética pueden remediar algunos de estos desafíos, pero el personal del gobierno local y inquilinos están preocupados que desplazarán a los residentes, ya sea directamente a través de proyectos de renovación que hacen que los inquilinos se muden de su hogar, o indirectamente a través de propietarios que aumentan los alquileres para recuperar las inversiones. Esta hoja informativa proporciona un resumen de alto nivel del reporte [Herramientas de Equidad Energética Para Inquilinos](#) y describe cómo los gobiernos locales pueden usar programas de eficiencia energética, políticas de viviendas asequibles y estrategias impulsadas por la equidad para mejorar los resultados para los inquilinos y lograr sus objetivos climáticos y de asequibilidad. Consulte el reporte de herramientas para obtener más detalles

# Estrategias Integradas de Eficiencia Energética y Anti-desplazamiento

Las estrategias integradas de eficiencia energética y anti-desplazamiento pueden responder a los desafíos de los inquilinos de dos maneras: respuesta y prevención.

**Las estrategias de respuesta** tienen como objetivo brindar asistencia a corto plazo a los inquilinos e incluyen dos estrategias claves.



**El acceso simplificado a la asistencia con el alquiler y los servicios** públicos brinda a los inquilinos en dificultades un solo punto de contacto para la asistencia con el alquiler y los servicios públicos.

**La asistencia legal para inquilinos** brinda a los inquilinos servicios legales gratuitos, en particular abogados, ante un desalojo.

**Las estrategias de prevención** tienen como objetivo evitar que la frecuencia y la gravedad de los desafíos —como los altos costos de vivienda y energía y el desplazamiento— ocurran indefinidamente. Incluyen políticas de desarrollo asequibles orientadas al tránsito, adquisición y rehabilitación de viviendas, actos de oportunidad de compra para inquilinos, convenios de asequibilidad y desalojos por causa justa.



**Las políticas de desarrollo orientado al tránsito asequible** (TOD, por sus siglas en inglés) fomentan la creación de áreas densas, accesibles al peatón y de uso mixto centradas alrededor o cerca de una estación de tránsito. Los gobiernos locales pueden integrar requisitos de construcción ecológica para proyectos en áreas TOD. Este enfoque permite a los gobiernos locales crear simultáneamente viviendas asequibles y abordar los costos de energía, alquiler y transporte para los hogares de bajos ingresos.



Además, los gobiernos locales pueden apoyar y financiar constructores orientados a una misión, como organizaciones sin fines de lucro de viviendas, en sus **programas de adquisición y rehabilitación** de viviendas. Como propietario, el constructor puede realizar mejoras estructurales, de seguridad y de eficiencia energética en la propiedad.



Las pólizas de ley de **oportunidad de compra para inquilinos** (TOPA, por sus siglas en inglés) son herramientas contra el desplazamiento que garantizan a los inquilinos la oportunidad de comprar su edificio si el dueño de la propiedad planea venderlo.<sup>1</sup>



Los gobiernos locales también pueden exigir a los beneficiarios de incentivos municipales que mantengan la asequibilidad en las propiedades durante varios años adjuntando **un convenio de asequibilidad** por tiempo limitado al incentivo. Este pacto garantiza que los propietarios no aumenten los alquileres debido a la mejora de la propiedad.



**Las ordenanzas de desalojo por causa justa** impiden los desalojos que efectivamente se producen pero que no pasan por los cauces legales correspondientes. En cambio, estas ordenanzas permiten que los propietarios desalojen a los inquilinos solo en circunstancias específicas.<sup>2</sup>

# Llenar las Brechas de Financiamiento y en Fondos para las Modernizaciones de Eficiencia Energética

Las modernizaciones de eficiencia energética a menudo son necesarias para reducir tanto las altas cargas de energía para los inquilinos como las emisiones de gases de efecto invernadero de las propiedades. Sin embargo, los propietarios de viviendas de alquiler pueden enfrentar desafíos para obtener fondos u opciones de financiamiento para realizar actualizaciones de eficiencia energética. Sobre la base de un marco anterior, identificamos cuatro funciones claves que los gobiernos locales pueden asumir para llenar las brechas en fondos o de financiación. Los gobiernos locales pueden asumir uno o varios de estos roles.<sup>3</sup>

COMPROMISO DE RECURSOS



Los educadores involucran a la eficiencia energética, la vivienda de alquiler y las comunidades financieras; construir relaciones entre las partes interesadas; y desarrollar planes para movilizando recursos.



Los facilitadores alivian la carga del cliente para buscar financiamiento y opciones de financiamiento y asociarse con programas existentes para facilitar el acceso a las ofertas.



Los potenciadores mejoran el valor de los productos existentes al apoyar ofertas actuales y desarrollar experiencia financiera interna.



Inversionistas crean alianzas con instituciones financieras para ampliar las ofertas y desarrollar productos financieros innovadores.

## Orientación sobre Campañas de Marketing, Educación y Divulgación

Los gobiernos locales pueden colaborar con los **dueños de propiedades** involucrando a las asociaciones locales de propietarios, simplificando los programas de eficiencia energética y apuntando a las mejoras de eficiencia energética durante otras mejoras de edificios.<sup>4,5,6,7,8</sup> Pueden involucrar al **personal de administración** de la propiedad simplificando los programas de eficiencia energética, organizando llamadas de verificación programadas regularmente para garantizar que los beneficios del programa sean se están realizando y destacando los programas de instalación directa.<sup>9,10,11</sup> Por último, los gobiernos locales pueden involucrar a **los inquilinos** identificando e involucrando a los propietarios interesados en programas de eficiencia energética, trabajando con organizaciones comunitarias, proporcionando materiales de comunicación directamente a los propietarios y administradores de propiedades, destacando los beneficios no energéticos y co-diseñando proyectos de eficiencia energética con inquilinos de los edificios en los que se desarrollan los proyectos.<sup>12,13,14</sup>

# Medidas de Gobiernos Locales Para Institucionalizar la Rendición de Cuentas de Equidad

Los gobiernos locales pueden utilizar medidas de rendición de cuentas, como evaluaciones de equidad estructural, presupuestos participativos, indicadores de desempeño de equidad y proporcionar un papel formal en la toma de decisiones a los residentes para evaluar mejor la equidad en la planificación e implementación de políticas. Las **evaluaciones de equidad estructural** son informes de evaluación que requieren que los gobiernos locales determinen cómo una política o un programa propuesto apoyará y creará equidad racial y social. El **presupuesto participativo** es un proceso en el que los residentes o un comité electo votan sobre cómo gastar partes de un presupuesto local.<sup>15</sup> Los **indicadores de desempeño de equidad** son informes que los gobiernos locales utilizan para recopilar datos sobre equidad y realizar un seguimiento del progreso con respecto a las metas. Los gobiernos locales también pueden establecer **sistemas formales de toma de decisiones** como comités y comisiones que dan a los residentes la oportunidad de influir en la planificación de la ciudad.

## LISTA DE EJEMPLOS DE PROGRAMAS

### Estrategias Integradas de Eficiencia Energética y Anti-desplazamiento

- Acceso al alquiler y servicios públicos simplificado: [Washington, DC](#)
- Asistencia legal para inquilinos: [New York, NY](#)
- Desarrollo asequible orientado al tránsito: [Denver, CO](#)
- Adquisición y rehabilitación de viviendas: [Boston, MA](#)
- Actos de oportunidad de compra para Inquilinos: [Takoma Park, MD](#)
- Pactos de asequibilidad: [Minneapolis, MN](#)
- Desalojos de causa justa: [Washington, DC](#)

### Orientación sobre Campañas de Marketing, Educación y Divulgación

- Involucramiento del dueño de la propiedad: [Fort Collins Utilities, CO](#)
- Involucramiento del personal de la propiedad: Puget Sound\*
- Involucramiento del inquilino: [Castle Square](#)

### Llenar las Brechas de Financiamiento y en Fondos Para las Modernizaciones de Eficiencia Energética

- Educador: [Boise, ID](#)
- Facilitador: [Boulder County, CO](#)
- Potenciador: [New York, NY](#)
- Inversor: [St. Louis, MO](#)

### Medidas de Gobiernos Locales para Institucionalizar la Rendición de Cuentas de Equidad

- Evaluaciones de equidad estructural: [Washington, DC](#)
- Presupuesto participativo: [Oakland, CA](#)
- Indicadores de rendimiento de equidad: [San Diego, CA](#)
- Órganos formales de toma de decisiones: [Providence, RI](#)

\* El reporte "Applying Strategic Energy Management to Multifamily: You're Kidding Right? Nope" describe como administradores de programas pueden involucrar el personal de la propiedad. El reporte se puede descargar en la página <https://www.aceee.org/files/proceedings/2018/index.html#/event/event-data/track>.

## Referencias

1. K. Chapple and A. Loukaitou-Sideris, *White Paper on Anti-Displacement Strategy Effectiveness* (Sacramento: CARB (California Air Resources Board), 2021). [ww2.arb.ca.gov/sites/default/files/2021-04/19RD018 - Anti-Displacement Strategy Effectiveness.pdf](http://ww2.arb.ca.gov/sites/default/files/2021-04/19RD018 - Anti-Displacement Strategy Effectiveness.pdf).
2. Ibid.
3. A. Vanamali, *The DC Sustainable Energy Utility* (Winooski: VEIC (Vermont Energy Investment Corporation), 2018).
4. L. Ross, M. Jarrett, and D. York, *Reaching More Residents: Opportunities for Increasing Participation in Multifamily Energy Efficiency Programs* (Washington, DC: ACEEE, 2016). [www.aceee.org/research-report/u1603](http://www.aceee.org/research-report/u1603).
5. P. Garboden, "Amateur Real Estate Investing," *Journal of Urban Affairs* (2021). [doi.org/10.1080/07352166.2021.1904781](https://doi.org/10.1080/07352166.2021.1904781).
6. I. Luxton, B. Mellott, J. Schill, and J. Cross, *Engaging Multifamily Residents in Energy Conservation: A Toolkit for Municipalities to Support Property Managers in Long-Term Behavior Change* (Fort Collins, CO: Institute for the Built Environment, 2020). [ibe.colostate.edu/wp-content/uploads/2020/05/Multifamily\\_Resident\\_Engagement\\_Toolkit.pdf](http://ibe.colostate.edu/wp-content/uploads/2020/05/Multifamily_Resident_Engagement_Toolkit.pdf).
7. C. Martín, "What Strategies Are Needed to Implement Energy Retrofits Equitably and Practically," *Housing Perspectives*, July 5, 2022. [www.jchs.harvard.edu/blog/what-strategies-are-needed-implement-energy-retrofits-equitably-and-practically](http://www.jchs.harvard.edu/blog/what-strategies-are-needed-implement-energy-retrofits-equitably-and-practically).
8. ACEEE, *Effective Strategies for Achieving High Participation and Deeper Savings in Income-Eligible Multifamily Buildings* (Washington, DC: ACEEE, 2014). [www.aceee.org/sites/default/files/pdf/strategies-high-participation-multifamily.pdf](http://www.aceee.org/sites/default/files/pdf/strategies-high-participation-multifamily.pdf).
9. Luxton, et al.
10. J. Hayes, E. Bunzendahl, T. Jirikovic, C. Stewart, and M. Snow, "Applying Strategic Energy Management to Multifamily: You're Kidding Right? Nope," *Proceedings of the 2018 ACEEE Summer Study on Energy Efficiency in Buildings 2: 1–13* (Washington, DC: ACEEE, 2018). [www.aceee.org/files/proceedings/2018/index.html - /paper/event-data/p048](http://www.aceee.org/files/proceedings/2018/index.html - /paper/event-data/p048).
11. ACEEE.
12. Luxton, et al.
13. K. Marshall, G. Romine, M. O'Connor, and K. Moy, "It's Not What You Say, but How You Say It: Message Testing to Improve Engagement and Customer Satisfaction," *Proceedings of the 2020 ACEEE Summer Study on Energy Efficiency in Buildings 8: 153–64* (Washington, DC: ACEEE, 2020). [www.aceee.org/files/proceedings/2020/event-data](http://www.aceee.org/files/proceedings/2020/event-data).
14. BSC (Building Science Corporation), *Commercial Deep Energy Retrofit: Castle Square Case Study* (Westford, MA: BSC, 2019). [www.buildingscience.com/sites/default/files/2019-08-08 - castle\\_square\\_retrofit.pdf](http://www.buildingscience.com/sites/default/files/2019-08-08 - castle_square_retrofit.pdf).
15. PBP (Participatory Budgeting Project), *What Is Participatory Budgeting?* (New York: PBP, 2021). [www.participatorybudgeting.org/download/pbp-general-info-sheet/?wpdmdl=13374&masterkey=5ba414424841f](http://www.participatorybudgeting.org/download/pbp-general-info-sheet/?wpdmdl=13374&masterkey=5ba414424841f).