

## 2. Superando las brechas en fondos y financiamiento para el reequipamiento de eficiencia energética para la vivienda de alquiler

NOVIEMBRE DE 2022

### Introducción

El reequipamiento de eficiencia energética es con frecuencia necesario para disminuir tanto los altos cargos de energía para los inquilinos, como para reducir las emisiones de gas de efecto invernadero de los inmuebles objetivo. Sin embargo, los propietarios pueden enfrentar desafíos para asegurar opciones de acceso a fondos y de financiamiento para realizar las actualizaciones de eficiencia energética. Los gobiernos locales y las organizaciones comunitarias (por sus siglas en inglés, CBO) pueden ayudar en la adopción de reequipamiento de la vivienda de alquiler al proporcionar a los propietarios información de oportunidades de fondos y financiamiento y productos financieros existentes; también pueden cubrir las brechas en las opciones de fondos al crear nuevas ofertas cuando los recursos lo permiten. En este toolkit proveemos una descripción de los obstáculos más comunes de acceso a fondos y financiamiento para la eficiencia energética, las consideraciones para abordar estos obstáculos y las estrategias relacionadas con el acceso a fondos y al financiamiento que las partes interesadas pueden utilizar para aumentar el reequipamiento de eficiencia energética de la vivienda de alquiler en sus comunidades.

### Obstáculos comunes en el acceso a fondos y financiamiento para la eficiencia energética

Los propietarios de vivienda asequible pueden enfrentar varios obstáculos para el reequipamiento de eficiencia energética. La tabla 1 muestra información sobre algunos de estos obstáculos.

**Tabla 1. Lista de obstáculos de acceso a fondos y financiamiento para la eficiencia energética**

Obstáculo	Descripción
Falta de conciencia o conocimiento	Los propietarios pueden no conocer la gama de opciones disponibles para ellos o pueden no entender o confiar en los beneficios de la actualización de eficiencia energética.
Falta de recursos	Los propietarios pueden carecer de personal dedicado de administración, con experiencia en eficiencia energética, con el tiempo y la capacidad para planear actualizaciones o del capital inicial para invertir en la actualización de la vivienda (Samarripas y York, 2019). Además, los propietarios tienen con frecuencia prioridades contrapuestas, lo que incluye rutinas

Obstáculo	Descripción
	de mantenimiento y reparación, que pueden tener prioridad sobre la actualización en eficiencia energética.
Mantenimiento diferido	El mantenimiento diferido es el resultado de años de negligencia en el mantenimiento y reparación, dejando con frecuencia el inmueble en necesidad de reparaciones sanitarias, de seguridad y estructurales. Los propietarios deben abordar estas reparaciones antes de realizar la actualización de eficiencia energética. El mantenimiento diferido puede provocar que se rechace a algunos inmuebles en los programas de eficiencia energética, tales como el Weatherization Assistance Program (programa de asistencia en climatización, NASCSP 2022). Como resultado, quedan muy pocos fondos para eficiencia energética una vez resueltos los problemas.
Incentivos divididos	Con frecuencia el inquilino es responsable de pagar sus propias facturas de energía y puede beneficiarse de las mejoras en eficiencia energética que disminuyen estas facturas. Los incentivos divididos surgen, sin embargo, porque los propietarios—que con frecuencia cubren los costos de la actualización de eficiencia y el mantenimiento—no reciben los beneficios financieros directos en estos casos, porque deben pagar las inversiones con préstamos. Como resultado, los propietarios están menos inclinados a pagar por estas mejoras (Samarripas y York, 2019).

La siguiente sección describe las estrategias que el gobierno local puede utilizar para superar estos obstáculos.

## Estrategias para abordar los obstáculos de acceso a fondos y al financiamiento

Los gobiernos interesados en abordar los obstáculos al acceso de fondos y de financiamiento asociados con actualizaciones de eficiencia energética en la vivienda de alquiler deben investigar las brechas en ambas ofertas actuales (por ejemplo, de los programas de servicios públicos, privados, locales, del estado y federales), así como la experiencia en su contexto local. Como se describe en las siguientes secciones, identificamos tres pasos que los gobiernos locales pueden tomar para subsanar mejor estas brechas (vea la figura 1).

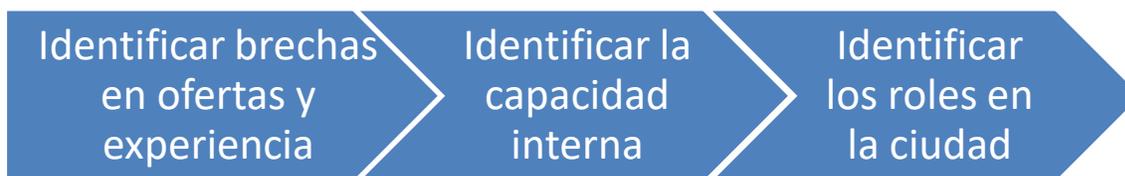


Figura 1. Pasos que pueden tomar los gobiernos locales para subsanar las brechas en financiamiento y acceso a fondos para la eficiencia energética

## IDENTIFICAR BRECHAS EN OFERTAS Y EXPERIENCIA

Algunas comunidades carecen de recursos completos de financiamiento o de acceso a fondos que sirven a los vecindarios, edificios o tipos de cliente objetivo. Para identificar las brechas actuales, los gobiernos locales deben primero hacer un inventario de las oportunidades existentes de acceso a fondos o de financiamiento para inmuebles de alquiler. Luego deben evaluar si estas opciones abordan sus objetivos generales para el grupo de vivienda de alquiler. Entonces pueden identificar las barreras que enfrentan los prestamistas y sus clientes (es decir, los propietarios e inquilinos de la vivienda). Para guiar este proceso de investigación y evaluación, sugerimos contestar varias preguntas clave:

- ¿Cuáles son los objetivos de su comunidad para incrementar la eficiencia energética en la vivienda de alquiler existente?
- ¿Cuáles ofertas de fondos o de financiamiento existen actualmente en su comunidad para inmuebles de alquiler—y particularmente para vivienda asequible de origen natural (del inglés NOAH)?
- ¿A cuáles segmentos de mercado (por ejemplo, viviendas adosadas, edificios de apartamentos, inmuebles subsidiados o no subsidiados, e inmuebles con medidor central) atienden las ofertas actuales?
- ¿Hay un conjunto diverso de recursos de proveedores y productos financieros?
- ¿Los propietarios utilizan las ofertas disponibles?
- ¿Qué desafíos enfrentan los propietarios cuando intentan acceder a fondos o financiamiento para el reequipamiento de eficiencia energética?
- ¿Qué desafíos enfrentan los prestamistas cuando financian inmuebles de alquiler?
- ¿Los prestamistas reconocen el valor de la actualización en eficiencia energética en inmuebles de alquiler?
- ¿Existen recursos educativos para los propietarios y prestamistas? De ser así, ¿las partes interesadas utilizan y valoran los recursos existentes?
- ¿Quién es el más afectado por los altos costos de la energía y la falta de vivienda? ¿Cómo llegan las ofertas actuales a estas comunidades y cómo llegarán las nuevas?

## IDENTIFICAR LA CAPACIDAD INTERNA

Después de contestar las preguntas anteriores e identificar las brechas en su comunidad, los gobiernos locales deben considerar sus propios objetivos, la capacidad y recursos que pueden comprometer para apoyar con más fondos y financiamiento la eficiencia energética para los inmuebles de alquiler. A continuación, presentamos una lista de nuestras preguntas sugeridas para los gobiernos locales:

- ¿Cuáles son sus objetivos? (Por ejemplo, reducir los cargos de energía, la descarbonización, estabilizar los costos operativos del propietario)
- ¿Cuáles son las brechas que se deben subsanar para alcanzar estos objetivos?
- ¿Cuánto apoyo financiero o tiempo del personal puede comprometer usted para participar con la comunidad y ayudar a identificar brechas adicionales?
- ¿Cuánto apoyo financiero o tiempo del personal puede comprometer para abordar las brechas bajo las restricciones de los recursos actuales?
- ¿Puede ofrecer apoyo a los programas u ofertas existentes, realizar cambios en los programas existentes o crear nuevos programas para subsanar las brechas?
- ¿Puede actuar como un enlace entre los propietarios y las ofertas existentes?

## IDENTIFICAR LOS ROLES EN LA CIUDAD

Una vez que los gobiernos locales han identificado las brechas existentes en sus comunidades y su capacidad interna para comprometerse a subsanar estas brechas, pueden considerar los roles que son requeridos y que deben cubrirse. No existe un enfoque único para enfrentar estos problemas; los gobiernos locales pueden asumir uno o varios roles dependiendo de la iniciativa. Con base en el enfoque de Vanamali (2018) para la empresa de energía sostenible de DC, ofrecemos cuatro roles clave que los gobiernos locales o las CBO pueden cubrir para las oportunidades de fondos y financiamiento (A. Vanamali, director, Winrock International, pers. comm., septiembre 10, 2018):

- **Los educadores** vinculan la eficiencia energética, la vivienda de alquiler/asequible y las comunidades financieras; desarrollan relaciones entre las partes interesadas y planes para movilizar los recursos existentes.
- **Los facilitadores** reducen la carga al cliente relacionada con la búsqueda de opciones de financiamiento, de fondos y socios con los programas existentes para facilitar el acceso a las ofertas.
- **Los potenciadores** mejoran el valor de productos existentes al apoyar las ofertas actuales y desarrollan la experiencia interna en el financiamiento de eficiencia energética.
- **Los inversores** crean asociaciones estratégicas con instituciones financieras para aumentar las ofertas y desarrollar productos financieros innovadores.

## HERRAMIENTAS Y ESTRATEGIAS PARA LOS ROLES DE ACCESO A FONDOS Y FINANCIAMIENTO

En esta sección describimos las estrategias y acciones que pueden tomar los gobiernos locales con base en las brechas identificadas, la capacidad y los roles. Los gobiernos locales deben estar pendientes de las consideraciones tempranas relacionadas con los roles y los compromisos del recurso cuando evalúan cada oportunidad, estrategia y herramienta. Hay roles diferentes que son más apropiados o prácticos según las circunstancias locales. Por ejemplo, los gobiernos locales con menores recursos pueden estar limitados a los roles de educador o facilitador, mientras otros pueden ser capaces de explorar las opciones de potenciador e inversor.

### EL EDUCADOR

El rol de educador tiene por objetivo desarrollar relaciones al establecer una presencia en las comunidades de las partes interesadas (por ejemplo, asociaciones de propietarios, asociaciones de inquilinos, proveedores de servicios de energía, instituciones financieras para el desarrollo de la comunidad y CBOs) y para educar a las partes interesadas en las misiones, necesidades, prioridades y barreras de los otros socios. Los educadores informan a las partes interesadas y a los participantes sobre oportunidades de acceso a fondos y financiamiento, pero rara vez proveen apoyo práctico en la implementación de los programas. Los educadores deben crear relaciones significativas con los desarrolladores de vivienda asequible y con los propietarios, organizaciones de eficiencia energética e instituciones de financiamiento local. También deben informar a los propietarios y a los desarrolladores sobre los recursos de financiamiento existentes—tales como el [Weatherization Assistance Program \(programa de asistencia a la climatización\)](#) y [Financing Navigator \(explorador de financiamiento\)](#); el [Programa Mark-To-Market](#) del departamento de vivienda y desarrollo urbano; the Better Buildings Challenge (el desafío de mejores edificios) [Management Add-On Incentive \(incentivo adicional a la gestión\)](#); y otros fondos federales y estatales (Bamberger, 2010). Los educadores también pueden comunicar ofertas existentes de servicios públicos. Finalmente, pueden informar a los propietarios de edificios e instituciones financieras sobre el valor de la eficiencia energética al proveer materiales educativos o de las campañas de mercadeo. Con esto pueden abordar y apoyar a los propietarios que no estén familiarizados o que no tengan conocimiento de la eficiencia energética y sus beneficios. Si un gobierno local adopta una ley de comparativa o de etiquetado energético, los educadores también difunden información sobre el desempeño de energía relativo del inmueble comparado con otros.

La ciudad de Boise relaciona a los residentes y propietarios de negocios con oportunidades de acceso a fondos o de financiamiento para proyectos de eficiencia energética. El sitio web del [plan de energía futura](#) de Boise cuenta con opciones en sus funcionalidades para descuentos en energía, incentivos y programas de ayuda para clientes con ingreso calificado. También incluye programas de financiamiento locales, estatales y federales, así como una guía para contactar y solicitar en cada oportunidad.

## EL FACILITADOR

Los facilitadores tienen por objetivo disminuir la carga sobre los clientes que buscan oportunidades de financiamiento y de acceso a fondos. Los facilitadores deben desarrollar la capacidad interna para analizar y recomendar soluciones para los propietarios de vivienda. Esto puede incluir la creación de herramientas que puedan ayudar a entender cuáles programas pueden ser los mejores para ellos. Los facilitadores pueden también asociarse con proveedores existentes del servicio para ofrecer a los clientes acceso más fácil a ofertas al integrar los productos de financiamiento o a oportunidades para acceder a fondos en las ofertas existentes de la ciudad o de los servicios públicos. Los facilitadores pueden promover el uso de herramientas financieras tales como financiamiento en la factura, que usa dinero tanto público como privado para pagar por los proyectos de eficiencia energética. Así los clientes pueden usar el financiamiento en la factura para pagar por los proyectos de eficiencia energética en su vivienda. El financiamiento en la factura puede asimismo utilizarse como un mecanismo para recuperar la inversión del servicio público en el inmueble. Además, los facilitadores pueden promover el uso de acuerdos respaldados por ahorros, tales como contratos de servicios de energía en los que el proveedor predice los ahorros esperados de un cliente con base en un proyecto. Entonces se paga al proveedor del servicio por medio de los ahorros en la factura del cliente. Los facilitadores pueden promover estos tipos de herramientas para la actualización de eficiencia energética en unidades de alquiler al asociarse con instituciones financieras y compañías de energía.<sup>1</sup>

El programa [Partners for a Clean Environment](#) (PACE, Socios para un ambiente limpio) del condado de Boulder brinda, sin costo, asesores de sostenibilidad del negocio para negocios o propietarios de bienes inmuebles. Estos asesores apoyan a los propietarios al dar asistencia técnica para proyectos de energía, de desechos, agua y transporte. Los asesores PACE pueden también ofrecer incentivos financieros y recomendar oportunidades personalizadas de financiamiento o de acceso a fondos.

## EL POTENCIADOR

Los potenciadores se esfuerzan en mejorar el valor del financiamiento de eficiencia energética al brindar fondos adicionales a los programas existentes. Los potenciadores pueden subsanar las brechas en las ofertas actuales de socios externos, tales como fondos para préstamos de factibilidad, disminuciones en las tasas de interés y reservas para préstamos incobrables. Los préstamos de factibilidad son préstamos puente que pueden ayudar a los propietarios a completar las obras de eficiencia energética y de rehabilitación. Estos préstamos pueden servir como una herramienta importante para cubrir los costos del trabajo de factibilidad, tales como evaluaciones o los cargos de ingeniería, así los

---

<sup>1</sup> Para un ejemplo de una ciudad desempeñando este rol, vea el caso de estudio en Minneapolis de un programa Pay As You Save (PAYS - Paga mientras ahorra) al final de esta sección.

propietarios pueden aprovechar otras ofertas de incentivos de eficiencia energética que no cubren los trabajos de factibilidad. Los potenciadores también desarrollan la experiencia interna y la comprensión de la necesidad para opciones más innovadoras de financiamiento de la eficiencia energética al conformar un equipo financiero especializado.

La Corporación de eficiencia energética de la ciudad de Nueva York (por sus siglas en inglés, NYCEEC) ofrece el [préstamo de factibilidad verde](#) para apoyar la Conservación y el desarrollo de la vivienda (por sus siglas en inglés, HPD) y el [programa de conservación de la vivienda verde](#), que brinda préstamos para la actualización de eficiencia energética y de agua en inmuebles multifamiliares. El programa de préstamos de NYCEEC subsana las brechas de financiamiento a los propietarios al cubrir los costos asociados con la fase de factibilidad para construcciones y renovaciones, tales como evaluación de la necesidad física, auditoría de energía y análisis de costo-beneficio. El préstamo permite a los propietarios aprovechar las ofertas de HPD y aumentar la eficiencia energética del inmueble, mientras ayudan a la ciudad a proteger las unidades habitacionales asequibles.

## EL INVERSIONISTA

Los inversionistas a menudo subsanan la brecha más grande y específica al crear y pagar programas de innovación o de asociación. Los inversionistas pueden desarrollar ofertas de acceso a fondos y financiamiento que alcanzan a los clientes objetivo tales como los propietarios de vivienda de alquiler. También financian oportunidades de reequipamiento y de vivienda que requieren apoyo de una política del gobierno local, tal como el financiamiento de fideicomisos de tierras y fondos de fideicomiso de vivienda asequible, adquisición de inmuebles a rehabilitar y de oportunidades de apoyo al inquilino para la compra de pólizas. Para aumentar el éxito de las estrategias, los inversionistas pueden crear alianzas estratégicas con instituciones financieras.

St. Louis invierte en la estabilización de los vecindarios a través de su [fondo del fideicomiso para la vivienda](#). El fondo otorga préstamos y subsidios para la conservación y desarrollo de vivienda asequible, incluyendo construcción, rehabilitación y ayuda en el pago de la vivienda y de los servicios públicos. El fondo incluye oportunidades para la inversión en la reparación de vivienda con eficiencia energética para desarrolladores sin acceso a capital, ayudando así a garantizar que las unidades se mantengan habitables y asequibles. En St. Louis, como parte del plan Moving Transit Forward, el plan da prioridad al desarrollo de proyectos de vivienda asequible que esté situada a menos de media milla de una estación de tren o de líneas de autobuses de servicio frecuente.

## Caso de estudio: Minneapolis facilita una respuesta para un programa de Pay As You Save® (pague mientras ahorra)

### DATOS BREVES

PERSONAL: TIEMPO EQUIVALENTE AL DE 0.15 A 0.25 EMPLEADOS A TIEMPO COMPLETO | COSTOS PROMEDIOS ESTIMADOS POR UNIDAD: \$5,000 (SOLAMENTE PARA AISLAMIENTO Y SELLADO DE AIRE)

### ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

En 2018, Minneapolis encontró que el 75% de los hogares en la ciudad estaban con un aislamiento deficiente y que muchos de los edificios fueron construidos antes de que el aislamiento fuese requerido. La ciudad entonces encargó un análisis técnico para saber cómo abordar este problema. El reporte resultante encontró que se podía aprovechar el financiamiento inclusivo—particularmente el sistema [Pay As You Save®](#) (PAYS, Pague mientras ahorra)—para motivar la actualización del aislamiento y el sellado del aire, entre otros, dependiendo del costo y de los ahorros. Este objetivo es importante; el aislamiento es crucial en la eficiencia energética, pero a menudo se omite en el reequipamiento debido a los costos. PAYS puede abordar este problema.

Los modelos del programa PAYS son únicos en el sentido de que pueden alcanzar a inquilinos y viviendas de difícil acceso. Al usar PAYS, la empresa de servicio público es responsable de capitalizar y supervisar la instalación de las actualizaciones, ayudando así a extender el efecto de los fondos limitados para la eficiencia energética que tienen los gobiernos locales. Las empresas de servicios públicos recuperan su inversión bajo los términos de la tarifa a través de un cargo fijo en la factura del servicio para cada ubicación actualizada; el cargo está limitado a un 80% de los ahorros estimados anuales que se distribuyen de forma homogénea en los meses. El modelo también evita que el propietario-inquilino divida el incentivo porque el servicio público cubre todo o la mayoría del costo inicial y los ahorros en energía del inquilino apoyan las cuotas de recuperación del costo. Tanto los propietarios como los inquilinos deben estar de acuerdo con la actualización y el cargo se queda con la ubicación del medidor, no con el residente. La regla del 80% está diseñada para que los costos de energía total del inquilino se mantengan en o por debajo de los niveles previos a la actualización en patrones de uso estable. Cuando un inquilino desocupa la unidad, finaliza su obligación de pago por el servicio. Tanto el propietario como la empresa de servicio público deben notificar al nuevo inquilino sobre las mejoras y el cargo en la tarifa. Si el propietario no lo hace, el inquilino tiene el derecho de rescindir el contrato de alquiler sin penalizaciones. Los nuevos inquilinos se benefician de las mejoras y los ahorros y continúan pagando el cargo en la tarifa hasta que se recupera completamente el costo del servicio. El modelo del programa PAYS también le permite a los inquilinos

aprovechar su servicio o los fondos de programas de eficiencia energética, que históricamente han pagado los inquilinos, pero que nunca han tenido acceso a ellos.

Las tarifas recientes para los programas PAYS requieren que se les informe a quienes los solicitan de su posible elegibilidad para los servicios de climatización sin costo para las viviendas con ingreso elegible. Esto le da a la gente el poder de decidir si continuar con los servicios de climatización sin costo antes de comprometerse a actualizaciones disponibles similares o adicionales a través del programa inclusivo de inversión en servicios públicos. Entonces, los propietarios pueden optar por una evaluación energética. Un operador del programa contratado por la empresa de servicios públicos revisa la evaluación y determina si el hogar tiene grado de inversión—o sea, no tiene problemas de mantenimiento diferido o de salud y seguridad que se deban resolver para garantizar que el edificio seguirá cumpliendo su propósito durante los próximos 10 años. De ser así, el operador del programa determina el monto de inversión que puede ser apoyada por el flujo de caja de un paquete óptimo de mejoras energéticas. El propietario y el inquilino reciben entonces una oferta de actualización, que puede requerir un copago inicial dependiendo de los ahorros estimados. Si aceptan la oferta, el propietario y el inquilino firman por separado un contrato de participante; entonces el operador del programa refiere el trabajo y el alcance de la obra a un contratista calificado participante. Para garantizar que se ejecuten las actualizaciones, el operador del programa realiza el aseguramiento de calidad antes de autorizar el pago de parte de servicios públicos al contratista.

## **PARTES INTERESADAS Y PARTICIPACIÓN**

Los residentes de la comunidad se acercaron a la ciudad y buscaron la continuación del programa PAYS, ya que incluiría a inquilinos y a otros residentes que otros programas no han alcanzado a gran escala. La ciudad entonces se asoció con los líderes de la comunidad para crear un grupo de trabajo que consideró varias opciones antes de resolver con las empresas de servicios públicos para establecer un programa PAYS. Una recomendación clave del grupo de trabajo de los residentes fue requerir que el operador del programa proporcionara información a los solicitantes sobre los servicios elegibles con base en el ingreso—tales como fondos para el programa de asistencia a la climatización—que pudieran estar disponibles sin costo para los clientes que califiquen. Esta disposición aseguró que los inquilinos de vivienda de bajos recursos entendieran mejor sus opciones de actualización de energía antes de entrar en un contrato para pagar una actualización que de hecho podrían recibir gratis.

## **LOGROS**

Minneapolis busca un programa piloto de financiamiento inclusivo que tiene por finalidad incluir a viviendas de alquiler tanto pequeñas como grandes. Además, para mejorar la asequibilidad de vivienda y energía, y superar los problemas de dividir los incentivos, la ciudad espera agregar más trabajos locales, mejorar el desarrollo económico y facilitar más resultados equitativos entre los inquilinos y los propietarios. El programa también es la única solución conocida que ha encontrado la ciudad que puede ser escalable para servir a decenas de miles de hogares con necesidad de actualización de aislamiento, que es un

requisito esencial para alcanzar los objetivos de equidad climática de la ciudad en una forma económica.

## DESAFÍOS Y LECCIONES APRENDIDAS

Minneapolis se está descarbonizando mediante la electrificación y originalmente planeó establecer el programa PAYS en colaboración con la empresa de servicio eléctrico (Xcel Energy) y con la empresa del servicio de gas (CenterPoint Energy). Sin embargo, el servicio público de gas de la ciudad fue el único socio que tenía la disposición, así que el proyecto continuó solamente con CenterPoint Energy. Cuando ambas empresas de servicio de electricidad y gas participen, más hogares serán elegibles.

Otro desafío es que en lugar del período más estandarizado de 16 años para la recuperación de los costos, la ciudad eligió realizar un piloto con un período de recuperación de 12 años, aunque la vida útil de algunas actualizaciones es de 20 años. El término de 12 años dificulta pasar la regla del 80% descrita anteriormente, lo cual es una característica clave para la protección del consumidor de PAYS, para asegurar que los clientes implementen actualizaciones económicas. Dado el corto período de recuperación del costo, más hogares tendrán requisitos de copago para ser elegibles de participar, aunque otros incentivos pueden eliminar esos costos iniciales restantes.

## Caso de estudio: Fondo fideicomiso para la producción de vivienda en DC

### DATOS BREVES

PERSONAL: TIEMPO EQUIVALENTE AL DE 79.6 EMPLEADOS A TIEMPO COMPLETO |  
PRESUPUESTO: \$400 MILLONES | FONDOS: FONDO GENERAL Y FINANCIAMIENTO PARA LA LEY  
DEL PLAN DE RESCATE ESTADOUNIDENSE

### ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

El [fondo del fideicomiso de producción de vivienda](#) (por sus siglas en inglés, HPTF) fue lanzado en 1988 con el objetivo de producir vivienda asequible. Originalmente, el fondo fue financiado utilizando el 15% de los ingresos del registro de escrituras e impuestos de transferencia; sin embargo, el actual alcalde de Washington, DC ha comprometido \$100 millones al fondo cada año, utilizando el fondo general para llegar a este umbral cuando sea necesario.<sup>2</sup> El compromiso de financiamiento adicional ha sido transformador y la ciudad ha

<sup>2</sup> Para obtener más información sobre el fondo general, vea:  
<https://code.dccouncil.us/us/dc/council/code/sections/47-131>.

experimentado un aumento en unidades de vivienda asequible que se construyen o rehabilitan. Dado que Washington, DC, es también capaz de asignar [Créditos fiscales para vivienda de bajos ingresos](#) (por sus siglas en inglés, LIHTC) (salvo algunas excepciones, este es un rol limitado a los gobiernos estatales), que puede requerir o incentivar a inmuebles que buscan créditos fiscales para alcanzar objetivos en la política relacionada con la energía y el clima. Así, la forma en la que DC brinda fondos para vivienda asequible ofrece lecciones para otras ciudades que pueden usar estrategias similares para fondos de fideicomiso para viviendas locales y otros mecanismos de financiamiento competitivos.

DC publica cada año un plan de adjudicación que describe los requerimientos que deben cumplir los proyectos que busquen asignar fondos LIHTC y HPTF para vivienda—y las puntuaciones que pueden obtener—para ser seleccionados para los fondos del proyecto.

Una forma en la que DC logra sus objetivos de vivienda asequible es por la manera en que estructura la [matriz de puntuación](#) en su plan de adjudicación calificada.<sup>3</sup> También se revisa esta matriz de puntuación para alinearse con los objetivos y resultados del [Informe de equidad en la vivienda](#) de DC. La matriz de puntuaciones consiste en cuatro áreas principales y proyectos que pueden obtener hasta 100 puntos en total. Sin embargo, dentro de cada área de puntuación, los proyectos pueden estar por encima de los 50 puntos. Esto permite a los desarrolladores enviar la mejor versión posible de un proyecto. Además, la matriz de puntuación otorga puntos por ubicación, acceso a actividades de ocio, proyectos que ofrecen vivienda a adultos mayores o personas con discapacidades, y a la participación de empresas de personas provenientes de minorías o de mujeres. También otorga puntos por conservar la vivienda asequible pactada o de origen natural.

DC también estructuró el HPTF para alinearse con su [Ley ómnibus de energía limpia](#), que estableció Normas de desempeño en edificios (por sus siglas en inglés, BPS).<sup>4</sup> El fondo requiere a los nuevos proyectos estar en o cerca de cero de energía neta y utilizar las normas de la iniciativa Enterprise Green Communities Plus (EGCP) (una versión más rigurosa de las normas básicas EGCP). El fondo también es progresista respecto a los ciclos de cumplimiento de la BPS.

---

<sup>3</sup> Mientras Washington, DC, puede operar como un estado que desarrolla un Plan de adjudicación calificado (por sus siglas en inglés, QAP), otras ciudades aún pueden aprender de su enfoque al QAP (y el de otros estados). Para obtener más información sobre un análisis de estrategias específicas QAP para la eficiencia energética, vea el informe de Bartolomei (2020): [Estrategias estatales para aumentar la eficiencia energética en la vivienda de bajos ingresos con créditos fiscales](#).

<sup>4</sup> Según Nadel y Hinge (2020), el desarrollo de normas de desempeño en edificios requiere que los existentes cumplan algunas comparativas de desempeño (intensidad de energía o carbón, porcentaje de desempeño y así sucesivamente), y los propietarios tienen varios años para llevar los edificios al cumplimiento.”

Finalmente, la HPTF interactúa con las políticas de conservación de vivienda asequible de DC por medio de su Ley de oportunidad de compra para el inquilino ([por sus siglas en inglés, TOPA](#)). Los desarrolladores de proyectos con unidades existentes deben verificar cómo el proyecto satisface la TOPA, de ese modo se provee una ruta para que el proyecto resulte en viviendas asequibles permanentes. Adicionalmente, los inquilinos tienen la opción de comprar su vivienda o de asignar sus derechos a un desarrollador. La mayoría de los proyectos son asignados, lo que permite a los desarrolladores solicitar HPTF o LIHTC para realizar renovaciones. Asimismo, los inquilinos que compran su vivienda usualmente lo hacen a través de una cooperativa de capital limitado. Esas cooperativas pueden también solicitar el HPTF directamente y completar sus propias renovaciones pero no son elegibles para LIHTC.

## **PARTES INTERESADAS Y PARTICIPACIÓN**

Washington, DC, requiere la participación de la comunidad tanto a nivel del financiamiento (cuando se diseña el plan de adjudicación calificada) como a nivel del proyecto (luego de otorgar fondos a los proyectos). En ambos niveles, las partes interesadas se superponen, e incluyen a los desarrolladores, a los inquilinos y de forma más amplia a la comunidad. Aunque DC requiere que los proyectos que reciben fondos envíen un plan de participación de la comunidad. Las [comisiones consultivas del vecindario](#) son notificadas de cualquier fondo pendiente proporcionado por el Departamento de vivienda y desarrollo comunitario. Como resultado, los inquilinos tienen la mayor posibilidad de influir en la implementación del fondo a nivel del proyecto.

## **LOGROS**

Desde el 2015, el HPTF ha resultado en la creación de 9,000 unidades de vivienda asequible. Un beneficio adicional del HPTF es que le permite a DC apoyar a un mercado de desarrolladores que están nuevamente dispuestos a buscar proyectos de vivienda asequible al incentivar y atraer a quienes anteriormente no han trabajado en esta área.

## **DESAFÍOS Y LECCIONES APRENDIDAS**

El HPTF experimenta con frecuencia un conflicto entre sus objetivos y las condiciones de mercado de la ciudad. Digamos, por ejemplo, que el HPTF busca desarrollar vivienda más asequible dentro del distrito 3, el distrito más acaudalado de la ciudad. Sin embargo, dados los precios de los inmuebles en el distrito, los desarrolladores raramente envían proyectos en esa área. Además, puede ser difícil para el HPTF alinearse con BPS, ya que el HPTF opera con un ciclo de cumplimiento de 15 a 18 años y BPS opera en uno de 6 años. Finalmente, el BPS de la ciudad es para edificios pequeños de 10,000 pies cuadrados, mientras que el HPTF alienta el análisis del desempeño esperado en proyectos con fondos HPTF de un tamaño tal que ayude a quienes formulan políticas a determinar la necesidad de esos proyectos.

## References

- Bamberger, L. 2010. *Scaling the Nationwide Energy Retrofit of Affordable Multifamily Housing: Innovations and Policy Recommendations*. Washington, DC: What Works Collaborative. [www.urban.org/sites/default/files/publication/26846/1001482-Scaling-the-Nationwide-Energy-Retrofit-of-Affordable-Multifamily-Housing-Innovations-and-Policy-Recommendations.PDF](http://www.urban.org/sites/default/files/publication/26846/1001482-Scaling-the-Nationwide-Energy-Retrofit-of-Affordable-Multifamily-Housing-Innovations-and-Policy-Recommendations.PDF).
- Bartolomei, D. 2020. *State Strategies to Increase Energy Efficiency in Low Income Housing Tax Credit Properties*. Washington, DC: Energy Efficiency for All. [www.energyefficiencyforall.org/resources/state-strategies-to-increase-energy-efficiency-in-low-income-housing-tax-credit-properties/](http://www.energyefficiencyforall.org/resources/state-strategies-to-increase-energy-efficiency-in-low-income-housing-tax-credit-properties/).
- Nadel, S., and A. Hinge. 2020. *Mandatory Building Performance Standards: A Key Policy for Achieving Climate Goals*. Washington, DC: ACEEE. [www.aceee.org/white-paper/2020/06/mandatory-building-performance-standards-key-policy-achieving-climate-goals](http://www.aceee.org/white-paper/2020/06/mandatory-building-performance-standards-key-policy-achieving-climate-goals).
- NASCSP (National Association for State Community Services Programs). 2022. "Deferrals." Accessed June. [nascsp.org/wap/waptac/wap-resources/health-safety-resources/deferrals/](http://nascsp.org/wap/waptac/wap-resources/health-safety-resources/deferrals/).
- Samarripas, S., and D. York. 2019. *Closing the Gap in Energy Efficiency Programs for Affordable Multifamily Housing*. Washington, DC: ACEEE. [www.aceee.org/research-report/u1903](http://www.aceee.org/research-report/u1903).
- Vanamali, A. 2018. *The DC Sustainable Energy Utility*. Winooski, VT: VEIC (Vermont Energy Investment Corporation).