

Que se apruebe la HB (propuesta de ley) 111 - Que se modernice la Ley de Vivienda

Urge fortalecer la estabilidad de vivienda, reducir las barreras a la vivienda, y establecer una agencia estatal que tenga responsabilidad para la política habitacional

Todos los nuevomexicanos necesitan tener acceso a la vivienda.

La pandemia del COVID-19 ha provocado una condición de adversidad económica sin precedente. Hasta **42 por ciento** de los nuevomexicanos enfrentan el riesgo de desalojo. Aún antes de la pandemia, Nuevo Mexico padeció el incremento más alto al nivel nacional **-27 por ciento-** en el porcentaje de personas desamparadas. Nuevo Mexico también tuvo el incremento más alto en el porcentaje de personas **-57.6 por ciento-** que sufren del desamparo de manera crónica. Antes del comienzo de la pandemia, en un día cualquiera aproximadamente 16 familias nuevomexicanas sufrieron el desalojo.



Si no actuamos de inmediato, una vez que termine la emergencia sanitaria se producirá una oleada de desalojos, poniendo en peligro la salud y la recuperación económica de todo Nuevo Mexico.

La HB 111 moderniza la ley estatal de vivienda con estas medidas:

1. **Un ajuste** en el equilibrio entre los derechos de los dueños y los derechos de los inquilinos, haciendo que no se pueda desalojar las familias que paguen la renta y que cumplan con sus contratos;
2. **una reducción** de las barreras a la vivienda para los nuevomexicanos que pagan la renta con la ayuda de vouchers y otras fuentes lícitas de ingreso, por ejemplo los pagos del Seguro Social, de la manutención infantil, o de los subsidios;
3. **la creación** de un consejo estatal de la vivienda para abordar asuntos de la política de la vivienda y que coordine los recursos estatales dedicados a la vivienda en Nuevo Mexico.



Hay que evitar los desalojos, que dejan a las familias sin amparo, aún cuando pueden pagar la renta con rapidez

A los inquilinos con pagos de renta atrasados, les dan casi ninguna posibilidad de ponerse al día antes de que se levante el acta de desalojo. Les hace falta tiempo de preparar una defensa jurídica, o de encontrar nueva vivienda si se procede al desalojo. Nuevo Mexico está entre los estados con los plazos más cortos en los procesos de desalojo. Debido a la pandemia, los plazos tienden a ser demasiado breves para acceder a subsidios de renta, resultando en desalojos y la pérdida de ingreso de parte de propietarios aunque existan medidas de alivio. En otros casos, los inquilinos se enfrentan a la discriminación, incluso al desalojo, cuando los dueños rechazan los subsidios de renta y otras fuentes lícitas de ingreso para pagar la renta.

La HB 111 propone:

1. **Ampliar los plazos para dar a los inquilinos:**
 - a. 10 días en vez de 3 para ponerse al día con los pagos de la renta
 - b. 21 días en vez de 10 días de preparación antes de comparecer
 - c. 15 días en vez de 7 días para conseguir nuevo alojamiento y de salir en caso de desalojo
 - d. Tiempo adicional para salir, a la discreción del juez.
2. **Hacer obligatorio la expedición de un citatorio para explicar los derechos del inquilino y brindar información sobre la disponibilidad de ayuda para pagar la renta.**
3. **Prohibir a los dueños de rechazar la renovación del contrato de la renta durante un estado de emergencia oficial.**
4. **Sincronizar los plazos de apelación y de desalojo.**
5. **Prohibir la discriminación en contra de los inquilinos que reciben subsidios de vivienda.** A la vez, se propone mantener los derechos de los dueños de averiguar los antecedentes de solicitantes de vivienda en cuanto a su capacidad de cumplir con las condiciones del contrato o de pagar la renta (es decir, la evaluación del historial del solicitante como inquilino, y su solvencia financiera).
6. **Establecer un consejo estatal de la política de la vivienda.** Nuevo Mexico no cuenta con una entidad encarado de asuntos de la política de la vivienda al nivel estatal. La HB 111 crearía un consejo estatal que coordinaría la política de vivienda, reuniría a las agencias y otras entidades que se enfocan en proveer vivienda asequible, y haría recomendaciones sobre como abordar las necesidades habitacionales en Nuevo Mexico.