

PROPIEDAD DE HEREDEROS EN COMUNIDADES LATINAS



Resumen
Ejecutivo



La Propiedad de
Herederos y Por
Qué Es
Importante En Las
Comunidades
Latinas



Cómo Las
Comunidades
Están Ayudando
A Las Familias A
Mantener El
Hogar



Estrategias,
Soluciones, Y
Recomendaciones

Sobre
El
Informe



Consejo de Asistencia para la Vivienda

Junio 2026

1828 L Street, NW
Suite 505
Washington, DC 20036

202-842-8600

www.ruralhome.org



Este informe de investigación fue preparado por el Consejo de Asistencia para la Vivienda (HAC, por sus siglas en inglés). Manda LaPorte, Meagan Mitchell Davis, Lance George, Keith Wiley y Natasha Moodie son los autores de este informe. Odia Kaba, también de HAC, proporcionó revisión y asistencia. El apoyo que sirvió de base para este informe fue proporcionado en parte por UnidosUS.

Un agradecimiento especial a Laura Arce (UnidosUS), Natali Cupido (UnidosUS), Fátima Sierra (UnidosUS), Julian A. Talero (UnidosUS), Fernando S. Godínez (MAUC), Crystal Requejo (MAUC), Jim Hollerbach (Hollerbach & Associates), Alicia Díaz (Centro para la Reconstrucción del Hábitat), Luis Gallardo (Centro para la Reconstrucción del Hábitat), Myra Martínez (Affordable Homes of South Texas, Inc.), Janie Vela (Affordable Homes of South Texas, Inc.), Jasmine González (Consejo de Vecinos de Brighton Park) y Evelyn Tapia (Consejo de Vecinos de Brighton Park) por su participación reflexiva, sus ideas y experiencia en esta investigación.

Un agradecimiento adicional a The Resurrection Project (Chicago, IL), Comite de Bien Estar (San Luis, AZ), come dream. come build (Brownsville, TX), Cypress Hills Local Development Corporation (Brooklyn, NY) y Congreso de Latinos Unidos (Filadelfia, PA).

HAC es la única responsable de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones de los datos contenidos en este informe.

El Consejo de Asistencia para la Vivienda es una corporación nacional sin fines de lucro que ayuda a construir viviendas y comunidades en toda la zona rural de Estados Unidos. Durante más de 50 años, HAC ha apoyado los esfuerzos locales para mejorar las condiciones de vivienda rural.

RESUMEN EJECUTIVO

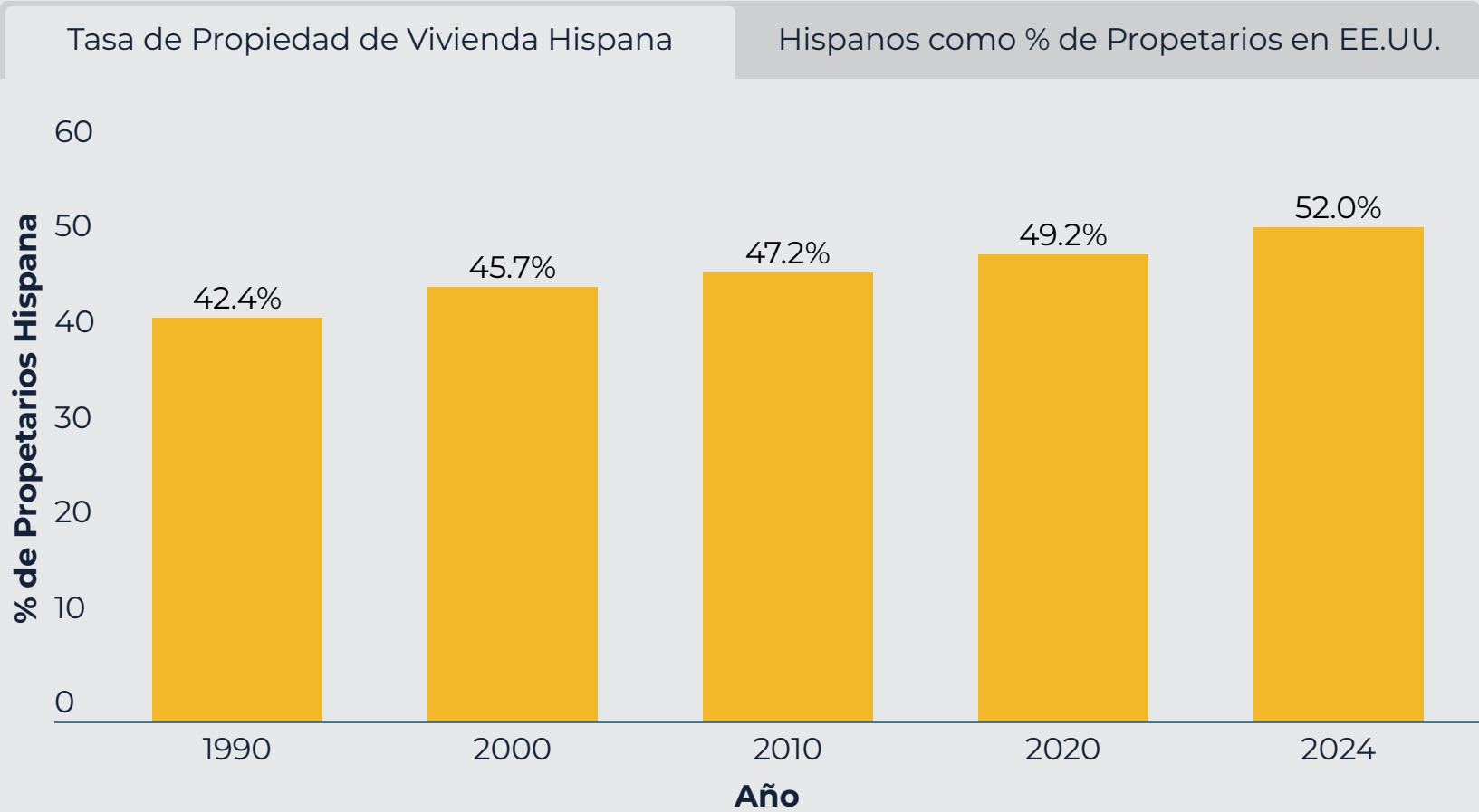
La propiedad de herederos es un problema emergente y poco estudiado que afecta a familias y comunidades latinas en todo Estados Unidos. La propiedad ha servido durante mucho tiempo como un camino hacia la seguridad económica, la estabilidad comunitaria y la construcción de riqueza intergeneracional. Sin embargo, para muchos hogares latinos, los obstáculos para acceder a los sistemas legales y financieros, la limitada planificación patrimonial y la dependencia de prácticas informales de herencia han contribuido al crecimiento de la propiedad de herederos —tierras o viviendas heredadas sin una resolución clara de su titularidad o sucesión. Estas complicaciones de propiedad pueden limitar el acceso a préstamos, reparaciones, asistencia en recuperación ante desastres y otras herramientas necesarias para preservar viviendas y bienes familiares. Este informe, desarrollado mediante una colaboración entre el Consejo de Asistencia para la Vivienda (HAC, por sus siglas en inglés) y UnidosUS, pretende comprender mejor cómo se manifiestan las propiedades de los herederos en las comunidades latinas e identificar estrategias para proteger la estabilidad de la vivienda a largo plazo y la creación de riqueza.

Este tema todavía está surgiendo en muchas comunidades, y la terminología usada para describir la propiedad de herederos puede variar mucho según la región, la profesión y el idioma. Al igual que en inglés, no hay una única traducción al español que sea universalmente aceptada. A lo largo de este documento, usamos "propiedad de herederos;" sin embargo, los lectores también pueden encontrarse con términos como "titularidad sucesoria" o "escritura de propiedad" según el contexto y la audiencia. Reconocemos que la propiedad de herederos es un tema complejo y en evolución, y nuestra elección de terminología está pensada para promover accesibilidad y consistencia, más que para imponer una definición única. Agradecemos los comentarios de los lectores sobre el lenguaje usado en este documento y sobre cómo se entienden estos conceptos dentro de sus comunidades.



El rápido crecimiento de la propiedad de viviendas latinas subraya la importancia de preservar los activos de vivienda intergeneracional. Los hogares latinos se han convertido en uno de los segmentos de propietarios de vivienda de más rápido crecimiento en Estados Unidos durante las últimas cuatro décadas. Las tasas de propiedad hispana aumentaron del 42.4 % en 1990 a aproximadamente el 52 % en 2024, mientras que el número de hogares latinos con propietarios creció de aproximadamente 2.5 millones a más de 10.5 millones durante el mismo periodo. Los hogares latinos representan ahora más del 12 % de todos los propietarios a nivel nacional, lo que refleja un crecimiento demográfico dramático y una participación creciente en los mercados inmobiliarios. Dado que muchos hogares latinos representan propietarios de primera o segunda generación, es probable que las próximas décadas impliquen transferencias intergeneracionales sustanciales de propiedades, aumentando la urgencia de una planificación patrimonial proactiva, la preservación del título y el apoyo legal para evitar los problemas de propiedad de futuros herederos.

Propiedad de Vivienda Latina/Hispana ed Estados Unidos, 1990-2024

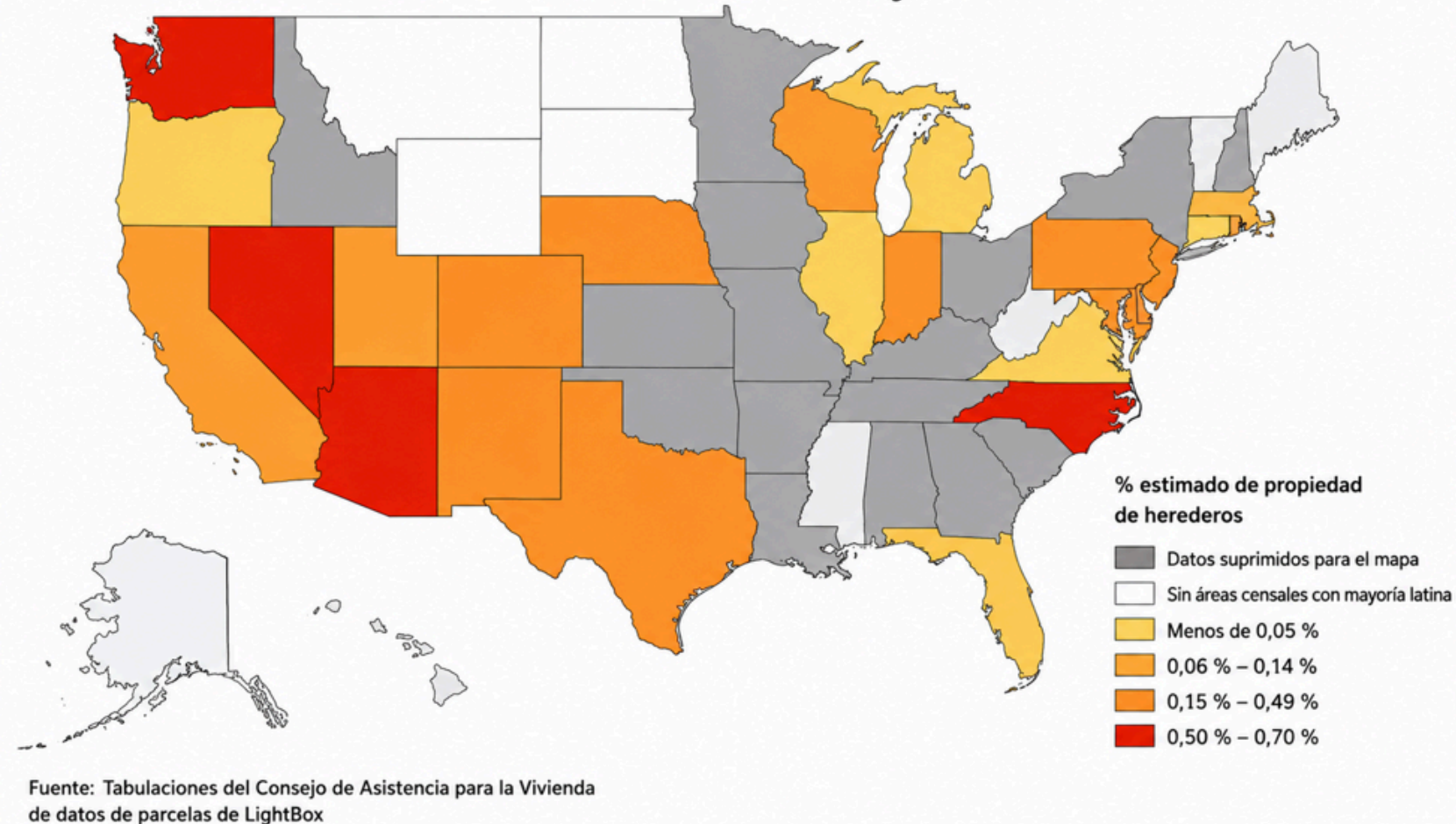


Fuente: Tabulaciones del Consejo de Asistencia para la Vivienda de los datos del Censo Decenal de Población y Vivienda 1990-2020 de la Oficina del Censo de los Estados Unidos y la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2006-2024.

La investigación sobre la propiedad de herederos en comunidades latinas sigue siendo limitada a pesar de la creciente evidencia de su prevalencia. Aunque en los últimos años se ha visto una renovada atención nacional a la investigación sobre la propiedad de herederos, relativamente poco trabajo se ha centrado específicamente en las comunidades latinas. Estudios existentes sugieren que los problemas de propiedad de herederos están presentes, pero a menudo no se reconocen lo suficiente dentro de las poblaciones latinas, particularmente en áreas urbanas, colonias y comunidades latinas derápido crecimiento. Las investigaciones también indican que los hogares hispanos tienen algunas de las tasas más bajas de planificación patrimonial y preparación de testamentos entre los principales grupos demográficos, lo que aumenta la probabilidad de transferencias de bienes sin testamentos y conflictos en los títulos de propiedad.

El análisis nacional a nivel de parcelas del Consejo de Asistencia para la Vivienda identificó más de 14,000 propiedades de herederos probables o en riesgo en sectores censales de mayoría latina. Utilizando datos de parcelas y de evaluaciones fiscales, el HAC aplicó metodologías establecidas para identificar propiedades con características comúnmente asociadas a la propiedad de herederos y a transferencias de títulos no resueltas. El análisis se centró en los sectores censales donde al menos el 51 % de los residentes se identificaron como hispanos o latinos, lo que abarcó más de 9,400 sectores en 41 estados y territorios. El HAC identificó cerca de 14,100 propiedades residenciales catalogadas como posibles propiedades de herederos o en riesgo de serlo, lo que equivale aproximadamente al 0.2 % de las parcelas en comunidades de mayoría latina. Si bien la prevalencia total estimada es baja con relación al total de parcelas residenciales, esta proyección tan conservadora sugiere que la propiedad de herederos está presente en comunidades latinas geográficamente diversas y podría extenderse a medida que aumente el acceso a vivienda propia de los latinos.

Prevalencia estimada de la propiedad de herederos en áreas censales con mayoría latina



Los estimados actuales subestiman la verdadera magnitud de la propiedad de herederos en las comunidades latinas. Las limitaciones significativas en los datos de evaluaciones fiscales, las prácticas inconsistentes de reportes locales, los registros incompletos de las parcelas y la falta de identificadores de raza o etnicidad en los sistemas de datos de propiedades dificultan una medición precisa. La exclusión de muchas propiedades vacantes y la información incompleta en lugares como Puerto Rico también contribuyeron a que los estimados fueran conservadores. Como resultado, el informe enfatiza que la propiedad de herederos en las comunidades latinas probablemente está muy subestimada y continúa con muy poca documentación a nivel nacional.

Las comunidades latinas enfrentan desafíos legales, culturales y socioeconómicos únicos

relacionados con la propiedad de herederos. Las reuniones comunitarias organizadas por HAC y UnidosUS en 2025 destacaron varios factores que distinguen los problemas de propiedad de herederos en las comunidades latinas. Estos incluyen la dependencia de acuerdos verbales y prácticas informales de sucesión, el estatus migratorio mixto dentro de las familias, barreras lingüísticas, el acceso limitado a servicios legales asequibles, la desconfianza o falta de familiaridad con los sistemas legales formales y las viviendas multigeneracionales. En muchos casos, los problemas de titularidad no se resuelven hasta que las familias atraviesan crisis como ejecuciones hipotecarias, desastres naturales o la necesidad apremiante de reparaciones en el hogar. Estos desafíos se agudizan notablemente en las colonias y comunidades desatendidas, donde es común encontrar escrituras incompletas y contratos de vivienda abusivos.

El acceso limitado a servicios legales y financieros culturalmente receptivos sigue siendo un gran obstáculo para resolver los problemas de titularidad.

Las organizaciones comunitarias que brindan servicios a los hogares latinos a menudo carecen de personal legal interno, por lo que dependen de proveedores externos de asistencia jurídica con exceso de trabajo, universidades o clínicas de escuelas de derecho. La escasez de asistencia legal asequible, bilingüe y con competencia cultural demora la resolución de los títulos y puede dificultar el acceso a la asistencia para la vivienda, los fondos para rehabilitación y los programas de recuperación ante desastres. El informe destaca la necesidad de implementar modelos integrados de prestación de servicios que combinen la asistencia legal, financiera y de vivienda por medio de organizaciones comunitarias de confianza.

El alcance comunitario culturalmente informado, la educación sobre planificación patrimonial y la inversión a largo plazo son esenciales para proteger la riqueza de las familias latinas.

La reticencia cultural a hablar sobre la herencia y la muerte, combinada con el conocimiento limitado sobre las herramientas de planificación patrimonial, contribuye a la continua dependencia de transferencias informales de propiedad. Fortalecer la preservación intergeneracional de la propiedad en las comunidades latinas requerirá una mayor divulgación, servicios accesibles de planificación patrimonial, alianzas comunitarias de confianza y una mejor recopilación de datos. El informe concluye que la inversión sostenida en asistencia legal, educación y sistemas de apoyo culturalmente receptivos es fundamental para prevenir la pérdida de propiedades, estabilizar las comunidades y preservar la riqueza para las futuras generaciones.

Organizaciones locales apoyan a las familias para conservar sus hogares. Las organizaciones comunitarias, los asesores legales y colaboradores locales están interviniendo con soluciones prácticas, a menudo improvisadas, para asistir a las familias en las gestiones vinculadas a las propiedades de herederos y que no tengan que dejar sus hogares. Las cuatro comunidades destacadas en este informe no ofrecen modelo único para replicar. Más bien, demuestran de qué manera el contexto determina la respuesta; por ejemplo, cómo el ordenamiento jurídico de Puerto Rico exige herramientas diferentes a las del Westside de San Antonio, o cómo el entorno de las colonias del Valle del Río Grande requiere estrategias distintas a las de un barrio de Chicago. El factor común de estas iniciativas no es la uniformidad, sino el compromiso compartido de atender a las familias exactamente donde se encuentran en los aspectos legal, cultural y económico. En última instancia, estas comunidades y sus organizaciones clave están ayudando a transformar la propiedad en estabilidad, acceso y permanencia.

Abordar la propiedad de herederos en las comunidades latinas requiere soluciones estratégicas y recomendaciones que surjan de esta investigación inicial, la cual destaca la innovación, el alcance comunitario y las colaboraciones en curso. Las siguientes estrategias y recomendaciones se basan en los problemas identificados y las lecciones aprendidas a través de esta investigación, ofreciendo un marco de trabajo para que los formuladores de políticas, financiadores, profesionales y defensores comunitarios consoliden los mecanismos de regularización de títulos, prevengan futuros problemas de propiedad de herederos y preserven el patrimonio intergeneracional en las comunidades latinas:

- **Recomendaciones de políticas públicas**
Abordar la propiedad de herederos a gran escala requerirá reformas políticas que alineen los marcos legales con las realidades de la propiedad compartida e intergeneracional. Las prioridades clave incluyen el reconocimiento formal de la propiedad de herederos dentro de los programas federales de vivienda y recuperación ante desastres, la adopción de estándares de títulos de propiedad más flexibles y la ampliación de protecciones como la Ley Uniforme de Partición de la Propiedad de Herederos (Uniform Partition of Heirs Property Act). Agilizar los procesos de sucesiones y mejorar la recopilación de datos también son fundamentales para reducir las barreras y comprender mejor el alcance del problema. Es importante que las soluciones políticas tengan en cuenta las diferencias a nivel regional y estatal, especialmente en lugares como Puerto Rico, donde las leyes funcionan de manera distinta a la hora de heredar y ser dueño de una propiedad.

- **Recomendaciones para el financiamiento y la filantropía**

El financiamiento sostenido y flexible es esencial para pasar de intervenciones aisladas a soluciones a largo plazo y a gran escala. Las organizaciones comunitarias requieren recursos no solo para servicios legales, sino también para los costos de resolución de títulos de propiedad que a menudo se pasan por alto, tales como los cargos de presentación de documentos y las tarifas notariales. Los compromisos de financiamiento plurianuales pueden ayudar a las organizaciones a desarrollar una capacidad duradera, mientras que las inversiones específicas en divulgación, educación bilingüe y herramientas innovadoras — como las escrituras de transferencia por causa de muerte (Transfer-on-Death Deeds, TODD) y los modelos de servicios integrados— pueden expandir tanto los esfuerzos de prevención como los de resolución. La filantropía estratégica puede desempeñar un papel catalizador para estabilizar los programas y acelerar el impacto.

- **Recomendaciones para la práctica legal y comunitaria.**

Ampliar el acceso a servicios legales confiables y culturalmente apropiados es fundamental para ayudar a las familias a superar los desafíos de la propiedad de herederos y asegurar su patrimonio. Los enfoques eficaces integran la planificación patrimonial y la educación sobre títulos de propiedad en los recursos de vivienda existentes, asegurando que la prevención forme parte del ciclo de vida de la propiedad de la vivienda. Fortalecer las alianzas entre los proveedores de asistencia legal, organizaciones comunitarias e instituciones locales puede ampliar la capacidad y mejorar la prestación de servicios. Incluso cuando el apoyo legal interno es limitado, las organizaciones comunitarias pueden desempeñar un papel vital al conectar a las familias con recursos confiables e incorporar la divulgación en todos los

- **Recomendaciones para el diseño de programas.**

No existe un modelo único para abordar la propiedad de herederos, pero los enfoques exitosos comparten varios principios de diseño fundamentales. Estos incluyen invertir en competencia cultural y servicios bilingües, integrar la educación en todos los puntos de contacto del programa y ampliar los esfuerzos de manera reflexiva según la capacidad organizativa. La colaboración es esencial, ya que las alianzas sólidas ayudan a expandir el alcance y generar confianza. Los recursos también deben incorporar herramientas preventivas, como las escrituras de transferencia por causa de muerte (Transfer-on-Death Deeds), y desarrollar sistemas que puedan gestionar diferentes niveles de complejidad en los casos. En conjunto, estos enfoques permiten a los profesionales diseñar programas receptivos y sostenibles que reflejen las necesidades y realidades de las comunidades a las que sirven.



LA PROPIEDAD DE HEREDEROS Y POR QUÉ ES IMPORTANTE EN LAS COMUNIDADES LATINAS

INTRODUCCIÓN



En los Estados Unidos, la propiedad inmobiliaria y el acceso a la vivienda propia han sido fundamentales para la acumulación de riqueza, el acceso a oportunidades y la representación personal y política. Para muchas familias latinas, la tierra y el tener un hogar propio también cumplen funciones de gran relevancia cultural, como preservar la historia familiar, mantener los lazos comunitarios y consolidar los bienes intergeneracionales. Sin embargo, las estructuras que apoyan la retención de tierras y la acumulación de riqueza han excluido a algunas familias, incluidas las comunidades de color y los residentes de regiones con pobreza persistente. La exclusión histórica y continua de las instituciones legales y financieras ha hecho que algunas familias adquieran o hereden propiedades al margen de los sistemas formales. A lo largo de las generaciones, estas condiciones contribuyeron a la falta de claridad en los títulos y al surgimiento de la propiedad de herederos: tierras o viviendas transmitidas a múltiples descendientes sin un testamento o un plan patrimonial. Esta copropiedad puede limitar los derechos sobre los bienes inmuebles, su uso o la inversión en los mismos.

Pese a los avances significativos en los niveles de tenencia de vivienda, los residentes latinos se encuentran entre los _a tener un testamento, un plan sucesorio formal o patrimonio heredado, debido en parte a las barreras estructurales, la falta de familiaridad con los procesos sucesorios o la creencia de que sus bienes no son lo suficientemente importantes como para requerir una planificación para el final de la vida.[1] Las altas tasas de intestado —que es el proceso legal mediante el cual los bienes de una persona se transfieren a sus descendientes tras su muerte en ausencia de testamento—dejan a algunas familias latinas con derechos de propiedad indivisos que restringen el acceso a préstamos, reparaciones del hogar, asistencia por desastres y otras oportunidades esenciales para mantener e incrementar el patrimonio familiar.[2]

Si bien la concienciación sobre el problema de la propiedad de herederos ha cobrado mayor atención en los últimos años, existe la creencia generalizada de que este tema no es tan conocido ni comprendido en muchas comunidades latinas. El Consejo de Asistencia para la Vivienda (HAC, por sus siglas en inglés) se asoció con UnidosUS para ayudar a promover la comprensión de este problema en evolución —y probablemente en crecimiento— en las comunidades latinas de los Estados Unidos y sus territorios. El presente documento constituye un esfuerzo inicial; sin embargo, representa un hito crucial que visibiliza la desatendida problemática de la propiedad de herederos, la cual afecta, según estimaciones moderadas, a cientos de miles de familias latinas y las comunidades que las respaldan. En última instancia, esta investigación tiene como objetivo ayudar a fundamentar estrategias, soluciones y políticas que brinden autonomía a las familias latinas en sus gestiones relacionadas con el hogar, las propiedades y el bienestar financiero.

Este tema todavía está surgiendo en muchas comunidades, y la terminología usada para describir la propiedad de herederos puede variar mucho según la región, la profesión y el idioma. Al igual que en inglés, no hay una única traducción al español que sea universalmente aceptada. A lo largo de este documento, usamos "propiedad de herederos;" sin embargo, los lectores también pueden encontrarse con términos como "titularidad sucesoria" o "escritura de propiedad" según el contexto y la audiencia. Reconocemos que la propiedad de herederos es un tema complejo y en evolución, y nuestra elección de terminología está pensada para promover accesibilidad y consistencia, más que para imponer una definición única. Agradecemos los comentarios de los lectores sobre el lenguaje usado en este documento y sobre cómo se entienden estos conceptos dentro de sus comunidades.

La Propiedad de Derederos y el Acceso a la Vivienda Propia en Comunidades Latinas

La propiedad de los herederos y el acceso a la vivienda propia ocupan una intersección compleja y, a menudo, poco examinada dentro de las comunidades latinas, donde las tradiciones culturales, las historias de migración y los sistemas estructurales moldean los patrones de propiedad inmobiliaria de maneras muy distintas. La vivienda propia ha servido durante mucho tiempo como piedra angular para la estabilidad económica y la construcción de riqueza intergeneracional. La propiedad de herederos introduce consideraciones legales, financieras y sociales únicas que pueden complicar esos caminos. En las comunidades latinas, estas dinámicas se ven influenciadas además por factores como el acceso lingüístico, el estatus migratorio mixto dentro de las familias, la dependencia en acuerdos informales y los diferentes niveles de interacción con los sistemas legales y financieros formales. Comprender cómo se cruza la propiedad de los herederos con las tendencias más amplias de la vivienda propia es esencial para identificar tanto los riesgos de inestabilidad como las oportunidades para preservar y fortalecer los bienes familiares de generación en generación.

El incremento en los índices de acceso a la vivienda propia en la población latina subraya la necesidad de estrategias proactivas para preservar los hogares y las comunidades.

Durante las últimas cuatro décadas, el acceso a la vivienda propia entre la población latina en los Estados Unidos se ha expandido significativamente, lo que refleja un crecimiento demográfico más amplio, el aumento de los ingresos y un mayor acceso al crédito hipotecario. Aunque los hogares latinos históricamente han registrado tasas de propiedad de vivienda inferiores a las de los hogares blancos no latinos, el volumen de propietarios latinos ha mantenido un crecimiento sostenido desde los años ochenta, consolidándose como un motor principal de la demanda de vivienda en el siglo XXI. Hoy en día, los hogares latinos representan uno de los segmentos de propietarios de vivienda de más rápido crecimiento en los Estados Unidos, desempeñando un papel fundamental en el futuro de los mercados inmobiliarios y el desarrollo comunitario.

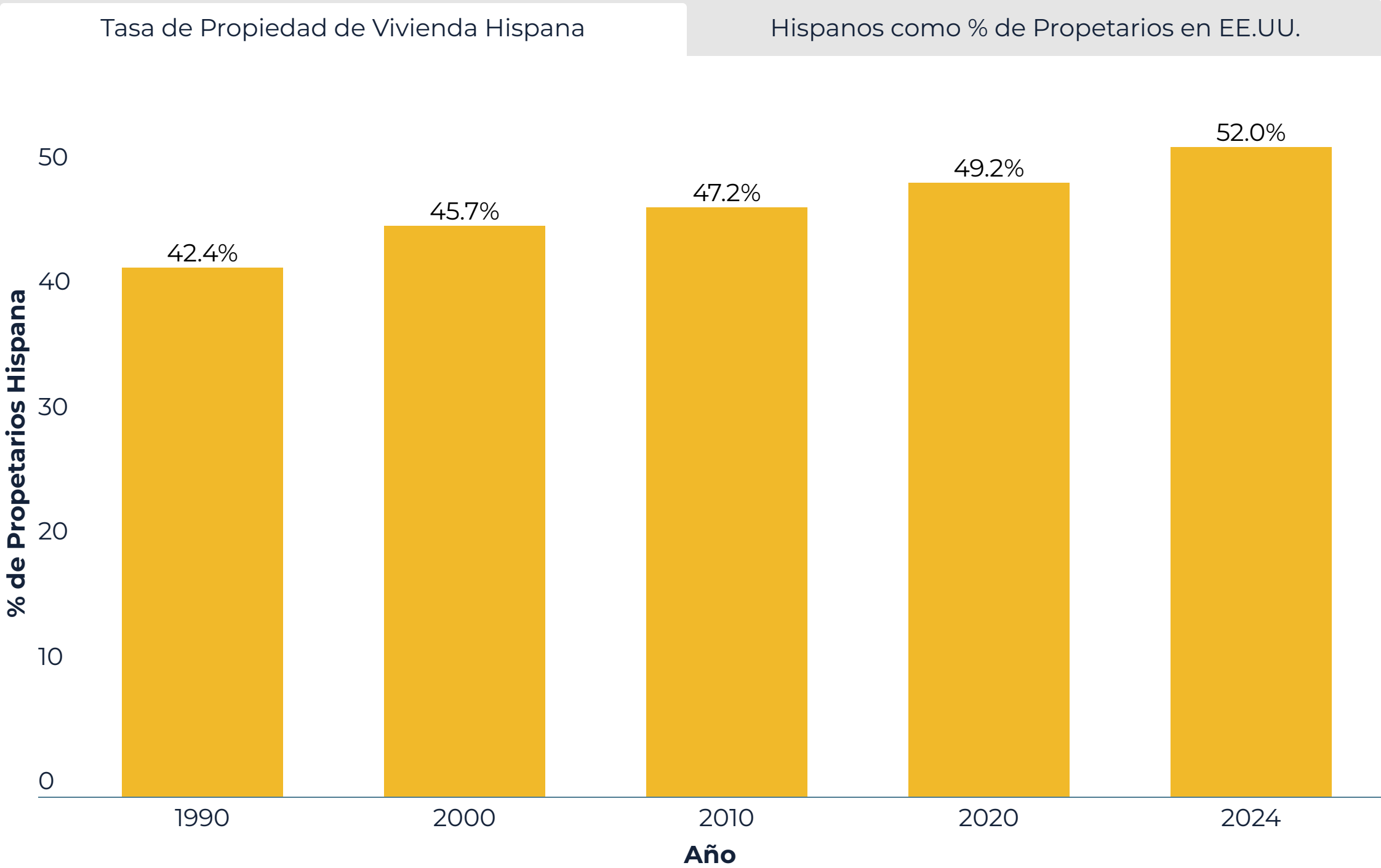
La expansión de la vivienda propia en la población latina debe analizarse dentro de varias tendencias demográficas y económicas más amplias. Desde finales del siglo XX, la población hispana en los Estados Unidos se ha expandido rápidamente, impulsada tanto por la inmigración como por el crecimiento demográfico natural. Esta expansión demográfica se ha traducido en un crecimiento sustancial en la formación de hogares latinos o hispanos, elemento que constituye un precursor fundamental para la adquisición de una vivienda.

Durante el auge inmobiliario de los Estados Unidos a finales de los años noventa y principios de los dos mil, el acceso a la vivienda propia entre la población latina registró un notable incremento. Según los análisis de HAC de los datos de la Oficina del Censo de los EE. UU., las tasas de propiedad de vivienda de los latinos aumentaron del 42.4 % en 1990 al 47.2 % en 2010, lo que representa un incremento de casi cinco puntos porcentuales. Estos incrementos se debieron en parte a un mayor acceso al crédito y a las sólidas condiciones del mercado inmobiliario. Si bien la posterior crisis inmobiliaria de 2008 desaceleró o incluso revirtió algunos de estos avances, la tendencia a largo plazo de la vivienda propia en la población latina continúa al alza. En las décadas posteriores a la Gran Recesión, los hogares latinos emergieron como una de las mayores fuentes de demanda de vivienda. La acelerada constitución de hogares, un perfil demográfico relativamente joven y la optimización de los indicadores económicos continúan estimulando el acceso a la vivienda propia. Hacia principios de la década de 2020, los latinos eran el único grupo demográfico importante que experimentó casi una década de crecimiento continuo en la propiedad residencial.

Según los datos más recientes de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) 2020-2024 de la Oficina del Censo, se estima que ahora más de la mitad de los hogares latinos en Estados Unidos (52 %) poseen una vivienda propia. En consecuencia, los latinos constituyen hoy una fracción representativa del total de propietarios en los Estados Unidos. En 1990, cerca del 4 % de los hogares propietarios a nivel nacional eran de origen hispano o latino; para 2024, dicha proporción se triplicó, situando a los hispanos al frente de más del 12 % de las viviendas ocupadas por sus dueños en todo el territorio nacional.

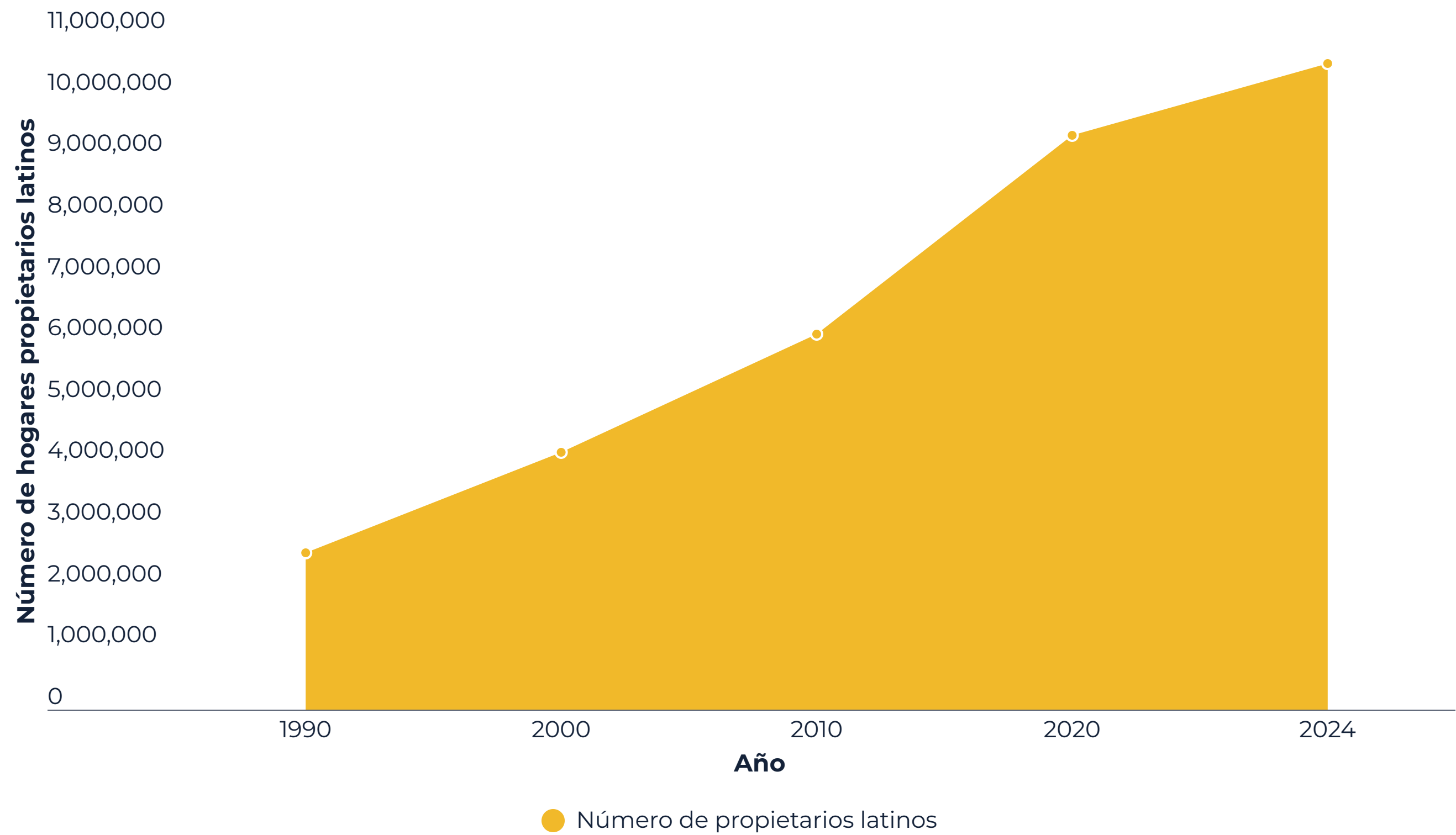
Propiedad de Vivienda Latina/Hispana ed Estados Unidos, 1990-2024

El incremento en el número absoluto de propietarios latinos constituye un indicador acaso más determinante al evaluar los impactos potenciales de los bienes inmuebles heredados en dicha población. En 1990, se estimaba que 2.5 millones de hogares latinos eran dueños de sus viviendas en los Estados Unidos. Según las estimaciones más recientes de 2024, el número de hogares latinos propietarios de vivienda aumentó a 10.5 millones, lo que representa un incremento de más del 300 % en un periodo de tres décadas y media. Este crecimiento drástico sugiere que una parte considerable de los nuevos propietarios latinos son dueños de casa de primera o segunda generación. Las implicaciones más amplias de esta tendencia con respecto a la propiedad de herederos incluyen la posibilidad de aumentos igualmente drásticos en la incidencia y prevalencia de propiedades deherederos o títulos enredados de estos propietarios de primeras generaciones, cuando los inevitables relevos patrimoniales generacionales ocurran en los próximos años y décadas.



Fuente: Tabulaciones del Consejo de Asistencia para la Vivienda de los datos del Censo Decenal de Población y Vivienda 1990-2020 de la Oficina del Censo de los Estados Unidos y la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2006-2024.

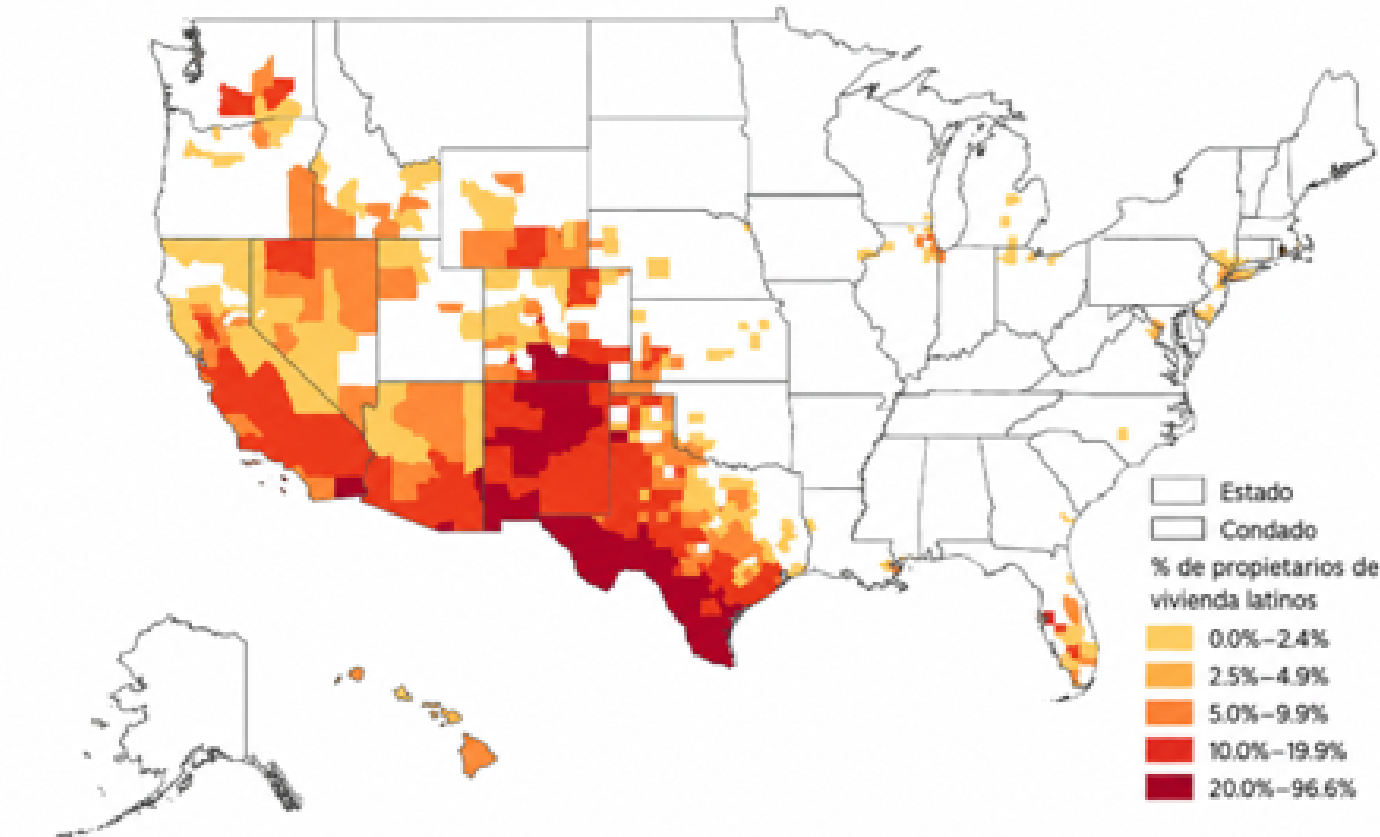
Hogares Propietarios Latinos, 1990-2024



Geográficamente, los hogares y propietarios latinos tienen una mayor presencia en el suroeste de Estados Unidos. Casi la mitad de los latinos en los EE. UU. residen en los cuatro estados de California, Texas, Arizona y Nuevo México, con otras poblaciones hispanas grandes en Florida, Nueva York e Illinois. Sin embargo, también ha habido un crecimiento considerable en las viviendas entre los latinos en todo el país. Por ejemplo, en 1990 había aproximadamente 500 condados (15 %) en los Estados Unidos donde los propietarios latinos representaban el 2.5 % o más de los propietarios de las viviendas del condado. En 2024, más de la mitad de los condados de los Estados Unidos (1.723) tienen el 2.5 % o más de sus propietarios como hogares latinos.

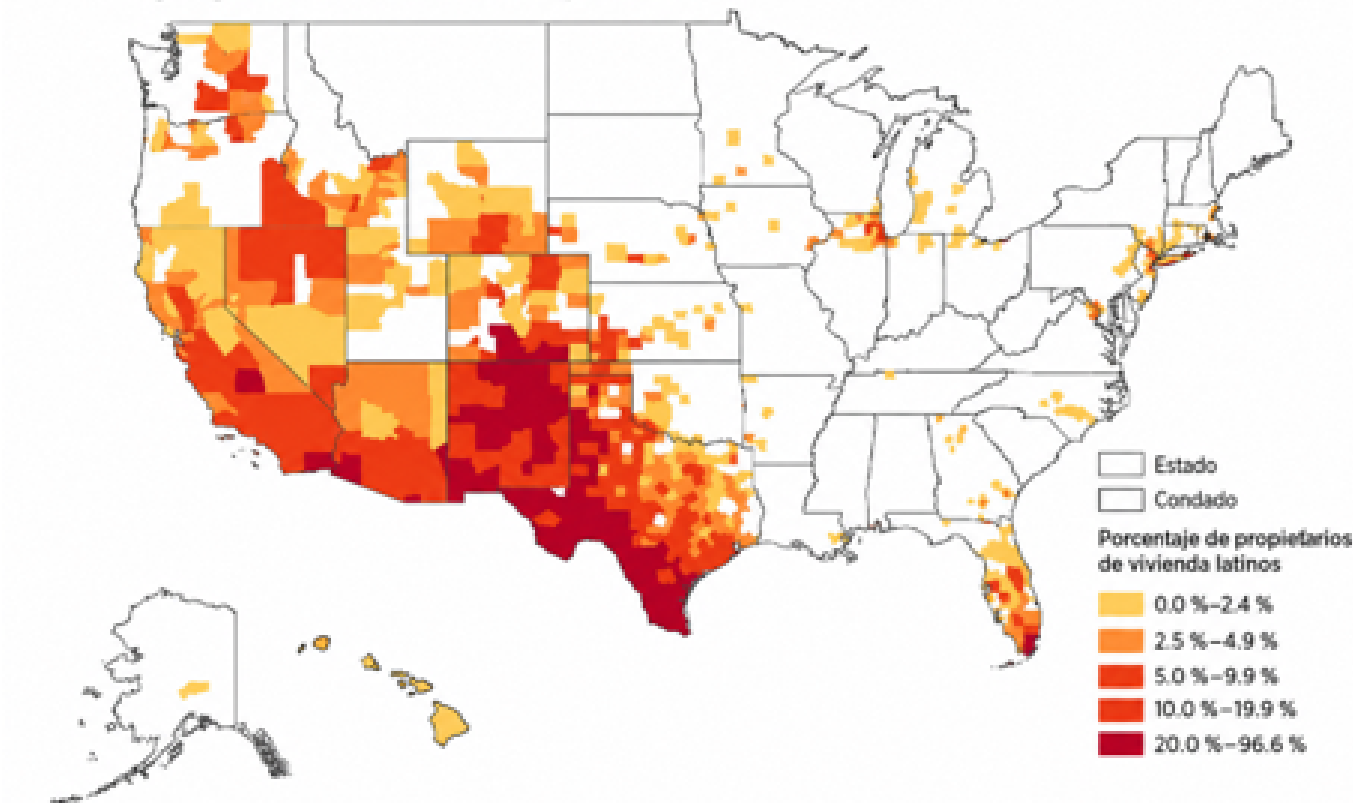
Fuente: Tabulaciones del Consejo de Asistencia para la Vivienda de los datos del Censo Decenal de Población y Vivienda 1990-2020 de la Oficina del Censo de los Estados Unidos y la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2006-2024.

Propietarios de vivienda latinos como % del total de propietarios de vivienda, 1990



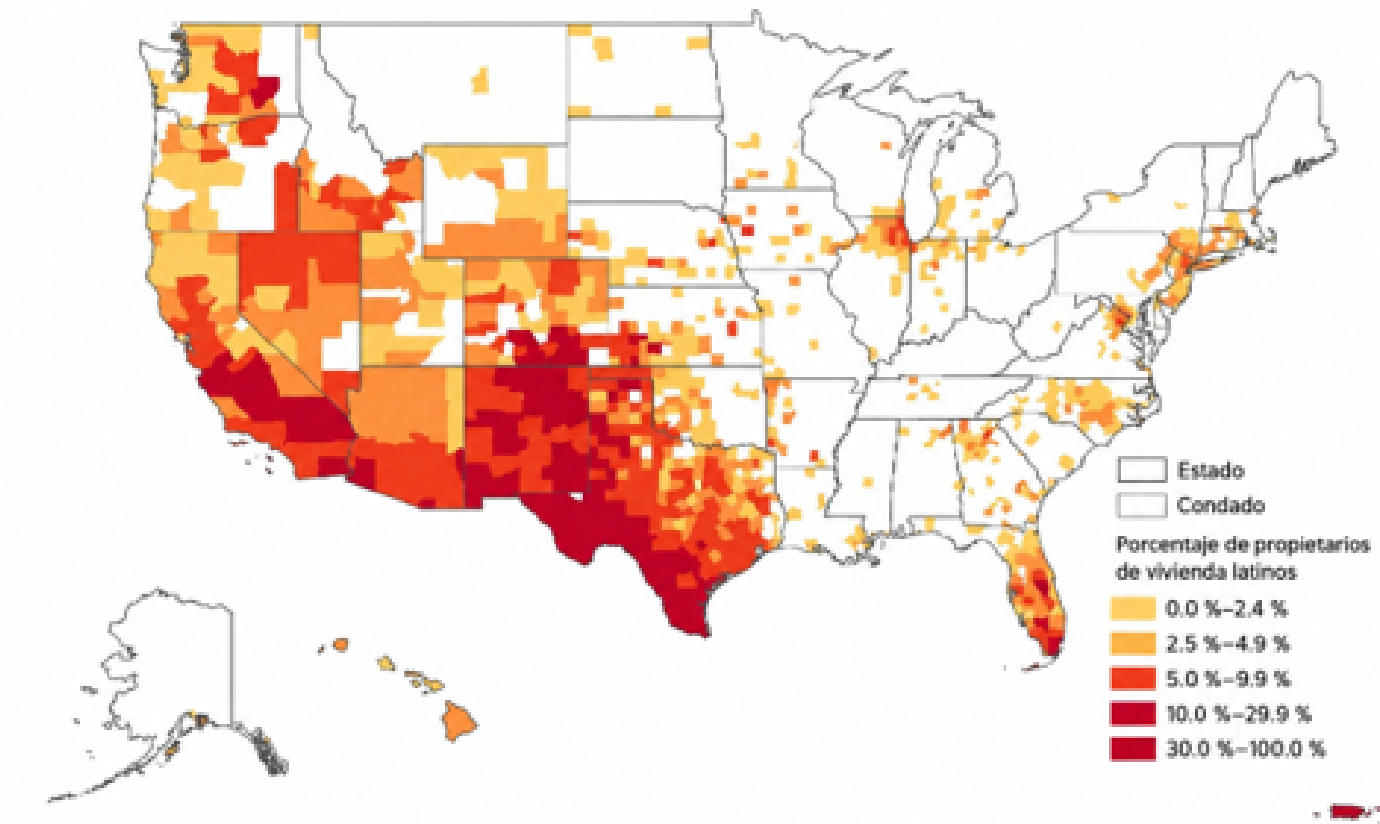
Fuente: Tabulaciones especiales del censo de vivienda de 1990 de la Oficina del Censo de los Estados Unidos sobre población y vivienda.

Propietarios de vivienda latinos como porcentaje del total de propietarios de vivienda, 2000



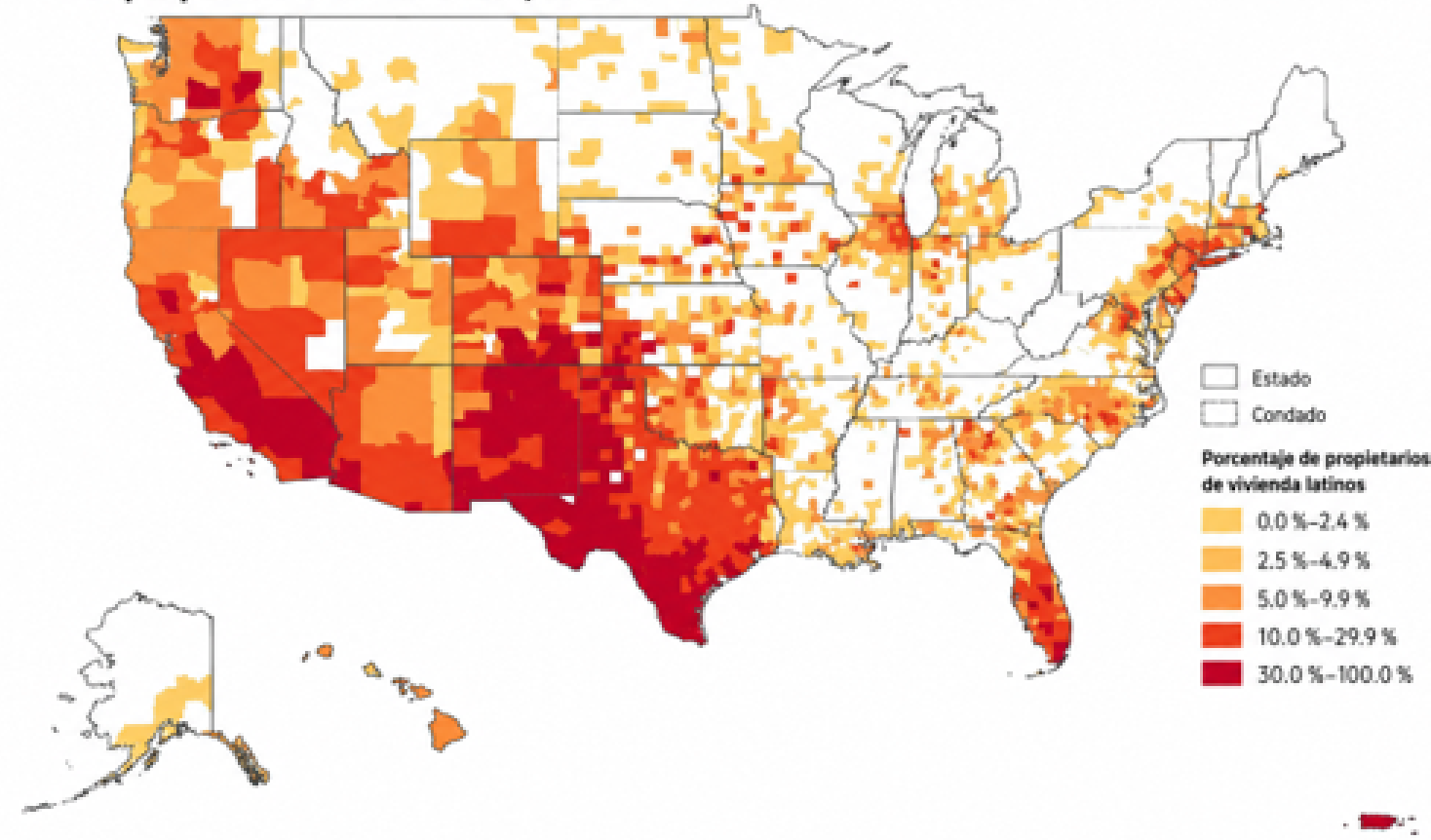
Fuente: Tabulaciones especiales del Censo de Vivienda de 2000 de la Oficina del Censo de los Estados Unidos, sobre población y vivienda.

Propietarios de vivienda latinos como porcentaje del total de propietarios de vivienda, 2010



Fuente: Tabulaciones del Housing Assistance Council basadas en la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2006–2010 de la Oficina del Censo de los Estados Unidos.

Propietarios de vivienda latinos como porcentaje del total de propietarios de vivienda, 2024



Fuente: Tabulaciones del Housing Assistance Council basadas en la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2020–2024 de la Oficina del Censo de los Estados Unidos.

En conjunto, estas tendencias sugieren que el rápido crecimiento y la expansión geográfica de acceso a la vivienda propia por parte de los latinos no solo representan una transformación importante en el panorama de la vivienda nacional, sino que también subrayan la importancia de realizar esfuerzos proactivos para preservar la propiedad intergeneracional, prevenir la inestabilidad de los títulos de propiedad y proteger el patrimonio familiar a medida que estos hogares se transmiten entre generaciones.

¿Cuál es la prevalencia de la propiedad de herederos en las comunidades latinas?

Durante los últimos años, ha resurgido un conjunto de investigaciones y análisis destinados a comprender mejor la existencia y las problemáticas de la propiedad de herederos en los Estados Unidos. Impulsados por el creciente interés y las notables mejoras en la disponibilidad de datos y la tecnología, se han realizado y presentado varios análisis. En su artículo reciente, el Dr. Thomas Mitchell, pionero en el estudio de la propiedad de herederos, señala que "en los últimos cinco a diez años, se han publicado significativamente más estudios empíricos sobre la propiedad de herederos y temas afines que nunca antes", citando trabajos del [Servicio Forestal de los EE. UU.](#), [el Centro de Desarrollo Rural \(USDA Southern Rural Development Center\)](#), [The Pew Charitable Trusts](#) y [el Consejo de Asistencia para la Vivienda](#), entre otros.

Sin embargo, dentro de estas investigaciones recientes y previas, se ha prestado notablemente menos atención específica a la propiedad de herederos entre los latinos que a otras comunidades y regiones. No obstante, está surgiendo un volumen creciente de trabajo. Como ejemplo, el estudio de Durst and Way's Heirs' Property in Urban America, 2026 , encontró concentraciones de propiedades de herederos en Dallas, Texas, con poblaciones significativas de residentes latinos y afroamericanos. Asimismo, un informe de 2024 del Urban Institute reveló que los hogares hispanos registran uno de los niveles más bajos de planificación patrimonial entre los grupos estudiados.

Este estudio de HAC y UnidosUS opera bajo la hipótesis general de que la propiedad de herederos entre los latinos no es poco común, sino que simplemente es menos conocida y documentada que en otras comunidades y regiones de Estados Unidos.



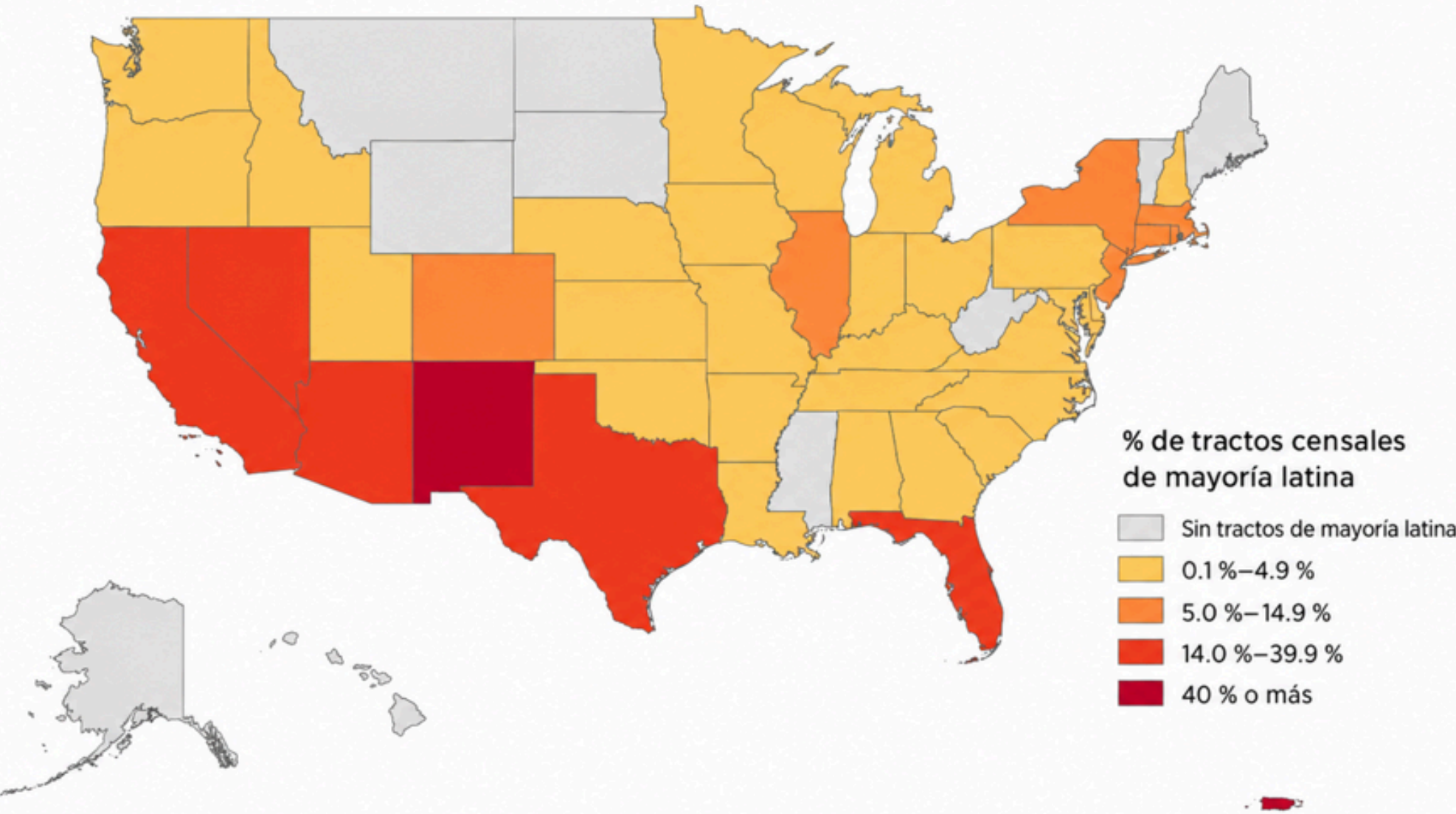
Foto: Jennifer Emerling. [There is More Work to be Done](#)

Utilizando datos de evaluaciones fiscales, el HAC buscó estimar la prevalencia de la propiedad de herederos en comunidades latinas[3]de los Estados Unidos.

Para comprender mejor el problema y como parte de un proyecto de investigación en curso, el HAC realizó un análisis preliminar de los datos del impuesto sobre la propiedad para evaluar la prevalencia de las propiedades deherederos en las comunidades latinas. El análisis estimó la prevalencia de dos clasificaciones de inmuebles: aquellas que tienen una alta probabilidad de serpropiedades de herederos y aquellas que están en riesgo de serlo en la actualidad o en un futuro cercano. El HAC analizó las características de los propietarios en busca de indicios de transferencia de propiedad tras el fallecimiento del dueño sin haber completado el traspaso formal del título. También se analizaron las características de los inmuebles para identificar propiedades con baja calidad de construcción, sin exenciones fiscales totales, sin ventas recientes y sin saldo hipotecario. En términosgenerales, este enfoque replicó las metodologías previas desarrolladas por el Consejo de Asistencia para la Vivienda a nivel nacional para identificar propiedades de herederos.

El análisis intentó aplicar de manera más profunda este enfoque previamente probado específicamente a comunidades con una alta concentración de residentes latinos. La mayoría de los datos de parcelas utilizados para una variedad de análisis de propiedad de herederos no incluyen indicadores de raza y etnicidad a nivel de parcela. En un esfuerzo por aproximar la prevalencia de las propiedades de herederos en las comunidades latinas, la metodología se aplicó a sectores censales donde más de la mitad (51.0 % o más) de la población de un sector se identificó como hispana o latina dentro de las estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2020-2024 de la Oficina del Censo de los EE. UU. Este proceso identificó 9,472 sectores censales (el 11.1 % de todos los sectores censales de los EE. UU.) donde más de la mitad de la población se identificó como hispana o latina de cualquier raza. Había al menos un sector con mayoría latina en 41 de los 52 estados y territorios, incluyendo el Distrito de Columbia y Puerto Rico.

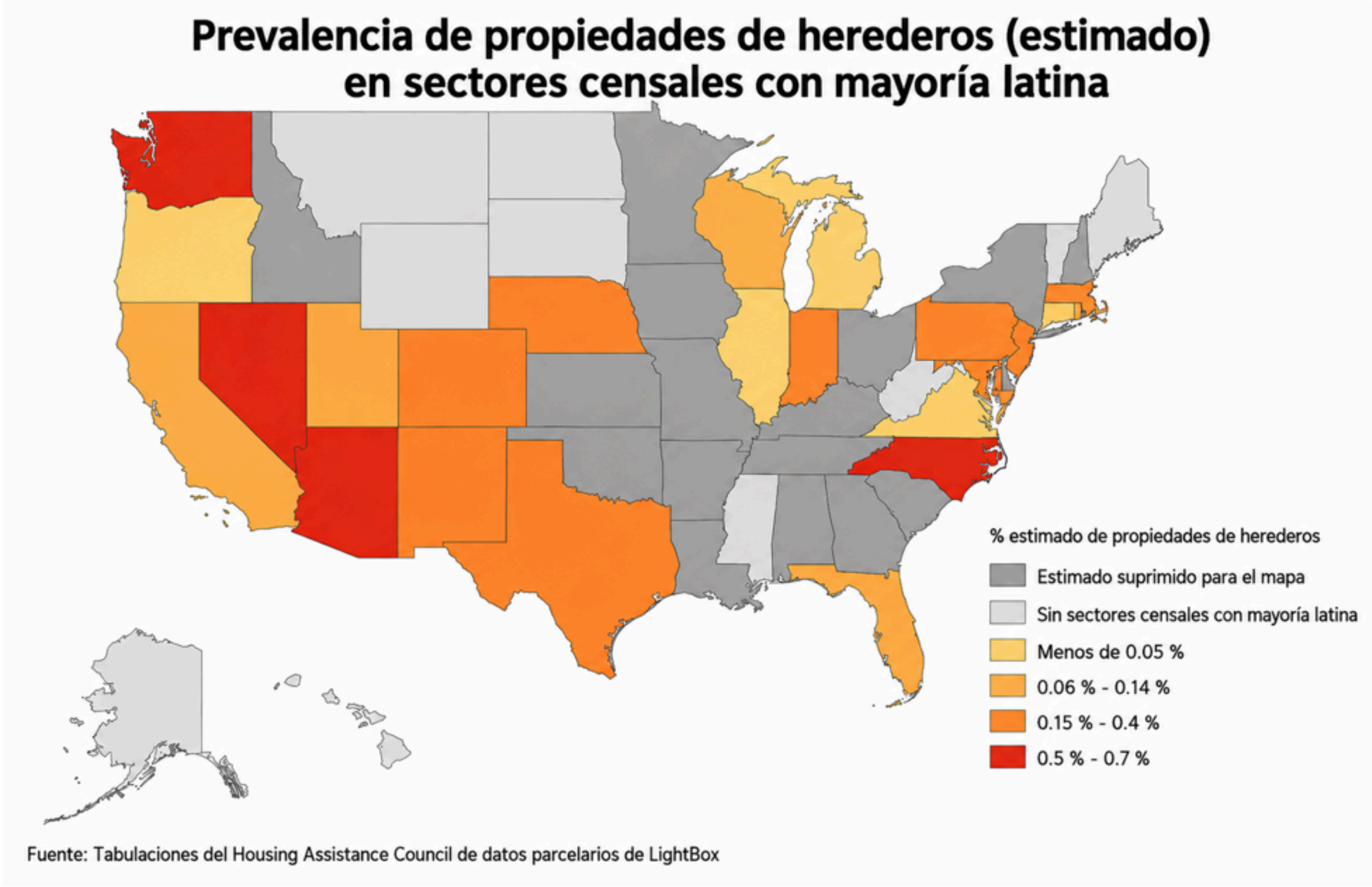
Tractos censales de mayoría latina, por estado - 2024



Fuente: Tabulaciones del Housing Assistance Council basadas en la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2020–2024 de la Oficina del Censo de los Estados Unidos.

El análisis de HAC identificó 14,100 propiedades de herederos probables o en riesgo en comunidades predominantemente latinas.

El análisis identificó propiedades en sectores con mayoría latina que presentan indicadores específicos que sugieren un derecho de propiedad fraccionado actual o probable. Entendiendo que estos indicadores se ven afectados por datos ausentes y prácticas no uniformes en la recopilación de datos, el análisis también estimó las propiedades de herederos utilizando las características del inmueble. La estimación combinada de propiedades de herederos identificadas es de 14,110, lo que representa el 0.2 % de las 8.5 millones de propiedades residenciales en los 40 estados y el Distrito de Columbia que contaban con sectores censales de mayoría latina. La prevalencia de propiedad de herederos en los sectores censales latinos varió y no pareció haber concentraciones regionales claras. El siguiente mapa presenta la prevalencia de la propiedad de herederos en los sectores con mayoría latina agregados a nivel estatal. Se presenta un mapa a nivel estatal para ayudar a mantener el anonimato de las comunidades y protegerlas del posible uso indebido de datos por parte de actores malintencionados. Además, los estados con un pequeño número de sectores con mayoría latina se omitieron de la presentación en el mapa por razones similares de seguridad de datos y privacidad.



Las estimaciones sobre la prevalencia de la propiedad de herederos en comunidades latinas son extremadamente conservadoras debido a problemas con los datos.

La falta de uniformidad en la recopilación de datos de evaluaciones fiscales supone un reto a la hora de identificar la propiedad de herederos. Las localidades tienen procesos de evaluación fiscal e informe de datos muy variados. La mayoría de las estimaciones sobre la propiedad de herederos realizadas hasta la fecha se han visto limitadas debido a problemas asociados con la disponibilidad de la información. El análisis utilizó un conjunto de datos sólido que incluía todas las propiedades residenciales evaluadas, excepto las vacantes. No obstante, debido a la falta de datos de evaluación, la exclusión de propiedades vacantes y la falta de uniformidad en los procesos de evaluación, la estimación de la investigación sobre la prevalencia de propiedades de herederos en los sectores censales de mayoría latina es muy conservadora.

Además, el estudio intentó incluir a Puerto Rico en el análisis, pero niveles sustanciales de información faltante, incompleta o inconsistente dentro de los datos base del territorio hizo finalmente necesaria la eliminación de los sectores censales mayoritariamente latinos de Puerto Rico de este análisis.

Por último, es sumamente importante señalar que la estimación de propiedades de herederos probables o en riesgo presentada en este informe corresponde a todas las parcelas residenciales en los sectores censales identificados, y no es exclusiva de los hogares ocupados por latinos. Los datos base de parcelas utilizados para el análisis no identifican a los hogares por raza o etnicidad. Como una aproximación para las comunidades mayoritariamente latinas, el análisis se limitó a los sectores censales donde la mayoría de la población se identificó como hispana o latina. En general, el 73.8 % de la población en estos sectores se identifica como latina o hispana. Sin embargo, es perfectamente posible que una parte de las propiedades de herederos identificadas en los sectores censales con mayoría latina no esté ocupada por hogares latinos.

Consideraciones únicas sobre la propiedad de herederos en las comunidades latinas

La propiedad de los herederos en las comunidades latinas refleja un conjunto único de dinámicas históricas, culturales, legales y socioeconómicas que pueden complicar los esfuerzos para asegurar y preservar la propiedad de la vivienda a lo largo de las generaciones. Estos desafíos se ven marcados por una serie de factores, incluyendo la convivencia multigeneracional, la dependencia de acuerdos verbales, el acceso limitado a servicios legales asequibles, las barreras lingüísticas y relacionadas con la inmigración, y la desconfianza o falta de familiaridad con los sistemas legales formales. Comprender estas consideraciones únicas es esencial para desarrollar estrategias culturalmente receptivas que fortalezcan la estabilidad de la propiedad, amplíen el acceso a herramientas legales y financieras, y apoyen la construcción de riqueza a largo plazo dentro de las comunidades latinas.

En 2025, el HAC y UnidosUS facilitaron varias sesiones de escucha semiestructuradas para examinar la manifestación de la propiedad de herederos y los problemas de título dentro de las comunidades latinas. Las sesiones de recopilación de información incluyeron a un total de 13 personas en representación de nueve organizaciones,^[4] con participantes provenientes de un amplio rango geográfico que incluyó la región de la frontera sur, el oeste, el medio oeste, el este y Puerto Rico. La diversidad de la representación contribuyó a una discusión rica y multifacética de los problemas y las consideraciones únicas relacionadas con la propiedad de herederos para las comunidades latinas en particular.

Las familias latinas enfrentan dinámicas legales y de propiedad complejas relacionadas con la propiedad de herederos.

A menudo arraigados en tradiciones familiares de acuerdos verbales y en falta de familiaridad con los procesos formales de transferencia de la propiedad, los hogares latinos experimentan circunstancias únicas. Estos acuerdos informales dan como resultado una propiedad ambigua o disputada, lo que complica los esfuerzos para asegurar o mantener un título legal. Los hogares de estatus migratorio mixto

presentan complejidades adicionales, ya que el estatus migratorio puede limitar el acceso a la asistencia legal y a los recursos jurídicos, y algunos abogados expresan incertidumbre o inconsistencia sobre qué casos pueden o están dispuestos a llevar. Los problemas de título de propiedad a menudo salen a la luz durante momentos de crisis cuando la resolución se vuelve urgente y costosa, tales como los procesos de ejecución hipotecaria, un desastre natural o la necesidad de reparaciones mayores en el hogar. Estas dinámicas son especialmente graves en colonias y otras áreas desatendidas, donde las familias son más vulnerables a prácticas abusivas como los contratos de compraventa por acuerdo y las ventas de partición forzosa, y donde los historiales de las escrituras a menudo están fragmentados o no existen en lo absoluto

Los servicios legales y financieros siguen siendo inaccesibles o insuficientes para algunos hogares latinos.

La persistente escasez de servicios de asistencia legal, especialmente aquellos equipados para apoyar a familias con estatus mixto, agrava aún más los desafíos que enfrentan los hogares latinos para resolver los problemas de título de propiedad. Muchas organizaciones comunitarias carecen de asesoría legal interna. Aunque algunas organizaciones han establecido alianzas con universidades, centros de asistencia legal o clínicas de facultades de derecho, la mayoría tiene acceso mínimo a este tipo de apoyo. La disponibilidad y la capacidad de respuesta de estos servicios legales externos a menudo determinan los plazos para otras intervenciones críticas, como las reparaciones en el hogar, el desembolso de subvenciones o los programas de estabilización de la vivienda.

Las tradiciones culturales pueden complicar los esfuerzos para proteger la riqueza generacional.

Las familias pueden mostrarse reacias a hablar sobre la muerte y la herencia, lo que provoca indecisión al momento de completar testamentos, escrituras de transferencia por causa de muerte y otros documentos de planificación patrimonial. Como resultado, los hogares multigeneracionales pueden depender de la planificación sucesoria informal, dejando la propiedad vulnerable a la fragmentación o pérdida. Algunos hogares no conocen o enfrentan barreras para acceder a las herramientas y vías necesarias para comprender mejor sus derechos legales, los servicios disponibles y las medidas de protección. Las familias también pueden enfrentar desafíos adicionales para acceder a los servicios legales necesarios para resolver problemas de títulos y de propiedad y asegurar su patrimonio. Estos factores acumulados contribuyen a la pérdida de la riqueza generacional y a la vulnerabilidad de las familias latinas.

Persisten brechas críticas en el apoyo a la propiedad de herederos para las comunidades latinas.

Existe una necesidad urgente de contar con vías claras y accesibles para la resolución de los títulos de propiedad, respaldadas por modelos de servicios integrados que ofrezcan un punto único de contacto para navegar por los sistemas legales, financieros y de vivienda. Los servicios legales y educativos sufren una falta de financiación crónica, lo que disminuye su utilización en las comunidades latinas. Además, la ausencia de datos sólidos y desagregados sobre la tenencia de la tierra y las contribuciones económicas de los latinos dificulta los esfuerzos de abogacía y la asignación de financiamiento sostenido. Para cerrar estas brechas, las estrategias de alcance comunitario deben priorizar la construcción de confianza, los entornos seguros y el compromiso a largo plazo para apoyar de manera efectiva la estabilidad de la propiedad y la construcción de riqueza intergeneracional dentro de las comunidades latinas.



Foto: CRH

CÓMO LAS COMUNIDADES ESTÁN AYUDANDO A LAS FAMILIAS A MANTENER EL HOGAR

La propiedad de herederos suele discutirse como un problema legal, pero en la práctica se vive como un desafío comunitario que se cruza con la calidad de la vivienda, la recuperación ante desastres, los cambios en los vecindarios y la capacidad de las familias para permanecer en su hogar. En las comunidades latinas, las respuestas a este desafío no surgen de una única solución política, sino de esfuerzos locales que combinan servicios legales, apoyo a la vivienda, educación y la construcción de confianza.

Este capítulo destaca cuatro comunidades latinas que están dando un paso al frente para abordar el problema emergente de la propiedad de herederos y los títulos enredados. Cada comunidad está moldeada por historias, instituciones y mercados de viviendas distintos. Juntas, ilustran cómo los enfoques eficaces para la propiedad de herederos son adaptables en lugar de uniformes. Estos esfuerzos se basan en las condiciones locales, responden a las realidades culturales y se sostienen mediante alianzas que van más allá de los marcos legales tradicionales. Estas comunidades y sus organizaciones integrales ofrecen una visión sobre lo que se necesita no solo para resolver problemas de títulos, sino para ayudar a las familias a conservar sus hogares como fuentes duraderas de estabilidad y riqueza intergeneracional.





Navegando los Marcos Legales para Empoderar a las Familias y Preservar las Comunidades Puertorriqueñas

Centro Para la Reconstrucción del Hábitat



Integrando la Asistencia Jurídica, la Educación y la Abogacía en el Westside de San Antonio y Más Allá

MAUC



Vinculando la Consejería de Vivienda y los Servicios Legales para Familias en el Valle del Río Grande

Affordable Homes of South Texas, Inc. (Viviendas Asequibles del Sur de Texas, Inc.)



Navegando las Barreras Legales y Culturales de la Preservación del Hogar en un Vecindario de Chicago

Brighton Park Neighborhood Council (El Concilio Comunitario de Brighton Park)

NAVEGANDO LOS MARCOS LEGALES PARA EMPODERAR A LAS FAMILIAS Y PRESERVAR LAS COMUNIDADES PUERTORRIQUEÑAS

*Centro Para la
Reconstrucción del
Hábitat*

La historia jurídica y colonial única de Puerto Rico moldea las complejidades de la propiedad de herederos y exige soluciones específicas para su contexto.

Los desafíos de la propiedad de herederos en Puerto Rico no pueden separarse de la compleja historia legal y colonial de la isla. A diferencia de la mayor parte de los Estados Unidos, las leyes de herencia de Puerto Rico están reguladas por lo que queda del Código Civil español,[5] el cual anteriormente exigía que los caudales hereditarios se dividieran en tres partes para diferentes herederos:[6] sin embargo, a partir de 2020, las herencias se dividen en dos partes:[7]

- 50 % para herederos forzosos, lo que incluye a todos los hijos y al cónyuge sobreviviente
- 50 % de libre disposición

Este código fue diseñado originalmente para proteger la herencia de los hijos nacidos fuera del matrimonio, un problema social importante en el momento de su adopción. Debido a que este sistema refleja una tradición cultural y jurídica que difiere de la mayor parte de los Estados Unidos, crea una complejidad adicional para los casos actuales de propiedad de herederos. Ante el requisito de que todos los hijos y el cónyuge sobreviviente del fallecido compartan la herencia de los bienes heredados, con o sin testamento, la propiedad poseída colectivamente entre varios miembros de la familia es la norma, no la excepción, en toda la isla.

La gobernanza estadounidense mantuvo selectivamente el Código Civil español en Puerto Rico, mientras seguía exigiendo a los hogares puertorriqueños cumplir con los requisitos de elegibilidad de propiedad exclusiva para calificar en muchos programas federales. Esto incluye programas de reparación y construcción de viviendas, asistencia por desastres naturales y productos de préstamos hipotecarios. Este desajuste entre la propiedad colectiva integrada en las leyes de herencia y los requisitos de propiedad exclusiva en los sectores de vivienda, finanzas y programas federales genera desafíos y barreras para acceder al capital y al apoyo necesarios para abordar las necesidades de vivienda y desarrollo comunitario.



Foto: CRH

Las prácticas centradas en la comunidad han transformado la asistencia legal del CRH en una herramienta para el empoderamiento y la revitalización de los vecindarios.

El programa de asistencia legal del Centro para la Reconstrucción del Hábitat (CRH) surgió en 2023 como una respuesta directa a los obstáculos que enfrentaban las familias para acceder a sus hogares y propiedades. Inicialmente, el CRH representaría a los residentes que asistían a audiencias administrativas con dudas sobre títulos de propiedad complicados, disputas de herencias y problemas para acceder a la asistencia de recuperación ante desastres debido a una titularidad poco clara. Al reconocer que estos problemas eran generalizados y sistémicos, el CRH lanzó formalmente su iniciativa de asistencia legal y comenzó a ofrecer servicios que rápidamente se convirtieron en lapiedra angular de su labor de preservación y revitalización comunitaria.

Las mejores prácticas de CRH se basan en la innovación, la adaptabilidad y un profundo conocimiento del contexto legal y cultural de Puerto Rico. Desarrollaron estrategias que combinan la reforma legal, la educación comunitaria y la resoluciónpráctica de problemas. El trabajo de la organización comienza al reconocer que los títulos de propiedad enredados no solo son un asunto legal, sino también una preocupación de desarrollo comunitario y salud pública.

El CRH responde combinando estrategias legales con educación comunitaria, defensa de políticas públicas y desarrollo inmobiliario para abrir caminos en un panorama jurídico en donde actualmente no existen políticasdestinadas a la prevención, como las escrituras de transferencia por causa de muerte (Transfer-on-Death Deeds, TOD), ni la resolución, como la Ley Uniforme de Partición de la Propiedad deHerederos (Uniform Partition of Heirs Property Act, UHPHA).

Desde sus inicios, el programa ha crecido hasta contar con un equipo legal de nueve miembros del personal que gestionan más de 60 casos activos. Su labor va más allá de la litigación y la gestión de casos, ya que el CRH realiza activamente evaluaciones de propiedades para descubrir problemas de títulos y cuantificar el alcance de la propiedad de herederos en la isla. En una evaluación de más de 2,000 propiedades, el CRH encontró que el 63 % de las propiedades registradas bajo una sucesión en el

catastro digital estaban ocupadas sin un título claro, y que el 74 % de las propiedades a nombre de una sucesión están en uso. Estos hallazgos no solo demuestran la magnitud del problema, sino que también ayudan a informar las estrategias del CRH, incluyendo dónde priorizar el alcance comunitario, la abogacía y el apoyo técnico.

Las barreras estructurales, legales y sistémicas complican la resolución de propiedad de herederos en Puerto Rico.

En primer plano están los elevados costos legales asociados a la clarificación de la titularidad y los trámites de sucesiones: gastos que a menudo superan lo que las familias de ingresos bajos y moderados pueden pagar. Estos costos no solo limitan el acceso a la justicia para las familias individuales, sino que también ponen a prueba la capacidad de la organización para ofrecer servicios gratuitos a gran escala. A este desafío se suma el limitado número de abogados dispuestos a asumir casos de bienes de herederos, dado los riesgos de responsabilidad civil y la complejidad administrativa que implica manejar herencias con múltiples herederos, historiales de propiedad poco claros y registros desactualizados.

La invisibilidad en el Registro de la Propiedad también sigue siendo un problema sistémico. Las investigaciones sobre el sistema de registro de Puerto Rico revelaron que hasta un 20 % de las propiedades no están inscritas en el registro oficial. Esta invisibilidad impide que los propietarios accedan a recursos críticos como la asistencia de recuperación ante desastres, hipotecas y programas gubernamentales de reparación de viviendas.

El CRH aborda los desafíos críticos que plantean las propiedades vacantes, deterioradas y abandonadas en todo Puerto Rico.

El CRH aporta una perspectiva única a la compleja relación entre la aplicación de códigos de construcción y los problemas de títulos de propiedad. A través de iniciativas como el Fondo CRH, el cualproporciona una línea de crédito para bancos de tierras comunitarios, CRH está trabajando para transformar edificios deteriorados en espacios seguros, vibrantes y asequibles que fortalezcan los vecindarios en todo Puerto Rico. Las iniciativas del CRH, centradas en la comunidad y con un arraigo cultural, están diseñadas en consonancia con el contexto político y legal único de Puerto Rico, así como con los objetivos y necesidades tanto de los hogares individuales como de las prioridades de desarrollo y creación de

El enfoque de CRH sobre el "título suficiente" es una práctica que refleja estrategias centradas en el cliente.

En lugar de insistir en asegurar un título consolidado y confirmado en cada caso —un proceso que puede ser prohibitivamente costoso o técnicamente imposible—, los abogados de CRH evalúan lo que las familias realmente necesitan. El CRH trabaja con las familias para buscar alternativas prácticas a la clarificación total de los títulos, como la usucapión (posesión adversa) o un "título suficiente" documentado mediante acuerdos adaptados a necesidades específicas. Esto puede implicar una variedad de soluciones, incluyendo un acuerdo por escrito para vivir en el hogar, un título formal para acceder a la ayuda de FEMA o una solución práctica para la propiedad compartida. La organización también realiza investigaciones demográficas, búsquedas de títulos y estudios genealógicos prácticos para verificar a los herederos legítimos, incluso en ausencia de escrituras, y utiliza esta base para diseñar herramientas legales receptivas.



Foto: CRH

¿Puede funcionar el "título suficiente" en mi comunidad?

El concepto de "título suficiente" ofrece una alternativa para las comunidades que luchan contra los títulos de propiedad enredados, tenencia informal de la tierra o el acceso limitado a recursos legales tradicionales. La experiencia de CRH en Puerto Rico demuestra que la estabilidad de la propiedad no siempre requiere una titularidad exclusiva, propiedad; lo que más importa es si las familias tienen la condición legal suficiente para vivir de manera segura en sus hogares, acceder a las ayudas económicas y tomar decisiones sobre sus bienes inmuebles. Este enfoque no consiste en comprometer el rigor legal, sino más bien en redefinir el éxito en la preservación comunitaria.

Para las organizaciones que evalúan si este enfoque podría funcionar en sus propias comunidades, el primer paso es comprender las condiciones locales. El "título suficiente" no es un modelo único para todos; depende de las leyes de propiedad estatales, los procedimientos judiciales locales y los desafíos específicos que enfrentan los residentes, por lo que la colaboración es clave. Sin embargo, la filosofía subyacente se puede adaptar en cualquier lugar: que los servicios legales y los recursos comunitarios deben atender a las personas exactamente donde se encuentran, no donde el sistema espera que estén.

Las iniciativas comunitarias directas resultan esenciales para los servicios legales.

La organización coordina periódicamente clínicas legales comunitarias gratuitas donde las familias reciben orientación directa y asistencia inmediata. Tomando en consideración las exigencias particulares del ordenamiento jurídico puertorriqueño —tales como la validez legal del testamento olográfo (manuscrito) siempre que cumpla con los requisitos establecidos—, el CRH ha implementado campañas de educación pública y jornadas notariales para ayudar a las familias a redactar testamentos legalmente válidos bajo supervisión profesional. Estas estrategias proactivas proveen servicios de asesoría jurídica que, de otro modo, resultarían demasiado costosos. Al igual que en el resto de las jurisdicciones en los Estados Unidos, es imperativo el otorgamiento formal de los testamentos; no obstante, en Puerto Rico, la función notarial es ejercida exclusivamente por abogados autorizados con licencia. Además, los abogados asumen una responsabilidad civil solidaria por cada testamento que redactan, lo cual eleva significativamente el costo de los servicios de planificación sucesoria para los clientes. Al ofrecer estas gestiones de forma gratuita, el CRH democratiza el acceso a la planificación patrimonial para ciudadanos que no podrían sufragar los elevados honorarios por hora de un abogado privado.

La educación basada en la cultura empodera a las comunidades puertorriqueñas para navegar los problemas de propiedad de herederos con conocimiento, confianza y seguridad.

El enfoque de CRH hacia la educación comunitaria se basa en el entendimiento de que el empoderamiento legal comienza con la confianza, la empatía y la relevancia cultural. En Puerto Rico, donde la tierra y la herencia están entrelazadas con la identidad, la familia y la historia, las conversaciones sobre la propiedad de herederos a menudo conllevan una carga emocional y un estigma social. El CRH atiende a las comunidades exactamente donde se encuentran, traduciendo conceptos legales complejos a un lenguaje accesible y creando espacios seguros y acogedores para que los residentes discutan asuntos profundamente personales como los derechos de propiedad y la planificación de herencias. Sus talleres suelen integrar el uso de narrativas, permitiendo a los participantes compartir las historias de las tierras de sus

Los esfuerzos educativos de CRH se extienden más allá del servicio directo para influir en las instituciones. Capacitan regularmente al personal municipal, a socios universitarios y a otras organizaciones sin fines de lucro para que aborden la propiedad de herederos y los problemas de vivienda con la misma sensibilidad y perspectiva centrada en el cliente que define el modelo del CRH. Al capacitar a otras organizaciones para navegar estos problemas de manera respetuosa y efectiva, el CRH multiplica su impacto y fortalece el ecosistema general de apoyo para los propietarios y herederos.

En última instancia, la combinación de recursos legales y entendimiento local del CRH ayuda a esclarecer cómo las comunidades ven tanto la ley como a sí mismas dentro de ella. Al discutir abiertamente los procesos legales y validar las experiencias de los residentes, el CRH capacita a las personas para proteger la titularidad de sus viviendas. Esta combinación de empatía, educación y empoderamiento cierra la brecha entre los sistemas legales y las comunidades a las que están destinados a servir.



Foto: CRH

¿Qué se puede aprender de los esfuerzos del CRH en Puerto Rico?

Los enfoques del CRH hacia el desarrollo comunitario integral, la vivienda asequible y las iniciativas de propiedad de herederos ofrecen valiosas lecciones sobre la importancia de diseñar programas informados por la comunidad que protejan y apoyen a los residentes, promover un pensamiento innovador que cree vías para alcanzar las metas establecidas y fomentar la colaboración intersectorial para alcanzar objetivos comunitarios integrales.

Los aspectos clave del contexto comunitario de Puerto Rico y las estrategias de CRH para atender las necesidades locales en su labor con la propiedad de herederos incluyeron:

Contexto Comunitario:

El panorama jurídico único de Puerto Rico, en el cual el Código Civil español regula las leyes de sucesión, se cruza con sistemas financieros, de vivienda y de desarrollo comunitario que priorizan la propiedad exclusiva de los inmuebles.

Estrategias de Respuesta Comunitaria:

El programa de asistencia legal del CRH ofrece servicios gratuitos de planificación patrimonial que cumplen con las leyes de herencia de Puerto Rico. Este proceso es costoso y difícil de alcanzar debido a su complejidad y a la gran responsabilidad civil que enfrentan los abogados al redactar testamentos en la isla.

Los abogados de CRH también ofrecen talleres comunitarios, servicios de genealogía y apoyo legal para abordar problemas de títulos de propiedad en vecindarios de toda la isla, con información y asistencia adaptadas a las necesidades y objetivos de la comunidad.

El CRH ha establecido vías que reconocen diversas formas de propiedad, permitiendo a los dueños de propiedades de herederos usar sus tierras de forma productiva, incluso sin tener una titularidad exclusiva totalmente consolidada.

El CRH continúa innovando y expandiendo sus servicios mediante la investigación, la asistencia técnica, la educación para los hogares y socios comunitarios, y la reforma de políticas públicas.

Contexto Comunitario:

Las disputas de propiedad y el deterioro de los edificios en Puerto Rico suelen estar vinculados a títulos de propiedad poco claros. Las denuncias de estorbo público y las violaciones a los códigos de construcción en estas propiedades pueden convertirse en un problema de salud pública en los vecindarios afectados.

Estrategias de Respuesta Comunitaria:

Las alianzas sólidas con los gobiernos locales y los sistemas judiciales permiten el uso de programas de estorbo público y la aplicación de códigos de propiedad de manera que protejan a los residentes, proporcionando servicios legales gratuitos para demostrar las reclamaciones de tierras, formalizar acuerdos para la planificación del uso de la tierra por etapas y avanzar en objetivos de desarrollo comunitario más amplios.

Guiado por las voces de la comunidad, el CRH avanza en la vivienda asequible y el desarrollo comunitario mediante la colaboración intersectorial y modelos sostenibles impulsados localmente que apoyan la preservación a largo plazo.



INTEGRANDO LA ASISTENCIA JURÍDICA, LA EDUCACIÓN Y LA ABOGACÍA EN EL WESTSIDE DE SAN ANTONIO Y MÁS ALLÁ

MAUC

Los vecindarios de San Antonio, Texas, reflejan una larga historia de continuidad cultural, propiedad multigeneracional y sólidas redes familiares. Sin embargo, recientemente la propiedad de herederos se ha convertido en un desafío en la comunidad.

Muchas comunidades, especialmente en el Westside de San Antonio, se desarrollaron como vecindarios de clase trabajadora formados por residentes mexicoamericanos, afroamericanos e inmigrantes que establecieron hogares, iglesias e instituciones locales que siguen siendo el ancla de la vida comunitaria hoy en día. Con el tiempo, sin embargo, la comunidad del Westside experimentó patrones de desinversión, discriminación hipotecaria institucionalizada (redlining) y proyectos de infraestructuras que alteraron la estabilidad de la vivienda y limitaron el acceso a recursos financieros para el mantenimiento y la reparación, obligando a muchas familias a mudarse a comunidades vecinas. El envejecimiento del inventario de viviendas y el acceso limitado al crédito contribuyeron al deterioro de los hogares a medida que las propiedades se transmitieron de generación en generación sin los recursos necesarios para mantenerlas.

Por consiguiente, la propiedad heredada se ha convertido en un desafío común para numerosas familias del Westside de San Antonio. Debido a que el programa municipal de reparación de viviendas exige un título de propiedad limpio, la propiedad de herederos creó una barrera para los residentes que buscaban acceder a capital. Al mismo tiempo, los fuertes lazos familiares y las históricas relaciones comunitarias han hecho posible que los herederos trabajen juntos para consolidar la propiedad o resolver los problemas de títulos. En muchos casos, las familias priorizan mantener la propiedad dentro de la familia y el vecindario en lugar de venderlas, lo que refleja la profunda importancia cultural de la tierra y la vivienda propia como fuentes de estabilidad e identidad.

Los esfuerzos para resolver la propiedad de herederos se han convertido en una vía importante para la revitalización de los vecindarios. Cuando se abordan los problemas de título, los hogares pueden acceder a asistencia para reparaciones del hogar, financiamiento y otros recursos públicos que ayudan a estabilizar un inventario de viviendas envejecido y a mejorar las condiciones de vida. En el Westside de San Antonio, estos esfuerzos también han contribuido a mejoras más amplias en la comunidad, permitiendo a los residentes reinvertir en sus viviendas y mantenerse en su lugar de origen a medida que ocurren nuevos desarrollos económicos e inversiones en infraestructura. Aunque persisten los desafíos, abordar la propiedad de herederos ha demostrado ser una estrategia fundamental para preservar la propiedad de vivienda multigeneracional y apoyar la vitalidad a largo plazo de las comunidades históricas de San Antonio.



Foto: MAUC

MAUC, ubicada en San Antonio, fue fundada para promover el empoderamiento económico, educativo y político en los vecindarios del Westside de la ciudad.

Como una corporación de desarrollo comunitario autosostenible, MAUC crea viviendas asequibles, ofrece servicios sociales adaptados a los residentes y lidera iniciativas de desarrollo comunitario en todo el condado de Bexar, Texas, gestionando activos que superan los 60 millones de dólares. Sus programas abarcan desde vivienda asequible para adultos mayores (Palacio del Sol) hasta programas educativos, apoyo a la crianza, nutrición e iniciativas artísticas, atendiendo a familias en todas las etapas de la vida mediante un enfoque bilingüe y de afirmación cultural.

El Centro de Preservación del Patrimonio Familiar de MAUC (Homestead Preservation Center) está pilotando modelos de inversión en vivienda para aumentar la movilidad económica, proteger contra el desplazamiento y fortalecer el mercado de vivienda local para residentes de ingresos bajos y moderados. Estos programas holísticos tienen como objetivo preservar una comunidad con una rica cultura centrada en la familia y conocida por sus profundas raíces históricas.

MAUC ofrece servicios integrales basados y de base comunitaria que han surgido en respuesta directa a las necesidades locales y que se han desarrollado en colaboración con los residentes del Westside de San Antonio y con socios locales, incluyendo oficinas municipales, universidades, organizaciones sin fines de lucro y proveedores de servicios legales.

MAUC construyó su programa de propiedades de herederos escuchando las necesidades de la comunidad y formalizando los servicios para satisfacer la demanda.

El programa de propiedades de herederos de MAUC está arraigado en las necesidades de la comunidad del Westside de San Antonio. Durante dos décadas, MAUC se ha enfocado en la vivienda asequible y las oportunidades económicas. Sin embargo, hace ocho años, un evento comunitario reveló un desafío urgente. De los 500 residentes que asistieron a la reunión, todos los participantes necesitaban algún tipo de asistencia con sus títulos de propiedad. Al mismo tiempo, según MAUC, casi el 45 % de las solicitudes de rehabilitación de viviendas en toda la ciudad estaban

los adultos mayores que vivían en un inventario de viviendas envejecido. Para muchos propietarios, los problemas de propiedad de herederos se reconocieron por primera vez cuando solicitaron programas de vivienda municipal y fueron rechazados.

Al reconocer la magnitud del problema, MAUC comenzó a ofrecer asistencia legal, lo que evolucionó en la creación del Centro de Preservación del Patrimonio Familiar. Un hito clave para la organización fue unirse a un "Grupo de Trabajo sobre Títulos de Propiedad" (Title Working Group) local, el cual reúne a profesionales trimestralmente para abordar los desafíos relacionados con el título. A través de este grupo, MAUC desarrolló alianzas de confianza con profesionales legales y del sector inmobiliario, incluyendo a un especialista local en informes de títulos, fortaleciendo la capacidad tanto de MAUC como de sus socios.

En 2024, MAUC completó casi 300 escrituras de transferencia por causa de muerte (TODD), 96 declaraciones juradas de herederos y más de 60 consolidaciones voluntarias o escrituras de donación. Su flujo de clientes continúa creciendo, con unas 200 familias en lista de espera interna y 50 clientes prioritarios financiados directamente a través de la ciudad. Dado que la ciudad de San Antonio define la resolución de títulos como una propiedad única y consolidada, MAUC mantiene un sistema por niveles, remitiendo a menudo los casos extremadamente complejos a especialistas externos. Ampliar el programa ha requerido una adaptación constante. Los primeros esfuerzos fueron totalmente autofinanciados, mientras que el apoyo reciente de socios filantrópicos ha hecho posible la expansión.

MAUC sostiene su labor mediante alianzas a largo plazo y relaciones comunitarias de confianza.

Para MAUC, la sostenibilidad nunca se ha tratado de una sola fuente de financiamiento o de un proyecto a corto plazo. Se trata de cultivar alianzas profundas y recíprocas, y deconstruir sistemas internos que puedan perdurar con el tiempo. La permanencia de su programa de propiedades de herederos se apoya en tres pilares: alianzas basadas en la confianza, infraestructura colaborativa y capacidad de adaptación ante la fluctuación de recursos presupuestarios.

El Grupo de Trabajo sobre Títulos de Propiedad de San Antonio no solo proporcionó un

oportunidad de entablar relaciones significativas. Un ejemplo es la alianza desarrollada con un profesional en informes de títulos, quien inicialmente era un colaborador informal. Con el tiempo, MAUC incluyó intencionadamente este recurso en el diseño de su programa. MAUC considera que este tipo de crecimiento mutuo es fundamental para la sostenibilidad, bajo la creencia de que cuando los socios prosperan, el impacto en la comunidad se multiplica.

Las colaboraciones también se extienden a programas existentes. Con el apoyo de MAUC, la Facultad de Derecho de la Universidad St. Mary en San Antonio opera una clínica legal de bienes raíces que ofrece asistencia con los impuestos sobre la propiedad, planificación patrimonial y asistencia legal para casos de propiedad de herederos. Al mismo tiempo que la clínica sirve como campo de entrenamiento para estudiantes de derecho, muchos regresan para brindar servicios pro bono tras convertirse en abogados licenciados, creando así una red de profesionales experimentados y bilingües. De manera similar, los asesores de vivienda, quienes a menudo son el primer punto de contacto para las familias, están recibiendo capacitación a través de un plan de estudios que MAUC está desarrollando junto con la Corporación de Vivienda Asequible del Estado de Texas. Este módulo equipa a los asesores con conocimientos sobre las TODD, exenciones fiscales y los criterios para remitir los casos a los abogados.

En colaboración con universidades locales, se amplió el acceso a la asistencia legal a través de clínicas comunitarias.

El modelo colaborativo de MAUC minimiza la carga del trabajo patrimonial de los herederos entre los socios, a la vez que beneficia a los clientes con un sistema coordinado. En colaboración con la Universidad St. Mary's, el Programa Comunitario del Westside de la Universidad de Texas en San Antonio (UTSA) y una red de profesionales locales, MAUC desarrolló un modelo de clínica legal multifacético centrado en los procesos de planificación patrimonial, asistencia con los impuestos sobre la propiedad y clarificación de títulos. Organizan eventos "todos en uno", que reúnen a abogados, asesores de vivienda y proveedores de servicios en un espacio común para ayudar a los clientes a completar todo el proceso de las escrituras de transferencia por muerte (TODD), incluyendo los informes de título y las tarifas de presentación, antes de salir de la clínica. Cada clínica atiende de 25 a 30 clientes, y la demanda continúa creciendo. Las

en esta comunidad debido a su eficiencia y asequibilidad.^[8] MAUC a menudo sugiere que las familias obtengan una declaración jurada de fallecimiento y certificado de defunción para sus registros u otros fines legales. Al cubrir los costos de adquisición de estos documentos, MAUC hace que estos servicios sean accesibles para las familias de bajos ingresos.

El personal de MAUC, muchos de ellos bilingües y certificados como notarios, lleva a cabo los procesos de admisión, evaluación preliminar y documentación para que los abogados puedan enfocarse en la revisión legal. La ciudad de San Antonio contrata a MAUC para autorizar la titularidad de aproximadamente 50 clientes a la vez, mientras que MAUC mantiene una lista interna de más de 200 familias.

MAUC impulsa la educación comunitaria y ofrece servicios legales bilingües y pertinentes.

MAUC reconoce que las conversaciones sobre la propiedad de herederos y planificación patrimonial son profundamente personales y, a menudo, difíciles de iniciar, particularmente en comunidades donde hablar de la muerte conlleva un estigma cultural y donde las familias pueden sentirse desalentadas a mantener un diálogo abierto. Para abordar esto, la organización enfatiza la confianza, la accesibilidad y el respeto. Los abogados, estudiantes y traductores están capacitados para facilitar interacciones respetuosas y alinearse con la misión de MAUC.

La participación comunitaria incluye sesiones informales de "Cafecito y Pláticas", las cuales ofrecen espacios sin presiones para que los residentes aprendan y adquieran gradualmente comodidad en torno a temas sensibles. Estas sesiones a menudo requieren seis meses o más de participación constante antes de que los residentes tomen medidas, lo que subraya la importancia de la paciencia y de una divulgación basada en las relaciones.

MAUC enfrenta brechas de financiamiento, escasez de proveedores y una creciente demanda de servicios de propiedad de herederos.

MAUC desarrolló un modelo colaborativo, pero la organización continúa enfrentando obstáculos para ampliar y sostener su programación de propiedad de herederos. Un desafío principal es la escasez de proveedores legales asequibles y de confianza, especialmente

Westside de San Antonio. El vecindario se describe a menudo como un "desierto de abogados", lo que hace que la asistencia legal sea tanto escasa como costosa. MAUC aborda esta brecha mediante clínicas de voluntarios y colaboraciones con instituciones como la Universidad de St. Mary's y UTSA, pero la demanda sigue superando la capacidad disponible. Cuando los casos requieren litigio, MAUC debe remitir a los clientes a otros abogados, lo que puede retrasar o complicar la resolución.

El financiamientosostenible y flexible es una necesidad crítica para la labor de propiedad de herederos de MAUC. Muchos costos esenciales, como los informes de títulos, las tarifas de presentación y las declaraciones juradas, no están cubiertos por las fuentes tradicionales de financiamiento, y en los primeros años de la organización, MAUC a menudo absorbió estos gastos directamente. Aunque el apoyo de los socios locales, como los servicios de títulos con descuento, ayuda a cerrar algunas brechas, el financiamiento impredecible sigue siendo un desafío constante. Los recursos flexibles permitirían a MAUC responder a las necesidades inmediatas de la comunidad, mantener la continuidad de los servicios y escalar los programas sin interrupciones.

La importancia de un financiamiento flexible es especialmente evidente en el contexto de los desastres naturales. Durante las recientes inundaciones en Texas, los títulos de propiedad no resueltos impidieron que muchas familias accedieran a seguros, ayudasde FEMA y programas de rehabilitación de vivienda, dejándolas vulnerables en su momento más crítico. Esta experiencia resaltala necesidad de integrar soluciones de propiedad de herederos en la preparación y planificación de recuperación ante desastres. Contar con financiamiento que pueda cubrir los servicios legales, la resolución de títulos y los costos asociados permite a las familias estabilizar sus hogares rápidamente después de un desastre y acceder a recursos



Foto: MAUC

¿Cómo se continúa asegurando el financiamiento?

La programación de MAUC no está exenta de desafíos financieros. Al principio, el personal de MAUC tuvo que convencer a su Junta Directiva de que San Antonio y sus clientes necesitaban apoyo para resolver problemas de propiedad de herederos. Esto requirió un diálogo abierto y una planificación estratégica. MAUC comenzó autofinanciando los servicios de propiedad de herederos, y luego aprovechó su credibilidad para atraer el apoyo de financiadores tales como el Banco Federal de Préstamos para la Vivienda de Dallas (Federal Home Loan Bank de Dallas) y la Corporación de Apoyo a las Iniciativas Locales (Local Initiatives Support Corporation — LISC). Hoy en día, combinan recursos filantrópicos, contratos con la ciudad y alianzas nacionales para sostener y expandir su programación. Este camino ilustra el potencial de comenzar a pequeña escala, a menudo con recursos internos, demostrar resultados y luego diversificar el financiamiento para estabilizar el crecimiento.

Sin embargo, las organizaciones que enfrentan limitaciones de financiamiento similares a las de MAUC pueden comenzar aprovechando estratégicamente las alianzas para ampliar su capacidad. Colaborar con abogados que brindan servicios pro bono o tarifas reducidas, asociaciones de abogados locales y organizaciones socias sin fines de lucro permite que los programas ofrezcan servicios legales esenciales incluso cuando los fondos internos son limitados. Construir una red de colaboradores de confianza ayuda a garantizar la continuidad del apoyo y puede compensar las lagunas causadas por los recursos financieros limitados.

Se necesitan reformas políticas, reconocimiento federal y soluciones innovadoras.

MAUC aboga por que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) reconozca formalmente la propiedad de herederos en las pautas de sus programas y en la planificación de la recuperación. Dicho reconocimiento garantizaría que los recursos federales para vivienda y recuperación ante desastres cubran explícitamente la resolución de títulos de propiedad, incluyendo las tarifas de presentación y los informes de títulos, reduciendo las barreras administrativas que impiden a los hogares acceder a la ayuda tras desastres naturales. A nivel estatal, MAUC apoya las reformas que fortalecen la accesibilidad y efectividad de las escrituras de transferencia por causa de muerte y amplían la adopción de la Ley Uniforme de Partición de la Propiedad de Herederos. En Texas, los esfuerzos para aprobar una versión mejorada, la "UPHPA 2.0", proporcionarán mayores protecciones contra prácticas abusivas al exigir avisos adicionales sobre posibles ventas y salvaguardar los derechos de los ocupantes de las propiedades.

De igual importancia es el desarrollo de modelos preventivos que preserven la propiedad comunitaria y la asequibilidad. MAUC está explorando la integración de la labor de propiedad de herederos con los Fideicomisos de Tierras Comunitarias (Community Land Trusts —CLTs), los cuales ofrecen una vía para estabilizar los vecindarios y proteger a las familias contra la gentrificación. Con una nueva organización 501(c)(3) para ayudar a gestionar esta labor, MAUC considera los CLTs como el siguiente paso natural para proteger la riqueza generacional.



Foto: MAUC

¿Qué se puede aprender de los esfuerzos de MAUC en San Antonio?

Los enfoques de MAUC hacia la preservación comunitaria, la vivienda asequible y la labor con la propiedad de herederos destacan la importancia de diseñar programas informados por la comunidad y con capacidad de respuesta local que estabilicen el Westside de San Antonio. Las estrategias innovadoras que proporcionan herramientas accesibles para la planificación patrimonial, junto con alianzas colaborativas con universidades y organizaciones locales, también amplían la asistencia legal, fortalecen la capacidad operativa y promueven objetivos de desarrollo equitativos e impulsados por la comunidad.

Los aspectos clave del contexto del Westside de San Antonio y las estrategias innovadoras de MAUC diseñadas para satisfacer las necesidades de la comunidad a través de su labor con la propiedad de herederos incluyen:

Contexto Comunitario:

El Westside de San Antonio es una comunidad histórica y multigeneracional donde las iniciativas de preservación buscan abordar y mitigar los impactos del cambio en los vecindarios, incluyendo el cierre de escuelas, la reducción de oportunidades de empleo y la emigración, particularmente entre los adultos y familias jóvenes.

Estrategias de Respuesta Comunitaria:

MAUC construyó su programa de propiedad de herederos escuchando las necesidades de la comunidad y formalizando los servicios para satisfacer la demanda.

MAUC promueve la educación comunitaria e incluye servicios legales bilingües y con competencia cultural.

Contexto Comunitario:

Las políticas locales y estatales influyen en los procesos de reparación del hogar y en los resultados de las herencias. La ley de Texas permite las escrituras de transferencia por causa de muerte (TODD), las cuales habilitan que la propiedad se transfiera automáticamente a un heredero designado sin pasar por la validación de un testamento. A nivel local, el Programa de Reparación de Viviendas de la Ciudad de San Antonio exige como criterio de elegibilidad la titularidad exclusiva y confirmada del inmueble.

Estrategias de Respuesta Comunitaria:

Dado el contexto de la emigración, MAUC orienta a las familias para designar a un único heredero como titular exclusivo, instando a los demás herederos, quienes a menudo no tienen intención de permanecer en el vecindario, a ceder sus derechos mediante escrituras de donación para consolidar la propiedad.

MAUC brinda apoyo en la planificación patrimonial, priorizando el uso de las escrituras por causa de muerte.

Contexto Comunitario:

Como comunidad histórica, el Westside de San Antonio cuenta con el respaldo de instituciones bien establecidas que sirven como pilares en la comunidad.

Estrategias de Respuesta Comunitaria:

MAUC sostiene su labor por medio de alianzas a largo plazo y relaciones comunitarias de confianza.

Mediante alianzas universitarias y clínicas legales de base comunitaria, MAUC ha ampliado el acceso a la asistencia legal.

VINCULANDO LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y LOS SERVICIOS LEGALES PARA FAMILIAS EN EL VALLE DEL RÍO GRANDE

*Affordable Homes of
South Texas, Inc.
(Viviendas Asequibles
del Sur de Texas, Inc.)*



El Valle del Río Grande, en el sur de Texas, se define por un paisaje cultural y demográfico único, moldeado por su ubicación fronteriza, una profunda herencia mexicoamericana y un rápido crecimiento poblacional. A medida que los propietarios de primera y segunda generación continúan estableciendo raíces en la región, la prevención de problemas de títulos y el fortalecimiento de las vías para obtener una propiedad limpia se han convertido en estrategias importantes para mejorar la calidad de la vivienda en el Valle del Río Grande y apoyar el desarrollo comunitario a largo plazo.

Las comunidades de la región se caracterizan por contar con sólidas redes familiares, hogares multigeneracionales y una alta proporción de propietarios de primera y segunda generación. El acceso a la vivienda propia ha servido durante mucho tiempo como una vía fundamental hacia la estabilidad y la oportunidad en la región, particularmente para las familias que trabajan en la agricultura, los sectores de servicios y el comercio transfronterizo. Sin embargo, el Valle también ha experimentado históricamente altas tasas de pobreza, inversiones limitadas en infraestructuras y una rápida expansión de tiposuburbano, factores que han moldeado los patrones de desarrollo de viviendas en la región. Estas dinámicas son especialmente visibles en las colonias de la zona; áreas residenciales por lo general no incorporadas que se desarrollaron fuera de los límites municipales y que a menudo carecen de infraestructura básica, como carreteras pavimentadas, sistemas de drenaje, agua o alcantarillado.

Las colonias continúan siendo una característica definitoria del panoramaresidencial del Valle del Río Grande y albergan a miles de familias de ingresos bajos y moderados, muchas de las cuales adquirieron terrenos mediante acuerdos informales o contratos de compraventa por acuerdos a partir de mediados del siglo XX. Si bien la inversión significativa de fondos públicos y de organizaciones sin fines de lucro durante las últimas décadas hamejorado la infraestructura y las condiciones de vivienda en muchas colonias, persisten los desafíos relacionados con lostítulos de propiedad y la tenencia de la tierra. Las propiedades que inicialmente se compraron de manera informal o que se transmitieron de generación en generaciónsin documentación legal pueden evolucionar haciasituaciones de propiedad de herederos, lo que crea barreras para los hogares que buscan acceder a financiamiento, programas de reparación de vivienda o asistencia para larecuperación ante desastres. Debido a que múltiples programas de asistencia a la vivienda requieren un título de propiedad claro, los problemas de titularidad no resueltos impiden que las familias obtengan los recursos necesarios para reparar casas envejecidas o mejorar sus condiciones de vida.

Al mismo tiempo, el énfasis cultural en la familia, la tierra y la propiedad de la vivienda en el Valle del Río Grande a menudo fomenta soluciones colaborativas para prevenir losdesafíos asociados con las propiedades de herederos. Estos esfuerzos no solo facilitan el acceso de las familias a recursos vitales de vivienda, sino que también contribuyen a inversiones regionales más amplias en infraestructura, desarrollo económico y resiliencia en todo el sur de Texas.



Foto: AHSTI

Al integrar los servicios legales directamente en la consejería de vivienda y reforzar la planificación patrimonial a lo largo de todo el ciclo de vida de la propiedad de vivienda, Affordable Homes of South Texas Inc. (AHSTI) desarrolló un modelo receptivo a la comunidad, que refleja las normas locales, las realidades económicas y las barreras legales.

A través de la educación temprana, clínicas de transferencia de escrituras por causa de muerte (conocidas en inglés como TODD), alianzas estratégicas con abogados y organizaciones sin fines de lucro, y un alcance comunitario enfocado en la cultura, AHSTI demuestra cómo las estrategias integradas de vivienda y servicios jurídicos pueden prevenir la pérdida futura de propiedades, preservar los bienes familiares y fortalecer la resiliencia comunitaria en todo el Valle del Río Grande.

Las barreras culturales, legales y financieras plantean desafíos significativos para la dinámica de la propiedad de herederos en el Valle del Río Grande de Texas.

Las ideas equivocadas en la cultura de las comunidades latinas siguen siendo un gran reto; muchas familias creen que la propiedad pasará automáticamente a los herederos sin necesidad de hacer un testamento formal, o evitan por completo las conversaciones sobre la muerte y las herencias. Estas creencias dificultan la participación de los hogares en una planificación proactiva, incluso cuando comprenden los riesgos de no asegurar una protección legal. Por otro lado, la falta de apoyo legal también limita la capacidad del programa. Pocos abogados poseen conocimientos especializados en asuntos de propiedades de herederos y están dispuestos a ofrecer servicios a bajo costo o de manera gratuita. Esto genera un cuello de botella para las familias que carecen de los recursos para cubrirlos honorarios de un abogado, limitando la capacidad de AHSTI para expandir el alcance de sus servicios.

El programa de propiedad de herederos de AHSTI evolucionó desde las primeras alianzas de asistencia legal hasta convertirse en un servicio comunitario fundamental.

El programa de propiedades de herederos de AHSTI surgió de un compromiso de largo plazo para brindar un apoyo integral a los propietarios de viviendas y abordar la estabilidad habitacional intergeneracional. Los orígenes del programa se remontan a una alianza estratégica con Texas Rural Legal Aid (TRLA). AHSTI y TRLA organizaron clínicas de testamentos que ayudaron a las familias locales a formalizar planes patrimoniales y prevenir futuras disputas sobre las propiedades. Estas clínicas resultaron ser muy exitosas y revelaron una fuerte demanda comunitaria de servicios accesibles de planificación patrimonial y legal. Sin embargo, las operaciones se suspendieron durante la pandemia de COVID-19, lo que dejó una brecha en los recursos locales y subrayó la necesidad de un esfuerzo más sostenible y respaldado de forma interna.

En respuesta, AHSTI aseguró una pequeña subvención de la Fundación del Colegio de Abogados de Texas (Texas Bar Foundation) para reiniciar y pilotar su propia labor en materia de propiedad de herederos. El piloto inicial atendió a diez personas, cantidad suficiente para demostrar la clara necesidad de la comunidad y el posible impacto de integrar los servicios de asesoramiento legal y de vivienda. Sobre esta base, AHSTI amplió el programa aprovechando fondos adicionales y alianzas, incluyendo el apoyo del Banco Federal de Préstamos para Viviendas de Dallas (Federal Home Loan Bank de Dallas), para sostener la asistencia legal y la divulgación continua. Esto transformó el programa, que pasó de ser una serie de clínicas temporales a un servicio institucional permanente diseñado para proteger los bienes familiares y fortalecer la estabilidad de la vivienda propia.

A fin de perfeccionar su enfoque, AHSTI comenzó por pilotar el programa de manera interna con los miembros de su personal. Este proceso ayudó a la organización a evaluar sus necesidades de mensajería, flujo de trabajo y personal antes de escalar el esfuerzo a nivel comunitario. A través de este piloto, el personal aprendió a enmarcar conversaciones difíciles sobre planificación patrimonial de una manera culturalmente sensible, y reconoció que, si bien algunas familias evitan por completo los temas relacionados con la muerte, otras simplemente no los priorizan. Estas perspectivas moldearon directamente el tono y la ejecución de las actividades de divulgación de AHSTI, transformando las sesiones "educativas" formales en "conversaciones" informales que fomentan la apertura y la confianza.

¿Por qué empezar con un programa piloto?

La experiencia de AHSTI demuestra que los programas de propiedades de herederos pueden ser replicados por organizaciones dispuestas a comenzar de forma modesta, priorizar la confianza comunitaria e integrar los servicios legales en un apoyo más amplio a la vivienda. Los pilotos internos generan oportunidades únicas. Probar estrategias de divulgación, mensajes y flujos de trabajo del personal dentro de la organización permite realizar ajustes antes de expandir los servicios a la comunidad en general. Adaptar la comunicación para reflejar las actitudes de los residentes, ya sea mediante conversaciones informales, narración de testimonios o una orientación directa, ayuda a superar las barreras en torno a las discusiones sobre la muerte, las herencias y los testamentos.

Además, integrar el trabajo de la propiedad de herederos en los servicios existentes de consejería de vivienda, préstamos o reparación de casas asegura que la planificación patrimonial forme parte de un apoyo completo para los propietarios, en lugar de una iniciativa aislada. Al combinar pilotos modestos, participación comunitaria e integración con los programas existentes, otras organizaciones pueden crear un programa de propiedades de herederos sostenible y arraigado en la comunidad, siguiendo el modelo de AHSTI.

La integración de los servicios legales y la consejería de vivienda es clave para proteger la propiedad de la vivienda y guiar a las familias en la planificación patrimonial.

La labor de AHSTI en materia de propiedades de herederos se fundamenta en la colaboración entre el asesor jurídico interno y los consejeros de vivienda, quienes juntos establecen un puente entre la protección legal y la estabilidad de la vivienda a largo plazo. Al alinear la experiencia legal con servicios de vivienda confiables, AHSTI brinda un apoyo integral a las familias, no solo al momento de adquirir una vivienda, sino a lo largo de todo el ciclo de vida de la propiedad. Este enfoque de ciclo de vida ubica las protecciones de las propiedades de herederos directamente dentro del marco más amplio de préstamos y consejería de vivienda de la organización, transformando la planificación patrimonial de un asunto legal lejano en un componente natural de la propiedad responsable de una vivienda.

El abogado interno y los consejeros de vivienda de AHSTI trabajan en conjunto en varias áreas del programa. Durante la consejería previa a la compra y en las clases para compradores de vivienda, los consejeros y el abogado ayudan a que los clientes comprendan la documentación de los títulos, los requisitos de concesión de préstamos y los riesgos de las propiedades de herederos. Después de la compra, los consejeros retoman estos temas en clases de seguimiento, incentivando a los clientes a establecer las escrituras de transferencia por causa de muerte (TODD) como estrategia para proteger sus bienes. El abogado de AHSTI está disponible para asistir en la redacción y registro de estos documentos (incluyendo el pago de los trámites). Centrarse en educar y orientar a los clientes antes y después de la compra reduce la confusión, previene futuros problemas de titularidad y fortalece la estabilidad familiar en el proceso.

Los consejeros de vivienda de AHSTI desempeñan un papel fundamental a la hora de identificar cuándo los clientes requieren intervención legal. Mediante el contacto constante con clientes durante los talleres para compradores, la asistencia con las hipotecas o las clases posteriores a la compra, a menudo son los primeros en detectar posibles problemas de títulos, lagunas en la planificación patrimonial o malentendidos sobre los derechos de los herederos. Al colaborar con el asesor jurídico interno, los consejeros pueden proporcionar información precisa, desmitificar los procesos legales y asegurar que cada propietario reciba un apoyo adaptado a su estructura familiar y tradiciones.

AHSTI está construyendo sostenibilidad mediante alianzas de largo plazo con abogados y organizaciones sin fines de lucro.

AHSTI está diseñando una vía de remisión y referidos para que los hogares identificados a través del programa de reparación de viviendas de la ciudad de McAllen se conecten con una red verificada de abogados privados. Este enfoque emergente se construye mediante el fortalecimiento de relaciones con profesionales locales, el colegio de abogados estatal y socios municipales, con el propósito de abordar tanto la educación preventiva como las necesidades legales enfocadas en la resolución de casos.

La educación comunitaria y la competencia cultural promueven la normalización de la planificación patrimonial y construyen confianza.

El programa de propiedades de herederos de AHSTI enfatiza una educación personalizada, reconociendo que las conversaciones sobre la muerte y la planificación patrimonial suelen ser delicadas o tabú en las comunidades a las que sirven. Para abordar esto, el personal replantea la planificación patrimonial como "conversaciones" informales y accesibles en lugar de una instrucción legal formal, utilizando historias, comida y reuniones comunitarias para lograr que los clientes se sientan cómodos y comprometidos. El mensaje se adapta según la persona: para quienes evitan el tema, la información se da con cuidado y usando ejemplos sencillos; para quienes saben que deben prepararse, pero lo dejan para después, el personal les da consejos directos y sin rodeos sobre los riesgos de dejar pasar el tiempo.

Este enfoque se extiende a la capacitación del personal y de los socios. Se insta a los abogados y consejeros de vivienda a comunicarse con paciencia, evitar la jerga jurídica y prestar atención a los detalles para que los clientes se sientan respetados y escuchados. Las clases posteriores a la compra, la consejería para compradores y las interacciones continuas con los clientes refuerzan estos mensajes, normalizando la planificación patrimonial proactiva como una parte normal y responsable de tener una propiedad.

AHSTI tiene como objetivo expandir el acceso y construir programas prácticos y escalables en materia de propiedades de herederos a través de la innovación, la abogacía y el liderazgo de campo.

AHSTI vislumbra un futuro en el que la educación y el apoyo sobre propiedades de herederos sean accesibles, prácticos y escalables en todas las comunidades. Un elemento central de esta visión es la creación de un conjunto de herramientas flexible para organizaciones, diseñado para adaptarse a las distintas leyes estatales, capacidades institucionales y necesidades de la comunidad. Dicho recurso proporcionaría un punto de partida para el desarrollo de programas, ofrecería orientación sobre divulgación y participación, y serviría como referencia para integrar las protecciones de propiedades de herederos en los servicios de vivienda y legales más amplios.

Más allá de las herramientas prácticas, AHSTI aspira a compartir su experiencia y mejores prácticas con organizaciones similares. Esto incluye directrices sobre mensajería, estrategias para potenciar alianzas con abogados y organizaciones sin fines de lucro, y enfoques para combinar la asistencia legal con la consejería de vivienda, financiamiento y el apoyo postcompra. Al facilitar el intercambio de conocimientos, AHSTI espera fortalecer el ámbito general de la preservación de propiedades de herederos, permitiendo que otras entidades implementen iniciativas y esfuerzos efectivos de forma rápida y eficiente.

El liderazgo de campo también implica la abogacía y la comunicación estratégica. AHSTI enfatiza la importancia de identificar y priorizar las oportunidades de financiamiento, respaldar a las organizaciones en sus solicitudes de subvenciones y compartir la evidencia del impacto del programa mediante métricas y datos clave. Igualmente importante es la divulgación continua, garantizando que las comunidades estén al tanto de los recursos disponibles y que las organizaciones puedan comunicarse eficazmente con clientes, socios y financiadores. A través de estos esfuerzos combinados —herramientas prácticas, intercambio de conocimientos, abogacía y una comunicación constante—, AHSTI busca moldear el sector, expandir el acceso a las protecciones de propiedades de herederos y promover la estabilidad de vivienda a largo plazo para las familias.

¿Qué se puede aprender de los esfuerzos de AHSTI en el Valle del Río Grande?

AHSTI demuestra cómo la integración de servicios legales en la consejería de vivienda, la inversión en una educación culturalmente competente y el aprovechar alianzas intersectoriales pueden prevenir disputas de propiedad, preservar los bienes familiares y fortalecer la resiliencia comunitaria. Su enfoque innovador y orientado a la misión aborda los desafíos de propiedad de herederos que son comunes para las familias en todo el Valle del Río Grande.

Los aspectos clave del contexto del Valle del Río Grande y las estrategias innovadoras de AHSTI, diseñadas para satisfacer las necesidades comunitarias a través de su labor en materia de propiedades de herederos, incluyen:

Contexto Comunitario:

El Valle del Río Grande cuenta con niveles altos de vivienda propia, hogares multigeneracionales y desafíos relacionados con las propiedades de herederos. Los programas municipales de reparación del hogar requieren la titularidad exclusiva para la elegibilidad, lo que excluye a los propietarios que heredan un inmueble sin un título claro.

Estrategias de Respuesta Comunitaria:

AHSTI integra directamente los servicios legales en la consejería de vivienda, lo que permite a las familias comprender mejor los riesgos de las propiedades de herederos y las opciones de planificación patrimonial.

Las escrituras de transferencia por causa de muerte (TODD) se introducen temprano en el proceso de adquisición de la vivienda y se refuerzan mediante la educación posterior a la compra, haciendo que la planificación patrimonial sea accesible, asequible y relevante.

La organización tiene una trayectoria de organización de clínicas y talleres comunitarios de TODD, proporcionando acceso "integral" a abogados, consejeros, de vivienda y apoyo para el registro de documentos. Los costos asociados se cubren mediante subvenciones para garantizar la participación de familias de bajos ingresos.

Contexto Comunitario:

Las barreras culturales y educativas limitan la adopción de la planificación patrimonial y de los servicios legales. Muchas familias dudan en hablar de la herencia o perciben la planificación patrimonial como algo innecesario, lo que sigue poniendo en riesgo el patrimonio de las próximas generaciones.

Estrategias de Respuesta Comunitaria:

AHSTI hace campañas informativas adaptadas a la zona usando historias, talleres y encuentros comunitarios para fomentar la confianza e incentivar el uso de herramientas de planificación patrimonial.

La educación continua está integrada en el plan de estudios integral de AHSTI, desde la consejería previa a la compra hasta el apoyo postcompra, reforzando la importancia de la protección legal a lo largo de todo el proceso de la propiedad de la vivienda.

La divulgación prioriza las relaciones a largo plazo, atendiendo a las familias en su propio entorno y respetando las normas locales, garantizando que las acciones sean tanto legalmente efectivas como socialmente aceptadas.



NAVEGANDO LAS BARRERAS LEGALES Y CULTURALES DE LA PRESERVACIÓN DEL HOGAR EN UN VECINDARIO DE CHICAGO

*Brighton Park
Neighborhood Council
(El Concilio Comunitario
de Brighton Park)*

Brighton Park, ubicado en el suroeste de Chicago, es un barrio predominantemente de clase trabajadora marcado por décadas de transición cultural y fuertes lazos comunitarios. En este contexto, los arreglos de vivienda multigeneracional también crearon complejidades legales relacionadas con la titularidad de la propiedad y la sucesión.

Este vecindario, históricamente polaco, alberga actualmente a una creciente población hispana y asiática, lo que refleja cambios demográficos más amplios en todo Chicago. Muchos hogares en Brighton Park son multigeneracionales, con familias extendidas que comparten viviendas y responsabilidades financieras. Estas estructuras familiares ayudan a mantener la vivienda propia y la estabilidad comunitaria, pero también coexisten dentro de un entorno económico desafiante caracterizado por ingresos familiares modestos, costos de vivienda en aumento y un acceso limitado a recursos para asegurar el hogar a largo plazo.

Durante la pandemia de COVID-19 e inmediatamente después, un número significativo de propiedades en Brighton Park quedaron vacantes o sin terminar. A medida que el mercado inmobiliario general de Chicago se ha fortalecido, estas propiedades han atraído un interés creciente por parte de los desarrolladores, lo que genera preocupación sobre el desplazamiento de los residentes. Las familias temen el aumento de los alquileres, el incremento de los impuestos sobre la propiedad y la posibilidad de que la inversión especulativa altere el carácter del vecindario. Para los propietarios que han residido en la comunidad durante décadas, mantener la titularidad de sus viviendas se ha convertido en una prioridad tanto financiera como cultural.

Las viviendas que se han transmitido de manera informal entre miembros de la familia o que se comparten entre varios familiares pueden tener títulos de propiedad poco claros o constituir propiedades de herederos. Sin embargo, muchos hogares de Brighton Park desconocen que se encuentran en esta situación hasta que intentan acceder a otros servicios, tales como programas de reparación del hogar o recursos de inmigración. Estas presiones acumuladas de inseguridad económica, las constructoras y las barreras para acceder a los servicios legales dificultan que los propietarios preserven sus propiedades sin un respaldo institucional.



Foto: BPNC

BPNC brinda educación centrada en la comunidad y apoyo preventivo.

La labor en la vivienda y en materia de propiedades de herederos del Concilio Comunitario de Brighton Park (BPNC, por sus siglas en inglés) se fundamenta en la prevención, la educación y el apoyo centrado en la comunidad. La organización reconoce que proteger la propiedad de la vivienda es esencial no solo para las familias individuales, sino también para preservar el tejido cultural, social y económico del vecindario. Con una población diversa —que incluye hogares multigeneracionales en viviendas unifamiliares y edificios de dos pisos o apartamentos (two-flats), así como una combinación de residentes de largo plazo y nuevos propietarios—, BPNC diseñó un enfoque a la medida para satisfacer una amplia gama de necesidades, previniendo al mismo tiempo el desplazamiento y la gentrificación.

La organización enfatiza estrategias proactivas para fortalecer y preparar a las familias. A través de herramientas como su Readiness Packet (Paquete de preparación familiar), BPNC ayuda a conectar a las personas con puntos de contacto clave en caso de deportación u otra crisis migratoria. Esta vigilancia trasciende las preocupaciones de inmigración. BPNC entiende que la protección de bienes y la planificación patrimonial, tales como testamentos, fideicomisos e instrumentos de escrituras de transferencia por causa de muerte (TODD), constituyen también herramientas fundamentales para sus clientes. Si bien BPNC no ejerce como asesor legal directo, mantiene una red de abogados y socios pro bono para brindar a las familias acceso a una orientación confiable ante cualquier consulta. Este proceso de referidos cuenta con el apoyo de consejeros de vivienda bilingües.

La confianza comunitaria es central para los esfuerzos de prevención de BPNC. Al mantener una presencia constante, una comunicación clara y transparente, y al evaluar rigurosamente a las organizaciones aliadas, BPNC fomenta relaciones a largo plazo que incentivan a las familias a entablar conversaciones complejas sobre la muerte, la herencia y los derechos de propiedad. Los programas educativos se extienden más allá de la propiedad de la vivienda para incluir los derechos de los inquilinos, la gestión del crédito, recursos de inmigración y vías hacia la ciudadanía, lo que refleja el enfoque holístico de la organización hacia el empoderamiento comunitario.

Por último, el enfoque de BPNC es iterativo y colaborativo. El personal evalúa continuamente los programas, recopila los comentarios de los clientes y aprende de organizaciones similares para perfeccionar estrategias de divulgación, navegación legal y distribución de recursos. Al enfatizar la prevención, la educación y la construcción de confianza centrada en la comunidad, BPNC fortalece la propiedad de la vivienda, reduce el potencial de futuros conflictos de titularidad y ayuda a las familias a proteger tanto sus hogares como sus legados.

BPNC se posiciona como algo más que un proveedor de servicios y opera como un socio comunitario integrado.

El personal está compuesto por miembros de la comunidad con profundas raíces locales que sirven como puente entre los residentes y los servicios, generando confianza al estar presentes, escuchar las preocupaciones y abogar en nombre de las familias. Este enfoque permite a BPNC identificar necesidades comunitarias específicas que de otro modo podrían pasar desapercibidas, tales como lagunas en la programación antes y después de la escuela, educación para inquilinos y propietarios, y orientación posterior a la compra de la vivienda. Al responder activamente a estas necesidades, la organización fortalece su legitimidad y cultiva una cultura de responsabilidad mutua con los residentes.

La consejería en vivienda está disponible en múltiples idiomas, por teléfono, reuniones virtuales y fuera del horario laboral tradicional de 9 a 5, reflejando tanto la diversidad demográfica como las realidades económicas del vecindario. Esta adaptabilidad demuestra el compromiso de la organización con la inclusión y la accesibilidad.

BPNC integra la programación de propiedades de herederos dentro de una red holística de servicios de vivienda, comunitarios y legales.

Al reconocer que la preservación de la propiedad y la protección de los bienes familiares requieren más que intervenciones aisladas, BPNC sitúa el apoyo a las propiedades de herederos dentro de un marco más amplio de programas comunitarios, incluyendo consejería previa y posterior a la compra, educación para inquilinos, apoyo de inmigración y servicios para la juventud.

BPNC se esfuerza por vincular el apoyo legal externo con la educación financiera y de vivienda. Al integrar debates sobre planificación patrimonial, sucesiones y protección de bienes en los talleres y sesiones de consejería, los residentes encuentran orientación legal en un entorno familiar y confiable. Estas oportunidades pueden ayudar a esclarecer procesos legales complejos, manteniendo la sensibilidad hacia las normas culturales de una comunidad predominantemente hispana y multigeneracional.

Las barreras para acceder a los servicios legales, tales como los altos costos, la escasez de servicios pro bono y los prolongados tiempos de espera, pueden limitar el acceso de los residentes que buscan orientación sobre propiedades de herederos. Para abordar estos desafíos, BPNC explora activamente servicios legales contratados o de bajo costo. Abogados de confianza, cuidadosamente evaluados para alinearse con la misión de BPNC, ofrecen apoyo educativo para la planificación patrimonial, testamentos, fideicomisos e instrumentos de transferencia en caso de muerte (TODD). Este enfoque se refuerza mediante una continua labor de contacto y construcción de relaciones con diferentes socios legales.

El personal de BPNC realiza evaluaciones semestrales con su proveedor interno de asistencia legal para ofrecer actualizaciones sobre la oferta de servicios y la gestión de casos. Asimismo, otros invitados de asistencia legal participan en talleres previos a la compra para discutir otras recomendaciones y consejos importantes sobre la propiedad. Este enfoque ayuda a mantener el apoyo legal relevante, confiable y receptivo a las necesidades de la comunidad. Este proceso educativo también permite que un mayor número de familias protejan sus propiedades fuera de los procedimientos formales de sucesión, ofreciendo una vía accesible para que los hogares multigeneracionales aseguren la propiedad de una vivienda a largo plazo.

Si bien BPNC está comprometida con la expansión del apoyo legal, la organización es consciente de sus límites operativos. El personal no proporciona representación legal directa, sino que actúa como asesor, guiando a los residentes hacia recursos confiables y empoderándolos con el conocimiento necesario para tomar decisiones informadas. Esta cuidadosa delimitación preserva la capacidad organizativa mientras mantiene la calidad del servicio.

¿Dónde debemos buscar apoyo legal?

Si bien BPNC cuenta con asistencia legal interna, estos abogados se centran en asuntos de alquiler e inmigración y solo pueden aceptar un número limitado de casos. Al igual que muchas organizaciones comunitarias pequeñas, BPNC no cuenta con asesoría legal interna ni financiamiento adecuado para respaldar a las familias que buscan apoyo en la regularización de títulos o la preservación del patrimonio. Sin embargo, para abordar barreras tales como los altos costos y la disponibilidad limitada de servicios pro bono, BPNC cultiva una red seleccionada de abogados de confianza. El personal contacta de manera proactiva y evalúa a abogados privados y de asistencia legal, analizando su experiencia, capacidad de respuesta y compromiso con la comunidad. Los servicios legales contratados o de bajo costo expanden aún más el acceso, permitiendo a las familias proteger sus propiedades fuera de los procedimientos formales de sucesión.

La construcción continua de relaciones garantiza que la red permanezca confiable y alineada con las necesidades de la comunidad. BPNC mantiene evaluaciones regulares con los abogados, actualiza las listas de referidos y les invita a talleres, proporcionando múltiples puntos de contacto para la colaboración. Al mismo tiempo, el personal actúa como asesores en lugar de

Superar las barreras sistémicas y culturales para proteger la propiedad de vivienda es fundamental.

El acceso a servicios legales de confianza y asequibles es limitado, lo que dificulta que los residentes gestionen asuntos complejos como testamentos, fideicomisos y transferencias de propiedad. Los servicios de asistencia legal suelen tener largos tiempos de espera y los abogados privados pueden ser demasiado costosos. Esta escasez de respaldo legal oportuno y fiable deja a muchas familias sin la orientación necesaria para proteger sus hogares y bienes.

La desconfianza hacia el sistema legal complica aún más el acceso. Muchos residentes han experimentado discriminación o dificultades con la aplicación de las leyes de inmigración, y la terminología jurídica puede resultar confusa incluso cuando está traducida. Este escepticismo a menudo impide que las familias busquen ayuda hasta que las situaciones se vuelven urgentes. BPNC trabaja para generar confianza mediante la divulgación, el compromiso continuo y la comunicación transparente, utilizando personal que está arraigado en la comunidad para explicar los procesos legales de manera familiar y accesible.

BPNC está construyendo un futuro más sólido a través de la expansión de alianzas y la protección de activos.

Con la mirada en el futuro, BPNC tiene como objetivo profundizar su impacto mediante la expansión de alianzas intersectoriales y la ampliación del alcance de su programación sobre propiedades de herederos. La organización vislumbra un enfoque interconectado en el que los servicios legales, de vivienda, financieros y comunitarios colaboren estrechamente para proporcionar a los residentes las herramientas y el conocimiento necesarios para proteger sus hogares y bienes. Al colaborar con organizaciones locales de confianza, incluidos proveedores de asistencia legal, funerarias, centros de recursos comunitarios y oficinas gubernamentales, BPNC busca crear un ecosistema consistente y accesible para las familias que navegan por problemas complejos de vivienda y sucesión patrimonial.

Un objetivo fundamental de BPNC es normalizar las conversaciones en torno a la protección de bienes dentro de la comunidad de Brighton Park. Reconociendo que

temas como la planificación patrimonial, los testamentos y la sucesión de propiedades pueden ser complejos, BPNC tiene la intención de continuar utilizando estrategias de divulgación para esclarecer estos procesos. Al incorporar estas conversaciones en programas comunitarios, juveniles y de vivienda más amplios, la organización espera transformar las normas comunitarias y convertir la protección de bienes en un componente habitual de la planificación del hogar, en lugar de una medida de emergencia.

Un elemento central de estos esfuerzos es la continua promoción y perfeccionamiento del "Readiness Packet" (Paquete de Preparación Familiar), un recurso integral que guía a familias e individuos a través de crisis de detención o deportación. BPNC planea destacar esta herramienta como una mejor práctica tanto dentro de su propia programación como para organizaciones similares, demostrando un enfoque replicable para combinar la navegación legal y la educación comunitaria. Al exhibir su efectividad, la organización tiene como objetivo fomentar la adopción de estrategias similares en otras comunidades.

Finalmente, BPNC reconoce la importancia del desarrollo de capacidades sostenibles. Las aspiraciones futuras incluyen explorar asistencia legal contratada o de bajo bono para aumentar el acceso a una orientación oportuna, integrar la educación sobre planificación patrimonial en los talleres existentes y desarrollar estrategias a largo plazo para proteger a los hogares multigeneracionales del desplazamiento o del desarrollo



Foto: BPNC

¿Qué se puede aprender de los esfuerzos de BPNC en Chicago?

BPNC demuestra cómo la educación centrada en la comunidad, las herramientas preventivas y las alianzas de confianza pueden fortalecer la propiedad de la vivienda y proteger los bienes familiares, incluso con servicios legales internos limitados. Al fundamentar su labor de prevención de propiedades de herederos en la organización, la competencia cultural y la construcción de relaciones, BPNC ofrece un modelo para abordar los desafíos de titularidad en comunidades urbanas y multiculturales que enfrentan presiones de desplazamiento y barreras sistémicas.

Los aspectos clave del contexto de Brighton Park y las estrategias innovadoras de BPNC, diseñadas para satisfacer las necesidades comunitarias a través de su labor en materia de propiedades de herederos, incluyen:

Contexto Comunitario:

Brighton Park ha enfrentado años de desinversión, costos de vivienda en aumento y un mayor interés por parte de los desarrolladores inmobiliarios, lo que ha puesto a los residentes de largo plazo en riesgo de desplazamiento. Muchos hogares enfrentan acuerdos de propiedad poco claros, prácticas sucesorias informales y un acceso limitado a servicios legales de confianza.

Estrategias de Respuesta Comunitaria:

BPNC prioriza la prevención a través de la educación, reconociendo que la información temprana y accesible puede reducir los futuros conflictos por propiedades de herederos y la inestabilidad de vivienda.

La organización desarrolló el "Protection and Readiness Packet" (Paquete de Protección y Preparación Familiar), una herramienta proactiva que proporciona recursos de planificación para casos de deportación, inmigración y situaciones de contingencia "por si acaso", ayudando a las familias a prepararse para imprevistos legales o familiares antes de que surjan las crisis.

Contexto Comunitario:

Las normas culturales, las barreras lingüísticas y la desconfianza en el sistema legal limitan el compromiso de los residentes con la planificación patrimonial y los servicios legales relacionados con la propiedad. Muchas familias postergan las discusiones sobre la herencia o asumen que la propiedad se transferirá de forma automática, mientras que el acceso a un apoyo legal asequible sigue restringido por costos, escasez y prolongados tiempos de espera.

Estrategias de Respuesta Comunitaria:

Las visitas informativas de BPNC están dirigidas por personal bilingüe profundamente integrado en la comunidad, lo que ayuda a los residentes a navegar conversaciones sensibles sobre sucesiones, titularidad y planificación a largo plazo en entornos familiares y de confianza.

Con un servicio legal interno limitado, BPNC actúa como navegador, evaluando abogados y socios legales para asegurar que los residentes sean remitidos a un apoyo confiable y alineado con la misión cuando sea necesario.

La educación se imparte de manera flexible mediante consultas sin cita previa, talleres, sesiones virtuales y reuniones comunitarias, reforzando la protección de bienes como parte de la planificación diaria del hogar.



DE CARA AL FUTURO: ESTRATEGIAS, SOLUCIONES Y RECOMENDACIONES

Abordar la propiedad de herederos en comunidades latinas requiere más que intervenciones aisladas. La labor demanda una acción coordinada y sostenida en políticas públicas, financiamiento, sistemas legales y prácticas comunitarias. Los datos, la investigación y las experiencias destacadas a lo largo de este informe demuestran que, si bien los desafíos son complejos, no son imposibles de solucionar. Ya están surgiendo respuestas efectivas en comunidades que combinan innovación legal, divulgación y colaboración intersectorial para ayudar a las familias a asegurar y retener la titularidad de sus bienes. Las siguientes estrategias y recomendaciones se basan en esas lecciones, ofreciendo un marco de referencia para que los formuladores de políticas, financiadores, profesionales y defensores comunitarios faciliten el camino hacia títulos de propiedad claros, prevengan futuros problemas de propiedades de herederos y preserven la riqueza intergeneracional en las



Foto: AHSTI

Las organizaciones comunitarias están desarrollando respuestas preventivas e innovadoras. En respuesta a los múltiples problemas de tenencia de la tierra, las organizaciones comunitarias han priorizado programas preventivos orientados a mitigar futuras complicaciones de titularidad. Las intervenciones comunes incluyen asistencia en planificación patrimonial, redacción de testamentos y establecimiento de poderes notariales, así como educación previa y posterior a la compra, asesoría financiera y servicios de prevención de ejecuciones hipotecarias. Una organización en particular proporciona "paquetes de protección" para incentivar a los hogares a almacenar documentos financieros y legales vitales de forma segura. Con el fin de expandir su capacidad, algunos grupos han logrado establecer alianzas con universidades, instituciones de asistencia legal y entidades con arraigo cultural, tales como las promotoras (conectores comunitarios). Además, las organizaciones han comenzado a experimentar con estrategias creativas, como fideicomisos de tierras comunitarias, el financiamiento colectivo (crowdfunding) y programas de subvenciones localizadas para abordar el desplazamiento y promover la estabilidad de la vivienda.

Las organizaciones de vivienda están explorando cada vez más las escrituras de transferencia por causa de muerte (TODD) como una estrategia para ayudar a proteger los bienes familiares y preservar la riqueza generacional. Las escrituras TODD (TOD), o escrituras de beneficiario, son instrumentos legales que permiten a los propietarios designar a los beneficiarios que heredarán su vivienda tras su muerte, evitando la sucesión y simplificando el proceso de transferencia.^[9] Aunque muchas organizaciones de vivienda no cuentan con un asesor legal interno, las TODD han demostrado ser una herramienta preventiva eficaz que los proveedores de servicios pueden integrar en los programas de consejería y educación para compradores de vivienda. Aunque las TODD no están disponibles en todos los estados o regiones, funcionan como un punto de entrada para organizaciones de vivienda interesadas en comprender y promover intervenciones de políticas públicas relacionadas con la problemática de las propiedades de herederos.

¿Qué son las escrituras de transferencia por causa de muerte (TOD)?

Una escritura de transferencia por causa de muerte es una forma de planificación patrimonial que permite a las familias evitar el proceso formal de legalización de testamentos (sucesión) tras el fallecimiento del propietario del bien inmueble. Si el propietario registra el bien inmueble a su nombre agregando el nombre de un beneficiario bajo la designación de TOD, la escritura se transferirá automáticamente a nombre del beneficiario cuando el propietario original muera. Una escritura de transferencia por causa de muerte permite al propietario mantener el control sobre la propiedad mientras esté vivo, al tiempo que exime a sus descendientes de la obligación de tramitar la sucesión del inmueble después de su muerte. Según el estado en el que se presenten o donde se ubique el inmueble, Dependiendo del estado en que se tramiten o donde se ubique el inmueble, las distintas modalidades de estas escrituras pueden denominarse TODD, instrumentos de transferencia por causa de muerte (TODI), escrituras de beneficiario, escrituras por fallecimiento, escrituras Lady Bird o

Las estrategias de alcance comunitario deben basarse en la relevancia cultural y el acceso a la tecnología. Con el propósito de generar confianza y participación, las organizaciones destacaron la necesidad de que el alcance comunitario relacionado con las propiedades de herederos refleje los valores y las tradiciones de las comunidades a las que sirven. Las actividades de alcance más efectivas centraron las conversaciones sobre el bienestar infantil, la preservación del patrimonio y los objetivos familiares compartidos. La comunicación boca a boca continúa siendo la estrategia más confiable y segura para conectar a las familias con los servicios, lo que subraya la importancia de los enfoques basados en la comunidad y en las relaciones personales. Los profesionales del sector enfatizaron la importancia de considerar la alfabetización digital, el acceso a la tecnología y el nivel de escolaridad al diseñar las

estrategias y herramientas para la difusión de información. La accesibilidad lingüística y el uso de una terminología adecuada son esenciales para garantizar que los materiales del programa tengan un impacto real en los hogares latinos. Las iniciativas exitosas a menudo "llegan a las comunidades donde están" al ofrecer servicios adaptados y con sensibilidad lingüística que reconocen los diferentes niveles de confianza en las instituciones tradicionales.

Los datos y la transparencia son imprescindibles para las estrategias y soluciones destinadas a las propiedades de herederos. En muchas jurisdicciones, el acceso público a los registros de escrituras del condado es limitado o se mantiene de forma inconsistente, lo que limita la capacidad de las familias para verificar o aclarar la titularidad de sus propiedades. La falta de una recopilación estandarizada de datos sobre las propiedades de herederos dificulta dimensionar el alcance del problema e impide el desarrollo de respuestas políticas públicas focalizadas.



Foto: MAUC

Abordar los desafíos de las propiedades de herederos en las comunidades latinas requiere de una acción coordinada entre los formuladores de políticas, los financiadores, los profesionales del derecho y las organizaciones comunitarias.

Recomendaciones de Políticas Públicas

Promover cambios en las políticas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) para reconocer formalmente las propiedades de herederos en las guías de programas y en la planificación para la recuperación ante desastres. El reconocimiento formal garantizaría que los hogares con propiedades de herederos no queden excluidos de los programas críticos de vivienda y asistencia por desastres debido a barreras en los títulos de propiedad. Asimismo, crearía un marco federal uniforme para abordar los problemas de titularidad como parte de los esfuerzos de estabilidad de la vivienda y recuperación.

Adoptar estándares de titularidad flexibles en los programas de vivienda, reparación y resiliencia a nivel federal, estatal y local, de modo que reflejen las estructuras de propiedad compartida y las prácticas comunitarias. Los requisitos rígidos de propiedad única a menudo descalifican a las familias que poseen derechos legítimos pero no documentados sobre la propiedad. Los estándares más flexibles — como el reconocimiento de declaraciones juradas (affidavits), derechos de copropiedad (intereses parciales) o enfoques de "titularidad suficiente"— pueden ampliar el acceso a recursos críticos al tiempo que mantienen la integridad del programa.

Ampliar la adopción e implementación de la Ley Uniforme de Partición de la Propiedad de Herederos (UPHPA, por sus siglas en inglés) para proteger a las familias de las ventas por partición forzosa. La UPHPA proporciona salvaguardas legales importantes, incluyendo requisitos de notificación y oportunidades para que los herederos retengan la propiedad, ayudando a prevenir la pérdida involuntaria de los bienes familiares. Una adopción más amplia y una implementación efectiva pueden reducir la vulnerabilidad ante prácticas predatorias y estabilizar la titularidad.

Agilizar los procesos de legalización de testamentos y de titularidad para reducir las barreras administrativas y financieras de las familias que buscan resolver problemas de propiedad. Simplificar los procedimientos de sucesión y reducir los costos asociados puede hacer que la resolución de la titularidad sea más accesible, particularmente para familias de ingresos bajos y moderados. Las reformas administrativas pueden acortar los plazos y reducir la complejidad que a menudo desalienta a las familias de buscar soluciones legales.

Mejorar la recopilación de datos a nivel local y nacional para capturar de manera más precisa el alcance y el impacto económico de las propiedades de herederos en las comunidades latinas. Contar con datos más precisos y desagregados ayudaría a cuantificar la escala de las propiedades de herederos, fundamentar las decisiones de política pública y orientar la asignación de recursos. La mejora de los sistemas de datos también puede fortalecer los esfuerzos de abogacía y resaltar las contribuciones económicas de las comunidades afectadas.

Garantizar que el contexto legal e institucional único de Puerto Rico sea plenamente considerado en el financiamiento, desarrollo e implementación de los programas. Las leyes de herencia y los sistemas de propiedad de Puerto Rico difieren significativamente de los de Estados Unidos continentales, lo que requiere respuestas de política pública adaptadas a su realidad. Alinear los requisitos de los programas federales con las realidades jurídicas locales es esencial para garantizar un acceso equitativo a la vivienda y a los recursos de recuperación.

Recomendaciones sobre Financiamiento y Pílantropía

Proporcionar financiamiento sostenido y flexible para los esfuerzos de prevención y resolución de las propiedades de herederos, incluyendo la capacitación, la asistencia técnica y el desarrollo de programas. El financiamiento a largo plazo y adaptable permite a las organizaciones responder a las necesidades cambiantes de la comunidad y construir programas duraderos en lugar de intervenciones a corto plazo. La flexibilidad es especialmente importante dada la variabilidad y complejidad de los casos de propiedades de herederos.

Apoyar los costos asociados con el trabajo de aclaración de titularidad, tales como informes de títulos, tarifas de presentación (aranceles), declaraciones juradas y documentación legal, los cuales a menudo se excluyen de las fuentes de financiamiento tradicionales. Estos costos pueden ser prohibitivos tanto para las familias como para las organizaciones, creando una barrera para la resolución, incluso cuando hay servicios legales disponibles. Cubrir estos gastos directamente puede acelerar significativamente el progreso hacia una titularidad limpia y clara.

Desarrollar compromisos de financiamiento plurianuales que permitan a las organizaciones comunitarias fortalecer su capacidad a largo plazo en lugar de depender de programas piloto a corto plazo. Las inversiones plurianuales permiten a las organizaciones contratar y retener personal, fortalecer alianzas y perfeccionar los modelos de programas a lo largo del tiempo. Esta estabilidad es fundamental para abordar un problema que a menudo se desarrolla a lo largo de años o generaciones.

Invertir en alcance comunitario con competencia cultural, educación bilingüe, alianzas intersectoriales y herramientas innovadoras como las escrituras de transferencia por causa de muerte, paquetes de protección y modelos integrados de prestación de servicios. Financiar estos enfoques apoya no solo la resolución, sino también la prevención, al ayudar a las familias a comprender y navegar la planificación patrimonial y los derechos de propiedad. Las estrategias con base cultural aumentan la participación y garantizan que los servicios sean accesibles y confiables.

Recomendaciones sobre Práctica Legal y Comunitaria

Ampliar el acceso a servicios legales asequibles, confiables, bilingües y culturalmente apropiados, especialmente para los hogares indocumentados y de estatus migratorio mixto. Incrementar la disponibilidad de apoyo legal confiable ayuda a las familias a navegar problemas complejos de titularidad y reduce los retrasos en el acceso a la asistencia. Para ser efectivos, los servicios deben responder a las necesidades lingüísticas y ser sensibles a las preocupaciones relacionadas con la inmigración.

Integrar la educación sobre planificación patrimonial y titularidad dentro del asesoramiento para compradores de vivienda, los programas de asistencia para propietarios de viviendas y los servicios de recuperación ante desastres para prevenir futuros desafíos con las propiedades de herederos. La integración de estos temas en los programas existentes normaliza la planificación patrimonial como parte de la propiedad responsable de la vivienda. La exposición temprana y constante puede prevenir futuras complicaciones de titularidad antes de que surjan.

Fortalecer las alianzas entre las organizaciones comunitarias, los proveedores de asistencia legal, las universidades y los profesionales locales para expandir las redes de servicios y los canales de referidos. Los modelos colaborativos permiten a las organizaciones aprovechar fortalezas complementarias y ampliar su alcance. Estas alianzas pueden crear sistemas más eficientes y coordinados para abordar tanto casos rutinarios como complejos.

Aprovechar herramientas legales preventivas y sistemas de referidos confiables cuando no sea viable contar con servicios legales internos, a fin de garantizar que las familias tengan vías claras de apoyo. No todas las organizaciones pueden mantener equipos legales completos, pero aun así pueden desempeñar un papel fundamental en la prevención y la orientación. Contar con redes de referidos claras y acceso a herramientas estandarizadas ayuda a garantizar que las familias no se queden sin orientación.

Garantizar que los materiales y recursos en español sean una práctica estándar en la participación comunitaria. Las estrategias de alcance comunitario deben reflejar las realidades lingüísticas y culturales de las comunidades a las que sirven. Proporcionar materiales y servicios en español — y en formatos culturalmente relevantes — mejora la comprensión, la confianza y la participación.



SOBRE EL INFORME

Resumen informativo

El Consejo de Asistencia para la Vivienda (Housing Assistance Council) se asoció con UnidosUS para ayudar a promover la comprensión de este problema en evolución —y probablemente en crecimiento— en las comunidades latinas de los Estados Unidos y sus territorios. Este informe incorporó un enfoque de métodos mixtos que combinó tres actividades principales: 1) una estimación sobre la prevalencia de las propiedades de herederos en las comunidades latinas, 2) discusiones grupales facilitadas y perfiles comunitarios de cuatro comunidades distintas, y 3) perfiles de organizaciones comunitarias que están abordando la problemática de las propiedades de herederos. Este enfoque de múltiples niveles ayudó a identificar y sintetizar los aprendizajes de los esfuerzos y estrategias para abordar las propiedades de herederos en comunidades latinas seleccionadas.

Sobre los datos

La mayoría de los datos descriptivos y sobre propiedad de vivienda presentados en este informe provienen de las tabulaciones del Consejo de Asistencia para la Vivienda basadas en la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) y los Censos Decenales de Población y Vivienda de la Oficina del Censo de los EE. UU.

Censo Decenal de Población y Vivienda de la Oficina del Censo de los EE. UU.^[10]

El censo de los EE. UU. tiene como objetivo contar a cada habitante de los Estados Unidos. La recopilación de estos datos está establecida por el Artículo I, Sección 2 de la Constitución y se lleva a cabo cada 10 años. Los datos recopilados por el censo decenal determinan el número de escaños que corresponde a cada estado en la Cámara de Representantes de los EE. UU. y también se utilizan para distribuir miles de millones en fondos federales a las comunidades locales. Este informe incluye datos censales de 1990 y 2000.

Hasta el año 2010, los censos recientes consistían en un "formulario corto" —que incluía preguntas básicas sobre edad, sexo, raza, origen hispano, relación de parentesco en el hogar y condición de propietario o inquilino— y un "formulario largo". El formulario largo se aplicaba a una muestra de hogares e incluía tanto las preguntas básicas del formulario corto como preguntas detalladas sobre características sociales, económicas y de vivienda. Las preguntas del formulario largo suministraban datos e información para una variedad de programas relacionados con la educación, los veteranos de guerra, el empleo, el desarrollo comunitario y de la vivienda, la salud pública, los trayectos al trabajo, los servicios para personas mayores y con discapacidad, así como programas de asistencia para niños y

El censo decenal del año 2000 contabilizó la población de los EE. UU. en más de 281.4 millones de habitantes. El formulario corto (utilizado para los recuentos de población y métricas demográficas selectas como raza y edad) contenía 7 preguntas, mientras que el formato largo (utilizado para todas las demás características demográficas, sociales, económicas y de vivienda) contenía 52 preguntas. El censo decenal de 1990 contabilizó la población de EE. UU. en más de 248.7 millones. El formulario corto contenía 13 preguntas y el formulario largo contenía 45 preguntas.^[12]

Estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) de la Oficina del Censo de los EE. UU.^[13]

La Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (American Community Survey, ACS) es una encuesta a nivel nacional diseñada para proporcionar a las comunidades datos demográficos, sociales, económicos y de vivienda confiables y oportunos cada año. La Oficina del Censo de los EE. UU. presenta los datos de la ACS en forma de estimaciones tanto de un solo año como quinquenales (de cinco años). Estas estimaciones son fundamentalmente diferentes de los datos presentados a través del censo decenal o del predecesor de la ACS: el "formulario largo" del censo decenal. Este informe incluye datos desde el periodo 2006-2010 hasta las estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2000 a 2024.

Con el fin de ofrecer información más oportuna para todas las áreas geográficas que antes cubría el formulario largo decenal, la Oficina del Censo diseñó la ACS como una encuesta por muestreo que utiliza un enfoque de medición continua para la recopilación de datos. Cada año se extrae una muestra de 3.5 millones de direcciones del archivo maestro de direcciones de la Oficina del Censo.^[14]

Los cuestionarios de la encuesta ACS se envían mensualmente a aproximadamente 295,000 direcciones en todo el país.^[15] A las direcciones desde las cuales no se devuelve un cuestionario por correo se les da seguimiento; primero, en un intento por obtener la información por teléfono y, luego, mediante una entrevista presencial realizada por un entrevistador de campo de la Oficina del Censo para una muestra de los hogares que no respondieron.

A partir de las respuestas de la serie de 12 muestras mensuales independientes de cada año natural, la ACS proporciona estimaciones de las características demográficas, de vivienda, sociales y económicas para todos los estados, así como para ciudades, condados, áreas metropolitanas y grupos de población de 65,000 habitantes o más. Estas estimaciones, basadas en los datos de la ACS recopilados durante un año completo, se denominan "estimaciones de un año". Para las áreas menos pobladas, es decir, geografías con una población menor a 65,000 personas, se requieren cinco años para acumular suficientes datos de la encuesta a fin de lograr estimaciones de datos con una confiabilidad estadística similar a las producidas con el anterior formulario largo del censo decenal.^[16] Estas "estimaciones a cinco años" se publican anualmente para todas las geografías censales. Los datos quinquenales representan las únicas estimaciones disponibles cada año para poblaciones pequeñas (menos de 65,000 habitantes).^[17]

Margen de error en la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense^[18]

Los datos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) se basan en una muestra y están sujetos a variabilidad del muestreo. El error de muestreo es la incertidumbre asociada con una estimación que se basa en datos recopilados de una muestra de la población en lugar de la población completa. La Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) proporciona a los usuarios medidas de error de muestreo junto con cada estimación publicada. Para lograr esto, todas las estimaciones publicadas de la ACS van acompañadas de márgenes de error del 90 por ciento o de intervalos de confianza, ambos basados en estimaciones de varianza directa de la ACS.

El margen de error se indica casi siempre mediante los signos de más y menos ($\pm$) seguidos de un valor numérico. Este valor representa el rango dentro del cual se puede afirmar que se encontrará el valor real de la población, de acuerdo con distintos niveles de confianza. El margen de error aporta matices a las estimaciones de punto (estimaciones puntuales) que sirven como "mejor aproximación", al proporcionar un rango más exacto de los valores de los datos. Sumar y restar el margen de error a una estimación puntual crea el rango, o el intervalo de confianza.

Las estimaciones puntuales utilizan técnicas estadísticas, como modelos de regresión, para inferir a partir de los datos de la muestra cuál es el valor real de la

como la mejor estimación del valor característico de la población, dada la información disponible de los datos de encuestas por muestreo. Al igual que con cualquier aproximación o predicción, las estimaciones son tan confiables como la información en la que se basan. Las estimaciones como las presentadas en la ACS pueden variar en su precisión, especialmente en relación con el tamaño general de la muestra. Un número menor de observaciones muestrales da lugar a estimaciones menos exactas, mientras que un número mayor de observaciones muestrales suele proporcionar estimaciones más precisas.

Puede encontrar una descripción detallada de la metodología de recopilación de datos de la ACS y el diseño muestral de la encuesta en: <https://www.census.gov/programs-surveys/acs/methodology/design-and-methodology.html>.

Para obtener más información sobre el uso e interpretación de los datos de la ACS, consulte la documentación de la Oficina del Censo en: <https://www.census.gov/programs-surveys/acs/library/handbooks.html>.

Términos y conceptos geográficos

Estados

Los estados son las divisiones principales gubernamentales de los Estados Unidos. La Oficina del Censo también reconoce el Distrito de Columbia como un equivalente estatal en el censo económico. Los datos y el análisis para el territorio insular de Puerto Rico también se incluyeron en este informe cuando estuvieron disponibles y fueron metodológicamente sólidos.

Condados (o entidades estadísticamente equivalentes)^[19]

Las divisiones jurídicas principales de la mayoría de los estados se denominan "condados". En Luisiana, estas divisiones se conocen como parroquias (parishes). En Alaska, que no tiene condados, las entidades estadísticamente equivalentes son las áreas censales, ciudades y distritos (por ejemplo, Juneau city and Borough), municipios (por ejemplo, Anchorage) y distritos organizados (organized boroughs). Las áreas censales se delimitan de forma conjunta para fines de presentación de datos por el estado de Alaska y la Oficina del Censo de los EE. UU. En cuatro estados (Maryland,

independientes de cualquier organización de condado y, por lo tanto, constituyen divisiones primarias de sus estados. Estos lugares incorporados se conocen como "ciudades independientes" y se tratan como equivalentes a condados para fines de presentación de datos. Los municipios son las divisiones jurídicas principales de Puerto Rico. Para fines de presentación de datos, la Oficina del Censo de los EE. UU. considera un municipio como el equivalente a un condado en los Estados Unidos. Hay 78 municipios en Puerto Rico, todos ellos entidades gubernamentales en funcionamiento. El Distrito de Columbia no tiene divisiones primarias, y toda el área se considera equivalente a un condado para fines de presentación de datos.

Sectores censales[20]

Los sectores censales (census tracts) son subdivisiones estadísticas pequeñas y relativamente permanentes de un condado o entidad equivalente, las cuales son actualizadas por participantes locales antes de cada censo decenal como parte del Programa de Áreas Estadísticas de Participantes de la Oficina del Censo. La Oficina del Censo delimita los sectores censales en situaciones donde no existía un participante local o donde los gobiernos estatales, locales o tribales decidieron no participar. El propósito principal de los sectores censales es proporcionar un conjunto estable de unidades geográficas para la presentación de datos estadísticos.

Los sectores censales generalmente tienen una población de entre 1,200 y 8,000 habitantes, con un tamaño óptimo de 4,000 personas. Un sector censal suele cubrir un área contigua; sin embargo, el tamaño espacial de los sectores censales varía ampliamente dependiendo de la densidad del asentamiento. Los límites de los sectores censales se delimitan con la intención de mantenerse durante mucho tiempo, de modo que se puedan hacer comparaciones estadísticas de un censo a otro. Ocasionalmente, los sectores censales se dividen debido al crecimiento poblacional o se fusionan como resultado de una disminución poblacional sustancial.

Los límites de los sectores censales generalmente siguen características visibles e identificables. En algunos estados y situaciones, pueden seguir límites jurídicos no visibles, tales como los límites de las divisiones civiles menores (MCD) o de lugares incorporados para permitir establecer relaciones entre el sector censal y la unidad gubernamental en casos donde los límites gubernamentales tienden a permanecer inalterados entre censos. En la jerarquía geográfica estándar del censo, los sectores

Estimación de la prevalencia de las propiedades de herederos en las comunidades latinas.

Utilizando datos de evaluaciones fiscales de LightBox, el proceso de estimación empleó tanto características del propietario como del inmueble para identificar posibles propiedades de herederos. Esta investigación incorporó una metodología que capturara la fluidez de las propiedades de herederos de la mejor manera posible a escala nacional, considerando los problemas de disponibilidad y uniformidad de los datos. Con este enfoque, los investigadores buscaron estimar la prevalencia de dos clasificaciones de inmuebles: aquellos que tienen mayor probabilidad de ser propiedades de herederos y aquellos que están en riesgo de encontrarse actualmente en un estado de sucesión o que podrían convertirse pronto en propiedades de herederos. Se implementó la metodología para estimar la prevalencia relativa de dos clasificaciones: Propiedades con mayor probabilidad de ser propiedades de herederos (Most Likely Heirs' Property) y propiedades en riesgo de ser propiedades de herederos (At Risk of Being Heirs' Property).

Propiedades con mayor probabilidad de ser propiedades de herederos

Los inmuebles incluidos en esta clasificación presentan indicios de una transferencia de propiedad tras la muerte del propietario sin haber completado el proceso formal de sucesión ni la transferencia formal de la titularidad.

Se seleccionaron aquellas propiedades que no demostraban indicios de una transferencia formal de titularidad en las características del propietario. Se identificaron los inmuebles que contenían términos en el nombre del contribuyente/propietario que indicaban una transferencia de propiedad tras su fallecimiento sin mediar un proceso de sucesión. El uso de esta terminología no es una práctica estándar en todo el país. Esta investigación seleccionó la terminología que se utilizaba con mayor frecuencia en los datos de las evaluaciones fiscales para señalar que el propietario había fallecido y el inmueble no había completado el proceso formal de transferencia de titularidad.

Al analizar el conjunto de datos, se seleccionaron propiedades con códigos de adjudicación de derechos (vesting codes) que indican la propiedad por parte de múltiples personas físicas. Los investigadores observaron que había propiedades que contenían indicios de planificación patrimonial, pero que no habían pasado por un proceso de

de investigación identificó las propiedades con mayor probabilidad de encontrarse en un estado de sucesión debido a problemas de titularidad no resueltos. Los códigos de adjudicación identifican cómo se transfirió la propiedad del antiguo dueño al propietario o propietarios actuales. Los investigadores también observaron un subconjunto de propiedades con problemas de titularidad no resueltos que presentaban indicadores de planificación patrimonial; esto puede significar que el propietario fallecido pudo haber elegido una forma de control familiar de la tierra, pero que la propiedad no pasó por el proceso de sucesión o por la transferencia legal de la propiedad. El equipo de investigación también analizó los códigos de adjudicación de los propietarios para incluir únicamente los inmuebles que pertenecen a múltiples personas físicas. Se excluyeron las propiedades con códigos de adjudicación tales como "corporación", "nombre comercial (doing business as)", "gobierno" y "sociedad colectiva". También se excluyeron las propiedades con códigos de adjudicación que indicaban propiedad única, cotenencia (joint tenants), fideicomisos en vida o una transferencia al cónyuge.

Propiedades en riesgo de ser propiedades de herederos

La investigación analizó las características de los inmuebles para identificar aquellos con indicadores alineados con la falta de una titularidad clara. Debido a la variación entre localidades al reportar propietarios fallecidos y actualizar la información del propietario/contribuyente, el uso exclusivo de indicadores basados en el nombre de la persona puede tergiversar significativamente la prevalencia real del problema. Para representar mejor la prevalencia relativa de las propiedades de herederos, los investigadores también analizaron las características de las propiedades asociadas a la falta de una titularidad clara. Los indicadores incluyeron información sobre la fecha de venta, exenciones fiscales, calidad y condición del edificio y el monto de la hipoteca. Las propiedades que presentaban las cuatro características se clasificaron en riesgo de ser propiedades de herederos. En este informe, se combinaron las estimaciones para todas las propiedades identificadas.

Estimación de la prevalencia de las propiedades de herederos en sectores censales con mayoría latina

El análisis intentó aplicar de manera más específica este enfoque comprobado a las comunidades con una alta concentración de residentes latinos. La mayoría de los datos de parcelas catastrales utilizados para diversos análisis de las propiedades de

En un esfuerzo por aproximar la prevalencia de las propiedades de herederos en las comunidades latinas, la metodología se aplicó a los sectores censales donde más de la mitad (51.0 %) o más de la población del sector se identificó como hispana o latina dentro de las estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) 2020-2024 de la Oficina del Censo de los EE. UU. El análisis identificó 9,472 sectores (el 11.1 % de todos los sectores de EE. UU.) donde más de la mitad de la población se identificó como hispana o latina de cualquier raza. Hubo al menos un sector censal con mayoría latina en 41 de los 52 estados y territorios, incluyendo el Distrito de Columbia y Puerto Rico.

Limitaciones y advertencias sobre los datos

La falta de uniformidad en la recopilación de datos de las evaluaciones fiscales representa un desafío al identificar las propiedades de herederos. Las localidades cuentan con procesos de evaluación fiscal y de reporte de datos muy variados. La mayoría de las estimaciones sobre las propiedades de herederos hasta la fecha han sido limitadas debido a problemas asociados con la disponibilidad de los datos. El análisis utilizó un conjunto de datos sólido que incluía todas las propiedades residenciales evaluadas, excepto las propiedades vacantes. No obstante, debido a la falta de datos de evaluación, la exclusión de las propiedades vacantes y la falta de uniformidad en los procesos de evaluación, la estimación de la investigación sobre la prevalencia de las propiedades de herederos en los sectores censales con mayoría latina es muy conservadora.

Además, el estudio intentó incluir a Puerto Rico en el análisis, pero los niveles sustanciales de información faltante, incompleta o inconsistente dentro de los datos base de las parcelas catastrales para el territorio requirieron finalmente la eliminación de los sectores con mayoría latina de Puerto Rico del análisis.

Por último, es sumamente importante señalar que las estimaciones presentadas en este informe sobre las propiedades de herederos con mayor probabilidad o en riesgo corresponden a todas las parcelas residenciales en los terrenos identificados, y no son exclusivas de los hogares ocupados por latinos. Los datos de parcelas subyacentes utilizados para el análisis no identifican los hogares por raza o grupo étnico. Como una aproximación para las comunidades mayoritariamente latinas, el análisis se limitó a los

sectores donde la mayoría de la población se identificó como hispana o latina. En general, el 73.8 por ciento de la población en estos sectores es latina o hispana. Sin embargo, es perfectamente posible que una parte de las propiedades de herederos identificadas en los sectores con mayoría latina no esté ocupada por hogares latinos.

Discusiones grupales facilitadas

En abril de 2025, UnidosUS y el Consejo de Asistencia para la Vivienda (HAC, por sus siglas en inglés) facilitaron tres (3) sesiones de escucha semiestructuradas para examinar la manifestación de las propiedades de herederos y los problemas de titularidad dentro de las comunidades latinas. La iniciativa buscó identificar los tipos de apoyo que ofrecen actualmente las organizaciones comunitarias y explorar los roles potenciales de las instituciones intermediarias, como UnidosUS y el HAC, para abordar estos desafíos.

Las sesiones de recopilación de información contaron con un total de 13 personas en representación de nueve organizaciones,^[21] con participantes provenientes de un amplio rango geográfico que incluyó la región de la frontera sur, el oeste, el medio oeste, el este y Puerto Rico. La diversidad de la representación contribuyó a una discusión enriquecedora y con múltiples matices.

Preguntas guía:

1. ¿Cómo se entienden y se viven las propiedades de herederos dentro de su comunidad?
2. ¿Cuál es el enfoque de su organización para apoyar la propiedad de la tierra y la riqueza generacional?
3. En los esfuerzos más amplios para comprender mejor las propiedades de herederos en el sector de la vivienda, ¿qué cree que falta para garantizar que las comunidades y los hogares latinos estén plenamente representados y se tengan en cuenta sus necesidades únicas?

Las perspectivas generadas a través de estas discusiones informaron la trayectoria general del estudio y contribuyeron al desarrollo de estrategias que responden a cada contexto. Las discusiones grupales facilitadas identificaron a cuatro organizaciones para realizar estudios de caso detallados y mantuvieron una colaboración continua con todos los participantes.

Perfiles comunitarios

Para profundizar en las perspectivas generadas a través de las discusiones grupales facilitadas, el equipo de investigación realizó perfiles comunitarios en cuatro áreas distintas a fin de examinar más de cerca cómo se manifiestan los problemas de las propiedades de herederos dentro de diferentes comunidades latinas y las estrategias de base comunitarias. Estos perfiles ofrecen una investigación más profunda sobre las tradiciones, las estructuras legales y las condiciones económicas que dan forma a las distintas vías por las cuales surgen las propiedades de herederos y afectan a las familias. Cada perfil exploró las barreras para la tenencia de la tierra, el acceso al capital y la preservación de la riqueza generacional, al tiempo que destacó las estrategias utilizadas por profesionales, abogados y organizaciones comunitarias para prevenir la pérdida de propiedades y promover la estabilidad.

Esto se basó en múltiples métodos cualitativos para garantizar una comprensión integral y fundamentada de las condiciones locales. Estos incluyeron entrevistas en profundidad con líderes organizacionales y profesionales; la revisión y el análisis sistemático de documentación, tales como materiales de programas, publicaciones recientes y herramientas de alcance comunitario; así como mesas redondas facilitadas y conversaciones complementarias con el personal y los socios comunitarios para aclarar los temas emergentes. En conjunto, estos métodos ofrecieron una perspectiva de múltiples niveles sobre los enfoques organizacionales, las necesidades de la comunidad y los entornos de políticas públicas.

Las perspectivas recopiladas a través de este enfoque fundamentaron recomendaciones tanto locales como nacionales destinadas a fortalecer las intervenciones en materia de propiedades de herederos, apoyar programas culturalmente receptivos y ampliar el acceso equitativo a recursos legales y financieros. Los estudios de caso tienen como objetivo contribuir a una comprensión más matizada de cómo la propiedad de herederos afecta a las comunidades latinas y ayudar a identificar estrategias impulsadas por la propia comunidad para abordar estos desafíos.

Cada una de las organizaciones presentadas en este informe cuenta con prácticas y programas establecidos que se adaptan a las comunidades en las que operan; su trabajo se basa en el aprendizaje obtenido de sus clientes, socios y gobiernos locales para diseñar las mejores prácticas que respondan a las necesidades de las personas a quienes sirven. Como organizaciones independientes, esto significa que adoptan enfoques variados para evolucionar sus programas a lo largo del tiempo.

El CRH, MAUC, AHSTI y BPNC aportaron información adicional sobre sus programas, contextos y la manera en que diseñan su trabajo en respuesta a estos.

Más sobre el CRH

Las estrategias intersectoriales del CRH impulsan un modelo integral para la preservación comunitaria a largo plazo. CRH comenzó su trabajo con las propiedades de herederos a través de un programa destinado a apoyar la salud y el bienestar de la comunidad en relación con el entorno construido, y comenzó a abordar las propiedades de herederos como resultado de ello.

A través de la asistencia técnica a los gobiernos locales, el CRH apoya el diseño e implementación de programas de estorbo público y métodos de cumplimiento de códigos de propiedad que se alinean con las metas de preservación comunitaria. Este trabajo garantiza que los esfuerzos municipales para abordar el deterioro urbano y el manejo de las propiedades vacantes vayan de la mano con protecciones para los residentes y herederos, previniendo el desplazamiento al tiempo que se apoya la revitalización de los vecindarios. De manera similar, el trabajo del CRH con grupos comunitarios a través del mapeo, la planificación y la participación ciudadana fortalece la capacidad local para gestionar y abogar por sus propios espacios, construyendo la infraestructura cívica necesaria para un cambio a largo plazo.

Las iniciativas de desarrollo de propiedades y de creación de espacios (placemaking) del CRH sirven como extensiones visibles de este marco de preservación. Al reinvertir en los vecindarios, el CRH está transformando propiedades poco utilizadas o abandonadas en activos comunitarios, incluyendo viviendas asequibles y espacios culturales. Su primera adquisición de un inmueble fue, de hecho, una propiedad de herederos, lo que demuestra el compromiso del CRH de modelar en la práctica soluciones orientadas a la preservación. Estos proyectos no solo aportan beneficios tangibles a las comunidades, sino que también sirven como pruebas de concepto para reformas legales y políticas públicas que respaldan el control comunitario a largo plazo.

La abogacía, que funciona como tejido conectivo de la organización, garantiza que las lecciones aprendidas en el campo informen los cambios de políticas públicas a nivel local y nacional. El CRH publica investigaciones, participa en foros públicos y colabora con universidades y organizaciones sin fines de lucro para ampliar la comprensión de los problemas de las propiedades de herederos dentro del contexto legal e histórico único de Puerto Rico. Esta colaboración sostenida garantiza que las perspectivas de la comunidad estén representadas y refuerza la credibilidad del CRH como una institución tanto con raíces comunitarias como experta en políticas públicas.

Para el CRH, la sostenibilidad depende tanto de la estrategia financiera y operativa como de la confianza. Al diversificar sus áreas de programas, cultivar relaciones con financiadores y municipios e integrar la educación y el empoderamiento en cada iniciativa, el CRH se ha posicionado como una institución resiliente capaz de adaptarse a los desafíos cambiantes de Puerto Rico. Este modelo integral e intersectorial le permite al CRH mantener el impulso, profundizar el impacto comunitario y seguir siendo un líder respetado en el trabajo de propiedades de herederos en toda la isla y más allá.

Más sobre MAUC

Al igual que el CRH, MAUC reconoce la importancia de las alianzas en su labor para abordar el problema de la propiedad de herederos en su comunidad. La colaboración le permite a MAUC ampliar su alcance comunitario y sostener sus esfuerzos a largo plazo.

El trabajo de MAUC se fundamenta en alianzas recíprocas y de larga trayectoria que fortalecen la capacidad de la comunidad y garantizan que los programas perduren más allá de los proyectos individuales o los ciclos de financiamiento. En lugar de operar de manera aislada, MAUC construye sistemas colaborativos que reúnen a residentes, profesionales del derecho y la vivienda, universidades y agencias públicas para abordar necesidades comunitarias complejas. Este enfoque impulsado por las alianzas refleja la convicción de MAUC de que el impacto sostenible depende de una infraestructura compartida, la confianza mutua y la capacidad de adaptar los recursos a medida que cambian las condiciones, lo que permite que los programas sigan

En su programación más amplia, MAUC actúa como un agente coordinador y conector, creando espacios donde los socios alinean su experiencia y coordinan servicios en beneficio de los residentes del Westside. A través de colaboraciones con instituciones como la Universidad St. Mary's, la Universidad de Texas San Antonio (UTSA, por sus siglas en inglés), la Asociación de Servicios Legales de San Antonio (SALSA, por sus siglas en inglés), la oficina del secretario del condado (country clerk) y profesionales locales, MAUC ayuda a traducir el conocimiento especializado en servicios accesibles y de base comunitaria. Estas alianzas se extienden al desarrollo de la fuerza laboral y la educación, incluyendo canales de capacitación para profesionales bilingües y planes de estudio que dotan a los consejeros de primera línea con herramientas prácticas. Al invertir en relaciones y soluciones compartidas, MAUC cree firmemente que cuando los socios prosperan, el impacto en la comunidad se amplifica y se sostiene.

Más sobre AHSTI

AHSTI pone un énfasis central en programas de apoyo enfocados en el cliente y en el hogar, los cuales se complementan con el trabajo de socios y organizaciones comunitarias. Al destacar las experiencias de los hogares y adaptar los servicios a sus necesidades individuales, AHSTI ha logrado construir una base sólida en su comunidad.

A través de su trabajo diario con las familias, AHSTI funciona como un recurso confiable en las comunidades a las que sirve, ofreciendo orientación práctica y apoyo a medida que los hogares afrontan los retos de mantener una vivienda estable a lo largo del tiempo. En lugar de centrarse en intervenciones de una sola vez, la programación de AHSTI enfatiza la continuidad y construye relaciones a largo plazo con los clientes mediante la educación, el asesoramiento y los servicios de seguimiento que responden a las necesidades y circunstancias cambiantes del hogar. Esta colaboración sostenida permite a AHSTI apoyar a las familias no solo en los momentos clave, sino a lo largo de todo el ciclo de la propiedad de la vivienda.

A nivel comunitario, AHSTI se coordina estrechamente con organizaciones locales y socios públicos para brindar servicios accesibles y relevantes basados en la experiencia vivida. Al alinear el asesoramiento, la educación y los apoyos para la estabilización, AHSTI ayuda a esclarecer sistemas complejos y a reducir las barreras

que a menudo impiden que las familias accedan a la asistencia. Este enfoque colaborativo y centrado en el cliente refuerza la confianza, fortalece los lazos comunitarios y respalda la estabilidad de la vivienda de maneras que van más allá de los programas individuales, contribuyendo a una resiliencia vecinal más amplia y a la seguridad a largo plazo para las familias en todo el Valle del Río Grande.

Más sobre BPNC

Debido a su enfoque en las intervenciones a nivel de vecindario, BPNC brinda servicios a las familias al tiempo que aboga por el apoyo público para la planificación patrimonial y las herencias.

BPNC ofrece servicios comunitarios, tales como asistencia en beneficios públicos, asesoramiento financiero y de alquiler, y prevención de ejecuciones hipotecarias, apoyando cada mes a cientos de familias que se esfuerzan por lograr la estabilidad y el bienestar. Al reconocer que ser propietario es tanto un activo personal como un componente fundamental de la estabilidad del vecindario, BPNC se enfoca en la educación proactiva y el apoyo para ayudar a los residentes a proteger sus hogares y su riqueza intergeneracional. El personal bilingüe brinda apoyo a través de talleres, atención sin cita previa, sesiones virtuales y eventos comunitarios, creando oportunidades confiables para que las familias aborden temas complejos como las herencias, la planificación patrimonial y la protección de activos de maneras culturalmente familiares.

BPNC también trabaja en colaboración con organizaciones locales, entidades sin fines de lucro y agencias públicas para lograr que los servicios sean accesibles, receptivos y alineados con las necesidades de los residentes. Al vincular la consejería de vivienda, la educación financiera, la programación para jóvenes y la orientación legal, la organización ayuda a informar a las familias sobre sistemas complicados, reducir barreras y fomentar la estabilidad a largo plazo. A través de estos esfuerzos, BPNC demuestra cómo los enfoques centrados en la comunidad y enfocados en la prevención pueden proteger la propiedad de la vivienda, fortalecer la resiliencia de los vecindarios y empoderar a las familias para planificar el futuro con confianza.

Recursos adicionales:

BPNC y MAUC han creado pautas accesibles sobre aspectos legales y de propiedad de vivienda para sus comunidades. Estas herramientas permiten a ambas organizaciones realizar actividades de alcance comunitario, al tiempo que proporcionan a los posibles clientes información sobre lo que hacen sus programas y por qué sus servicios pueden ser valiosos para los propietarios. Los documentos y folletos como estos también pueden dotar a los propietarios del conocimiento necesario para evitar fraudes o amenazas contra su hogar, especialmente en aquellos hogares con estatus migratorio mixto.

BRIGHTON PARK NEIGHBORHOOD COUNCIL



KNOW YOUR RIGHTS PROTECT YOUR ASSETS

Have you wondered what would happen to your assets if you were detained or deported? Let us help you answer your questions and secure your future!



4477 S. Archer Ave
Chicago, IL 60632

What You Need to Remember

- No matter where you are, your home, car, and bank account is yours!
- Thinking of selling your home? It is wise to seek advice before making any final decisions.
- Consult with your financial institution before making changes to your bank account.
- Keep all of your essential documents in one place!

Contact Us

773-523-7110 | www.bpncchicago.org | email: financialservices@bpncchicago.org



CONOCE TUS DERECHOS PROTEGE TUS BIENES

¿Te has preguntado qué pasaría con tus bienes si fueras detenido o deportado? ¡Déjanos ayudarte a responder tus preguntas y asegurar tu futuro!



4477 S. Archer Ave
Chicago, IL 60632

Lo que Necesitas Recordar

- ¡No importa dónde estés, tu casa, tu coche y tu cuenta bancaria son tuyos!
- ¿Estás pensando en vender tu casa? Es recomendable buscar asesoría antes de tomar decisiones finales.
- Consulta con tu institución financiera antes de hacer cambios en tu cuenta bancaria.
- ¡Mantén todos tus documentos esenciales en un solo lugar!

Contáctanos

773-523-7110 | www.bpncchicago.org | correo electrónico: financialservices@bpncchicago.org



EL CONCILIO DE LA COMUNIDAD DE BRIGHTON PARK
4477 S. Archer Ave. Chicago, IL 60632

Conozca sus derechos, proteja sus bienes!

Utilice el siguiente formulario como guía para crear un plan con su familia. Guárdelo en un lugar seguro y privado.

Información Imprtante de Finanzas: :

¿A quién puedo contactar para discutir mis opciones?

- El Concilio de la Comunidad de Brighton Park-Departamento de Servicios Financieros
Teléfono: 773-523-7110
Correo electrónico: financialservices@bpncchicago.org

Hágase estas preguntas al hacer un plan financiero:

- ¿Quién supervisará sus propiedades y asuntos financieros?
- ¿Quién se hará cargo de sus asuntos financieros si está detenido?

Información de Contacto de Emergencia:

- ¿Quién cobrará mi salario en caso de emergencia?
- ¿Quién administrará mi propiedad?
- ¿Quién pagará mis cuentas?

PRIMERA PERSONA		
Nombre:		Relación:
Direccion:		
Ciudad:	Estado:	Código Postal:
Numero de celular:		Correo Electronico:

SEGUNDA PERSONA		
Nombre:		Relación:
Direccion:		
Ciudad:	Estado:	Código Postal:
Numero de celular:		Correo Electronico:

Información Sobre Mi Empleo:

EMPLEADOR# 1		
Nombre de Empleo:		Numero de Telefono:
Direccion:		
Ciudad:	Estado:	Código Postal:
Nombre de Supervisor:		Correo Electronico:

EMPLEADOR# 2 O DE SU CÓNYUGE		
Nombre de Empleo:		Numero de Telefono:
Direccion:		
Ciudad:	Estado:	Código Postal:
Nombre de Supervisor:		Correo Electronico:

Información Bancaria:

CUENTA DE BANCO #1	
Nombre de Banco:	Numero de Cuenta:
Tipo de cuenta: ☐ De Cheques ☐ De Ahorros	
Quien tiene acceso a la cuenta?:	

CUENTA DE BANCO #2	
Nombre de Banco:	Numero de Cuenta:
Tipo de cuenta: ☐ De Cheques ☐ De Ahorros	
Quien tiene acceso a la cuenta?:	

CUENTA DE BANCO #3	
Nombre de Banco:	Numero de Cuenta:
Tipo de cuenta: ☐ De Cheques ☐ De Ahorros	
Quien tiene acceso a la cuenta?:	

Información Hipoteca/Alquiler:

HIPOTECA	
Nombre de Banco:	Numero de Cuenta:
Numero de seguro que utilizo:	Cuanto es su pago?: _____
¿Está atrasado con su pago?	Cuantos meses?

ALQUILER	
Nombre del Arrendador:	Numero de Telefono:
Cuanto es su pago?: _____	¿Está atrasado con su pago?
Cuantos meses esta atrasado?	¿Está en proceso de desalojo?

Información de Vehiculo:

VEHICULO #1	
Marca/Model:	Numero de Placa:
Número de bastidor (Vin#):	Nombre de Seguro:
Numero de Telefono de Seguro:	Numero de Poliza:

VEHICULO #2	
Marca/Model:	Numero de Placa:
Número de bastidor (Vin#):	Nombre de Seguro:
Numero de Telefono de Seguro:	Numero de Poliza:

MAUC

Fracturas Mensuales:

- ¿Quién paga normalmente las facturas mensuales?
- ¿Quién más puede pagar las facturas mensuales?

Tipo de Fracturas	Nombre y Direccion	Telefono	Cantidad	Fecha de vencimiento
Hipoteca/Alquiler				
Impuestos de la propiedad				
Electricidad				
Gas				
Agua				
Telefono de casa				
Cellular				
Prestamo de Auto #1				
Prestamo de Auto #2				
Seguro de Auto				
Tarjeta de Credito #1				
Tarjeta de Credito #2				
Seguro Medico				
Otro				
Otro				
Otro				

Recursos:

- ¿Con quién puedo comunicarme para hablar sobre poderes legales?
 - Chicago Volunteer Legal Services - (312) 332-1624
- Si su empleador no le paga su salario, comuníquese con:
 - Departamento de Trabajo - (312) 793-2800
- Organización de derechos de los trabajadores
 - Centro de Trabajadores Unidos
 - 9546 S. Ewing Ave, Chicago, IL 60617
 - (773) 349-2806
- Asistencia Legal:
 - Legal Aid Chicago - (312) 341-1070
 - Legal Aid Society of Metropolitan Family Services - (312) 986-4000
 - Beyond Legal Aid - (312) 999-0056



El Concilio de la Comunidad de Brighton Park-Departamento de Servicios Financieros

Teléfono: 773-523-7110

Correo electrónico: financialservices@bpncchicago.org

Fuente de información:
The Resurrection Project
<https://unidosus.org/blog/2016/11/22/know-rights-immigration-resources/>

|

MAUC Homestead Preservation Center
CONSTRUYENDO COMUNIDADES MÁS RESILIENTES

El *Homestead Preservation Center* de MAUC es un recurso vital para los propietarios que desean conservar sus viviendas y preservar el tejido sociocultural de sus comunidades. Su objetivo es proporcionar recursos que ayuden a los propietarios a mantener o sanear el título de sus viviendas, reducir sus impuestos inmobiliarios y hacer frente a los desafíos que imponen estos factores; de este modo, el centro contribuye a garantizar que los residentes arraigados puedan seguir prosperando en sus vecindarios. Durante décadas, las comunidades de San Antonio y las zonas de ciertos códigos postales se han enfrentado a retos derivados de la segregación económica. Por ejemplo, en el Westside de San Antonio, a pesar de su proximidad al centro, han existido importantes barreras históricas de acceso, inversión y ayuda necesaria para que esta comunidad prospere. La vulnerabilidad sistémica de esta comunidad residencial acelera procesos de gentrificación y desplazamiento involuntario. Ante este fenómeno transversal que afecta a sectores urbanos con perfiles de alta rotación migratoria y vulnerabilidad social, MAUC está interviniendo proactivamente sobre la titularidad sucesoria para mitigar la pérdida de patrimonio

La misión principal de la organización consiste en servir a los residentes ayudándoles a preservar los bienes comunitarios, frente a una enorme y constante demanda de nuestros servicios. MAUC ha constatado que muchos propietarios carecen de un título legal claro debido a transmisiones hereditarias informales, lo que les impide acceder a préstamos destinados a reparaciones. Este problema se cruza con el legado de prácticas pasadas de exclusión urbanística (*red-lining*), que ha provocado una baja inversión histórica en el parque de viviendas del distrito y una alta concentración de inmuebles en mal estado. A esta situación se suman las restricciones de los códigos urbanísticos y de zonificación, así como la prevalencia de hogares no bancarizados y de economías basadas en efectivo. Estas barreras dificultan la creación del historial crediticio necesario para acceder a productos financieros orientados a la compra o reforma de viviendas. En conjunto, todos estos factores moldean la realidad de los residentes del distrito y repercuten directamente en sus hogares, vecindarios y calidad de vida en general. Si analizamos la demografía del área de influencia de MAUC, el Westside de San Antonio (Texas) —la comunidad señalada en el mapa— se clasifica como una zona de ingresos bajos y moderados (LMI) que cuenta con un parque de viviendas envejecido: el 62 % de los propietarios son mayores de 55 años. Al observar el mapa, muchas otras zonas de la ciudad presentan problemáticas similares. En la mayoría de los casos no se ha realizado ninguna planificación patrimonial y, cuando existe un testamento, los trámites sucesorios no se completaron a tiempo para sanear el título de propiedad. Los inmuebles se han transmitido de generación en generación sin la documentación adecuada, lo que expone a muchas familias a prácticas abusivas y al desplazamiento involuntario de su hogar familiar.

En 2018, MAUC puso en marcha el Centro de Vivienda que comenzó sus operaciones en el Westside de San Antonio con un éxito inmediato. Tras iniciar su andadura como un proyecto piloto en esta zona, el centro amplió su cobertura a toda la ciudad. El Centro de Vivienda de MAUC funcionó como un laboratorio para abordar las necesidades y oportunidades de vivienda a nivel comunitario, sirviendo además como modelo para implementar nuevas estrategias de inversión inmobiliaria más equitativas. En la actualidad, el centro sigue educando, empoderando y conectando a los clientes con socios comunitarios para potenciar el desarrollo económico, fomentar la autonomía financiera y promover la creación de patrimonio en las familias de ingresos bajos y moderados.

MAUC trabaja en estrecha colaboración con socios comunitarios afines para adoptar un enfoque proactivo en la preservación de vecindarios y viviendas. La revisión legal de los documentos con los clientes se realiza a través de alianzas con la *UTSA Westside Community Partnership* y la Facultad de Derecho de St. Mary's. Gracias a estas colaboraciones, podemos contar con acceso a profesionales jurídicos. MAUC trabaja con los clientes y les educa sobre la importancia de sanear los títulos de propiedad y sobre qué documentos son necesarios para tramitar una herencia. El personal de la organización se encarga de realizar la investigación y las gestiones previas con los clientes. En cuanto están preparados para la asesoría legal, se les programa una cita con uno de nuestros socios *pro-bono*. Todas las reuniones y citas se llevan a cabo en las instalaciones de MAUC para mayor comodidad de los usuarios. Tras reunirse con el abogado, los documentos se legalizan ante notario con el apoyo del personal interno y la propia organización se encarga de abonar y presentar los escritos correspondientes. Cubrir estas tasas de presentación es un paso crítico para completar el proceso, ya que, como la experiencia nos ha demostrado a lo largo de los años, de otro modo los documentos redactados quedarían sin registrar por falta de fondos de los clientes. Para lograr un impacto real en el saneamiento de títulos y prevenir futuros problemas de sucesiones intestadas, cada usuario completa su trámite dotado de una Escritura de Transferencia por Fallecimiento (*Transfer on Death Deed* - TODD), cuyos costos son asumidos en su totalidad por MAUC. <https://youtu.be/6gC4-bzbZKo>

Este será el punto de partida prioritario, a partir de las necesidades detectadas a diario en nuestra labor comunitaria, al comprobar cómo los hogares de distintas zonas se enfrentan a un conjunto de retos socioeconómicos y habitacionales interrelacionados. Por ejemplo, en el Westside más del 75 % de la población tiene menos de 35 años; sin embargo, más del 60 % de los propietarios superan los 55 años, lo que constituye un claro indicador de una brecha generacional en la acumulación de patrimonio. Asimismo, se observa una fuerte concentración de vivienda subvencionada entre el casi 70 % de las 41 656 unidades habitacionales del área que fueron construidas antes de 1970. Es evidente que otras zonas de la ciudad se enfrentan a problemáticas similares. La demanda va en aumento en todo el municipio, especialmente en sectores con una alta población de ingresos bajos y moderados (LMI) y en comunidades de color. Los gráficos anteriores revelan que el Distrito 5 no es el único territorio que requiere nuestra labor de preservación de viviendas, ya que esta necesidad se expande por toda la ciudad.

Mediante la integración, MAUC ha creado un sistema coordinado entre todos sus programas para asistir a las familias de forma integral y mitigar así los determinantes sociales de la salud (SDoH). En los últimos años, se ha puesto un especial foco en la vivienda dentro de estos factores, partiendo de la premisa de que el lugar donde uno vive importa y que ayudar a las personas a conservar su hogar es un componente crítico de dichos factores. Ayudar a las familias a preservar sus viviendas familiares no solo fomenta patrimonio generacional y oportunidades económicas, sino que ahora les permite disfrutar de una mejor calidad de vida y rehabilitar casas que, en muchos casos, no se encuentran en condiciones óptimas para ser habitadas. De este modo, las familias pueden buscar recursos para mejorar su salud y sus condiciones de vida. Para ello, MAUC ha diseñado un sistema interconectado para asistir a todo el núcleo familiar bajo un enfoque holístico, garantizando que los clientes reciban apoyo en todas las áreas de sus vidas. Al abordar los determinantes sociales de la salud, podemos construir comunidades más resilientes en San Antonio y propiciar la creación de riqueza generacional y oportunidades económicas para toda la familia. Mantener a las personas en sus hogares respalda las estrategias contra el desplazamiento y reduce las prácticas abusivas en las comunidades de ingresos bajos y moderados (LMI).

Actualmente, nos encontramos en la búsqueda de diversas oportunidades de subvención y apoyo filantrópico para ayudar a financiar el Centro de Preservación de la Propiedad Familiar de MAUC (*MAUC Homestead Preservation Center*). Con un claro entendimiento de la importancia de este proyecto y del impacto positivo que puede tener en la comunidad, nuestro compromiso sigue siendo firme en la búsqueda de los recursos necesarios para llevar a cabo esta labor de gran repercusión. Mediante nuestros esfuerzos

diligentes, estamos explorando todas las vías para asegurar financiación y nos mostramos optimistas en cuanto a la obtención de los recursos necesarios para impulsar el proyecto. Continuamos entregados al éxito de esta iniciativa y decididos a sacarla adelante. Agradecemos al congresista Casar su generosa aportación de 850 000 dólares para la financiación de proyectos comunitarios destinados al Centro de Preservación de la Propiedad de MAUC. Esta financiación no está destinada a programas ni a personal; los fondos aportados por el congresista Casar se centran exclusivamente en las infraestructuras, concretamente en la renovación del espacio para el centro, al cual MAUC se expandió y trasladó el verano pasado. Este espacio permite al personal atender las necesidades de los clientes que acuden a MAUC en busca de servicios. Ahora que el centro se encuentra en su propia sede dentro de la suite 201 de MAUC, seguimos buscando financiación para mantener y ampliar nuestros programas.

En 2024 cerramos 270 casos y finalizamos el año con 376 propietarios que recurrieron a los servicios de nuestro Centro de Preservación de la Propiedad. Nuestra lista continuó en aumento debido a las múltiples remisiones hacia nuestros programas de asistencia. Por ejemplo, el programa municipal de rehabilitación de viviendas registra que más del 40 % de las solicitudes fueron denegadas porque los solicitantes no disponían de un título de propiedad claro. Somos conscientes del impacto que podemos generar y sabemos qué se necesita para aplicar nuestro modelo bajo un enfoque de adecuación sociocultural.

The Mexican American Unity Council, Inc., una corporación privada sin fines de lucro y exenta de impuestos de desarrollo comunitario 501(c)(3), se estableció en 1967 y tiene su sede en el Westside de San Antonio. MAUC es una organización de servicios múltiples cuya misión es fortalecer nuestras comunidades a través de la vivienda, la educación y las oportunidades económicas. San Antonio, con su rica historia mexicanoamericana, alberga a una población de 2,6 millones de habitantes, de los cuales el 63 % son de origen hispano. MAUC mantiene su compromiso de mejorar la calidad de vida en nuestra dinámica comunidad ofreciendo una amplia gama de servicios comunitarios locales de vital necesidad. El éxito de nuestra labor se debe a la comprensión de la cultura, la tradición y la herencia lingüística de las diversas personas a las que servimos. La organización además mantiene su compromiso de crear y preservar viviendas asequibles, habitables y sostenibles, y se ha consolidado firmemente como una entidad vital que conecta a nuestras comunidades con un mundo en constante cambio. Todos los programas bajo el paraguas de MAUC cumplen nuestra misión trabajando de forma conjunta y aprovechando los recursos disponibles para crear una red interconectada de servicios eficientes para las familias de nuestra comunidad.

A través de esfuerzos de colaboración y un compromiso compartido con la causa, creemos que podemos alcanzar nuestras metas y marcar la diferencia en la vida de quienes servimos. El Centro de Preservación de la Propiedad (*Homestead Preservation Center*) constituye una pieza fundamental para impulsar el crecimiento a largo plazo, la inversión y la preservación de los vecindarios. MAUC liderará una coalición de diversas organizaciones con la visión compartida de instituir iniciativas contra el desplazamiento en todo San Antonio (Texas). Nuestro objetivo es garantizar que las comunidades vulnerables estén protegidas frente al desplazamiento, una preocupación creciente motivada por la gentrificación y otros factores. Mediante el trabajo conjunto, aspiramos a generar un impacto duradero y a mejorar la vida de quienes consideran a San Antonio su hogar. A través de la acción concertada y un firme compromiso de preservar el tejido sociocultural de la comunidad, creemos que podemos cumplir nuestros objetivos y transformar la vida de los usuarios. Actualmente, entre los impulsores de este proyecto figuran la Universidad de Texas en San Antonio (*University of Texas at San Antonio*) y la Universidad St. Mary's (*St. Mary's University*). Gracias a su labor jurídica *pro-bono*, MAUC logra materializar la preservación del patrimonio de la comunidad.

Durante los últimos 6 años, el Programa de Sucesiones de MAUC ha sido un pilar en San Antonio y ha abierto camino para ayudar a las comunidades a preservar sus vecindarios y su tejido sociocultural. De

forma muy tangible, MAUC ayuda a las familias a generar riqueza generacional y oportunidades económicas para sus hogares y su comunidad. Nuestros servicios no solo se prestan de manera gratuita a los clientes y les educan sobre la planificación patrimonial, sino que generan un impacto al asegurar los bienes de los propietarios para su familia y las futuras generaciones. Los propietarios pueden solicitar exenciones fiscales, rehabilitar sus viviendas o postularse a programas municipales de rehabilitación habitacional. En los últimos 6 años, más de 800 clientes han conservado su hogar y se han preservado más de 150 millones de dólares en activos. A través de la labor educativa que conlleva el saneamiento de títulos y la generación de cambios, más de 800 clientes han adoptado medidas preventivas. Los usuarios han formalizado Escrituras de Transferencia por Fallecimiento para romper el ciclo de los bienes hereditarios no regularizados. Entre 2019 y 2024, el valor de las viviendas ha aumentado cerca de 70 000 dólares; sin embargo, los ingresos han disminuido en torno a 5000 dólares. El importante esfuerzo por mantener a las personas en sus hogares y comunidades resulta crucial. Mediante el saneamiento de títulos, las exenciones fiscales y nuestros servicios integrales centralizados, los clientes obtienen acceso a oportunidades económicas y garantizan la preservación de sus hogares para las generaciones venideras.

A continuación, encontrará un gráfico que detalla los servicios que ofrece el Centro de Preservación de la Propiedad:

Referencias

1. Aubry, Jean-Pierre, Alicia H. Munnell, and Gal Wettstein, "Wills, Wealth, and Race," Issue in Brief 23-17, Chestnut Hill, MA: Center for Retirement Research at Boston College, 2023, <https://crr.bc.edu/wills-wealth-and-race/>.
2. Jean-Pierre, et al., 2023.
3. En este análisis, las comunidades latinasestaban compuestas por sectores censales de la Oficina del Censo de EE. UU. donde más de la mitad (51.0 %) se identificó como latino o hispano según las estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (American Community Survey, ACS) 2020-2024.
4. Congreso de Latinos Unidos, INC., Philadelphia, PA; The Resurrection Project, Chicago, IL; cdcb, Brownsville, TX; ASHTI, McAllen, TX; Brighton Park Neighborhood Council, Chicago, IL; CRH, San Juan, PR; MAUC, San Antonio, TX; Comite de Bien Estar, San Luis, AZ; Cypress Hills Local Development Corp, Brooklyn, NY
5. El Código Civil español sigue siendo objeto de debate en Puerto Rico. Ciertas disposiciones se han considerado avances en la equidad, incluyendo revisiones que reconocieron los derechos de herencia para los hijos nacidos de personas esclavizadas y propietarios españoles. Además, la retención del Código Civil español tras la adquisición de Puerto Rico por parte de Estados Unidos ha sido entendida por algunos académicos y defensores tanto como una medida de protección y, a la vez, como un acto de resistencia frente a la imposición de marcos legales estadounidenses. Al mismo tiempo, el Código opera dentro de un contexto colonial continuo, reflejando no solo un pasado colonial, sino también el presente colonial de Puerto Rico.
6. Antes de la reforma de 2020, los caudales hereditarios se dividían en tres partes: un tercio sujeto a libre disposición, un tercio reservado para los herederos forzosos y un tercio para distribuirse entre hijos o descendientes. Los testamentos redactados bajo este marco legal siguen siendo válidos, pero hay otra parte que, bajo la nueva ley, permanece sin testamento, lo que puede crear complejidad y confusión adicionales para las familias y los abogados que navegan tanto por el régimen legal anterior a la reforma como por el posterior.
7. LegalClarity Team, "What Is the New Inheritance Law in Puerto Rico?" LegalClarity, 27 de junio de 2025, <https://legalclarity.org/what-is-the-new-inheritance-law-in-puerto-rico/>.
8. En tiempos de desastre en San Antonio, las escrituras de transferencia por causa de muerte (TODD) han demostrado ser especialmente cruciales para prevenir la pérdida repentina de viviendas generacionales. También se pueden explorar alternativas como las escrituras Lady Bird, los usufructos vitalicios desarrollados o fideicomisos cuando las TODD no son viables.
9. Craig Parker, “Transfer on Death Deed - Complete Guide,” Trust & Will, 22 de julio de 2025, <https://trustandwill.com/learn/transfer-on-death-deed>.
- 10.“Decennial Census of Population and Housing," U.S. Census Bureau, consultado el 14 de agosto de 2022 en <https://www.census.gov/programs-surveys/decennial-census.html>.
- 11."What We Do", U.S. Census Bureau, consultado el 11 de agosto de 2022 en <https://www.census.gov/about/what.html>.
12. "1990 Overview", U.S. Census Bureau, consultado el 16 de agosto de 2022 en https://www.census.gov/history/www/through_the_decades/overview/1990.html.
13. "American Community Survey Information Guide", U.S. Census Bureau, 2017, https://www.census.gov/content/dam/Census/programs-surveys/acs/about/ACS_Information_Guide.pdf.

14. U.S. Census Bureau, Understanding and Using American Community Survey Data: What All Data Users Need to Know, U.S. Government Publishing Office, Washington, DC, 2020, consultado el 14 de agosto de 2022 en https://www.census.gov/content/dam/Census/library/publications/2020/acs/acs_general_handbook_2020.pdf.
15. Ibid.
16. El siguiente aviso del Federal Register señala el objetivo de producir estimaciones quinquenales de la ACS que sean tan confiables como las producidas con el antiguo formulario largo del censo decenal: <https://www.federalregister.gov/documents/2010/09/20/2010-23373/american-community-survey-5-year-data-product-plans>.
17. Anteriormente, hasta el año 2013, la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) incluía estimaciones trienales que abarcaban todas las geografías con poblaciones a partir de un umbral mínimo de 20,000 habitantes. Esto significaba que existían estimaciones de un año (para áreas geográficas con poblaciones de 65,000 habitantes o más), estimaciones trienales (para áreas geográficascon poblaciones de 20,000 o más) y estimaciones a cinco años (para todas las áreas geográficas). Desde el año 2014, solo existen productos de datos de un año y cinco años. La siguiente página web de la ACS lo describe esta transición: <https://www.census.gov/programs-surveys/acs/guidance/estimates.html>.
18. “American Community Survey Design and Methodology,” U.S. Census Bureau, 2014, <https://www.census.gov/programs-surveys/acs/methodology/design-and-methodology.html>
19. "Geography Program Glossary – County or Statistically Equivalent Entity," U.S. Census Bureau, 11 de abril de 2022, https://www.census.gov/programs-surveys/geography/about/glossary.html#par_textimage_12.
- 20."Geography Program Glossary – Census Tract," U.S. Census Bureau,11 de abril de 2022, https://www.census.gov/programs-surveys/geography/about/glossary.html#par_textimage_13.
21. Congreso de Latinos Unidos, INC., Philadelphia, PA; The Resurrection Project, Chicago, IL; cdcb, Brownsville, TX; ASHTI, McAllen, TX; Brighton Park Neighborhood Council, Chicago, IL; CRH, San Juan, PR; MAUC, San Antonio, TX; Comite de Bien Estar, San Luis, AZ; Cypress Hills Local Development Corp, Brooklyn, NY

Housing Assistance Council

1828 L St NW
#505
Washington, DC 20036

202-842-8600
www.ruralhome.org

