

Recomendaciones del Comité para 2026:
Aprobar _____ Aprobar con enmiendas _____ No aprobar
_____ Retenido en comisión _____

Representación de los empleados n.º 6

1Sujeto: Establecimiento del Fondo de Impacto en la Vivienda para la Fuerza Laboral de Oregon (OWHIF) **2Autor:** Comité de Administradores de Capital – Mike Powers y Steve Demarest **3Enviado por:** SEIU 503 Jubilados Local 001 (para el Comité de Administradores de la Capital) **4**

5MIENTRAS QUE, Oregon se enfrenta a una grave crisis de vivienda que está perjudicando la economía del estado y el bienestar de las familias trabajadoras, y los expertos estiman que Oregon debe construir 500.000 viviendas nuevas en los próximos 20 años para satisfacer la demanda actual y futura; y

9MIENTRAS QUE, La construcción de nuevas viviendas se ha ralentizado significativamente, y los permisos para nuevos edificios de apartamentos se encuentran ahora en su nivel más bajo en más de 10 años, lo que agrava la persistente escasez de viviendas en todo el estado; y

12

13MIENTRAS QUE, Décadas de construcción insuficiente han contribuido al aumento de los alquileres, al incremento de la falta de vivienda y a que los precios medios de las viviendas superen los 500.000 dólares en todo el estado, lo que hace que la vivienda estable sea inaccesible para muchas familias trabajadoras; y **16**

17MIENTRAS QUE, El Fondo de Jubilación de Empleados Públicos de Oregon (OPERF), administrado por el Tesoro del Estado de Oregon (OST), es una cartera de inversión diversificada de 100 mil millones de dólares que proporciona la mayor parte de la financiación del Sistema de Jubilación de Empleados Públicos (PERS), garantizando que los trabajadores del sector público tengan jubilaciones dignas; y

21

22MIENTRAS QUE, La vivienda es uno de los muchos sectores de inversión dentro de OPERF, y una inversión estratégica **23** en vivienda para la fuerza laboral presenta una oportunidad para generar rendimientos estables, de bajo riesgo y ajustados al riesgo para los beneficiarios de pensiones, al tiempo que se aborda la urgente escasez de vivienda de Oregon;

y

26

27MIENTRAS QUE, Esta resolución propone la creación del Fondo de Impacto en la Vivienda para la Fuerza Laboral de Oregon (OWHIF) para establecer una inversión de \$1 mil millones de OPERF en una asociación público-privada diseñada para cerrar la brecha de vivienda movilizandocapital de pensiones junto con recursos estatales;

31

32POR LO TANTO, SE RESUELVE: que SEIU Local 503, OPEU, apoya la creación **33** del Fondo de Impacto de Vivienda para la Fuerza Laboral de Oregon (OWHIF) como una iniciativa de inversión público-privada **34** OPERF de mil millones de dólares para abordar la crisis de vivienda de Oregon al tiempo que genera rendimientos estables, **35** de bajo riesgo y ajustados al riesgo para los pensionistas de Oregon y protege la salud a largo plazo **36** de PERS;

37

38SE RESUELVE ADEMÁS, que OWHIF opere como un fondo de fondos, no como un **39**

desarrollador directo ni propietario de propiedades, invirtiendo en subfondos enfocados regionalmente para 40 financiar la construcción y preservación de viviendas para trabajadores para hogares que ganan 41 entre el 30 y el 120 % del ingreso medio del área (AMI), cumpliendo al mismo tiempo con estrictos estándares fiduciarios y 42 generando un flujo de efectivo constante y una apreciación de capital a largo plazo;

Página 1 de 3

43SE RESUELVE ADEMÁS,que el Tesoro del Estado de Oregon conservará el control fiduciario exclusivo 44 según las leyes estatales y federales aplicables, probablemente actuando como un Socio Limitado 45 (LP) que invierte en subfondos centrados regionalmente administrados por Socios Generales 46 (GP) experimentados,

47

48SE RESUELVE ADEMÁS,que todas las inversiones realizadas a través de OWHIF deberán incluir 49 normas laborales sólidas, incluidos Acuerdos Laborales de Proyecto (PLA), para garantizar 50 empleos con salarios familiares para que los trabajadores que construyen las viviendas de Oregon puedan permitirse vivir en 51 ellas;

52

53SE RESUELVE ADEMÁS,que OWHIF priorizará la asequibilidad y las protecciones para los inquilinos 54 a perpetuidad, incluidos los requisitos de asequibilidad a largo plazo y las protecciones contra el desalojo por causa justificada 55, garantizando una estabilidad de vivienda duradera para la fuerza laboral de Oregon; 56

57SE RESUELVE ADEMÁS,que la planificación de proyectos financiados por OWHIF considere 58 modelos de vivienda alternativos que construyan comunidad, opciones que ayuden a las personas de bajos ingresos a generar patrimonio y una supervisión activa de los proyectos financiados para garantizar que se cumplan los objetivos financieros y sociales a lo largo de la vida de los proyectos de vivienda financiados; 61

62SE RESUELVE ADEMÁS,que SEIU Local 503, OPEU coordine con el 63 Tesoro del Estado de Oregon para crear y mantener una Junta Asesora de Múltiples Partes Interesadas para 64 monitorear el proceso de planificación e implementación, brindar aportes, transparencia y 65 informes públicos sin autoridad sobre las decisiones finales de inversión. La Junta Asesora 66 deberá incluir una fuerte representación y supervisión laboral, incluyendo hasta un 50% de representación laboral 67 en la Junta Asesora, con al menos un representante de SEIU Local 503, 68 y participación de otras organizaciones laborales que representen a los miembros de PERS y los 69 oficios de la construcción;

70

71SE RESUELVE ADEMÁS,que el Consejo General de SEIU Local 503, OPEU 72 requiere actualizaciones periódicas al Comité de Delegados de Capital y a la Junta Directiva de SEIU Local 503 73,

74

75SE RESUELVE ADEMÁS,que SEIU Local 503, OPEU apoya las políticas y 76 acciones legislativas necesarias para autorizar e implementar OWHIF de manera consistente 77 con la responsabilidad fiduciaria, la sostenibilidad financiera y los objetivos de asequibilidad a largo plazo; 78

79SE RESUELVE ADEMÁS,que SEIU Local 503, OPEU apoya una representación laboral significativa, transparencia, informes periódicos y participación de las partes interesadas durante todo el desarrollo e implementación de OWHIF, respetando plenamente la autoridad fiduciaria exclusiva del Tesoro del Estado de Oregon y del Consejo de Inversiones de Oregon sobre todas las decisiones de inversión.

DECLARACIONES DE IMPACTO

84**Financiero:** Sin impacto fiscal

85

Página 2 de 3

86**Equidad:** Esta resolución tendría un impacto positivo ya que intenta corregir las desigualdades en materia de vivienda que experimentan de manera desproporcionada las comunidades históricamente marginadas, así como las afectadas por la pobreza generacional.

89

90**Legal:** Sin impacto legal

91

92**Político** SEIU Oregon es un defensor destacado de la vivienda asequible y ha participado en múltiples campañas para aumentar la protección de los inquilinos, crear más viviendas asequibles y limitar los aumentos de alquiler. Esta resolución ampliaría dicha defensa para incluir el uso de los fondos de jubilación de nuestros miembros. Esto podría requerir la contratación de un consultor o consultores con experiencia específica para ayudarnos a diseñar el programa que describe la resolución. Existen fondos presupuestados para la defensa de la vivienda que podrían utilizarse para este fin.

