

STABILIZING

NYC

La Historia

Del

Capital

Predatorio

**PERSPECTIVAS DE INQUILINOS
SOBRE PROPIETARIOS
ESPECULADORES, TÁCTICAS DE
DESPLAZAMIENTO Y LA LUCHA
POR LA JUSTICIA**

RESUMEN EJECUTIVO 2017

RESUMEN

EJECUTIVO

EN ESTA ÚLTIMA DÉCADA, el mercado de vivienda asequible de la ciudad de Nueva York ha sido desestabilizado gravemente. Tras la crisis financiera de 2008, se ejecutaron las hipotecas de muchos edificios por toda la ciudad, o sus propietarios de muchos años los vendieron. Al mismo tiempo, muchas organizaciones defensoras de la vivienda notaron que nuevas entidades estaban comprando grandes carteras de edificios con alquiler estabilizado. A menudo, estos nuevos propietarios asumieron deudas enormes y utilizaron préstamos hipotecarios de bancos para financiar sus adquisiciones.

Buscando la oportunidad de conseguir grandes ganancias, estos nuevos propietarios comenzaron a presionar agresivamente a los inquilinos con alquiler estabilizado, tratando de hacer que se fueran para aumentar sus ingresos de alquileres, usando una gran variedad de técnicas de acoso. Las organizaciones defensoras de la vivienda identificaron esta actividad como “capital predatorio”, que se puede definir como inversión financiera especulativa y arriesgada en inmuebles, con

la expectativa de beneficios rápidos y enormes a costa de la calidad de vida de sus inquilinos y de las condiciones de los edificios.

La coalición Stabilizing NYC se formó en 2014 para organizarse contra la amenaza del capital predatorio a la vivienda asequible. Según empezó nuestra colaboración, comprendimos que, aunque las tácticas de los propietarios de capital predatorio podían parecer diferentes en los distintos vecindarios, todas eran parte de una misma gran estrategia para desplazar a los inquilinos de mucho tiempo con alquiler estabilizado.

A fin de documentar las prácticas de los propietarios de capital predatorio y crear una definición de capital predatorio basada en las experiencias de inquilinos, SNYC colaboró con el Proyecto de Desarrollo Comunitario (CDP) de Urban Justice Center para llevar a cabo un proyecto de investigación-acción participativa. Recogimos datos sobre las experiencias de inquilinos de alquiler estabilizado que vivían en 162 edificios en Manhattan, Queens, el Bronx y Brooklyn, designados por SNYC como edificios de “capital predatorio” (ver criterios de selección de edificios en el informe completo). Los siguientes hallazgos se basan en 10 grupos focales, 877 encuestas y un análisis de datos del Departamento de Edificios y de la Corte de Vivienda.

Dadas las amplias tácticas que los propietarios de capital predatorio usan expulsar a inquilinos de viviendas con alquiler estabilizado, planteamos que el Consejo Municipal debería apoyar y adoptar legislación que proteja a inquilinos del acoso y obligue a los propietarios a dar prioridad a la seguridad de sus inquilinos.

RESULTADOS SELECTOS

DE LA INVESTIGACIÓN

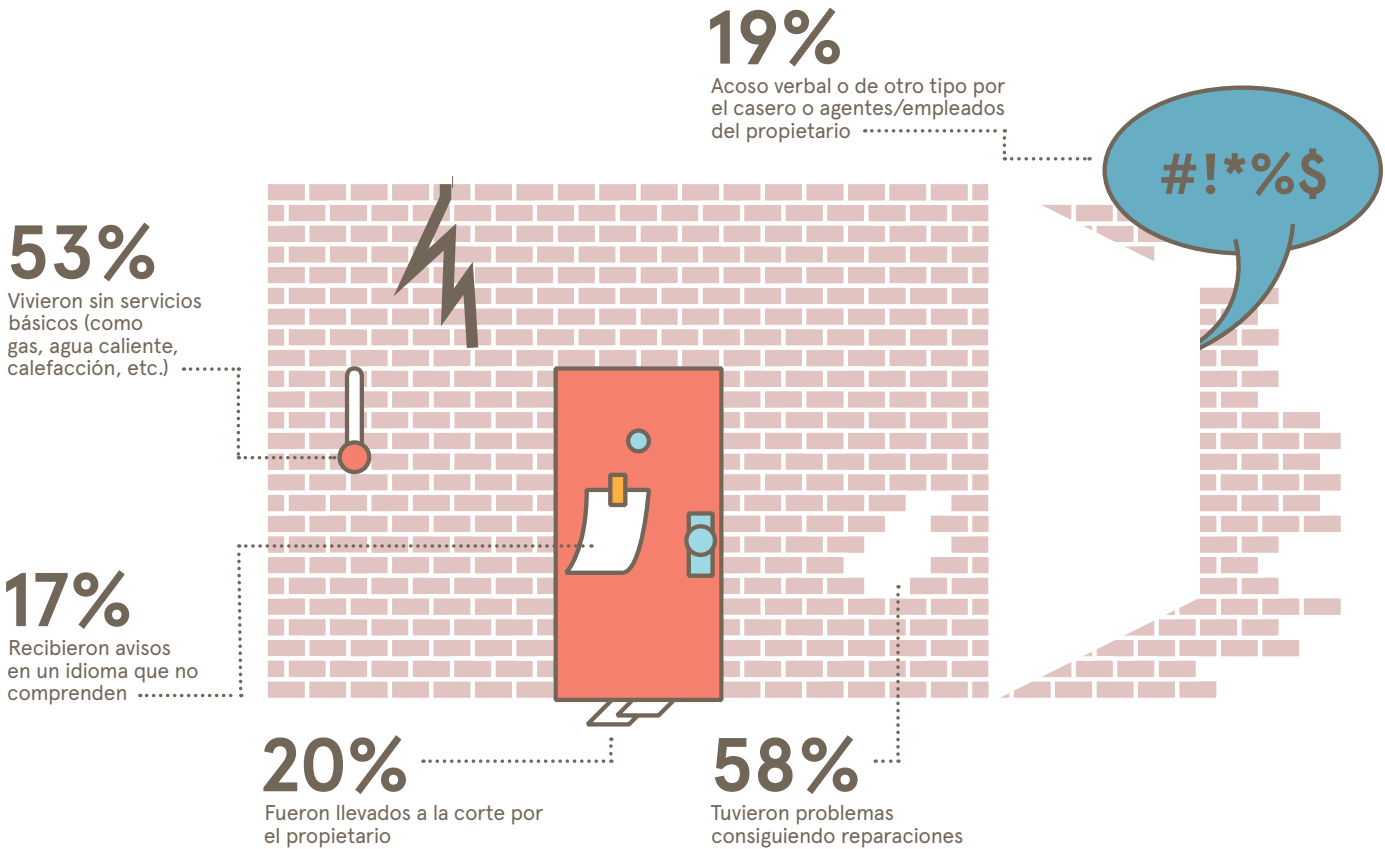
(por favor ver el informe completo para información más a fondo)

Los propietarios de capital predatorio utilizan tácticas de acoso para intentar desplazar a inquilinos

Según la Ley Local 7 (New York City Local Law 7) (2008), el acoso incluye interrupciones y discontinuaciones de servicios esenciales, procedimientos judiciales repetidos, infundados o frívolos, y otras actuaciones que interfieren de modo sustancial con el bienestar de inquilinos o resulta en su desplazamiento.ⁱⁱⁱ

1 de cada 5 personas encuestadas reporta que fue acosada de modo verbal o de alguna otra manera por su casero o por agentes/empleados del propietario.

Las personas encuestadas reportan los siguientes tipos de tácticas de acoso:



Una participante de grupo focal describe ser amenazada y acosada por su nuevo casero:

“Desde [que el nuevo propietario] compró el edificio, no te puedo decir cuántas veces me han llevado a la corte. Por solo retrasarme una semana en pagar el alquiler, ponen avisos impresos en mi puerta, amenazando con desalojarme si no pago el alquiler en 5 días. Entonces empiezan a acosarme, llamándome constantemente y mandando avisos por escrito exigiendo que pague el alquiler. Ha habido grandes cambios para los inquilinos desde que [que el nuevo propietario] compró el edificio; ya no puedo dormir bien por todo esto.”

PARTICIPANTE DE GRUPO FOCAL EN QUEENS

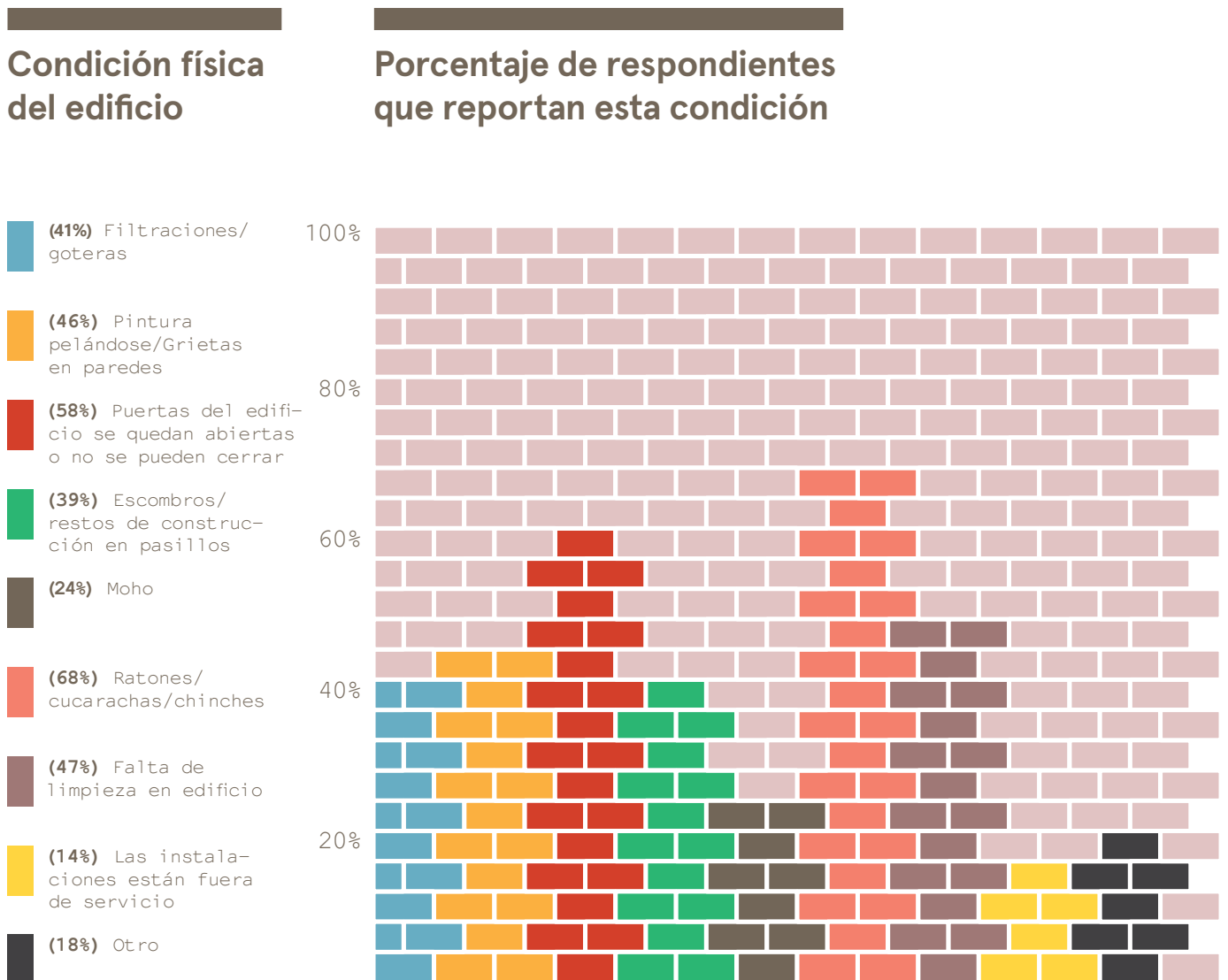
Los propietarios de capital predatorio practican negligencia de sus edificios, causando el deterioro del edificio y haciendo que sus inquilinos experimenten condiciones inseguras e insalubres.

Una participante de grupo focal describe la carga emocional de vivir en tales condiciones de inseguridad:

“Lo que da miedo es irse a dormir por la noche porque no se sabe si el edificio va a explotar porque ha tenido escapes de gas crónicos. Siempre tengo miedo a que haya un incendio, porque tuvimos un fuego horrendo en 2003 en el edificio de al lado, apartamentos recién renovados, donde hicieron trabajo deficiente, algunos trabajadores no calificados, y se prendió un incendio, y una chica joven sufrió quemaduras en 80% de su cuerpo. Pues, eso da miedo.”

PARTICIPANTE DE GRUPO FOCAL EN MANHATTAN

Las personas encuestadas reportan las siguientes condiciones en sus edificios:



Los propietarios de capital predatorio practican negligencia de reparaciones y de problemas de seguridad en edificios y, frecuentemente, las reparaciones que sí hacen son deficientes.

58%

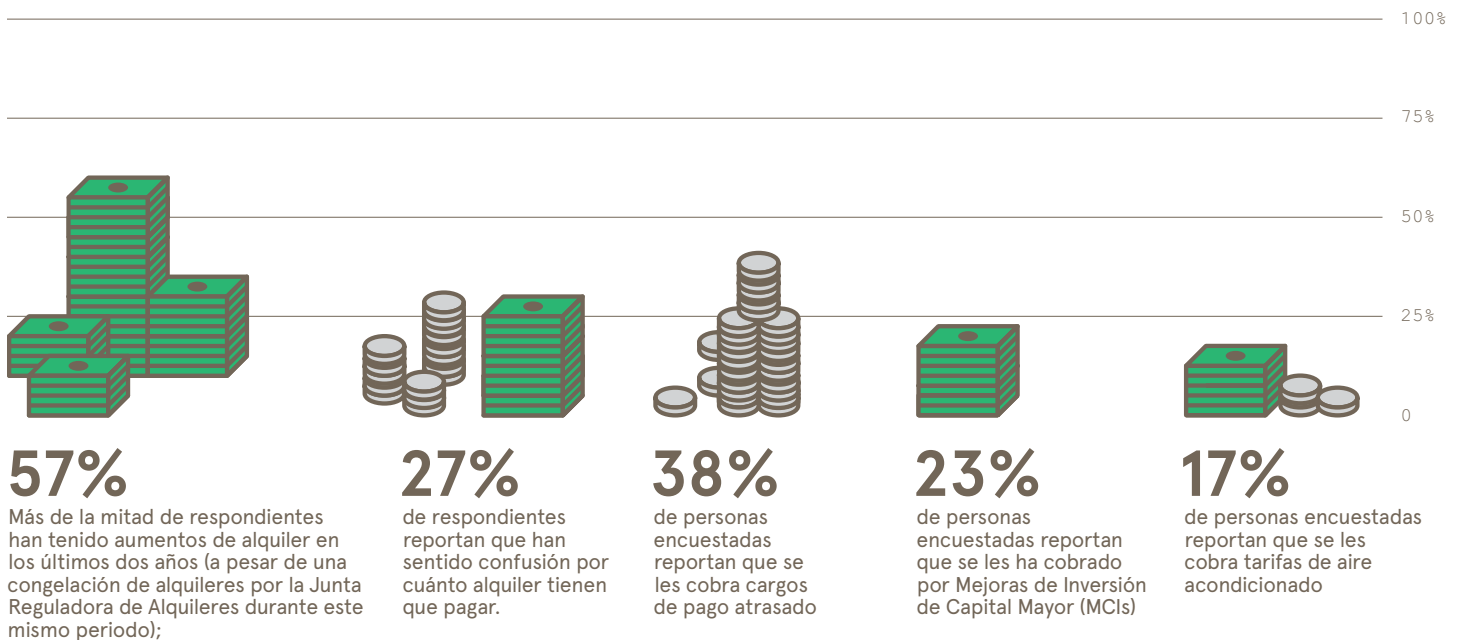
de respondientes han tenido problemas para conseguir reparaciones

De los respondientes cuyos caseros enviaron a alguien a hacer reparaciones,

60%

NO quedaron satisfechos con la calidad del trabajo de reparación

El propietario o compañía administradora también trata de expulsar a inquilinos de alquiler estabilizado por medio de manipular el alquiler o por otros incentivos económicos:



OFRECER "ALQUILERES PREFERENCIALES" Y LUEGO REVOCARLOS DE REPENTE, SOMETIENDO A INQUILINOS A FUERTES AUMENTOS EN SU ALQUILER:

- _ Aproximadamente una quinta parte (21%) de las personas encuestadas pagan alquiler preferencial, y un 14% no están seguras de si tienen alquiler preferencial.

Una participante de grupo focal describe la experiencia de perder su alquiler preferencial:

"En mi edificio, los cambios han sido económicos. Quieren sacar a los viejos inquilinos para reparar los apartamentos y subir el alquiler. Antes yo tenía alquiler preferencial. Y, de repente, me envió una carta que decía "Usted perdió...no tiene preferencia", y te aumentan el alquiler como quieran."

PARTICIPANTE DE GRUPO FOCAL EN BROOKLYN

El propietario o compañía administradora también trata de impedir esfuerzos por organizarse y de intimidar a inquilinos.

- _ 41% de las personas encuestadas reportan que se han sentido amenazadas porque participaron en la asociación de inquilinos de su edificio, participaron en una acción legal contra su casero, reportaron un problema con su propietario, o por alguna otra razón.

Una participante de grupo focal describe cómo el super (superintendente), actuando como agente del propietario, intenta perturbar la reunión de la asociación de inquilinos en su edificio:

"Durante una de nuestras reuniones, pensábamos que no nos estaban vigilando/filmando, pero aparentemente, habían instalado una videocámara en el lugar de nuestra reunión. A mitad de reunión, nuestro super apareció como un loco y gritó "¿Qué están haciendo?". Le respondimos, "¡A usted no le importa!". Después puso avisos por todos los lados anunciando que él iba a organizar una reunión en el mismo sitio y el mismo día/hora que nosotros habíamos acordado para reunirnos. Así que acabamos cancelando la reunión."

PARTICIPANTE DE GRUPO FOCAL EN QUEENS

El capital predatorio tiene un impacto emocional sustancial en los inquilinos.

Una participante de grupo focal describe sentirse degradada:

"Son las microagresiones que te hacen, son las cosas pequeñas, como pequeños cortes de papel. Es como esa muerte por mil cortes cuando no te sientes bienvenida, no sientes que te valoren como inquilina, aunque pagues tu alquiler a tiempo, no causes problemas..."

PARTICIPANTE DE GRUPO FOCAL EN BROOKLYN

Sin embargo, organizarse con otros permite a los inquilinos conseguir cambios reales en su edificio y su calidad de vida.

- _ 60% de los respondientes reportan que son miembros de la asociación de inquilinos de su edificio.

Una participante de grupo focal describe el impacto positivo de organizarse:

"[El organizador de la organización comunitaria] vino a mi edificio y preguntó, "¿Quién es una persona aquí que tome liderazgo, que quiera que este edificio empiece a funcionar y que las cosas se hagan como se debe?". "Soy yo, yo soy la líder", dije. Y cuando llegó este hombre, pensé, ¡aquí está mi ángel de la guarda, vamos a trabajar! Y nos pusimos a trabajar, hermano. Entonces se vio como empezaron a arreglar todo."

PARTICIPANTE DE GRUPO FOCAL EN QUEENS



60%

de los respondientes reportan que son miembros de la asociación de inquilinos de su edificio

LA SOLUCIÓN: PROPUESTAS LEGISLATIVAS DE STABILIZING NYC

Nuestra investigación ha demostrado que los propietarios predatorios tratan de expulsar a inquilinos de alquiler estabilizado por toda la ciudad, empleando una variedad de tácticas de acoso, aumentando las cargas de alquileres, ofreciendo pagos por mudarse, y suprimiendo intentos de organizarse. Para poder responder a esto, Stabilizing NYC ha estado trabajando con la Coalición Contra el Capital Predatorio (CAPE), un grupo de oficiales electos, para crear legislación que aumentaría el escrutinio de propietarios de capital predatorio, y también financiando el trabajo de Stabilizing NYC para acabar con el capital predatorio y proteger a los inquilinos.

1

El Consejo Municipal debería apoyar y aprobar Intro 1210 – Listas de vigilancia de propietarios.

Esta propuesta requeriría que el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) crease y mantuviese en su página web una lista de vigilancia de propietarios de edificios de viviendas múltiples (6 o más unidades) involucrados en prácticas de capital predatorio. Los propietarios serían categorizados en listas de "Riesgo Moderado" o "Riesgo Alto" en base de varios factores.

2

El Consejo Municipal debería apoyar y aprobar Intro 1212 – Lista de vigilancia de prestamistas.

Esta propuesta requeriría que el Departamento de Preservación & Desarrollo de Vivienda (HPD) crease y mantuviese en su página web una lista de vigilancia de prestamistas que proveen apoyo financiero para propietarios involucrados en prácticas de capital predatorio. La lista de vigilancia de prestamistas contendría información sobre cuáles propietarios y edificios recibieron financiación de un prestamista, y esta información se compartiría con agencias federales y estatales que monitorean las reglas y regulaciones del sector bancario.

3

El Consejo Municipal debería apoyar y aprobar Intro 1211 – Conspiración para acosar.

Esta propuesta crearía una presunción refutable (que se cree verdadera a no ser que se pruebe lo contrario) acerca del acoso de inquilinos en ciertos edificios que estén bajo los criterios definidos en Intro 1210.

ACERCA DE STABILIZING NYC & EL PROYECTO DE DESARROLLO COMUNITARIO



Stabilizing NYC (SNYC) es una coalición de quince organizaciones comunitarias basadas en diferentes vecindarios, una organización proveedora de servicios legales en toda la ciudad y una organización defensora de los derechos a la vivienda en toda la ciudad, que se han unido para combatir contra el acoso a inquilinos y para preservar la vivienda asequible para la gente que más la necesita en Nueva York. La coalición combina recursos legales, de defensoría y organizativos en una red que cubre la ciudad entera, ayudando a las y los inquilinos a hacer frente a los propietarios de capital predatorio y sus prácticas de reparaciones irregulares, casos de desalojo sin fundamento, y acoso afirmativo.

URBAN
JUSTICE
CENTER



El Proyecto de Desarrollo Comunitario del Centro de Justicia Urbana (CDP de UJC) colaboró con SNYC en este estudio. El trabajo de CDP es reforzar la labor de grupos de base y comunitarios en la ciudad de Nueva York para dismantelar la opresión racial, económica y social. La Iniciativa de Investigación y Políticas Públicas de CDP colabora con, y brinda apoyo estratégico a organizaciones de base comunitarias

para que desarrollen su poder organizativo y defensoría. Utilizamos un modelo de "investigación-acción participativa" en el que las comunidades de bajos ingresos y excluidas están en el centro de diseñar y desarrollar la investigación y la política.

ENDNOTES

ⁱ Stabilizing NYC Coalition, "Banking on Gentrification," June 2016. http://www.uhab.org/sites/default/files/banking_on_gentrification.pdf

ⁱⁱ Ibid

ⁱⁱⁱ 2008 N.Y.C. Local Law No.7

LOS MIEMBROS DE STABILIZING NYC:



URBAN
JUSTICE
CENTER

