

# PROTEGER LOS HOGARES DE LOS INMIGRANTES:

*La importancia de fortalecer y ampliar la protección del inquilino para los inmigrantes neoyorquinos*



**Abril de 2019**



## Agradecimientos

Este es un informe escrito por Make the Road New York (MRNY). MRNY agradece, en primer lugar, a los miembros de la organización, quienes, con valentía, compartieron sus historias para dilucidar el impacto de la crisis de vivienda en las personas de todo Nueva York. MRNY ofrece su sincera gratitud a Community Service Society por su apoyo en el análisis de datos para este informe. MRNY también agradece a City-wide Tenant Union de Rochester por proporcionar el testimonio de uno de sus miembros. Como miembro orgulloso de Upstate Downstate Housing Alliance, MRNY también quisiera agradecer a todos nuestros socios de la coalición por su arduo trabajo para formular y promover una plataforma para proteger a los inquilinos, inmigrantes y no inmigrantes por igual, en todo Nueva York.

# 1. Resumen ejecutivo

Los neoyorquinos se enfrentan a una impactante crisis de vivienda asequible. Los alquileres se han disparado y los desalojos son incontrolables. Más de cinco millones de inquilinos no tienen protección básica contra el desalojo sin causa. Además, aquellos que tienen ciertas protecciones porque viven en hogares con alquiler regulado se enfrentan a propietarios que frecuentemente los acosan y se aprovechan de los vacíos legales para desalojarlos, lo que pone a las familias en riesgo. Como resultado, cada año, Nueva York pierde miles de unidades de viviendas con alquiler regulado.

Este informe explica cómo esta crisis bien documentada afecta a los inmigrantes. Más de dos millones de inmigrantes no tienen protección básica para inquilinos. En todo el estado, los inmigrantes son más propensos a cargar con el peso de los alquileres y el hacinamiento. Como revelan los datos y testimonios de este informe, este patrón se mantiene no solo en la ciudad de Nueva York, sino también en los suburbios y el resto del estado. Al menos el 80 por ciento de las familias de inmigrantes de bajos ingresos están sobrecargados por el alquiler en cada región geográfica.

Los inmigrantes neoyorquinos también están particularmente en riesgo a causa de las amenazas a la vivienda con alquiler regulado. El cuarenta y siete por ciento de todas las viviendas con alquiler regulado de la ciudad de Nueva York están ocupadas por familias de inmigrantes (un millón de inquilinos en 394,000 hogares). La explotación por parte de los propietarios de la bonificación por vacante y los vacíos legales en el alquiler preferencial ponen en grave peligro a las familias de inmigrantes.

El informe concluye con recomendaciones de política claras:

**En primer lugar, Nueva York debe ampliar los derechos de los inquilinos para cubrir todo el estado. Para lograrlo, se debe:**

1. aprobar leyes de desalojo por una "buena causa" para que los inquilinos en edificios más pequeños y en comunidades de casas prefabricadas también tengan derechos;
2. eliminar las restricciones geográficas de la Ley de Protección del Inquilino de Emergencia (Emergency Tenant Protection Act, ETPA); y
3. eliminar el descontrol del alquiler de unidades vacantes (S2591/A1198).

**En segundo lugar, Nueva York debe poner fin a los aumentos en los alquileres y al acoso a los inquilinos a causa de los vacíos legales en relación con la estabilización del alquiler. Para lograrlo, se debe:**

- hacer que los alquileres preferenciales duren el tiempo que dura el arrendamiento (S2845/A6285-18);
- eliminar la bonificación por vacante (S185/A2351); y
- eliminar los aumentos permanentes de los alquileres por mejoras de capital importantes y mejoras en apartamentos individuales.

## 2. La crisis de asequibilidad en el estado de Nueva York

Los neoyorquinos se enfrentan a una grave crisis de vivienda asequible. Desde Brooklyn hasta Buffalo, los inquilinos se enfrentan a aumentos de alquileres, propietarios abusivos y una gran falta de opciones asequibles. Se está atacando a las familias y los vecindarios, y los desalojos desenfrenados están cambiando la naturaleza misma de las comunidades.

La profundidad de la crisis es innegable. Actualmente, según el análisis realizado por Community Service Society, **hay más de cinco millones de inquilinos, en más de dos millones de hogares, que no tienen protección básica para inquilinos** porque sus apartamentos están fuera del sistema de regulación del alquiler.<sup>1</sup> Con frecuencia, estos inquilinos están sujetos a acosos por parte de los propietarios, a enormes aumentos en el alquiler y a que se les niegue la oportunidad de renovar su contrato de arrendamiento. Esto incluye a más de 2.5 millones de inquilinos (en más de un millón de hogares) que viven en unidades de alquiler afuera de la ciudad de Nueva York.<sup>2</sup> La extrema falta de vivienda asequible es también un factor clave en el aumento de personas sin hogar en el estado de Nueva York, quienes superaron los 90,000 a finales de 2018.<sup>3</sup>

Para comprender la difícil situación de los inquilinos en todo el estado de Nueva York, **tomemos el caso de Teodora, residente de Westchester y miembro de Make the Road New York**. Teodora es madre soltera de tres hijos y tiene trabajos ocasionales para ganar dinero para cuidar a sus tres hijos. Ha vivido en una casa multifamiliar no regulada en White Plains durante 13 años. Vive con sus tres hijos y su hermano en un ático readaptado para utilizarse como apartamento. El propietario ha aumentado el alquiler dos veces en los últimos tres años sin previo aviso.

Este le ofreció un contrato de arrendamiento cuando llegó, pero se ha negado a proporcionarle uno nuevo durante más de cuatro años, lo que hace difícil que Teodora pueda probar dónde vive cuando trata con agencias gubernamentales y la escuela de sus hijos. Mientras tanto, el ático tiene un aislamiento inadecuado, por lo que ella y su familia sufren de calor extremo en el verano y frío glacial en el invierno. El propietario desestima sus quejas y le dice que puede irse si no está conforme. Cuando Teodora buscó ayuda, le dijeron que su unidad no está regulada, así que el dueño puede echar a sus inquilinos cuando lo desee.



*Teodora comparte su historia con legisladores en el foro comunitario de Make the Road New York en Westchester.*

<sup>1</sup> Esta cifra concuerda con los datos de un informe reciente de 2019 que llevó a cabo PolicyLink, el Centro para la Democracia Popular y Right to the City Alliance, "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Healthy, Stable Communities" (Nuestros hogares, nuestro futuro; de qué manera el control del alquiler puede crear comunidades estables y saludables). Ese informe concluye que 3.13 millones de hogares neoyorquinos se beneficiarían de las políticas de "control universal de alquileres". Para calcular el número de hogares no regulados en la actualidad, se puede restar un millón de hogares, aproximadamente, que ya vive en viviendas con alquiler regulado. Ese informe está disponible en internet en: [https://populardemocracy.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture\\_Web-fin.pdf](https://populardemocracy.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web-fin.pdf)

<sup>2</sup> Esta cifra proviene del análisis de la micromuestra de cinco años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2016 proporcionada por [ipums.org](http://ipums.org), que forma parte del [Institute for Social Research and Data Innovation](http://www.instituteforsocialresearchanddatainnovation.org) de la Universidad de Minnesota.

<sup>3</sup> "Today's Read: Number of Homeless People in New York State Continues to Grow". 18 de diciembre de 2018.

Coalition for the Homeless. <http://www.coalitionforthehomeless.org/todays-read-number-of-homeless-people-in-new-york-state-continues-to-grow/>



Mientras tanto, los servicios legales locales no están disponibles para personas indocumentadas como ella. Teodora lo explica: “parece que solo los propietarios tienen derechos cuando se trata de vivienda. Como inquilina, ¿qué puedo hacer? No tengo ningún derecho. Es muy difícil y costoso encontrar otro lugar, así que me lo aguanto y me quedo aquí”.

Los inquilinos como Teodora cargan con el peso de alquileres excesivos. En todo el estado, el 47 por ciento de los inquilinos paga más del 30 por ciento de sus ingresos familiares, el estándar máximo considerado “asequible”, de alquiler bruto. En los condados suburbanos de Nassau, Westchester y Rockland, la cifra es mayor: el 50 por ciento de los inquilinos están sobrecargados por el alquiler.<sup>4</sup>



*Berónica Cedeño, miembro de Make the Road New York e inquilina en Queens, habló sobre la necesidad de ampliar la protección de los inquilinos en una rueda de prensa en Albany.*

Además, incluso dentro del sistema de viviendas con alquiler regulado que ha protegido a millones de neoyorquinos durante décadas, los inquilinos se enfrentan a graves amenazas. El sistema de descontrol del alquiler de unidades vacantes que hace que los inquilinos abandonen el sistema de alquiler regulado una vez que alcanzan una determinada renta, durante mucho tiempo, les ha proporcionado a los propietarios un incentivo para aumentar los alquileres por cualquier medio posible. Existen dos vacíos legales clave que ponen en riesgo a los inquilinos todos los días: la bonificación por vacante (también conocida como la “bonificación por desalojo”), mediante la cual los propietarios pueden aumentar los alquileres un 20 por ciento cuando una unidad queda vacante, y el vacío legal en el alquiler preferencial, lo que les permite a los propietarios aumentar exorbitantemente los alquileres de las unidades a las que previamente se les habían dado alquileres preferenciales.

En 2015, la diferencia media entre los alquileres preferenciales mensuales y los alquileres máximos legales había aumentado a \$444, según un análisis de datos que realizó la Independent Budget Office de la ciudad de Nueva York para ProPublica.<sup>5</sup> Para una familia de bajos ingresos que paga \$1,000 por mes por una unidad de alquiler regulado con alquiler preferencial, tal diferencia significaría que el propietario podría aumentar su alquiler más del 44 por ciento de una sola vez, lo que los pondría en grave riesgo de desalojo. No siempre fue así. Antes de 2003, los propietarios que ofrecían a los inquilinos alquileres preferenciales tenían que continuar cobrando el mismo alquiler todo el tiempo que el inquilino estuviera en el apartamento, con cualquier aumento basado en el precio con descuento en lugar del máximo legal.

Sin una acción concertada para fortalecer las leyes de alquiler y eliminar estas lagunas legales a nivel estatal, **entre 2010 y 2017, solo en la ciudad de Nueva York se han perdido más de 82,000 unidades con alquiler regulado.**<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Las cifras de este párrafo provienen del análisis de la micromuestra de cinco años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2016 proporcionada por [ipums.org](http://ipums.org), parte del [Institute for Social Research and Data Innovation](http://institute.org) de la Universidad de Minnesota.

<sup>5</sup> Podkul, Cezary. “New York Landlords Exploit Loophole to Hike Rents Despite Freeze”. ProPublica. 25 de abril de 2017. Disponible en internet en: <https://www.propublica.org/article/new-york-landlords-exploit-loophole-to-hike-rents-despite-freeze>

<sup>6</sup> “Changes to the Rent Stabilized Housing Stock in New York City in 2017”. 24 de mayo de 2018. Junta de Regulación de Renta de la ciudad de Nueva York. Cifra recopilada a partir de los datos presentados en la página 15. Disponible en internet en:

Las amenazas para los inquilinos con renta estabilizada son generalizadas; **Berónica Cedeño, miembro Make the Road New York y residente de Queens**, las vivió de cerca. Cuando Berónica se mudó a su apartamento con alquiler estabilizado en 2015, el alquiler que pagaba mensualmente era de \$1,150 por mes. Después de aumentos regulares de \$50 por año, el propietario trató de aumentar el alquiler a \$2,245, un aumento del 80 por ciento. Antes de que se concretara, se vendió el edificio a un nuevo propietario, quien ahora está tratando de aumentar el alquiler a \$1,833, un aumento de casi un 60 por ciento que Berónica no puede pagar. En ambos casos, la justificación del propietario ha sido que el apartamento de Berónica tiene un alquiler preferencial (del que nunca se le informó cuando se mudó) que, ahora que los precios de los bienes raíces son más altos en el vecindario, le permite aumentar el alquiler por un margen enorme.

Ahora, el propietario le está pidiendo a Berónica que firme un contrato que no puede firmar porque no puede pagar el gran aumento del alquiler. De hecho, la administración del edificio está tratando de revocar todos los alquileres preferenciales que quedan en el edificio. Berónica expresó: "he estado viviendo en este edificio durante décadas y nos frustra que estén tratando de usar este vacío legal para echarnos. ¿A dónde se supone que van a ir las familias como la mía que no pueden pagar una vivienda supuestamente asequible en nuestra ciudad?"

### 3. La crisis de asequibilidad para los inmigrantes y la importancia de una fuerte protección de los inquilinos

La crisis de asequibilidad tiene un enorme impacto en las comunidades inmigrantes. Este informe proporciona datos sobre cómo esta crisis afecta a los inmigrantes en todo Nueva York y cuán crucial es que Nueva York fortalezca sus leyes de alquiler existentes y amplíe las protecciones a los inquilinos en todo el estado.

Los inmigrantes neoyorquinos son una parte muy importante de nuestro estado. A lo largo del estado, como se muestra en la Tabla uno, el 22.7 por ciento de los residentes son inmigrantes, y los inmigrantes tienden a participar más activamente en la fuerza laboral y en el manejo de pequeños negocios que los neoyorquinos nativos. Las grandes comunidades de inmigrantes se extienden por todo el estado. A pesar de que las comunidades de inmigrantes más grandes están en la ciudad de Nueva York (37.8 por ciento), uno de cada cinco habitantes de Long Island es inmigrante y los inmigrantes constituyen aproximadamente el diez por ciento de la población de Rochester y Buffalo y el 13 por ciento de la población de Syracuse, según la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2017.

Tabla uno: estadísticas sobre neoyorkinos inmigrantes	
Número de inmigrantes en el estado de Nueva York	4,491,000
Porcentaje de inmigrantes en la población del estado de Nueva York	22.7 %
Número de inmigrantes en la ciudad de Nueva York	3,081,000
Porcentaje de inmigrantes en la población de la ciudad de Nueva York	37.8 %
Porcentaje de familias encabezadas por inmigrantes en la ciudad de Nueva York	40.9 %

Fuentes: Oficina del Censo de los Estados Unidos, *Selected Characteristics of the Native and Foreign-Born Populations (Características seleccionadas de las poblaciones nacidas en EE. UU. y el extranjero)*; Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2017; Encuesta sobre Vivienda y Vacantes de la ciudad de Nueva York de 2017

#### La crisis de asequibilidad

Los inmigrantes sufren mucho por la falta de vivienda asequible. En toda Nueva York, los inmigrantes enfrentan enormes cargas de alquiler y hacinamiento. Como se muestra en la Tabla dos, las familias encabezadas por inmigrantes se enfrentan a una tasa más alta de cargas de alquiler bruto que las familias encabezadas por neoyorquinos nacidos en Estados Unidos. Para la tabla a continuación, un hogar con carga de alquiler es aquel en el que la carga bruta del alquiler supera el 30 por ciento de los ingresos. Un hogar con una carga excesiva de alquiler es uno en el que la carga bruta del alquiler supera el 50 por ciento de los ingresos. Una persona de bajos ingresos es aquella cuyos ingresos son menos del doble de la línea de pobreza federal.

Las cifras son nefastas para todas las regiones de Nueva York y para los hogares de inmigrantes y los hogares no inmigrantes por igual. **Sin embargo, en todas las categorías y regiones geográficas, los hogares encabezados por inmigrantes se enfrentan a mayores cargas de alquiler.** Al analizar la ciudad de Nueva York, en los condados suburbanos del sur del estado cubiertos por la Ley de Protección del Inquilino de Emergencia (Emergency Protection Tenant Act, ETPA), Nassau, Westchester y Rockland, y el resto del estado, al menos el 80 por ciento de los hogares encabezados por inmigrantes de bajos ingresos están sobrecargados por el alquiler. Las cifras son más altas para los tres condados suburbanos, donde se eleva a un enorme 88 por ciento.

**Tabla dos: carga bruta de alquiler para los neoyorquinos nacidos en el extranjero frente a los nacidos en EE. UU.**

Proporción de todos los neoyorquinos con cargas de alquiler	Nacidos en el extranjero	Nacidos en EE. UU.
Ciudad de Nueva York	52 %	42 %
Condados suburbanos cubiertos por la ETPA (Nassau, Westchester, Rockland)	56 %	45 %
Resto del estado	47 %	45 %
Proporción de neoyorquinos de bajos ingresos con cargas de alquiler	Nacidos en el extranjero	Nacidos en EE. UU.
Ciudad de Nueva York	82 %	74 %
Condados suburbanos cubiertos por la ETPA (Nassau, Westchester, Rockland)	88 %	77 %
Resto del estado	80 %	76 %
Proporción de todos los neoyorquinos con cargas excesivas de alquiler	Nacidos en el extranjero	Nacidos en EE. UU.
Ciudad de Nueva York	24 %	17 %
Condados suburbanos cubiertos por la ETPA (Nassau, Westchester, Rockland)	26 %	19 %
Resto del estado	20 %	19 %
Proporción de neoyorquinos de bajos ingresos con cargas excesivas de alquiler	Nacidos en el extranjero	Nacidos en EE. UU.
Ciudad de Nueva York	49 %	41 %
Condados suburbanos cubiertos por la ETPA (Nassau, Westchester, Rockland)	57 %	50 %
Resto del estado	43 %	39 %

Fuente: Análisis de la micromuestra de cinco años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2016 proporcionada por [ipums.org](http://ipums.org), que forma parte del [Institute for Social Research and Data Innovation](http://www.isr.uminn.edu/) de la Universidad de Minnesota.

Un notable número de hogares también enfrenta cargas excesivas de alquiler. Al menos un 43 por ciento de los hogares encabezados por inmigrantes enfrentan cargas excesivas de alquiler en todas las regiones, y la cifra se eleva al 49 por ciento en la ciudad de Nueva York y al 57 por ciento en los tres condados suburbanos mencionados anteriormente.

**Los inmigrantes neoyorquinos también se enfrentan a tasas de hacinamiento (porcentaje de unidades con más de una persona por habitación) sustancialmente más altas que los neoyorquinos en general.**

Como indica la Tabla tres, el 15.9 por ciento de todos los hogares encabezados por inmigrantes viven en unidades con más de una persona por habitación, en comparación con el 9.6 por ciento de todos los hogares en general. En relación con los hogares de bajos ingresos, el 22.1 por ciento de los hogares encabezados por inmigrantes viven en condiciones de hacinamiento, en comparación con el 15.6 por ciento de la población en general.



**Tabla tres: hacinamiento de residentes inmigrantes en la ciudad de Nueva York**

Porcentaje de más de una persona por habitación, hogares encabezados por inmigrantes	15.9 %
Porcentaje de más de una persona por habitación, todos los hogares	9.6 %
Porcentaje de más de una persona por habitación, hogares encabezados por inmigrantes de bajos ingresos	22.1 %
Porcentaje de más de una persona por habitación, todos los hogares de bajos ingresos	15.6 %

Fuente: Oficina del Censo de los Estados Unidos; Encuesta sobre vivienda y vacantes de la ciudad de Nueva York de 2017

## La importancia de la vivienda con alquiler regulado para los inmigrantes neoyorquinos

En la ciudad de Nueva York, las comunidades de inmigrantes dependen del sistema de regulación del alquiler para permanecer en la modesta cantidad de viviendas asequibles que quedan. El sistema de regulación del alquiler es, a menudo, la única manera en que los inquilinos inmigrantes pueden acceder a una vivienda asequible. Como indica la Tabla cuatro, un 31 por ciento de los hogares encabezados por inmigrantes de la ciudad de Nueva York actualmente reside en viviendas con alquiler regulado, y **más del 47 por ciento de todas las unidades con alquiler regulado está ocupado por hogares encabezados por inmigrantes. Para aproximadamente un millón de inquilinos en 394,000 hogares de inmigrantes, vivir en una vivienda con alquiler regulado es, a menudo, la única forma que tienen de permanecer en sus comunidades.**

**Tabla cuatro: la importancia de las viviendas con alquiler estabilizado para las comunidades inmigrantes de la ciudad de Nueva York**

Porcentaje de hogares encabezados por inmigrantes en viviendas con alquiler regulado	31.0 %
Porcentaje de todos los hogares en viviendas con alquiler regulado	28.3 %
Porcentaje de hogares de bajos ingresos encabezados por inmigrantes en viviendas con alquiler regulado	34.2 %
Porcentaje de todos los hogares de bajos ingresos en viviendas con alquiler regulado	30.3 %
Número de hogares de inmigrantes en viviendas con alquiler regulado	394,000
Porcentaje de hogares con alquiler regulado que están encabezados por inmigrantes	47.2 %

Fuente: Oficina del Censo de los Estados Unidos; Encuesta sobre vivienda y vacantes de la ciudad de Nueva York de 2017

Lamentablemente, las personas que viven en viviendas con alquiler regulado están sujetas, con demasiada frecuencia, a enormes aumentos de alquiler y al acoso de los propietarios. Un ejemplo es el caso de Berónica Cedeño que relatamos anteriormente. Además, al igual que con todos los hogares de bajos ingresos de Nueva York, no hay suficientes viviendas con alquiler regulado en Nueva York para garantizar una cantidad suficiente de viviendas asequibles para todos los inmigrantes. El desafío se multiplica para los hogares encabezados por inmigrantes indocumentados, que no pueden acceder a la vivienda pública, Sección 8, y a varios tipos de beneficios de vivienda locales y estatales.

La desafortunada realidad es que un enorme número de inmigrantes neoyorquinos no tiene protección alguna para inquilinos debido a que el sistema actual de regulación del alquiler es muy limitado. Como se muestra en la Tabla cinco, según el análisis de datos realizado por Community Service Society, **más de cinco millones de inquilinos neoyorquinos en más de dos millones de hogares, no tienen protección básica para inquilinos** porque sus apartamentos están fuera del sistema de regulación del alquiler.<sup>7</sup> Además, **más de dos millones de estos inquilinos sin protección viven en 800,000 hogares encabezados por inmigrantes**. El problema se extiende por todo el estado. De estos dos millones de inmigrantes, 876,000 viven en la ciudad de Nueva York, 544,000 viven en los tres condados suburbanos (Nassau, Westchester y Rochester) y 585,000 viven en el resto del estado de Nueva York.

Tabla cinco: millones de inquilinos en todo Nueva York sin protecciones	
Inquilinos en todo el estado sin protecciones	Más de 5,000,000 (2,030,000 hogares)
Inquilinos inmigrantes en todo el estado sin protecciones	Más de 2,000,000 (800,000 hogares)
<i>Ciudad de Nueva York</i>	876,000 (350,000 hogares)
<i>Suburbios cubiertos por la ETPA (Nassau, Westchester, Rockland)</i>	544,000 (218,000 hogares)
<i>Resto del estado de Nueva York</i>	585,000 (234,000 hogares)

Fuentes: Datos resumidos de cinco años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense a través de American Factfinder; Encuesta sobre Vivienda y Vacantes de la ciudad de Nueva York; datos del Departamento de Renovación de Viviendas y Comunidades

**Tomemos el ejemplo de Martha Davila, miembro de Make the Road New York** que actualmente vive en un apartamento no regulado. La propietaria de la unidad con renta estabilizada en la que vivía Marta descuidaba sistemáticamente su unidad y no hacía las reparaciones necesarias. En su siguiente apartamento, el propietario acosaba a la familia, entraba al apartamento sin permiso y no reparaba los daños. Cuando hubo una plaga de insectos, tuvo que llamar al 311 para que se hiciera una fumigación porque el propietario la ignoró. Y lo que es peor, Martha explica: “aunque siempre pagábamos el alquiler a tiempo, el propietario nos echó del apartamento al cabo de un año. Si nuestro apartamento hubiera estado regulado, mi familia y yo no hubiéramos tenido que vivir con el temor constante de no tener dónde vivir, y seguiríamos allí”.

<sup>7</sup> Consulte el método de cálculo de arriba.

La difícil situación de los inquilinos que carecen de acceso a las protecciones de los inquilinos se extiende por todo el estado. **Veamos el ejemplo de Jody Francis, un inquilino de Rochester y miembro de City-wide Tenant Union de Rochester.** Jody explica: “el 1 de septiembre, me sentí devastado cuando llegué a casa y me encontré con una nota que decía que tenía 30 días para desalojarla. Aparentemente, un joven desarrollista blanco había comprado mi edificio y les había dado a todos los inquilinos 30 días para mudarse sin que tuviéramos la culpa. Algunos de mis vecinos llevaban aquí 17 años. Ni siquiera se reunió con nosotros. Inmediatamente supimos que nos enfrentábamos a otro desalojo masivo, otro desalojo de todo un edificio para hacer espacio para el aburguesamiento de Rochester”.



Este fue el segundo desalojo de Jody en tan sólo un año. Sin embargo, no está solo: en 2015, aproximadamente uno de cada cuatro residentes de Rochester estaba viviendo en una casa diferente de la que tenían hace un año.<sup>8</sup> Sin estabilización del alquiler ni protecciones contra este tipo de desalojo, agrega Jody: “nunca podremos tener desarrollo sin desalojos”. Cuando mi familia vino de Jamaica, vinimos en busca de una vida mejor. Mi familia también me enseñó que cualquier negocio que comencemos también debe proporcionar un servicio a la comunidad, no derribarla”.

La situación es similar para los inquilinos de Long Island, donde las viviendas con alquiler asequibles son escasas. **Para Alexandra Sanjuan, una inquilina inmigrante del condado de Suffolk y miembro de Make the Road New York,** encontrar una vivienda decente y asequible ha sido una lucha constante desde que llegó a Long Island hace 13 años. Alexandra señala, “en todo el estado de Nueva York, cinco millones de inquilinos como yo no tienen ninguna protección para inquilinos. Para mi familia, esto significa que al final de mi actual contrato de seis meses, el propietario puede desalojarnos sin una “buena causa” o aumentar el alquiler de nuevo en la cantidad que lo desee. Como no tengo protecciones básicas, debería desalojar mi apartamento y, posiblemente, abandonar mi comunidad. La mayoría de los propietarios aquí piden entre \$2,800 y \$3,000 al mes, una tarifa que mi familia no puede permitirse”. Alexandra y Jody, al igual que los inquilinos de todo el estado de Nueva York, creen que todos los inquilinos deben tener protecciones básicas.



<sup>8</sup> “Final Notice: An Analysis of Evictions and Housing Instability in Syracuse, NY”. 2017. Un informe del programa Maxwell Community Benchmarks Program. Página 44. Disponible en internet en: [https://www.maxwell.syr.edu/uploadedFiles/paf/benchmarks/paf\\_410/2017SpringFinal%20Notice%20Report%20Spring%202017\\_Accessible.pdf](https://www.maxwell.syr.edu/uploadedFiles/paf/benchmarks/paf_410/2017SpringFinal%20Notice%20Report%20Spring%202017_Accessible.pdf)

## 4. Proteger a los inmigrantes neoyorquinos a través de leyes de alquiler reforzadas y protección para todos los inquilinos

Dada la crisis de vivienda asequible que afecta a los inmigrantes neoyorquinos, como a tantos otros neoyorquinos, es fundamental que el Estado tome medidas audaces para ampliar la protección de los inquilinos y fortalecer el sistema de regulación del alquiler. La buena noticia es que hay medidas políticas concretas que la legislatura de Nueva York y el gobernador Cuomo pueden tomar juntos este año para asegurar que cada inquilino de Nueva York, no importa dónde viva, obtenga las mismas protecciones básicas. El informe concluye con recomendaciones concretas:

**En primer lugar, Nueva York debe ampliar los derechos de los inquilinos para cubrir todo el estado.** Para hacerlo, la legislatura y el gobernador Cuomo deben:

- **aprobar nuevas leyes de desalojo por una “buena causa” para que los inquilinos en edificios más pequeños y en comunidades de casas prefabricadas también tengan derechos (S2892):** la estabilización del alquiler solo se aplica a edificios con seis o más unidades. Sin embargo, cada vez más, grandes propietarios corporativos compran los edificios más pequeños y los inquilinos que viven en ellos se enfrentan a alquileres y desalojos cada vez mayores. En las zonas de aburguesamiento de la ciudad de Nueva York, como el este de Nueva York y Bushwick, el parque de viviendas está formado abrumadoramente por edificios más pequeños. Dado que la crisis de vivienda asequible se encuentra tanto fuera de la ciudad de Nueva York como en el resto del estado, es imperativo que ayudemos con el alquiler a los inquilinos de los edificios más pequeños ya que estos residentes se ven cada vez más amenazados por el desalojo. El desalojo por una buena causa otorgaría a todos los inquilinos el derecho a una renovación del contrato de arrendamiento con aumentos limitados del alquiler establecidos por un índice de precios local.
- **eliminar las restricciones geográficas de la Ley de Protección del Inquilino de Emergencia (ETPA):** La ETPA de 1974 les permite a las municipalidades locales optar por la estabilización del alquiler en caso de una emergencia de vivienda local. Con la estabilización del alquiler, los propietarios están sujetos a aumentos de alquiler regulados y los inquilinos se benefician del derecho a una renovación del contrato. Sin embargo, solo los municipios de los condados de Nassau, Westchester, Rockland y la ciudad de Nueva York son elegibles para optar por los derechos de los inquilinos. Esta restricción geográfica debería eliminarse de la ETPA para que los inquilinos de todo el estado puedan luchar para llevar los controles de alquiler a sus comunidades.
- **eliminar el descontrol del alquiler de unidades vacantes (S2591/A1198):** el descontrol en el alquiler de las unidades vacantes les permite a los propietarios desregular permanentemente los apartamentos una vez que el alquiler alcanza los \$2,733 al mes y el actual ocupante abandona la unidad. Este vacío legal ha llevado a la pérdida de cientos de miles de viviendas estables y llevará a la eliminación gradual de todas las protecciones de los inquilinos, un beneficio extraordinario para los propietarios y una pérdida catastrófica para los inquilinos. Se debe eliminar el descontrol del alquiler de las unidades vacantes y se deben volver a regular las unidades que se han perdido debido a este atroz vacío legal.

**En segundo lugar, Nueva York debe poner fin a los aumentos en los alquileres y al acoso a los inquilinos a causa de los vacíos legales en relación con la estabilización del alquiler.** Para hacerlo, la legislatura y el gobernador Cuomo deben:

- **hacer que los alquileres preferenciales duren el tiempo que dura el arrendamiento (S2845/A6285-18):** como se describió anteriormente, en unidades con alquileres preferenciales, cuando los inquilinos renuevan sus contratos, los propietarios pueden volver al alquiler más alto, lo que provoca aumentos repentinos y masivos en los alquileres. Estos aumentos en el alquiler, a menudo de cientos de dólares, aceleran el aburguesamiento al obligar a los inquilinos a abandonar sus casas y mudarse. Unas 266,000 familias en la ciudad de Nueva York tienen alquileres preferenciales, al igual que otros miles en los tres condados suburbanos, lo que significa que pueden estar a un solo contrato de arrendamiento del desalojo. Este proyecto de ley exige que los propietarios renueven los contratos con alquiler estabilizado con aumentos, si los hubiera, basados en el nivel de alquiler existente que paga el inquilino.
- **eliminar la bonificación por vacante (S185/A2351):** La bonificación por vacante les da a los propietarios un gran incentivo para acosar y desalojar a los inquilinos de larga data del lugar al que han llamado hogar durante años. El vacío legal en relación con el alquiler preferencial y la bonificación por desalojo se utilizan a menudo conjuntamente. Con estas dos medidas, la legislatura creó una estafa directa que tiene a los inquilinos como víctimas y destruye la asequibilidad de la vivienda, especialmente en las comunidades de color de bajos ingresos. Este golpe desregulador abrió una herida que ha causado el sangrado de miles de unidades del sistema.
- **eliminar los aumentos permanentes de los alquileres por mejoras de capital importantes y mejoras en apartamentos individuales:** Bajo nuestro sistema actual, los propietarios que mejoran los sistemas de construcción y los acabados de los apartamentos individuales pueden transferir el costo de esas reparaciones a los inquilinos para siempre. Sin embargo, muchas de estas reparaciones de sistemas de edificios son necesarias después de años y años de negligencia, y los propietarios a menudo exageran el costo y el alcance de las renovaciones. Los propietarios ya no podrían traspasar estos costos a los inquilinos.