

Resistencia al desplazamiento en el suroeste del Bronx:

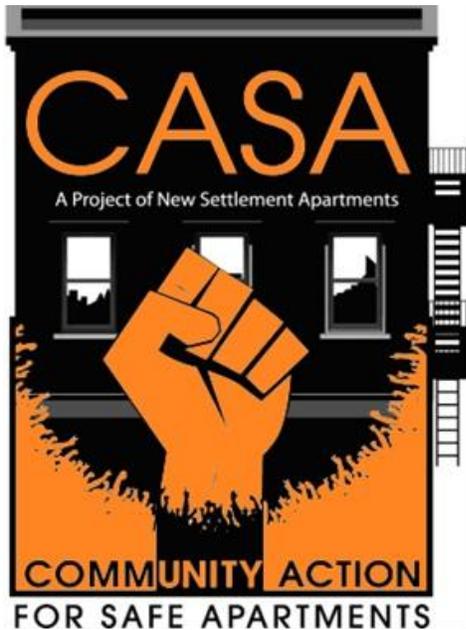
Lecciones del trabajo organizativo de inquilinos de CASA

Un libro blanco por Community Action for Safe Apartments (CASA)
de New Settlement Apartments

Mayo 2017



Reconocimientos



&

Un gran agradecimiento a Harry DeRienzo, que ayudó a escribir la sección sobre la historia del Bronx; a Chris Walters y Emily Goldstein de Association for Neighborhood & Housing Development (ANHD), Sydney Cespedes de Pratt Center, y Adrien Weibgen del Community Development Project en Urban Justice Center (CDP) por la comprobación de datos y citación de fuentes; a Erin Markman y Alexa Kasdan de CDP por su apoyo en investigación, redacción y edición; y a Ingrid Haftel y Deja Holden en Center for Urban Pedagogy por su impactante diseño.

Introducción

Este es un momento crítico para el Suroeste del Bronx.

Hay una posibilidad de rezonificación inminente, y podrá tener impactos devastadores en la población de inquilinos con bajos ingresos y de color, sus comunidades, y el estado de la vivienda asequible.

Community Action for Safe Apartments (CASA) ha utilizado su experiencia organizativa, trabajo en coaliciones, estudios previos y las experiencias de inquilinas e inquilinos con quienes trabajamos para generar este libro blanco.

En las siguientes páginas:

- **Presentamos una definición clara y precisa del desplazamiento y refutamos la falsa declaración que la mayoría de los inquilinos abandonan un vecindario voluntariamente;**
- **Explicamos las tácticas que ya usan los propietarios para aplicar presiones de desplazamiento a inquilinos de bajos ingresos y de color;**
- **Enfatizamos el riesgo de mayor desplazamiento por la rezonificación, y en particular la Rezonificación de Jerome Avenue, cuando la vivienda nueva vivienda no es realmente asequible y cuando no hay suficientes protecciones contra el desplazamiento;**
- **Ofrecemos soluciones de protección para inquilinos del desplazamiento, permitiéndoles permanecer en sus hogares y proteger sus comunidades.**

Quiénes somos y dónde operamos

Community Action for Safe Apartments (CASA), ha estado organizando en la comunidad por la vivienda segura y asequible en el Suroeste del Bronx durante más de 11 años. Siendo un proyecto de una organización más grande, New Settlement Apartments, que es propietaria de viviendas y agencia de servicios sociales, también nos conocemos los detalles de qué significa proveer vivienda verdaderamente segura y verdaderamente asequible.

El trabajo organizativo de inquilinos de CASA está arraigado en prevenir el desplazamiento y el acoso por medio de la

educación de inquilinos, formación de asociaciones de inquilinos, y empoderamiento de inquilinos para que ejerzan sus derechos colectivamente. Nuestro trabajo se centra en los vecindarios de Highbridge y Concourse en el Suroeste del Bronx, principalmente situados en la Junta Comunitaria 4 (CB4). CB4 está en el Distrito Urbano Electoral (del Congreso) más pobre de los Estados Unidos: casi 40% de las personas que residen en CB4 ganan menos de \$18,500 al año,^{1,2} y sus habitantes sufren un nivel de desempleo de 9.2%, en contraste a un 5.2% general en toda la ciudad.³

Durante este último año, CASA ha organizado o dado asistencia técnica a más de 90 edificios, which are home to más de 7,000 familias. En este último año, más de 4,000 inquilinos han asistido a nuestras reuniones de membresía mensuales, talleres, reuniones de asociaciones de inquilinos y reuniones de campaña para desarrollar y avanzar propuestas de políticas que mejoren las protecciones y el poder para inquilinos de esta ciudad. Desafortunadamente, todas las familias de inquilinos que organizamos son parte de CASA porque se enfrentan a problemas sustanciales como la falta de reparaciones, acoso por los propietarios y encarecimiento excesivo de vivienda.



Miembros de CASA marchan para demandar niveles de asequibilidad más profundos como respuesta al plan de Vivienda Inclusiva Obligatoria de de Blasio.

El motivo de este estudio

Cuando, en septiembre de 2014, la Ciudad anunció sus planes⁴ de rezonificación⁵ que cambiarían el uso de un área de 73

calles en y cerca de Jerome Avenue, facilitando la construcción de edificios residenciales de propiedad privada e impactando a aproximadamente 98,000 viviendas,⁶ nos preocupó inmediatamente que aumentase la especulación y las presiones de desplazamiento. Ayudamos a formar una coalición⁷ para responder a la Rezonificación de Jerome Avenue y para crear una serie de soluciones⁸ que ofrecerían un camino para la inversión y el desarrollo sin el desplazamiento.

Pero la flata de consenso sobre la naturaleza del desplazamiento en sí ha sido una dificultad clave para avanzar este trabajo. Los funcionarios municipales y electos que formulan las políticas acerca de cómo se utiliza el terreno y qué tipo de vivienda asequible debería recibir subvenciones nos han dicho consistentemente que la rezonificación no causa desplazamiento.⁹ Escribimos este documento para refutar ese argumento, para documentar la experiencia colectiva vivida de desplazamiento, y para demostrar cómo empeorará si no intervenimos o si intervenimos de la manera incorrecta.



Los residentes de 315 East 167 Street celebran su unión en una Asociación de Inquilinos.

Escribimos este documento porque creemos que podemos y debemos hacerlo mejor. Cuando se habla de cambio en un vecindario, nos presentan falsas opciones constante. ¿Elegimos aguantar condiciones peligrosas o abandonamos nuestros hogares? ¿Elegimos trabajos seguros, estables, de carrera, o vivienda que sea profundamente asequible que refleje las necesidades del vecindario? ¿Elegimos la vivienda

asequible o hacemos que nuestros vecindarios “atractivos para la inversión?” Esto no son opciones, son ultimatums. No representan posibilidades, representan el poder. En vez de presentar a comunidades estas falsas opciones, creemos que la Ciudad debería usar su poder para crear políticas bien consideradas y audaces que combatan el desplazamiento y apoyen el desarrollo responsable e inteligente.

Para desarrollar soluciones bien fundamentadas, debemos comprender qué es el desplazamiento, su historia en el Suroeste del Bronx, y el peligro que representa actualmente.

¿Qué es el desplazamiento y por qué importa?

Desplazamiento como movimiento forzado

Desplazamiento es movimiento forzado, o movimiento menos poder y elección. Ocurre cuando las personas no se quieren mudar pero tienen que hacerlo debido a fuerzas fuera de su control. Se trata de por qué se mudan, quién se beneficia de su desplazamiento, y qué fuerzas les hacen moverse.

El desplazamiento es muy dañino y desestabiliza mucho. Sabemos que el desalojo es un evento extremadamente traumático que puede llevar a la gente al suicidio.¹⁰ Sabemos que el desplazamiento en masa de comunidades que antes tuvieron mucha unidad y riqueza cultural es una experiencia que rompe redes sociales, arrebatando el orgullo de las personas, el sentido de identidad, y de comunidad, y recuperarse de todo esto cuesta años.¹¹

El desplazamiento se trata de raza y clase. Una manera de contar la historia de Nueva York es contar la historia del uso del terreno y del movimiento forzado de poblaciones de color, inmigrante, y en su mayoría pobres y de clase trabajadora. El desplazamiento es uno de los muchos mecanismos del racismo institucional que se debe dismantelar en el largo camino hacia la justicia racial y económica.

Por qué el desplazamiento en el Suroeste del Bronx nos concierne a todos

El desplazamiento puede tener un impacto devastador sobre las familias y personas desplazadas, y también alcanza mucho más allá del nivel individual o familiar. El desplazamiento tiene que ver con los vecindarios en conjunto, y con la cantidad de vivienda asequible en nuestra ciudad. Lo que hagamos, o dejemos de hacer acerca del desplazamiento, refleja nuestros valores. Nuestras decisiones sobre el desplazamiento reflejan nuestras decisiones sobre cuáles son las personas que importan, para quién deberíamos construir, y a quién

deberíamos proteger. El desplazamiento en el Suroeste del Bronx en particular es una advertencia sobre la estabilidad de los vecindarios de nuestra ciudad y la posibilidad para la gente de bajos ingresos de poder seguir viviendo aquí. Hay 98,000 familias que viven dentro de una zona de media milla del área del estudio de Jerome Avenue: el área de terreno que la Ciudad está considerando rezonificar.¹² La mayoría del terreno en el estudio de Jerome Avenue queda en el distrito electoral del congreso más pobre de todo el país, aproximadamente tres cuartos de la vivienda es de alquiler estabilizado, y casi la mitad de los residentes pagan más de 50% de sus ingresos en alquiler, algo que representa una gran carga económica.¹³



¡El Líder Inquilino Lamar Howell de 955 Walton Avenue facilita en una reunión de inquilinos por primera vez!

Cada vez que un inquilino de alquiler estabilizado deja su apartamento, la ley permite que los propietarios suban el alquiler por al menos 18%.¹⁴ Además, los propietarios pueden aumentar alquileres al agregar el costo de Mejoras de Apartamentos Individuales (Individual Apartment Improvements) y Mejoras Capitales Mayores (Major Capital Improvements o MCI) por reparaciones y renovaciones que hicieron en el apartamento durante el tiempo que estuvo vacío, que permite aumentos legales mucho mayores.¹⁵ Esto significa que no solo pierden los inquilinos su apartamento de alquiler estabilizado, sino que el apartamento se hace menos asequible para otras personas en la comunidad y acabará siendo parte del mercado abierto. Así, las presiones de desplazamiento, que causan la expulsión de inquilinos, amenazan la asequibilidad general de la comunidad. Este riesgo es particularmente grave en el Bronx porque tiene el porcentaje más alto de inquilinos con sobrecarga de alquiler en la Ciudad.¹⁶ Si los alquileres suben a \$1,875, solo un 10% de

las personas que residen en la CB 4 y 5 podrían vivir allí.¹⁷ Cuando los inquilinos ya no puedan llevar tal sobrecarga de alquiler—pagando más del 50% de sus ingresos en alquiler—o si no se pueden combinar con otra familia en un apartamento, tendrán que perder sus hogares. Y ya que actualmente el Bronx ofrece algunos de los alquileres más bajos de la Ciudad, no queda otro vecindario en la ciudad a donde irse.¹⁸

Actualmente los alquileres del Suroeste del Bronx ya están difíciles de cubrir. Las presiones adicionales que aumentarán los alquileres, la especulación y el acoso, probablemente resultarán en que los inquilinos tendrán que abandonar la ciudad completamente. Estamos en riesgo de convertirnos en una ciudad donde la gente pobre y de clase trabajadora ya no podrá vivir.

La historia del desplazamiento y la organización comunitaria en el Suroeste del Bronx, y las implicaciones para el contexto actual

Para hablar del contexto actual del desplazamiento en el Suroeste del Bronx, hay que mirar a la historia. Existe una crítica común que la comunidad solo se opone a los planes de rezonificación porque la gente “está condicionada a tenerle miedo al cambio”.¹⁹ Sabemos que los residentes no tienen miedo al cambio abstracto; se basan en su experiencia e historia real. Las personas de la comunidad actual han sobrevivido muchos tipos de desplazamiento y negligencia y como resultado han experimentado trauma repetidamente. No es que la gente le tema al cambio simplemente. Han experimentado cambio tras cambio, en forma de acoso y desplazamiento. En lugar de descontar sus preocupaciones, debemos tener aun más cuidado en comunidades que han vivido estas experiencias.



¡En una conferencia de prensa, la Líder Inquilina Marjorie King de 1111 Gerard Avenue critica los sobrecargos de alquiler ilegales que afectan al edificio entero!

En las últimas décadas, la historia del vecindario para muchas de las personas en el Suroeste del Bronx es una de de desinversión y desplazamiento. Desde que se fundó nuestra nación hasta hoy, las políticas vivienda locales, estatales y federales —muchas basadas en ideologías abiertamente

racistas— han dado forma al panorama de la vivienda y perpetuado la segregación y desigualdad. Resaltamos aquí varias políticas como muestra de cómo se ha dado el desplazamiento en la historia del Bronx. No es una lista exhaustiva, pero presenta componentes de una historia más grande y muy traumática.

Como parte de la legislación del New Deal en la década de 1930 y en respuesta a la Gran Depresión, el gobierno federal creó programas diseñados para salvar a los pequeños propietarios de viviendas de las ejecuciones hipotecarias y facilitar el acceso a préstamos para construir y comprar viviendas.²⁰ Pero estos beneficios no estaban al mismo alcance de todas las personas. Las agencias federales relacionadas con financiar y refinanciar hipotecas crearon mapas que evaluaban cada vecindario según el nivel de riesgo a la inversión, asignando los valores más bajos a los vecindarios donde había “riesgo de infiltración de poblaciones nacidas en el extranjero, negras o inferior”.²¹ Esta práctica de “línea roja” (o “redlining”, llamada así por que los vecindarios con valores bajos, incluyendo muchos en el sur y centro del Bronx,²² estaban coloreados en rojo en los mapas del gobierno federal), negaba a la gente de color acceso al crédito hipotecario avalado por el gobierno y “destruyó la posibilidad de la inversión en cualquier sitio donde viviese la gente negra.”²³ Con vecindarios enteros designados como inelegibles para préstamos con garantía federal, los prestamistas privados se mantuvieron lejos, causando el deterioro de la vivienda y el colapso de los valores de propiedad en comunidades de color. Al mismo tiempo, el gobierno facilitó la “huída blanca” de NYC y otras zonas urbanas, al ofrecer a las familias blancas grandes subsidios federales para comprar casas en áreas blancas con alta valoración, en los suburbios.²⁴

En la década de 1960, Robert Moses— famoso (e infame) por dirigir miles de millones de dólares en proyectos de obras públicas que reformaron radicalmente la ciudad de Nueva York²⁵ y desplazaron a medio millón de personas²⁶ —avanzó una visión para el Bronx que aumentó la segregación en el condado. Se construyó la Cross Bronx Expressway, desplazando a 5,000 residentes y aislando a las comunidades de color de bajos ingresos en el Sur del Bronx del resto del condado.²⁷

Después, en los años 70, el Bronx experimentó una década de fuego. “[sacudido por el declive de manufactura y la huída de la clase media blanca a los suburbios”²⁸ — huída blanca que

fue impulsada por la política federal y que causó un golpe fuerte contra la base fiscal de la Ciudad —Nueva York se encontró en crisis presupuestaria. Para cortar costos, la Ciudad redució servicios esenciales, recortando servicios de bomberos “de manera que desventajaba a los vecindarios más pobres... [y] permitía que los incendios menores se desbordaran sin control en las comunidades más vulnerables de la Ciudad”.²⁹ Más de 50 áreas de censo en el Bronx perdieron 50% o más de sus edificios por incendio y abandono, resultando en “bloques y bloques de escombros”³⁰ y emperorando los efectos de años de discriminación de “redlining”, segregación, y desinversión.³¹ Aunque la mayoría de la destrucción fue causada por incendios ordinarios, algunos propietarios quemaron sus edificios a propósito para poder cobrar el seguro.³²

manos. Pero esas luchas no acabaron. Los inquilinos de hoy siguen luchando en el legado de las personas que reconstruyeron el Bronx. Además de esas luchas, los residentes actuales se enfrentan al prospecto de una rezonificación, que experimentan como una continuación de esta historia.



Pose victoriosa de miembros de CASA en reacción al compromiso del Alcalde de Blasio de apoyar el Derecho a la Representación Legal.

Durante toda esta historia de desplazamiento rampante, las y los residentes se han organizado y contraatacado. Grupos comunitarios como Banana Kelly empoderaron a sus residentes para toma control del terreno, reconstruir los edificios con inversión de su propia mano de obra y crear comunidad. Este periodo de reconstrucción perduró en los 80 y 90, con organizaciones sin fin de lucro quea rehabilitaron edificios, reconstruyeron la infraestructura de la comunidad, y comenzaron a proveer programas de servicios sociales.³³

Los residentes se han quedado en su comunidad a pesar de que el gobierno les falló. Han vivido décadas de política de vivienda racista. Reconstruyeron el Bronx con sus propias

Herramientas y tácticas actuales utilizadas por propietarios para desplazar a la gente en el Suroeste del Bronx

Nuestra investigación anterior y las experiencias de nuestra membresía demuestran que los propietarios en el Suroeste del Bronx ya están empleando múltiples estrategias de largo plazo en sus intentos de desplazar a inquilinos de bajos ingresos y de color con alquiler estabilizado y para preparar y mejorar el inventario actual de vivienda para futuros inquilinos más blancos y afluentes.

- **La primera táctica es negar a los inquilinos condiciones de vida decentes, reparaciones de calidad, y servicios esenciales, como parte de un esfuerzo para hacer que sus hogares sean inhabitables.**
- **Segundo, los propietarios explotan varias leyes de vivienda locales y estatales, aprovechándose de lagunas legales y de falta de mecanismos para el cumplimiento de protecciones, y esto les permite aumentar injustamente la sobrecarga de alquiler a los inquilinos con alquiler regulado. Usan el programa de Mejoras Capitales Mayores (MCI) para imponer cargos adicionales a inquilinos. También añaden sobrecargos confusos y a menudo injustificados a las facturas de inquilinos, sabiendo que será difícil disputarlos. Y explotan el sistema de alquileres preferenciales para amenazar a inquilinos con aumentos de alquiler si se organizan.**

Estas tácticas y herramientas, que explicamos en detalle a continuación, acaban creando las condiciones necesarias para facilitar el desplazamiento de inquilinos: la expulsión o movimiento forzado de personas de sus comunidades. El proceso de rezonificación aumentará los incentivos económicos para los propietarios que utilicen estas tácticas que ya tienen a su disposición.

Táctica de desplazamiento: Negar servicios básicos y reparaciones

Los propietarios en el Suroeste del Bronx someten a sus

inquilinos a condiciones deplorables. A muchos inquilinos de color y de clase trabajadora les niegan la calefacción y agua caliente, viven con goteras constantes y moho, viven con techos hundidos y ventanas rotas, con exposición al plomo, y pasan meses sin gas.

Esta falta de servicios básicos tiene la intención de crear situaciones inhóspitas en las que los inquilinos deben aguantar condiciones de vida peligrosas y precarias, o deben abandonar el Suroeste del Bronx. Obviamente, ninguna de las dos opciones—desplazamiento de sus hogares y comunidad o permanecer viviendo en condiciones precarias—son opciones viables. Desafortunadamente, hay mucha gente que se encuentran en la posición de tener que elegir.

Para los inquilinos es extremadamente difícil forzar a los propietarios que no quieren a completar reparaciones. El sistema de quejas hace a los inquilinos responsables de resolver problemas, y hay numerosas barreras para cursar en el sistema. Los inquilinos pueden poner quejas con el super o la oficina de administración. Si las ignoran, los inquilinos pueden llamar al 311 para presentar una queja formal con NYC Housing and Preservation Department (HPD), que, tras una inspección, puede resultar en una infracción para los propietarios. Muchos de los propietarios comprenden que no les penalizarán con nada grave, y por eso no responden a las órdenes de completar reparaciones. Si los propietarios no responden a quejas o violaciones, con frecuencia hacen arreglos menores e irregulares que no resuelven los problemas en sí. Se puede simplemente escayolar un techo colapsado con una gotera, sin que el propietario haga nada por arreglar las tuberías que gotean.

Al negarse a hacer reparaciones de calidad, los propietarios aumentan sus márgenes de beneficios. Mientras, sus inquilinos no tienen más remedio que quejarse ante la Ciudad o confrontar al propietario, que les pone en riesgo de acoso y amenazas. Los inquilinos o inquilinas persistentes o atrevidas pueden acabar en la corte de vivienda luchando por el futuro de su hogar, estabilidad, y familia.



El Líder Inquilino Luciano Manzueta expone ante la prensa el tipo de condiciones que los inquilinos de 1221-25 Sheridan Avenue han estado viviendo durante meses.

Ya se han recolectado datos que demuestran que esta táctica ya está en uso por propietarios en el Bronx. De hecho, en una encuesta de residentes del vecindario hecha para la plataforma política de la Coalición del Bronx por una Visión Comunitaria, se halló que el 57% de respondientes reportaron problemas para conseguir reparaciones, 27% han vivido sin servicios básicos, y 33% han visto una reducción de servicios de mantenimiento en su edificio.³⁴ Y los datos muestran que para los inquilinos es difícil navegar los sistemas para conseguir reparaciones o resultados positivos. En un informe de 2015 Stand for Tenant Safety Coalition, 71% de inquilinos dijeron que su experiencia de reportar un problema a 311 fue de aceptable a mala.³⁵ Para muchos inquilinos, nunca se resolvieron sus problemas: 58% dijeron que no creían que llamar al 311 resultó en que se resolviera su problema.³⁶

Esta táctica de desplazamiento ya está en el libro de jugadas de propietarios sin escrúpulos. Si los propietarios sienten que, como resultado de la rezonificación, pueden ganar todavía más del desplazamiento de inquilinos de bajos ingresos, esos inquilinos tendrán un mayor riesgo de que les nieguen servicios básicos y reparaciones. Como discutimos en nuestra sección de recomendaciones, se necesitan protecciones adicionales.

Táctica de desplazamiento: Lagunas legales y falta de aplicación de las leyes: MCIs, cargos que no son de alquiler y alquileres preferenciales

Los propietarios explotan debilidades en las leyes para ejercer presiones de desplazamiento contra inquilinos. Las tres lagunas legales principales son: mejoras capitales mayores, cargos que no son de alquiler, y alquileres preferenciales.

Mejoras capitales mayores (MCIs)

Las mejoras capitales mayores (MCIs) se hicieron parte de la ley de estabilización de alquiler para incentivar a los propietarios a mantener sus edificios y permitirles hacer mejoras de sistemas para un edificio entero como reemplazar calderas, techados, o todas las tuberías. Los MCI pasan el costo total de estas reparaciones a sus inquilinos como un aumento permanente del alquiler, que se sigue pagando durante la duración entera del arrendamiento, incluso después de haber recuperado ya la inversión inicial. Pero el sistema MCI no fue una política efectiva para mantener edificios, ya que los propietarios prefirieron cobrar el seguro de sus propiedades durante la década de fuego, cuando 80% de los edificios en algunos barrios del Bronx se redujeron a escombros.³⁷

La ley de MCI sigue vigente, a pesar de que ya no es una política necesaria, dada la prosperidad del mercado inmobiliario y los beneficios garantizados para propietarios que invierten en inmuebles de alquiler estabilizado (41 centavos por cada dólar de inversión).³⁸ Además, los propietarios reciben beneficios enormes con este programa. En 2016, un artículo reportó que el programa de MCI “resultará en ganancias proyectadas para propietarios de la ciudad de más de \$270 millones” ese año.³⁹



La Asociación de Inquilinos de 1475 Sheridan Avenue protesta contra MCI's y anuncia el inicio de un caso ante la Corte Suprema en respuesta a las condiciones que aguantaron durante meses de renovaciones.

Hoy en día, los propietarios usan el sistema de MCI para imponer a sus inquilinos una sobrecarga de alquiler adicional. Por ejemplo, en 11 edificios que CASA organiza actualmente, representando a 900 familias, el promedio de aumento de alquiler permanente por MCI's en un apartamento de 2 habitaciones será de \$126. En apartamentos de alquiler estabilizado, está prohibido que los propietarios impongan un aumento anual de MCI's de más del 6% del alquiler que paga su inquilino.⁴⁰ Pero los propietarios pueden ignorar esta limitación porque las agencias solo aplican esta ley si los inquilinos reportan la violación, y a menudo los inquilinos no saben sobre sus derechos o tienen miedo a la retaliación si desafían al propietario. E incluso si los inquilinos intentan disputar los aumentos, deben pasar por un proceso administrativo con la Division of Homes and Community Renewal (DHCR) del Estado de Nueva York, que puede tardar entre dos meses a años antes de aprobarse.

Cargos que no son de alquiler

Los cargos independientes del alquiler son otra área en la que los propietarios se han aprovechado de lagunas legales y de debilidad de cumplimiento para explotar a inquilinos de

bajos ingresos y aumentar la sobrecarga de alquileres. Los cargos que no son de alquiler son cargos que se añaden a las facturas de alquiler de un inquilino. Incluyen tasas por electrodomésticos, tasas legales, cobros por reparaciones y cobros por daños. Frecuentemente, se presentan de manera confusa y son injustificadas: se incluyen de manera arbitraria, a inquilinos desprevenidos, en sus facturas de alquiler mensual. La ley permite algunos cargos que no son de alquiler, pero hay otros que no lo están, y la falta de claridad en la regulación de DHCR resulta en abusos de la ley.

Los inquilinos pueden rehusarse a pagar estos cargos, pero muchos los pagan porque no saben sus derechos o temen a la retaliación. Aunque los propietarios no pueden llevar a inquilinos a la corte de vivienda por impago de cargos, muchos inquilinos acaban yendo a la corte de vivienda sin representación legal y sin saber sobre sus derechos. En estos casos, los abogados del propietario pueden conseguir que se incluya una estipulación que obligue al inquilino a pagar cargos que no son de alquiler.



¡La Líder Inquilina Daisy Bautista toca en puertas en 1005 Walton Avenue, animando a sus vecinos a que se unan al caso legal demandando reparaciones en la Corte de Vivienda!

Al igual que con MCI's, muchos inquilinos no disputan estos cargos, aunque sean ilegales, porque no saben que pueden, no saben cómo, o tienen miedo de hacerlo. Aunque se decidan a proceder con una disputa, el único recurso para el inquilino es presentar una queja administrativa por sobrecargos con DHCR. Como documentamos en nuestro informe previo, es un proceso largo, que puede llevar meses o incluso años, y es difícil de navegar: los inquilinos deben recolectar numerosos documentos, hacer que un equipo legal los revise y escriba un informe legal, y presentar toda esta información.⁴¹ Además,

tiene un estatuto de limitaciones de cuatro años, así que si un inquilino no disputa el cargo en un plazo de cuatro años desde la fecha en que empezaron a cobrarles este cargo, pierden el derecho a reclamarlo. Y cuando los inquilinos sí que ganan en estos casos, sus ganancias monetarias se aplican en forma de reducciones de alquiler: haciendo que un inquilino pueda sentirse vulnerable al no pagar su alquiler entero, o poniéndolos en la situación de tener que presentar una queja adicional si no se está cumpliendo con su reducción de alquiler. Aunque nuestra investigación mostró que, en la gran mayoría de los casos, los inquilinos que presentaron quejas por sobrecargos ganaron, depender de un proceso administrativo tan largo como recurso no es una buena solución, ya que el peso recae sobre los inquilinos.⁴²

Nuestra investigación previa mostró que hay patrones que pueden indicar la probabilidad de que propietarios estén usando la sobrecarga de alquiler contra inquilinos para poder desplazar a las familias de sus hogares. Nuestro informe, *The Burden of Fees* (El peso de los cargos), demostró hasta qué niveles pueden explotar este sistema de cargos los propietarios para aumentar sus ganancias y causar dificultades a sus inquilinos. En la encuesta, 81% de los inquilinos habían recibido facturas de alquiler con otros cargos.⁴³ De las facturas de alquiler que revisamos, el promedio de cargos que se estaban cobrando por inquilino era de \$671.13 según la factura de alquiler más reciente. Para estos inquilinos con bajos ingresos, esta indignante cantidad representa un gran aumento de su sobrecarga de alquiler. Nuestro subsecuente informe complementario a *The Burden of Fees* expandió esta investigación más allá del Bronx y demostró que el sobrecargo de tasas y cargos era un problema que afecta a los inquilinos de bajos ingresos en toda la ciudad.⁴⁴

Alquileres preferenciales

Por último, otra ley que los propietarios explotan para promover el desplazamiento es la de alquileres preferenciales. El alquiler máximo o legal que un propietario puede exigir de un inquilino con alquiler estabilizado está regimentado por regulación de la ciudad o estatal. Aunque los propietarios no pueden cobrar más de la cantidad de alquiler especificada, sí que pueden cobrar menos, un “alquiler preferencial” si quieren.⁴⁵ Por ejemplo, si la ley permite que un propietario en el Bronx cobre \$1,385 por un apartamento de una habitación pero en el mercado actual solo se pagan \$1,200, el propietario puede optar por arrendar el

apartamento a una persona por la cantidad menor, llamándolo un alquiler preferencial. El propietario debe informar al inquilino debidamente que están firmando un contrato de arrendamiento por un alquiler preferencial, pero a veces no lo hacen. Estos alquileres preferenciales no son permanentes: una vez el contrato de arrendamiento expire en uno o dos años, el propietario puede eliminar el alquiler preferencial y cobrar la cantidad completa permitida por ley. Actualmente, aproximadamente 23% de los inquilinos con alquiler estabilizado tienen alquileres preferenciales.⁴⁶

Los alquileres preferenciales pueden explotarse para promover el desplazamiento de varias formas. Pueden servir para desanimar a organizarse. Los propietarios pueden usar la amenaza de quitarles el alquiler preferencial para reprimir las actividades organizativas de inquilinos, y para impedir a los inquilinos que reporten condiciones peligrosas o acoso. Si deciden ejercer sus derechos, los inquilinos con alquileres preferenciales que viven en malas condiciones deben tomar una decisión consciente, sabiendo que se arriesgan a perder sus alquileres preferenciales. Además, los inquilinos que no saben que están pagando un alquiler preferencial pueden estar completamente desprevenidos si su alquiler aumenta de repente. Pueden ver como un alquiler salta de repente, sin explicación, de \$1,000 a \$1,500, y quedarse sin ningún recurso legal para luchar contra este aumento de alquiler. Además, es posible que los inquilinos que ya estaban pagando demasiado por sobrecargos no comprendan que su alquiler preferencial se terminó, o del hecho de que tienen recurso legal.



Miembros de CASA testifican a favor de Intro-214A, Derecho a la Representación Legal, en la Cámara del Consejo Municipal.

Los propietarios explotan las lagunas legales y la falta de aplicación de las leyes en estas áreas—MCIs, cargos que no son de alquiler, y alquileres preferenciales—muchas veces en combinación entre ellas. Estas tácticas sirven para aumentar la sobrecarga de alquiler de inquilinos. En paralelo con negarles servicios básicos y reparaciones, estas tácticas del propietario contribuyen de manera sustancial a las presiones de desplazamiento. Históricamente, la corte de vivienda también ha contribuido al desplazamiento, ya que los propietarios la utilizan como una fábrica de desalojos, aprovechándose de que la mayoría de los inquilinos venían a la corte sin representación legal. CASA ha organizado en respuesta a este problema durante años, y celebramos que el Alcalde ha anunciado su apoyo por el Derecho al la Representación Legal—para proveer representación legal en la corte de vivienda para inquilinos con bajos ingresos. Sin embargo, en el momento de redactarse este informe, todavía no se ha aprobado la ley. Nuestra sección de recomendaciones habla de la necesidad de promulgación, implementación y vigilancia para asegurar que la corte de vivienda deje de ser un lugar que sirve para el desplazamiento de inquilinos.

Si la rezonificación aumenta los beneficios económicos que los propietarios pueden ganar con el desplazamiento de inquilinos, los propietarios tendrán más incentivos para usar estas tácticas para expulsar a sus inquilinos.

Perfil de inquilina

Batista

1485 Calle Macombs

Entrevista

Batista ha pasado más de la mitad de su vida en el Bronx, viviendo 27 años en su actual edificio. Luego de una carrera de 16 años como chofer de autobús escolar, renunció recientemente para cuidar como asistente de salud de su padre enfermo. Está activa en CASA, así como en la asociación de inquilinos de su edificio.

Batista ha sufrido numerosas tácticas de acoso de parte de su casero. Su casero le ha cobrado cargos “sin especificar...o sin decir de qué son esos cargos”. De repente empezó a recibir cargos por una máquina de lavar ropa, a pesar de que nunca le habían cobrado estos cargos en el pasado. “Me sentí muy mal”, dice, “muy frustrada, porque cada mes se seguía acumulando y acumulando”. Su casero también se ha rehusado a hacer reparaciones. Hace cuatro años, Batista y otros inquilinos solicitaron una reducción en el alquiler, el cual les fue concedido, pero su casero realmente nunca le redujo su alquiler, aprovechándose del hecho de que ella no sabía que la reducción debía haberse llevado a cabo. “Se suponía que redujera el alquiler de todos los que firmaron la solicitud”, dice, “y como yo no sabía, no me lo redujo. Se quedó callado. Se supone que lo redujeron automáticamente y no me lo ha concedido”. Estas tácticas de acoso afectan a las personas. “Me sentí muy mal”, dice, “porque de un momento a otro...te suben el alquiler sin que te lo esperes...Te sientes mal y luego te acosan...No hacen reparaciones”.

El casero contrata a una serie de personas que van cambiando y por las cuales Batista se siente acosada. “Nunca he visto al casero”, dice, “ni al administrador”. Operan cambiando de administrador a administrador”. “Vivimos nerviosos”, dice. “Me he sentido muy deprimida”, continúa, “porque te tocan la puerta—PA PA PA PA—como si fueran dueños del apartamento, como si pagaran el alquiler. Así que tienes que abrir la puerta y siempre hay dos personas...No sé quienes son porque no son el casero sino representantes del casero. Y siempre quieren tomar fotos de mi casa”.

Pero reportar estos problemas conlleva sus propios riesgos. “Hasta tengo miedo de llamar al 311”, dice. “Cuando se enteran que sometes quejas, de inmediato, te llevan al tribunal. Hasta pasé casi 5 meses yendo al tribunal. No querían cerrar el caso aunque yo les debiera nada, no querían cerrar el caso, solo para molestarme para que perdiera otro día de trabajo yendo al tribunal”. Ella ve estas tácticas como parte de un intento de desplazar a las y los inquilinos. “Maltratan mucho a las personas que han estado en un edificio a largo plazo, porque lo que quieren es que la gente se vaya para poder alquilarle a otra persona...lo que quieren es acosarte de tal manera para que te vayas”.

Batista aboga por “leyes más severas contra los caseros porque maltratan tanto a los inquilinos”. “Leyes más severas”, dice, “para darte más seguridad y confianza porque vives con miedo... vives con miedo de que te pueden desplazar en cualquier momento”.

Perfil de inquilino

Ram Bhul

1591 Avenida Townsend

Ram Bhul se crió en British Guyana y se vino a Nueva York con su familia a los 16 años. Desde entonces ha vivido en el Bronx: “Llegué al Bronx, y nunca me fui del Bronx” dice. Bhul ha sido voluntario de New York Cares ayudando con los esfuerzos de recuperación luego de la supertormenta Sandy y también es miembro de CASA.

Bhul estaba balanceando numerosas responsabilidades—el trabajo, la universidad y el cuidado de la familia—cuando comenzaron sus experiencias negativas con su casero. “Trabajaba cuatro empleos de tiempo medio”, dice. “Dos horas de sueño, la universidad a tiempo completo y casi terminé mi PhD cuando el casero empezó a ponérmela difícil. En ese momento, mi mamá estaba muy enferma con cáncer de mama”.

Bhul siempre había pagado su alquiler a tiempo y pensaba que su relación con el casero era sólida, pero el casero empezó a usar múltiples tácticas intentando desplazarlo. Un día, luego de que Bhul había insistido en que repararan algo en su apartamento, llegó a la casa y vio que le habían cortado la luz. “Regresé [de la universidad], entré a mi apartamento: click-click, no había luz”. Al principio, no podía creer que su casero hubiera hecho esto. Pensó “es solo un hombre, es un pastor...realmente no iría tan lejos”. Pero quedó claro que fue de hecho su casero. “Así que entonces finalmente”, dice, “decidí por primera vez en mi vida que llamaría al 311”. Los inspectores del 311 encontraron que su casero había dejado su apartamento en mal estado. “El radiador tenía una fuga de vapor y el vapor subía y ablandaba el enyesado”, dice. “El techo del baño se vino abajo”. Su casero también dejó de depositar sus cheques del pago de alquiler. Finalmente, Bhul terminó en el tribunal de vivienda.

Bhul describe el tribunal “como otra instancia de acoso de parte de mi casero. Porque su abogado viene vociferando y gritándote”. El propio tribunal es difícil de navegar. “No estaba seguro cuál era el proceso y cuál era el procedimiento al ir al tribunal por primera vez. E incluso después de la primera vez, ¿qué pasa cuando vas la segunda

vez? ¿La tercera vez?”. Bhul estaba decidido a ganar su caso. “Estaba pagando mi alquiler, mi apartamento se estaba deteriorando, mi apartamento no tenía calefacción, algunos días no tenía agua caliente. Siempre estuve del lado correcto”, dice. Su lucha en el tribunal fue difícil. “Hice todo”, dice. “Llegaba tarde al trabajo... Recibí cuatro o cinco cartas a mi expediente en el trabajo, por llegar tarde. Pero sin casa no puedo ir a trabajar. Necesito mi casa para tomarme mi ducha, vestirme y todo. Así que tengo que luchar por mi hogar. Fue muy difícil y al tribunal realmente no le importaba. Estaba solo”. “El casero, su meta es sacarme del apartamento”, dijo Bhul. “Hará cualquier cosa que pueda. Tuve que poner un escudo. Es como si apretaras un gatillo, tenía que bloquearlo, apartarme. Cómo lo hice, no sé. Soló tenía una hora de...sueño a veces”. Bhul se siente esperanzado de que el derecho a la representación legal (que provee a inquilinos e inquilinas de bajos ingresos acceso a la representación legal en la corte de vivienda) puede “ser un recurso muy bueno que nos puede ayudar”, y aboga por que la gente que alquila sea proactivamente informada sobre sus derechos y los procedimientos en el tribunal, cuando se muda a sus apartamentos. Mientras más informadas estén las personas que alquilan, tendrán una defensa más sólida, porque los caseros explotan y acosan a los inquilinos que no conocen sus derechos. “Toman la falta de conocimiento”, dice, “y lo usan en tu contra y te maltratan e insultan y luego te estafan al mismo tiempo”

Perfil de inquilina

Maria Valerio

1295 Grand Concourse

Entrevista

María Valerio creció en Santo Domingo y vivió en el Bajo Manhattan al principio cuando se mudó a los EE.UU. Sin embargo, no le alcanzaba el dinero para quedarse ahí. Ha vivido con su hija en el Bronx desde el 2008 y ha “estado luchando desde entonces...luchando por algo asequible”.

Valerio es apasionada con su trabajo laborando con niños y niñas con necesidades especiales. “Soy muy dedicada”, dice. “Es una carrera gratificante y necesitas ser muy dedicada para proveer el tipo de amor y tiempo necesario”. Valerio también participa en CASA, luchando por la vivienda asequible en el Bronx.

El acoso que ha sufrido Valerio de parte de su casero se basa en la negación de este a hacer las reparaciones necesarias. “He tratado de siempre someter quejas directamente a la oficina”, dice, “pero...el casero, en muchas ocasiones, cuelga el teléfono”. Sus solicitudes de reparación han sido ignoradas y dice, “He tenido que retener mi alquiler para que hagan las reparaciones que necesito en mi apartamento”. Pero los problemas persistieron. El juez ha ordenado al casero que haga reparaciones, pero el casero ha evadido la responsabilidad. “Me dieron dos fechas en las que tuve que excusarme del trabajo o pagarle a alguien para que se quedara en mi apartamento [para estar en casa mientras hacían las reparaciones] y nunca vinieron. Dicen que no les doy acceso a mi apartamento, lo cual es mentira”.

Los caseros no le han hecho mantenimiento al apartamento por años, haciendo, como mucho, reparaciones superficiales. “El techo gotea”, dice Valerio. “Estamos hablando de 7 años con el mismo problema que no ha sido resuelto...no importa si...hacen reparaciones superficiales o algo, pero si no arreglan el techo, que es donde tienen que invertir, entonces no vale la pena”.

La falta de reparaciones ha perjudicado a Valerio y a su hija. “Ha sido frustrante porque he tenido una hija que ha tenido que pasar por todo esto conmigo”, dice ella. Valerio se ha resbalado anteriormente debido al agua que gotea del techo

y ahora esta es una preocupación persistente de su hija. “Cada vez que ve algo como un poco de pared amarilla, dice ‘Oh mami, ten cuidado, porque te podrías caer’”, dice. Valerio una vez tuvo que tomarse una licencia del trabajo por una caída en su apartamento.

Anteriormente Valerio había navegado sola el sistema de tribunales, pero ahora, dice: “Ya no estoy sola...tengo a la comunidad, a la familia de CASA que me está ayudando...y ya no estoy sola en esto”.

Valerio hace un llamado a los caseros y a los jueces del tribunal de vivienda a que vean la humanidad de los inquilinos como ella que luchan por sus derechos básicos. “He visto a mujeres solteras como yo que le toman foto o tienen evidencia de sus giros postales y no tienen la oportunidad de reclamar sus apartamentos”, dice. “Quisiera decir, si es humanamente posible, que el casero...el juez, se pongan en la posición de los inquilinos, de cada persona que va al tribunal de vivienda”.

“I’ve had to withhold my rent so they make the repairs I need in my apartment.”

Perfil organizativo de las y los inquilinos

Perfil organizativo de las y los inquilinos: El poder de la acción colectiva

en 1777 Grand Concourse

Para más de 150 familias que viven en 1777 Grand Concourse, un edificio justo al norte del Cross Bronx Expressway, vivir con dignidad y respeto ha sido una lucha diaria. Desde el 2012, el edificio ha sido vendido tres veces, casi duplicando el valor de la propiedad,⁴⁷ sin embargo los inquilinos no se han beneficiado del cambio de dueños.



El día antes de Acción de Gracias, Inquilinos en 1777 Grand Concourse celebran una conferencia de prensa, protestando su carencia de gas para cocinar y avergonzando en público al propietario de su edificio por no cumplir su deber.

El 3 de junio de 2016, el gas para cocinar fue desconectado en todo el edificio debido a una fuga de gas. Luego de esperar un par de meses para que el casero resolviera el problema, Dilcia, una inquilina del edificio decidió tomar acción demandando a su casero en la corte. Dilcia ha vivido en el edificio por 10 años, tiene familia en el edificio y ha desarrollado relaciones con sus vecinos y vecinas. Dilcia conoció a un(a) organizador(a) de CASA y reconoció la importancia de que las y los inquilinos se organicen y de la acción colectiva. Estas relaciones profundas inspiraron un compromiso de trabajar colectivamente. Estaba decidida a trabajar con todos sus vecinos en vez de enfrentarse sola a esta lucha.

Luego de discutir los problemas con sus vecinos y vecinas, juntaron sus fuerzas como una asociación de inquilinos para iniciar un caso grupal para conseguir las reparaciones con el apoyo de Servicios Legales del Bronx. Trabajando con

CASA, Dilcia entendió que necesitaban que se sumaran al caso tantos inquilinos como fuese posible. Después de dos meses de pegar volantes por el edificio, de trabajo duro, de elaborar estrategias en las reuniones y tener conversaciones uno a uno en el vestíbulo, entre otras cosas, más de 60 inquilinos e inquilinas se habían inscrito.

Dilcia también estaba consciente de que las y los inquilinos necesitaban desarrollar otras estrategias para desarrollar y demostrar su poder.

A principios de noviembre de 2016, Dilcia y otros líderes inquilinos dirigieron y facilitaron una reunión de la asociación de inquilinos. Hablaron con sus vecinos y vecinas sobre el caso y sobre la urgencia de tomar acción para luchar por sus derechos y su dignidad. Líderes inquilinos también se dieron cuenta que para conseguir que se involucraran más inquilinos, necesitaban abordar asuntos internos como las barreras lingüísticas y las tensiones raciales. Trabajaron estrechamente con CASA para estructurar capacitaciones y conversaciones sobre el lenguaje y la justicia racial. Estas conversaciones fueron esenciales para tender puentes y construir relaciones para hacer avanzar el trabajo organizativo.

Luego de varias reuniones, los y las inquilinas decidieron involucrar a los medios, programando una conferencia de prensa para responsabilizar públicamente a su casero. Mientras que algunos inquilinos se sentían equipados para hablar públicamente y presentar sus problemas, habían otros que estaban nerviosos, frustrados y con miedo. Para prepararse, los y las líderes inquilinas simularon una conferencia de prensa en una reunión de inquilinos, ayudaron a editar la porción

de cada cual en la agenda, proporcionaron retroalimentación y elaboraron su mensaje para los medios. El día antes del Día de Acción de Gracias, los y las inquilinas tuvieron su conferencia de prensa frente a una gran multitud y obtuvieron una amplia cobertura. Los y las líderes inquilinas que hablaron compartieron una gran variedad de experiencias y representaron la diversidad de las personas que alquilan en el edificio. Y el trabajo mediático no terminó ahí. Al día siguiente, el día de Acción de Gracias, Univisión apareció en el edificio sin previo aviso. Las y los líderes inquilinos se organizaron rápidamente, llamaron a vecinos y vecinas, tocaron puertas, agarraron sus carteles y llevaron a cabo una conferencia de prensa improvisada donde hablaron sobre lo que significaba celebrar el Día de Acción de Gracias sin gas. Una semana después se le conectó el gas como a 50 inquilinos: un tercio del edificio.

Pero las y los inquilinos no se ablandaron ni frenaron su lucha. Pasaron la mayor parte de diciembre de 2016 juntando firmas para hacer una solicitud a la División de Vivienda y Renovación de la Comunidad (DHCR, por sus siglas en inglés) de parte de todo el edificio para conseguir que redujeran sus alquileres por falta de gas para cocinar y por elevadores dañados. Más de 60 inquilinos terminaron solicitando al estado la reducción del alquiler y unas pocas semanas antes de Navidad, el juez del caso ordenó al casero a arreglar el gas para el 6 de febrero de 2017.

Cuando llegó y pasó el 6 de febrero sin haber restaurado el gas, las y los líderes inquilinos pasaron a la acción. Tres líderes asistieron al curso de desarrollo de liderazgo de CASA, el cual duró 5 semanas, para desarrollar más sus destrezas y conocimiento. Los y las líderes inquilinas trajeron a abogados para abordar preocupaciones sobre sus derechos como inmigrantes en el nuevo clima político. Los y las líderes también decidieron que tenían que celebrar su resistencia, trabajo duro y comunidad. Cocinaron, recolectaron donaciones y llevaron a cabo una celebración en el vestíbulo de su edificio. La celebración inspiró un sentido de comunidad, logro y aprecio—y renovó el compromiso a seguir luchando.

La lucha para estos inquilinos e inquilinas sigue adelante y dos tercios aún no tienen gas para cocinar al momento de escribir este documento. Pero han adquirido el sentido de su poder, su liderazgo y su comunidad. Su liderazgo ha tomado muchas formas: hablar en conferencias de prensa, repartir volantes y tocar puertas, convertir sus hogares como espacios de reunión, coordinar una celebración de inquilinos y brindarse apoyo entre sí y también a sus familias. Después de 10 meses de trabajo organizativo hay nuevas redes y un nuevo sentido de comunidad. Estos inquilinos e inquilinas utilizarán estas redes y destrezas organizativas para ganar justicias para sí mismos y para la comunidad.

La rezonificación aumentará el desplazamiento y pondrá en peligro la asequibilidad

Como hemos señalado, hay una serie de tácticas y mecanismos que los propietarios ya están explotando para desplazar a inquilinos en el Suroeste del Bronx. Los planes de rezonificación de la ciudad amenazan con aumentar las presiones del desplazamiento sin agregar protecciones. Si bien la ciudad podría lanzar una agenda política robusta para combatir el desplazamiento y preservar la vivienda asequible, en su lugar ha elaborado un plan para facilitar la construcción de viviendas residenciales particulares, algunas de las cuales van a subsidiar a niveles que serán mayormente inasequibles para los residentes actuales. Lo ha hecho sin ofrecer suficientes medidas contra el desplazamiento o medidas de preservación basadas en el vecindario.



La Líder de CASA Carmen Vega-Rivera facilita un taller informativo para miembros sobre la rezonificación de Jerome Avenue, durante una sesión del Instituto de Desarrollo de Liderazgo.

Los funcionarios de la ciudad han dicho repetidamente que la rezonificación no está conectada al desplazamiento,⁴⁸ pero los vínculos entre los dos son claros. La rezonificación cambia el uso de los terrenos. Cambiar el uso de los terrenos cambia el valor de los terrenos. En la rezonificación de la Avenida Jerome, no hay casi terrenos públicos disponibles para su desarrollo,⁴⁹ lo cual significa que el gobierno está cambiando los usos y valores para propósitos particulares. El plan habla

explícitamente sobre cambiar el uso de terrenos relacionados a la manufactura e industria para que se utilicen para vivienda residencial, haciendo los terrenos sustancialmente más valiosos, dado que los terrenos zonificados para uso comercial pueden tener hasta el doble del valor de los terrenos para uso industrial en la misma zona y los terrenos zonificados para usos residenciales pueden tener hasta el cuádruple de ese valor.⁵⁰ Cuando el gobierno cambia las reglas de esta manera, no solo está influenciando el mercado de vivienda, está creando una oportunidad de inversión. Esto aumenta los incentivos para que los propietarios utilicen las tácticas que ya tienen a su disposición para intentar desplazar a sus actuales inquilinos y poder generar más ganancias. A menos que podamos controlar qué tipos de oportunidades de inversión son creadas y tengamos fuertes protecciones contra el desplazamiento, la rezonificación significará poner dinero en los bolsillos de promotores particulares mientras se desplaza a los residentes actuales.

Los planes actuales de la ciudad para la rezonificación no generan vivienda genuinamente asequible

En el contexto de los terrenos particulares que están zonificados para vivienda residencial, la ciudad ha presentado dos herramientas primarias para controlar qué tipo de nuevo desarrollo comercial y de vivienda se construye en el vecindario y para quién.

Uno es Vivienda Inclusiva Obligatoria (MIH, por sus siglas en inglés), que obliga a los promotores a separar una porción de las nuevas unidades para que sean asequibles. El factor que lo complica es que la “asequibilidad” no es universal. Aunque las nuevas unidades concuerden con la definición de “asequibilidad”, puede que no sean genuinamente asequibles para miembros de la comunidad. Para el Suroeste del Bronx, los niveles de asequibilidad que exige la MIH están fuera del alcance: excluyendo al 78% de las y los residentes en los vecindarios de las Juntas Comunitarias 4 y 5 del Bronx.⁵¹

La otra herramienta es el uso de programas de subsidio: utilizando dinero público para subsidiar a promotores para construir vivienda. El programa de subsidios llamado ELLA, que actualmente provee el nivel más profundo de vivienda asequible, genera apartamentos que son asequibles, primordialmente para familias que ganan \$50,000 por año.⁵² Dado que el ingreso anual promedio de una familia de 4 en los

vecindarios del Bronx que están siendo rezonificados es de \$24,000, esto también resulta inadecuado.⁵³

Una rezonificación es una declaración sobre cómo y para quién debe ser diseñado un vecindario. La rezonificación de la ciudad envía un mensaje de que el vecindario no está siendo diseñado para personas de bajos ingresos o los actuales residentes. Ni MIH ni ELLA pueden utilizarse para generar vivienda que sea realmente asequible para los y las residentes del Suroeste del Bronx. A menos que la ciudad cree nuevos programas, los y las residentes actuales no se beneficiarán de la construcción de nuevas viviendas y aquellos con ingresos más altos se mudarán, generando más presión de desplazamiento.

La vivienda inasequible genera desplazamiento

Muchas personas argumentan que las y los inquilinos de mayor ingreso alimentarán el crecimiento económico y elevarán los niveles de vida conforme cambie el barrio.⁵⁴ Si bien esto puede ser cierto, la pregunta crucial es si los actuales residentes de color y de bajos ingresos, estarán todavía para beneficiarse. Por ejemplo, tras las rezonificaciones en Williamsburg y Harlem, los barrios se volvieron dramáticamente más blancos, más ricos y más caros.^{55,56}

En un mercado inmobiliario donde la vivienda es de propiedad privada, alquilar a inquilinos con mayores ingresos significa mayores ganancias. Una vez que la gente con mayores ingresos comienzan a mudarse a un barrio y especialmente si se mudan rápidamente, los propietarios de la vivienda existente tendrán un mayor incentivo económico para sacar a sus inquilinos de bajos ingresos con alquileres estabilizados. Como hemos señalado, muchos de estos propietarios ya están utilizando una variedad de tácticas para desplazar a sus inquilinos: acosando a los inquilinos y explotando lagunas jurídicas. Darles este incentivo económico adicional solo alentará sus esfuerzos.



La Asociación de Inquilinos de 65 Jesup Avenue se reúne con sus abogados y planea estrategia para presentar un caso por reparaciones.

Como sabemos, el desplazamiento puede y tendrá efectos devastadores sobre inquilinos individuales y sus familias. Pero no termina ahí. En la medida que las y los inquilinos son obligados a mudarse, los apartamentos que dejan atrás se hacen menos asequibles. Si estas presiones de desplazamiento son exitosas, lastimarán a individuos, desbandarán comunidades y nos arriesgamos a perder uno de los pocos barrios asequibles que quedan en nuestra ciudad.

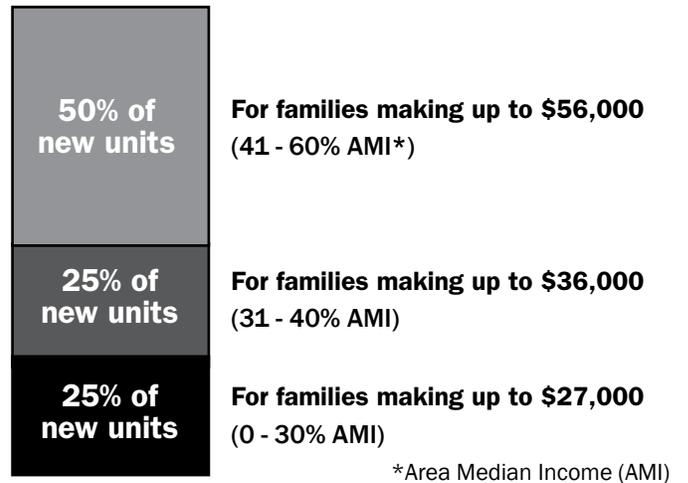
La ciudad debe promover la asequibilidad real e implementar medidas fuertes contra el desplazamiento

No necesitamos repetir nuestro pasado. No necesitamos trabajar dentro de los confines del mercado. Necesitamos crear nuevas posibilidades y necesitamos elevar los niveles y las expectativas de lo que significa ser un inquilino en la ciudad de Nueva York. Podemos alimentar la inversión y el crecimiento pero debemos hacerlo de una manera que respete nuestra historia y fortalezca nuestra identidad. Crear nuevos y audaces modelos financieros para la vivienda profundamente asequible e inventar nuevas estrategias para frenar el desplazamiento es crucial en la lucha por una ciudad justa.

Crear vivienda que sea asequible para los y las residentes actuales

Crear vivienda que cumpla con las necesidades actuales del barrio no desatará este ciclo de desplazamiento. Por eso construir vivienda realmente asequible es una política clave para la preservación y contra el desplazamiento. Entonces, ¿cómo podemos hacer eso dentro del contexto de un mercado de vivienda privada? No debemos usar dinero público o terrenos públicos para financiar viviendas que no sean asequibles al público. ELLA y MIH no funcionarán en el Suroeste del Bronx, porque no producen vivienda asequible para las personas que viven ahí. Necesitamos una nueva forma de subsidiar la vivienda asequible que cumpla con las necesidades del barrio.

Un programa de subsidios realmente asequible sería algo como esto:



Protege a las y los inquilinos del desplazamiento

Necesitamos una estrategia de preservación robusta y la necesitamos ahora, antes de que ocurra la rezonificación y cambien los precios de los terrenos. Una estrategia de preservación robusta sería algo como esto:

- **Promulgar, implementar y monitorear Intro 214-A, el Derecho a la Representación Legal.** Ordenar el derecho de inquilinos a tener representación legal para proteger sus hogares no solo reduce los desalojos (las investigaciones muestran que la representación legal puede reducir los desalojos hasta un 77%⁵⁷) pero cambia la naturaleza de lo que es la corte de vivienda. También arrebató a los propietarios una herramienta de acoso efectiva—amenazar a inquilinos con el desalojo sabiendo que pueden ganar porque tienen el poder. El derecho a la representación legal establece un nuevo punto de partida para la organización de inquilinos— las y los inquilinos ya no temen ser desalojados por organizarse. El anuncio del alcalde en febrero de 2017 de apoyar, financiar y promulgar esta ley fue un gran paso hacia adelante. Sin embargo, todavía se debe promulgar e implementar este compromiso de manera que cree un derecho, no un programa. Es esencial monitorearlo atentamente, y las voces de las y los inquilinos deben tener un lugar central en el proceso.



Miembros de CASA celebran una audiencia histórica sobre el Derecho a la Representación Legal con una de las patrocinadoras de la propuesta, la Concejala Vanessa Gibson.



Líderes Inquilinos de 1212 Grant Avenue posan después de una reunión de estrategia.

■ **Promulgar e implementar legislación para un “Certificado de cero acoso” en toda la ciudad.**

Las renovaciones son unas de las herramientas clave que utilizan los propietarios para aumentar los alquileres a través de los Aumentos a Apartamentos Individuales (IAIs, por sus siglas en inglés) y las Mejoras de Capitales Mayores (MCIs, por sus siglas en inglés) y generalmente se necesitan para atraer inquilinos que paguen más. Las renovaciones también representan un momento en el ciclo de desplazamiento donde la ciudad tiene una habilidad real para intervenir por ser necesarios permisos del Departamento de Edificios (DOB, por sus siglas en inglés) para la mayoría de los trabajos más grandes tanto en apartamentos individuales como a nivel de edificio. Una ley de Certificado de Cero Acoso (CONH, por sus siglas en inglés) desalentaría el acoso de inquilinos, impidiendo que los propietarios con un historial de acoso accedan a esos permisos del DOB. Así como ahora el casero ve el acoso de inquilinos como una manera de aumentar los alquileres, una ley de CONH convertiría el acoso de inquilinos en un impedimento para mayores ganancias. Esta protección proactiva se necesita urgentemente en el Bronx y debe promulgarse rápidamente e implementarse con el financiamiento suficiente, tanto para agencias como para organizaciones comunitarias locales, para asegurar que las y los inquilinos puedan usar la nueva ley de manera satisfactoria y que el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD, por sus siglas en inglés) y el DOB la hagan cumplir.

■ **Crear una comisión de trabajo contra el desplazamiento**

con reuniones regulares entre organizaciones comunitarias locales y el HPD para discutir estrategias de preservación. La comisión de trabajo debe tener los recursos necesarios para usar todas las herramientas de HPD disponibles, incluyendo el Programa de Cumplimiento Alternativo (AEP, por sus siglas en inglés), préstamos 7A, 8A, litigación agresiva y la ley Spiegel, de una manera colaborativa, enfocada y consolidada para maximizar el impacto. Esta comisión de trabajo también debe crear un mapa en vivo de edificios deteriorados para ayudar a las partes interesadas de la comunidad y a los funcionarios de la ciudad a identificar edificios en deterioro.



Inquilinos de 750 Grand Concourse protestan contra Parkash, que fue nombrado el ‘Peor Casero de NYC’, frente a la Corte de Vivienda del Bronx.

■ **Implementar nuestras recomendaciones anteriores con relación a los cargos que no son de alquiler.** Nuestras investigaciones han demostrado que estos cargos que no son de alquiler son utilizados por los propietarios para aumentar el peso del alquiler sobre inquilinos de bajos ingresos para sacarlos de sus hogares. La protección contra el desplazamiento debe incluir protección contra estos cargos. Nuestras recomendaciones se pueden encontrar en nuestros informes sobre los cargos que no son de alquiler: *The Burden of Fees* [El peso de los cargos]⁵⁸ y el subsiguiente apéndice de ese informe a nivel ciudad.⁵⁹

Además, hay ciudades por todo el mundo que están lidiando con retos similares y han introducido ideas nuevas y emocionantes, desde herramientas para el análisis desde un enfoque de justicia racial hasta darles a las y los inquilinos la opción de quién compra su edificio en una ejecución hipotecaria.⁶⁰ Debemos aprender de ellas y crear políticas que funcionen aún mejor

Llamado a la acción



Líderes Inquilinos en 949 Ogden Ave. celebran una conferencia de prensa para anunciar que van a presentar una demanda legal contra su casero.

Con frecuencia escuchamos un discurso erróneo sobre por qué las y los inquilinos de color y de bajos ingresos se van de sus comunidades. Se nos dice que las personas dejan sus apartamentos por decisión propia. Se nos dice que el miedo de inquilinos al desplazamiento dentro del contexto de una re zonificación no es legítimo y que simplemente le temen al cambio. Los propietarios en esa historia son inocentes. Pero esa historia es ahistórica—niega la historia del Bronx y las políticas de vivienda racistas y con afán de lucro que contextualizan nuestra experiencia de vida hoy en día. Y esa historia se contradice con la realidad de nuestros 4,000 miembros. Hemos demostrado en este documento que el desplazamiento es real; que es movimiento forzado. El Suroeste del Bronx tiene una larga historia de desplazamiento y sus inquilinos han dirigido el camino para combatirlo y reconstruir sus comunidades. Hemos demostrado que los propietarios particulares con fines de lucro participan diariamente y sistemáticamente en prácticas para forzar a las y los inquilinos a mudarse para poder subir los alquileres. Los propietarios seleccionan tácticas de manera estratégica para lograr el objetivo de desplazar a sus inquilinos. Niegan servicios básicos y reparaciones, utilizan la corte de vivienda como aparato de desalojos y explotan las lagunas y la falta de mecanismos para hacer cumplir las leyes. Si, como resultado de una re zonificación, los propietarios tienen mayor incentivo económico para desplazar a sus inquilinos, ya tendrán estas herramientas a su disposición.

En este momento crucial, en el cual la ciudad está a punto de proceder con una re zonificación en el Suroeste del Bronx, nos enfrentamos a dos posibilidades. La primera posibilidad es que la re zonificación será un regalo para los propietarios. Las tácticas que los propietarios utilizan para desplazar a las y los inquilinos rendirán sus frutos cuando la re zonificación cambie el valor de los terrenos y la promesa de su lenta y constante negligencia será recompensada con inquilinos más ricos y más blancos. La otra posibilidad, por la cual luchamos, es que esta se muestre ser una re zonificación para inquilinos e inquilinas de color y de bajos ingresos. Que la re zonificación sea respaldada por tantas políticas contra el desplazamiento que será algo distinto: una inversión que corrija los errores pasados de los promotores inmobiliarios de nuestra ciudad y de nuestros legisladores y que cree un nuevo camino hacia adelante, de desarrollo sin desplazamiento. Este documento muestra que este camino alternativo hacia adelante es necesario y nuestras recomendaciones muestran que es posible.

Si las normativas actuales de la ciudad funcionaran para proteger contra el desplazamiento, las y los inquilinos no necesitarían organizar asociaciones de inquilinos o elaborar campañas para ganar cosas básicas como la calefacción o el derecho a que no les cobren cargos ilegales. Pero las y los inquilinos sí pelean estas luchas—todos los días. La membresía de CASA pasa horas en reuniones, haciendo el trabajo difícil de convertir a extraños en vecinos, conquistando sus miedos para hablar en público y reclamando a los funcionarios de la ciudad para poder tener lo que deben tener solo por virtud de vivir en la ciudad de Nueva York. Nos deben impresionar por su persistencia en mejorar sus vidas y sus hogares para ellos y para sus vecinos y debemos seguir su liderazgo. La ciudad tiene la oportunidad de hacer justamente eso y crear un plan para el futuro del Suroeste del Bronx que aprenda de, honre y proteja a estos inquilinos e inquilinas.

El Bronx es un ejemplo crítico para nuestra ciudad: una medida de cómo triunfamos y qué vidas valoramos. Si no podemos averiguar cómo atraer la inversión al Suroeste del Bronx sin desplazar a miles de inquilinos e inquilinas, sin repetir nuestro pasado, entonces no lo podemos hacer en ningún lugar.

Pero si lo podemos hacer aquí lo podemos hacer donde sea.

Notas finales

1. David Brancaccio, "From the Richest to the Poorest in New York City," Marketplace, American Public Media, 24 de abril de 2012. <http://www.marketplace.org/topics/elections/real-economy/richest-poorest-new-york-city>
2. The Furman Center for Real Estate and Urban Policy, "State of New York City's Housing and Neighborhoods: 2011," (Nueva York: Universidad de Nueva York, 2011). http://furmancenter.org/files/sotc/SOC_2011.pdf
3. Junta Comunitaria del Bronx #4 y Junta Comunitaria del Bronx #5, "Jerome Avenue Neighborhood Study Goals and Priorities," 23 de septiembre de 2016. Accesado el 14 de abril de 2017. http://www.nyc.gov/html/bxcb4/downloads/pdf/Jerome_Avenue_Neighborhood_Study_Platform_CB4_CB5_092316.pdf
4. Denis Slattery, "The Bronx Is Getting a Brand New Neighborhood," Daily News, 23 de septiembre de 2014. <http://www.nydailynews.com/new-york/bronx/bronx-brand-new-neighborhood-article-1.1950347>
5. En septiembre de 2014, la ciudad estableció un "grupo de planificación" para asesorar al equipo interagencial de la ciudad sobre el estudio de planificación de la Avenida Jerome. Las invitaciones para las reuniones del grupo de planificación, las cuales eran eventos solo por invitación cerrados al público, proporcionaron las primeras notificaciones de los planes de la ciudad a los grupos comunitarios. Departamento de Planificación Urbana de la Ciudad de Nueva York, "Jerome Avenue Neighborhood Planning Study: Coordination," accesado el 14 de abril de 2017, <https://www1.nyc.gov/site/planning/plans/jerome-ave/jerome-ave-updates.page>.
6. Oficina del Censo de los Estados Unidos, American FactFinder, censo decenal del 2010. <http://factfinder2.census.gov>
7. Más información sobre la Coalición Bronx para una Visión Comunitaria, incluyendo los grupos de miembros, se puede encontrar aquí: <http://www.bronxcommunityvision.org/>
8. La Coalición Bronx para una Visión Comunitaria, "Policy Platform" (octubre de 2015), https://d3n8a8pro7vnm.cloudfront.net/bxcommunityvision/pages/22/attachments/original/1445448957/BXCommunityVision_FINAL.pdf?1445448957.
9. Por ejemplo: La reunión de New Settlement Apartments' Community Action for Safe Apartments (CASA) con funcionarios de la ciudad el 30 de septiembre de 2016.
10. Katherine A. Fowler, R. Matthew Gladden, Kevin J. Vagi, Jamar Barnes y Leroy Frazier, "Increase in Suicides Associated With Home Eviction and Foreclosure During the US Housing Crisis: Findings From 16 National Violent Death Reporting System States, 2005-2010," American Journal of Public Health (febrero de 2015): 311-316. doi: 10.2105/AJPH.2014.301945.
11. Mindy Thompson Fullilove, "Root Shock: The Consequences of African American Dispossession," Journal of Urban Health: 78 (2001). <http://www.stablecommunities.org/sites/all/files/library/1164/root-shock-consequences-african-american-dispossession.pdf>
Note también que desde entonces Fullilove ha expandido sobre este tema en su libro *Root Shock: How Tearing Up City Neighborhoods Hurts America, and What We Can Do About It* (One World/Ballantine, 2004).
12. Oficina del Censo de los Estados Unidos, American FactFinder, censo decenal del 2010. <http://factfinder2.census.gov>
13. Ibid
14. División de Vivienda y Renovación de la Comunidad del estado de Nueva York (DHCR, por sus siglas en inglés), "Fact Sheet #26", <http://www.nyschr.org/Rent/FactSheets/orafac26.pdf>
15. Ibid
16. The Furman Center for Real Estate and Urban Policy, "State of New York City's Housing and Neighborhoods: 2011," (Nueva York: Universidad de Nueva York, 2013). http://furmancenter.org/files/sotc/SOC2013_HighRes.pdf
17. La Coalición Bronx para una Visión Comunitaria, "Comments on the Draft Scope of Work for the Jerome Avenue Rezoning," 7 de noviembre de 2016, 8, https://d3n8a8pro7vnm.cloudfront.net/bxcommunityvision/pages/1/attachments/original/1479157158/Jerome_Draft_Scope_Comments_7Nov16_lo.pdf?1479157158.
18. The Furman Center for Real Estate and Urban Policy, "State of New York City's Housing and Neighborhoods: 2011," (Nueva York: Universidad de Nueva York, 2013). http://furmancenter.org/files/sotc/SOC2013_HighRes.pdf
19. Alicia Glen, vice alcaldesa de Vivienda y Desarrollo Económico, dijo de las respuestas comunitarias a la re zonificación de barrios, "La razón por la cual muchas personas están molestas es que han sido condicionadas a tenerle miedo al cambio. A mí no me gusta cuando mi tintorería cambia de dueño. Me molesta porque he conocido a esas personas durante años. Me da ansiedad. No me gusta el cambio. Pero el cambio es inevitable y entonces cómo das forma al futuro es increíblemente importante contrario a dejar que te supere. Porque viene."
Alicia Glen, entrevista por Peter Moskowitz, "Can New York Save Itself from Out-of-Control Rents?" VICE (8 de noviembre de 2015) <http://www.vice.com/read/we-asked-experts-if-nyc-can-be-saved-from-gentrification-111>.
20. Comisión de los Derechos Civiles de los Estados Unidos, "Understanding Fair Housing," Oficina de Información de la Comisión de los Derechos Civiles de los Estados Unidos (1973): Publication 42. <http://www.law.umaryland.edu/marshall/usccr/documents/cr11042.pdf>.
21. Emily Nonko, "Redlining: How one racist, Depression-era policy still shapes New York real estate," Brick Underground, 29 de diciembre de 2016, accesado el 14 de abril de 2017, https://www.brickunderground.com/blog/2015/10/history_of_redlining.
22. Ibid
23. Ta-Nehisi Coates, "The Case for Reparations," The Atlantic, junio de 2014, accesado el 14 de abril de 2017, <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/2014/06/the-case-for-reparations/361631/>.
24. Emily Nonko, "Redlining: How one racist, Depression-era policy still shapes New York real estate," Brick Underground, 29 de diciembre de 2016, accesado el 14 de abril de 2017, https://www.brickunderground.com/blog/2015/10/history_of_redlining.

Notas finales

25. Paul Goldberger, "Robert Moses, Master Builder, Is Dead at 92," *The New York Times*, 30 de julio de 1981, accesado el 14 de abril de 2017, <http://www.nytimes.com/learning/general/onthisday/bday/1218.html>.
26. Michael Powell, "A Tale of Two Cities," *The New York Times*, 6 de mayo de 2007, accesado el 14 de abril de 2017, <http://www.nytimes.com/2007/05/06/nyregion/thecity/06hist.html>.
27. Phillipe Martin Chatelain, "5 Things in NYC We Can Blame on Robert Moses," *Untapped Cities*, 13 de diciembre de 2013, accesado el 14 de abril de 2017, <http://untappedcities.com/2013/12/18/5-things-in-nyc-we-can-blame-on-robert-moses/>.
28. Kim Phillips-Fein, "The Legacy of the 1970s Fiscal Crisis," *The Nation*, el 16 de abril de 2013, accesado el 14 de abril de 2017, <https://www.thenation.com/article/legacy-1970s-fiscal-crisis/>.
29. Jody Avirgan, "Why the Bronx Really Burned," *FiveThirtyEight*, 28 de octubre de 2015, accesado el 14 de abril de 2017, <http://fivethirtyeight.com/datalab/why-the-bronx-really-burned/>.
30. Ibid
31. Gretchen Hildebran, "Decade of Fire - How the South Bronx Was Burned," *Poor Magazine*, 6 de julio de 2011, accesado el 14 de abril de 2017, <http://www.poormagazine.org/node/3967>.
32. Joe Flood, "Why the Bronx Burned," 16 de mayo de 2010, accesado el 14 de abril de 2017, <http://nypost.com/2010/05/16/why-the-bronx-burned/>.
33. Banana Kelly Community Improvement Association. "History." Accesado el 17 de abril de 2017. <http://www.bkcianyc.org/history/#.WPTBLGnyuJA>
34. La Coalición Bronx para una Visión Comunitaria, "Policy Platform" (octubre, 2015), https://d3n8a8pro7vhmx.cloudfront.net/bxcommunityvision/pages/22/attachments/original/1445448957/BXCommunityVision_FINAL.pdf?1445448957.
35. Stand for Tenant Safety Coalition y el Proyecto de Desarrollo Comunitario del Urban Justice Center, "Stand for Tenant Safety (STS): Summary of Data to Document Construction as Harassment in Rent Stabilized Buildings and the STS Legislative Solution," septiembre, 2015. https://cdp.urbanjustice.org/sites/default/files/CDP.WEB.doc_Report_STS_20150930.pdf
36. Ibid
37. Gretchen Hildebran, "Decade of Fire - How the South Bronx Was Burned," *Poor Magazine*, 6 de julio de 2011, accesado el 14 de abril de 2017, <http://www.poormagazine.org/node/3967>
38. Junta Reguladora de Alquileres de la ciudad de Nueva York, "2017 Income and Expense Study," 30 de marzo de 2017, 8
39. Neil Demause, "How NYC Landlords Kill Affordable Housing by Simply Making Repairs," *Village Voice*, 24 de junio de 2016, <http://www.villagevoice.com/news/how-nyc-landlords-kill-affordable-housing-by-simply-making-repairs-8786113>
40. División de Vivienda y Renovación de la Comunidad del estado de Nueva York, Oficina de Administración de Alquileres, "Fact Sheet #24: Major Capital Improvements (MCI) Questions and Answers", 2014, accesado el 14 de abril de 2017, <http://www.nyshcr.org/Rent/FactSheets/orafac24.pdf>
41. New Settlement Apartments' Community Action for Safe Apartments (CASA) y el Proyecto de Desarrollo Comunitario (CDP, por sus siglas en inglés) del Urban Justice Center, "The Burden of Fees: How Affordable Housing is Made Unaffordable," septiembre de 2013, https://cdp.urbanjustice.org/sites/default/files/The%20Burden%20of%20Fees_FINAL.pdf
42. Ibid
43. Ibid
44. Fees are Fraud Coalition y el Proyecto de Desarrollo Comunitario (CDP) del Urban Justice Center, "NYC Tenants Call for the Prohibition of All Non-Rent Fees. A Report Addendum to The Burden of Fees: How Affordable Housing is Made Unaffordable," abril de 2015, https://cdp.urbanjustice.org/sites/default/files/CDP.WEB.doc_Report_CitywideNonrentFeesData_20150430.pdf
45. División de Vivienda y Renovación de la Comunidad del estado de Nueva York, "Fact Sheet #40", 2015, accesado el 14 de abril de 2017, <http://www.nyshcr.org/Rent/FactSheets/orafac40.pdf>
46. Junta Reguladora de Alquileres de la ciudad de Nueva York, "2017 Income and Expense Study," 30 de marzo de 2017, 5, http://www.nycrgb.org/downloads/research/pdf_reports/ie17.pdf
47. Tess Hofmann, "Asden picks up 170-unit Bronx building for \$26m," *Real Deal New York*, 9 de abril de 2015, <https://therealdeal.com/2015/04/09/asden-picks-up-170-unit-bronx-building-for-26m/>
48. Por ejemplo: la reunión de New Settlement Apartments' Community Action for Safe Apartments (CASA) con funcionarios y funcionarias de la ciudad, 30 de septiembre de 2016.
49. Departamento de Planificación Urbana de la Ciudad de Nueva York, "City Owned and Leased Properties (COLP)", noviembre de 2016, <https://www1.nyc.gov/site/planning/data-maps/open-data/dwn-colp.page>
50. Eli Rosenberg, "How NYC's Decade of Rezoning Changed the City of Industry," *Curbed New York*, 16 de enero de 2014, <http://ny.curbed.com/2014/1/16/10154488/how-nycs-decade-of-rezoning-changed-the-city-of-industry>
51. La Coalición Bronx para una Visión Comunitaria, "Comments on the Draft Scope of Work for the Jerome Avenue Rezoning," 7 de noviembre de 2016, 8, https://d3n8a8pro7vhmx.cloudfront.net/bxcommunityvision/pages/1/attachments/original/1479157158/Jerome_Draft_f?1479157158_Scope_Comments_7Nov16_lo.pdf
52. Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda de la ciudad de Nueva York, "Extremely Low & Low-Income Affordability (ELLA) Program Term Sheet," 13 de noviembre de 2014, accesado el 20 de abril de 2017, <http://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/developers/term-sheets/ELLA-Term-Sheet.pdf>.

Notas finales

Note que este gráfico también muestra las cantidades en dólares de cada nivel de ingreso medio por área (AMI, por sus siglas en inglés): <http://www.newdestinyhousing.org/get-help/area-median-income-ami-chart>

53. La Coalición Bronx para una Visión Comunitaria, “Comments on the Draft Scope of Work for the Jerome Avenue Rezoning,” 7 de noviembre de 2016, 8, https://d3n8a8pro7vhm.cloudfront.net/bxcommunityvision/pages/1/attachments/original/1479157158/Jerome_Draft_Scope_Comments_7Nov16_lo.pdf?1479157158

54. Ve a e.g. Jonathan Grabinsky y Stuart Butler, “The Anti-Poverty Case for ‘Smart’ Gentrification, Part 1,” 10 de febrero de 2015, accesado el 17 de abril de 2017, <https://www.brookings.edu/blog/social-mobility-memos/2015/02/10/the-anti-poverty-case-for-smart-gentrification-part-1/> (argumentando que la “gentrificación puede empezar a hacer pedazos la pobreza homogénea de los barrios de maneras que pueden ser beneficiosas para todos los residentes. Los nuevos residentes más pudientes pueden reclamar mejoras en las escuelas y control del crimen. La oferta comercial y los servicios pueden mejorar para todos los residentes- y también traer nuevos trabajos. Los gentrificadores pueden cambiar los barrios de formas que empiezan a contrarrestar los efectos de la uniforme y persistente pobreza”) y Lance Freeman y Frank Braconi, “Gentrification and Displacement: New York City in the 1990s,” American Planning Association. Journal of the American Planning Association, Invierno 2004, accesado el 17 de abril de 2017, <http://www.astudentoftherealestategame.com/wp-content/uploads/2010/09/Freeman%2520and%2520Braconi%25202004%-2520Gentrification%2520in%2520NY.pdf> (afirmando que “las expectativas de empleo de los residentes de bajos ingresos también pueden mejorar si la gentrificación contribuye a la creación de empleos a nivel local o si las redes de información de empleo informal son enriquecidas por un influjo de residentes con trabajo”).

55. El Center for Urban Pedagogy (CUP) y el Proyecto de Desarrollo Comunitario del Urban Justice Center (CDP), “The Harlem 125th Street Rezoning,” 2016. https://cdp.urbanjustice.org/sites/default/files/CDP.WEB.doc_CaseStudy_rezone125thSt_20170424.pdf

56. El Center for Urban Pedagogy (CUP) y el Proyecto de Desarrollo Comunitario del Urban Justice Center (CDP), “The Greenpoint-Williamsburg Rezoning,” 2016. https://cdp.urbanjustice.org/sites/default/files/CDP.WEB.doc_CaseStudy_rezoneWburg_20170424.pdf

57. Stout Risius Ross Inc, “The Financial Cost and Benefits of Establishing a Right to Counsel in Eviction Proceedings Under Intro 214-A,” Presentado para el Comité de Servicios Legales y Pro Bono del Colegio de Abogados de la ciudad de Nueva York, 16 de marzo de 2016. http://www2.nycbar.org/pdf/report/uploads/SRR_Report_Financial_Cost_and_Benefits_of_Establishing_a_Right_to_Counsel_in_Eviction_Proceedings.pdf

58. New Settlement Apartments’ Community Action for Safe Apartments (CASA) y el Proyecto de Desarrollo Comunitario (CPD) del Urban Justice Center, “The Burden of Fees: How Affordable Housing is Made Unaffordable,” septiembre de 2013, https://cdp.urbanjustice.org/sites/default/files/The%20Burden%20of%20Fees_FINAL.pdf

59. Fees are Fraud Coalition y el Proyecto de Desarrollo Comunitario (CDP) del Urban Justice Center, “NYC Tenants Call for the Prohibition of All Non-Rent Fees. A Report Addendum to The Burden of Fees: How Affordable Housing is Made Unaffordable,” abril de 2015, https://cdp.urbanjustice.org/sites/default/files/CDP.WEB.doc_Report_CitywideNonrentFeesData_20150430.pdf

[org/sites/default/files/CDP.WEB.doc_Report_CitywideNonrentFeesData_20150430.pdf](https://cdp.urbanjustice.org/sites/default/files/CDP.WEB.doc_Report_CitywideNonrentFeesData_20150430.pdf)

60. Abigail Savitch-Lew, “How Other Cities are Fighting the Displacement So Many in NYC Fear,” City Limits, 9 de febrero de 2017, accesado el 17 de abril de 2017, <http://citylimits.org/2017/02/09/how-other-cities-are-fighting-the-displacement-so-many-in-nyc-fear/>.