GUÍA DE VIGILANCIA

IDENTIFIQUE LAS TÁCTICAS COMUNES DE DESALOJO PARA AYUDAR A SUS AMIGOS Y VECINOS A PERMANECER EN SUS HOGARES

CONTRA LOS ESPECULADORES

SOBRE NOSOTROS

SFADC es un grupo de organizaciones de inquilinos que se han organizado en contra de los desalojos y los aumentos de alquiler que han provocado el desplazamiento de miles de residentes de San Francisco. Creemos que la especulación desestabiliza barrios, comunidades y economías, y que el futuro de San Francisco como una ciudad culturalmente diversa, vibrante y creativa depende de su capacidad para proteger a los inquilinos de los desplazamientos y los barrios de la pérdida de su carácter.

SFADC.org

TABLA DE CONTENIDO

¿QUÉ ES LA ESPECULACIÓN?	1
EL PORQUÉ DE ESTA GUÍA	2
TÁCTICA #1 DE LOS ESPECULADORES: LA COMPRA DE EDIFICIOS	3
TÁCTICA #2 DE LOS ESPECULADORES: EL HOSTIGAMIENTO Y AMENAZAS DE DESALOJO	5
TÁCTICA #3 DE LOS ESPECULADORES: SHORT-TERM RENTALS	7
TÁCTICA #4 DE LOS ESPECULADORES: LAS URBANIZACIONES DE LUJO	9
RECURSOS	11

¿QUÉ ES LA ESPECULACIÓN?

La vivienda es una necesidad básica, pero también es una mercancía cuya compra y venta les resulta muy lucrativa a los bancos, los propietarios, y los urbanizadores. Los especuladores compran edificios a fin de ganar dinero, y no porque necesitan un lugar donde vivir. La especulación es arriesgada, ya que la persona que especula está apostando a que el valor de la propiedad que ha comprado subirá. La especulación, junto con el desplazamiento resultante, arrasa con comunidades y culturas enteras, y nos impide permanecer en nuestros hogares y nuestros barrios.

Una de las principales formas en que los especuladores pueden incrementar las ganancias que pueden sacar de un edificio dado, es aumentando la renta. Los y las inquilinos de San Francisco luchamos por garantías tales como el control de rentas, que limitan los aumentos de renta que los propietarios pueden imponer y las tácticas que pueden utilizar para amenazarnos con desalojos y así sacar más ganancias. La actual crisis de desalojos es un resultado directo de las acciones de especuladores que buscan sacar el mayor lucro a como dé lugar, aunque sea a costa de violar la ley. Dichas tácticas incluyen:

- El sacar a la fuerza a los inquilinos, a fin de volver a rentar sus unidades a precio de mercado, si es que no por encima del mismo
- El convertir a nuestros hogar en short-term rentals (alquileres turísticos a corto plazo, tales como Airbnb, etc.), o en otras formas de vivienda que no están bajo el control de rentas, y por lo tanto son más lucrativas
- La demolición de edificios que están en el control de renta, o bien la construcción de edificios nuevos cuyos inquilinos no gozan del control de rentas
- El cambiar el uso de un edificio a otro más lucrativo a expensas de los inquilinos que viven ahí, por ejemplo convertir un edificio de viviendas en un hotel residencial o en una residencia exclusiva para los asalariados bien pagados de la industria tech.

Muchas veces, podemos parar los desalojos, las demoliciones, y las conversiones si nos unimos y nos organizamos.

EL PORQUÉ DE ESTA GUÍA

En San Francisco, padecemos de rentas extremadamente altas, una escasez de vivienda, y una verdadera epidemia de desalojos. La mejor forma de detener todo esto es alzar la voz y luchar.
Los especuladores, y las tácticas y los métodos, varían de barrios a barrio. Esperamos que este folleto sirva para que puedan detectar cuales formas de especulación se dan en su barrio. También esperamos que los motive para que hable con sus vecinos sobre el tema, y les ofrece a Uds. y a sus vecinos algunas herramientas para defender a sus hogares, y a su comunidad.

El contenido de este folleto debe usarse para crear conciencia sobre la especulación y sus consecuencias. Para esto, Ud puede distribuir volantes a sus vecinos para informarlos, o hablar con sus amigo(a)s y compañero(a)s de trabajo acerca de los derechos de los inquilinos, etc. También se puede organizar una fiesta de barrio o una comida en común en su edificio. Esto le servirá para conocer a sus vecinos. También servirá para hablar con ellos acera de temas tales como ¿cómo impacta la especulación a nuestro barrio? ¿Qué es lo que les gusta de nuestro barrio? ¿Qué tipo de vivienda queremos ver aquí? ¿Cómo podríamos actuar para defender a nuestro barrio y nuestra comunidad?

Las indicaciones que damos aquí para la defensa de los inquilinos pueden parecer muy sencillas, pero dan resultado. A mucha gente la sacan de sus hogares por desconocer sus derechos, o simplemente por miedo. Demasiada veces, los urbanizadores creen saber qué es lo que nos conviene y no nos preguntan. Nosotras y nosotros, junto(a)s, podemos hacerles frente a los propietarios, los políticos, y los urbanizadores. Junto(a)s podemos defender nuestros hogares y nuestros barrios en contra de su avaricia.

TÁCTICA #1 DE LOS ESPECULADORES
LA COMPRA DE EDIFICIOS

EL PROBLEMA

Este es un problema que no debería de existir. Los inquilinos no pierden sus derechos por el simple motivo de la venta del edificio en el cual viven.

El precio de venta de las propiedades ha subido muchísimo más que las rentas. Entonces, ¿cómo consiguen los nuevos propietarios pagar la hipoteca y sacar ganancias?

Usualmente, lo hacen intentando sacarte lo más rápidamente posible. Hecho esto, ellos pueden volver a alquilar las unidades a una renta más alta, convertirlo en short-term rentals, demoler el edificio y construir algo más lucrativo, o bien venderle la propiedad a alguien con los medios para hacer alguna de estas cosas.

¡Es este un momento decisivo para la defensa de sus derechos!

¿QUÉ HACER?

ANTES DE LA VENTA DE LA PROPIEDAD

Se puede impedir que los especuladores desalojen a los inquilinos y destruyan su barrio si se les detecta temprano. Es este el momento en que se puede hacer más para defender a los inquilinos.

- En este momento es cuando se saca a la gran mayoría de los inquilinos mediante engaños. Hay que asegurarse de que los inquilinos en el edificio afectado sepan cuáles son sus derechos. Deles nuestro volante que explica los derechos de los inquilinos en caso de la venta de su edificio.
- Es importante que los y las inquilinos consulten a un consejero (asesor) de alguna de las organizaciones de defensa del inquilino cuando su edificio está a la venta . Sobre todo, es importante que hagan esto antes de firmar cualquier documento, o de aceptar un buy-out. Los buy-out casi nunca convienen
- Hay que organizar a los vecinos para que no se cambien sin más.
- Hay que repartirles volantes a los posibles compradores, o bien poner letreros en el edificio, a fin de dejar en claro que los inquilinos no están dispuestos a irse.

YA VENDIDA LA PROPIEDAD

Muchos inquilinos seguirán viviendo en sus unidades. Por lo mismo, todavía hay tiempo para hacerles conocer sus derechos, y para que consulte a un consejero. Muchas veces, los especuladores compran propiedades a fin de revenderlas rápido, pero a veces esperan más tiempo.

RECUERDE

Ud. sigue teniendo los mismos derechos aunque su edificio haya sido vendido. La venta de su edificio **NO** es una justificación legal para que:

- Lo (a) desalojen
- Le suban la renta
- Le cambien los términos de su contrato de arrendamiento

TÁCTICA #2 DE LOS ESPECULADORES
EL HOSTIGAMIENTO Y AMENAZAS DE DESALOJO

EL PROBLEMA

El propietario, ya sea especulador(a), ya sea el dueño actual de la propiedad bien puede querer sacar a sus inquilinos para poder sacar más ganancias. Si un edificio está bajo el control de renta, la propietaria puede buscar sacar a sus inquilinos de muchos años a fin de volver a rentar sus unidades a precio de mercado, o bien convertir el edificio en condominios.

LO QUE HAY QUE SABER

Los propietarios pueden echar mano de muchos métodos diferentes para conseguir que sus inquilinos se vayan

LOS BUYOUTS: En general, se trata de una oferta de dinero a cambio de que se vaya el inquilino. Sin embargo, en muchos casos, los inquilinos son obligados a aceptar dichas ofertas por medio de intimidación, de hostigamiento, y de amenazas de desalojo.

- Los inquilinos no están obligados a aceptar un a ofertas de buyout, y muchas veces dichas ofertas no convienen. Incluso una oferta de $10, 000 se agotará en poco tiempo si el inquilino se ve obligado a conseguir una nueva vivienda a precio de mercado.

- Hay un reglamento que gobierna el uso de los buyouts. En caso de aceptar algún buyout, los inquilinos tienen un plazo de 45 días para cambiar de idea.

EL HOSTIGAMIENTO: Puede incluir los desalojos y cambios de cerradura ilegales, el invadir la privacidad del inquilino o el entrar sin dar el aviso legal correspondiente, las amenazas y agresiones, ya sea físicas o verbales, el no darle el mantenimiento debido a la unidad, la discriminación, y el corte de utilidades. El hostigamiento es ilegal.

LAS AMENANZAS DE DESALOJO: Muchas gente se cambia por el simple hecho de recibir un "warning" (advertencia) o un "advisory" (aviso) de parte del dueño, diciendo que piensa desalojarla bajo la ley Ellis, por requerir la unidad para sí o algún familiar, etc. Los propietarios hacen uso de tales documentos para evadir las obligaciones legales que un desalojo formal les traería, ya que en estos casos se requiere el pago de una compensación monetaria (indemnización).

¿QUÉ SE PUEDE HACER AL RESPECTO?

EDUCAR: Las y los inquilinos deben conocer sus derechos.

- Cada caso es distinto. Por eso, que hay alentar al afectado a que hable con un consejero competente lo antes posible
- Sobre todo, es importante que consulten a un consejero los afectado(a)s antes de firmar nada.

ORGANIZAR: Si todos los inquilinos de algún edificio están bajo amenaza de desalojo, hay que alentarlos a que se unan y luchen. Esto hará más difícil que el propietario haga blanco de sus amenazas a algún inquilino en particular. También puede atraer el apoyo de los vecinos, y la comunidad en general. Tal vez alguna organización de defensa del inquilino pueda ayudar a los residentes del edificio a organizarse.

TÁCTICA #3 DE LOS ESPECULADORES
"SHORT-TERM RENTALS"

WHY THIS IS A PROBLEM

- Los short-term rentals convierten a las viviendas ya ocupadas en residencias para turistas- lo cual es ilegal. Con cada una de tales conversiones perdemos una vivienda accesible más.

- El problema no es que algún residente alquile un cuarto a algún turista por unas cuantas semanas al año. El problema radica en el hecho de que los propietarios hagan uso de departamentos enteros como hoteles ilegales durante todo el año.

80% **DE LA OFERTA DE ALQUILERES TURÍSTICOS NO ESTÁN REGISTRADOS, Y SON ILEGALES.**

- Con Airbnb, los propietarios pueden ganar en dos o tres noches lo que ganarían en el alquiler de un mes. Esto crea un incentivo para desalojar, especialmente aquellos que pagan rentas bajas.

¿QUE SE PUEDE HACER?

Por ley, hay que registrarse con el municipio para poder alquilar un cuarto como short-term rental (Airbnb, etc). Si sospecha que hay un Airbnb ilegal en su barrio:

- Consulte al Property Information Map de la cuidad para averiguar si existe un permiso para la propiedad en cuestión.

- Si hay evidencia de que si existe un Airbnb, se puede reportar al Office of Short Term Rentals de San Francisco

- Alza la voz. Los turistas tal vez no se den cuenta del impacto del negocio de short-term rentals sobre la comunidad. Déjeles una nota para concientizaros sobre el papel que dicho negocio juega en nuestra crisis de desplazamiento

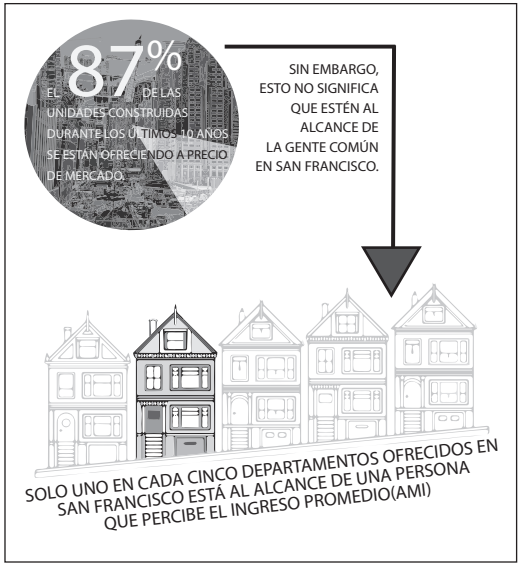
Para más informacion ,vaya a: sharebetter.org o
www.sftu.org/short-term-rentals/

TÁCTICA #4 DE LOS ESPECULADORES
LAS URBANIZACIONES DE LUJO

EL PROBLEMA

Es bien sabido que cuando la comisión de planificación aprueba la construcción de departamentos de lujo, habrá un aumento generalizado de la rentas en los alrededores, y como resultado, mucha gente quedará desplazada.

- Las urbanizaciones de lujo expulsan sobre todo a los que tenemos oportunidades de conseguir una nueva vivienda digna y accesible, sobre todo a los ancianos, los incapacitados, y a los inquilinos que han vivido en sus hogares por muchos años.



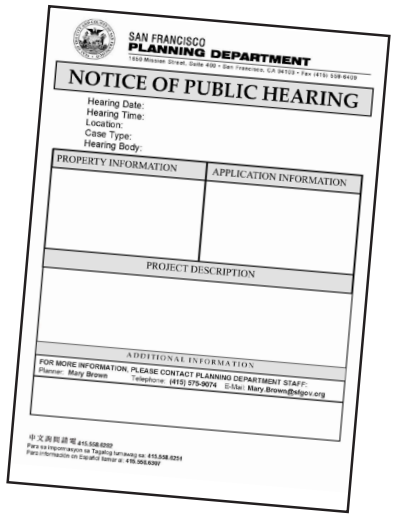
- Muchas veces, los especuladores compran otras propiedades en los alrededores con la esperanza de construir más edificios de lujo, o bien de poder sacar provecho de los aumentos generalizados de renta que producen.

- Los nuevos residentes acomodados buscan servicios nuevos, prestados por trabajadores de bajos o medianos recursos. Estos trabajadores, a su vez, también necesitarán de vivienda.

- Las urbanizaciones de lujo también llevan al aburguesamiento. Los mercados y lavanderías llegan a ser reemplazadas por tiendas y restaurantes costosos.

¿QUE SE PUEDE HACER?

Hay organizaciones comunidades en toda la ciudad que luchan en contra de las urbanizaciones de lujo, y por más vivienda accesible. Consulte a cualquier organización de defensa de los inquilinos para saber si hay alguna en su barrio.


SAN FRANCISCO
PLANNING DEPARTMENT
1650 Mission Street, Suite 400 - San Francisco, CA 94103 - Fax (415) 558-6409

NOTICE OF PUBLIC HEARING

Hearing Date:
Hearing Time:
Location:
Case Type:
Hearing Body:

PROPERTY INFORMATION	APPLICATION INFORMATION

PROJECT DESCRIPTION

ADDITIONAL INFORMATION

FOR MORE INFORMATION: PLEASE CONTACT PLANNING DEPARTMENT STAFF:
Planner: Mary Brown Telephone: (415) 575-9074 E-Mail: Mary.Brown@sfgov.org

中文詢問請電 415.558.6282
Para sa impormasyon sa Tagalog tumawag sa 415.558.6251
Para información en Español llamar al 415.558.6287

- Asista a las reuniones de la comisión de planificación para hacer oír su voz.

- Conciencie a las personas que viven en su vecindario acerca de lo que pude conllevar la construcción de edificios de lujo

- Organiza a tus vecinos para oponerse a urbanizaciones negativas y para abogar por más vivienda al alcance de la gente, y respalda a las propuestas de la comunidad.

Para más informacion ,vaya a:
www.SFADC.org • www.facebook.com/sfnodisplacement/

RECURSOS

ORGANIZACIONES DE CONSEJERÍA (ASESORÍA) AL INQUILINO:

SF TENANTS UNION
www.sftu.org/sched
558 Capp Street
415-282-6622

HOUSING RIGHTS COMMITTEE OF SF
www.hrcsf.org/counseling.html

Oficina de la Misión:
1663 Mission, #504
415-703-8644
Idiomas: Ingles, español, chino

Oficina del Distrito de Richmond:
4301 Geary Blvd. @ 7th Ave
415-947-9085
Idiomas: Ingles, ruso, chino

CAUSA JUSTA::JUST CAUSE
cjjc.org/tenant-services
2301 Mission Street, Suite 201
415-487-9203
Idiomas: Español, ingles

BILL SORRO HOUSING PROGRAM (BiSHoP)
http://www.vetsequitycenter.org/services/bishop/
1010 Mission Street, Suite C
Idiomas: Ingles,filipino

CHINATOWN COMMUNITY DEVELOPMENT CENTER
www.chinatowncdc.org
663 Clay Street, San Francisco, CA 94111
415-984-2728
Idiomas: chino

SOUTH OF MARKET COMMUNITY ACTION NETWORK (SOMCAN)
www.somcan.org
110 Howard Street
Para hacer una cita:
Ingles- (415) 255-7693
Español - (415) 552-5633
Filipino- (415) 552-5637

PARA LOS INQUILINOS DE HOTELS RESIDENCIALES (SRO):

MISSION SRO COLLABORATIVE:
www.dscs.org/content/view/152/146
938 Valencia Street
415-282-6209
Idiomas: Ingles, español

CENTRAL CITY SRO COLLABORATIVE:
www.ccsroc.net
48 Turk Street
(415) 775-7110

OTHER RESOURCES

EVICTION DEFENSE COLLABORATIVE (EDC)
Si Ud ha recibido un ""Summons & Complaint for Unlawful Detainer", lleve todos sus documentos inmediatamente al Eviction Defense Collaborative.
evictiondefense.org
1338 Mission Street; 4th Floor
Idiomas:
Ingles, español, chino

SAN FRANCISCO RENT BOARD
http://sfrb.org/
25 Van Ness Ave., Suite 320 (@ Market Street)
(415) 252-4602

SFADC.ORG

SF ANTI-DISPLACEMENT COALITION