



# EL PRECIO DE COSTA-HAWKINS

UN INFORME DE LA COALICIÓN DE SAN FRANCISCO  
CONTRA EL DESPLAZAMIENTO  
2018



Autor Principal: Molly Goldberg de la Coalición de San Francisco Contra el Desplazamiento (SF Anti-Displacement Coalition [SFADC])

Traducción: Diana Alonzo

Recomendaciones: Dean Preston y Aimee Inglis de Inquilinos Juntos (Tenants Together)

Redacción: Layla Stanley y Deepa Varma del Sindicato de Inquilinos de San Francisco (San Francisco Tenants Union); Sarah “Fred” Sherburn-Zimmer del Comité de Derechos de Vivienda (Housing Rights Committee [HRCSF]) y Theresa Flandrich de Grupo de Acción de personas mayores y personas con discapacidades (Senior and Disability Action).

Fotografías históricas cortesía de los archivos del Comité de Derechos de Vivienda.

Agradecimientos: Leslie Dreyer de HRCSF por sus contribuciones a las secciones de El control de renta importa y Desacreditando mitos; Brad Hirn de HRCSF por la investigación sobre Veritas; Helen Liu, Meg Heisler y Jennifer Fieber del Sindicato de Inquilinos de San Francisco por la investigación y contexto histórico; Julien Ball y Anya Swanoe de la Alianza de Californianos para Empoderamiento Comunitario (Alliance of Californians for Community Empowerment), Ora Prochovnick, Diana Alonzo de Causa Justa/Just Cause, y Katie Selcraig de la Colaborativa SRO de la Misión (Mission SRO Collaborative) por conectarse con inquilinos que luchan contra los impactos de Costa Hawkins; Mary Rothlisberger por su magia de diseño; Mitchell Omerberg de la Alianza de Vivienda Asequible (Affordable Housing Alliance) por la historia de las luchas de control de vacancia en San Francisco; Fernando Martí y Peter Cohen del Concilio de Organizaciones Comunitarias de Vivienda (Council of Community Housing Organizations) por proveer información sobre tendencias y datos de vivienda; y la Colaborativa de Defensa de Desalojos por documentar los casos de Costa Hawkins.

*La Coalición de San Francisco Contra el Desplazamiento es un grupo de organizaciones de inquilinos y aliados que asesoran, representan, organizan y apoyan a inquilinos que enfrentan desalojos, o que buscan viviendas asequibles en San Francisco. Juntos nos organizamos contra los desalojos y aumentos de renta en nuestra ciudad, los cuales han resultado en el desplazamiento de miles de residentes de San Francisco.*

*SFADC está compuesto de organizaciones que incluyen: La Alianza de Vivienda Asequible, Alianza de Californianos para Empoderamiento Comunitario (Alliance of Californians for Community Empowerment [ACCE]), el Proyecto de Cartografía Contra Desalojos (Anti-Eviction Mapping Project), el Programa de Vivienda de Bill Sorro (Bill Sorro Housing Program [BiSHoP]) & Centro de Equidad para Veteranos (Veterans Equity Center), Causa Justa/Just Cause, el Centro de Desarrollo Comunitario del Barrio Chino (Chinatown Community Development Center [CCDC]) & la Asociación Comunitaria de Inquilinos (Community Tenants Association), el Concilio de Organizaciones Comunitarias de Vivienda (Council of Community Housing Organizations [CCHO]), Servicios Comunitarios de la Calle Dolores (Dolores Street Community Services) & la Colaborativa SRO de la Misión (Mission SRO Collaborative), el Comité de Derechos de Vivienda de San Francisco (Housing Rights Committee of San Francisco [HRCSF]), el Sindicato de Inquilinos de San Francisco (San Francisco Tenants Union), Grupo de Acción de personas mayores y personas con discapacidades (Senior and Disability Action), la Red de Acción Comunitaria del Sur de Market (South of Market Community Action Network [SOMCAN]), e Inquilinos Juntos (Tenants Together).*

*Para una lista completa de los miembros de la coalición, visite [SFADC.org](http://SFADC.org)*

## EL PRECIO DE COSTA-HAWKINS

### *Tabla de Contenido*

¿Qué es Costa-Hawkins?	1
El contexto de Costa-Hawkins	3
El control de renta es importante	5
El precio del desplazamiento	7
Los impactos de Costa-Hawkins	8
Reducción del inventario de viviendas con control de renta	9
Rentas altas	12
Hostigamiento de propietarios	16
Excluidos por el costo de la renta	25
La corporacion unifamiliar Mercado de alquiler de viviendas	27
Conclusiones	29
Recomendaciones	30
Notas finales	31

# ¿QUÉ ES COSTA-HAWKINS?

La Ley de Vivienda de Alquiler de Costa-Hawkins es una ley estatal de California, promulgada en 1995, que limita a las municipalidades locales de aprobar ciertos tipos de control de renta y garantiza que los propietarios puedan establecer cualquier renta inicial cuando se establece un nuevo inquilinato.

Principalmente, la ley:

- Prohíbe el control de renta en casas unifamiliares y condominios, incluso para alquileres que son propiedad de grandes inversores o propietarios corporativos.
- Prohíbe el control de renta en la construcción “nueva”; limitando esencialmente el inventario estatal de viviendas con control de renta a niveles de 1995 o después de la fecha en que la ciudad pasó el control de renta.
- Impone la deregulación de unidades vacantes, prohibiendo leyes que regulan la capacidad de un propietario para aumentar la renta a medida que nuevos inquilinos se mudan a una unidad. El derecho legal para que un propietario eleve las rentas de las unidades vacantes ha estimulado el desalojo de los inquilinos a largo plazo en estas unidades y continúa reduciendo la cantidad de unidades de alquiler verdaderamente asequibles.

---

\* Las viviendas construidas después de 1995 están exentas del control de renta. En las ciudades que ya tenían ordenanzas de control de renta que exenta a las viviendas construidas después de una fecha determinada, se aplica la fecha anterior. En San Francisco, las viviendas construidas después del 13 de junio de 1979 no califican para el control de renta.

Las siguientes páginas examinan los impactos que esta legislación ha tenido en San Francisco y otras ciudades en el estado. Los hogares de inquilinos son un porcentaje cada vez mayor de la población, y la industria de alquiler está cada vez más bajo el dominio de las grandes empresas de inversión y mercados financieros especulativos. Al mismo tiempo, más de la mitad de los inquilinos del país están agobiados por los precios, cada vez pagando una parte mayor de sus ingresos a la vivienda. Debemos asegurarnos de que nuestras comunidades tengan todas las herramientas que necesitan para mantener la estabilidad y la diversidad de la comunidad frente a la especulación descontrolada. En más de dos décadas desde la aprobación de Costa-Hawkins, está claro que la revocación de esta ley de interés especial es un paso importante para lidiar con la crisis actual de vivienda.



# EL CONTEXTO DE COSTA-HAWKINS

Costa-Hawkins fue la respuesta de la industria inmobiliaria a la organización poderosa de inquilinos en California y en ciudades de todo el país. Las décadas de 1960 y 1970 fueron tiempos de organización extensa en torno a las condiciones de la vivienda, las altas rentas y el desplazamiento. Los movimientos por los derechos civiles, el poder negro, los estudiantes y los pobres ayudaron a politizar a los inquilinos de todo el país. Inquilinos en Harlem, Chicago, Detroit, East St. Louis, Los Ángeles y Berkeley organizaron huelgas de renta para enfrentar las malas condiciones y las rentas altas en viviendas públicas y privadas. En San Francisco y otras ciudades, inquilinos y activistas se movilizaron contra los proyectos de “renovación urbana” - proyectos en cuales las comunidades de color y de bajos ingresos eran el blanco para el desplazamiento<sup>1</sup> Las huelgas y otras protestas inspiraron una ola de organización de inquilinos en las siguientes décadas.<sup>2,3,4</sup>

La década de 1970 vio un período de inflación masiva junto a salarios estancados y un aumento del desempleo. El costo de la vida, incluyendo el costo de la vivienda, se disparó. Los estudiantes de Berkeley y los inquilinos de bajos ingresos respondieron con una iniciativa de control de renta.<sup>5</sup> Aunque fue anulada por los tribunales, estableció un camino para el éxito de las ordenanzas de control de renta en los años por venir.

En junio de 1978, los votantes de California aprobaron la Propuesta 13, una enmienda constitucional que redujo las tasas de impuestos de propiedad en casi un 60 por ciento y elevó el umbral para aprobar medidas de ingresos en el futuro.<sup>6</sup> Los partidarios de la iniciativa culparon las rentas altas en las tasas de impuestos de propiedad, y prometieron que los ahorros se pasarían a los inquilinos.<sup>7</sup> En cambio, pocos vieron bajar sus rentas, y muchos inquilinos recibieron aumentos de renta poco después de que la Propuesta 13 entró en vigencia.



Imágenes cortesía del Centro para el Estudio de Gráficos Políticos: “Inquilinos”, Unión de inquilinos de Santa Bárbara (1979), serigrafía; “We need rent control laws,” Coalición de Vivienda de Berkeley (1977), impresión offset.

Las consecuencias motivaron a los inquilinos a organizar algo de alivio: más de 25 municipalidades de California aprobaron algún tipo de control de renta para el año 1981.<sup>8</sup> En San Francisco, el propietario Angelo Sangiacomo llegó a encarnar las falsas promesas de la Propuesta 13. Cuando aumentó la renta a 5.000 inquilinos, la indignación impulsó a los activistas en acción. El magnate fue apodado “el padre del control de renta”<sup>9</sup> y la ciudad aprobó una versión temprana de la ordenanza en 1979. Los inquilinos formaron una coalición estatal para ayudarse mutuamente para aprobar leyes locales de renta, incluyendo a East Palo Alto y West Hollywood, las cuales se incorporaron como ciudades en gran parte para pasar el control de renta.

A fines de la década de 1970, se habían aprobado leyes de control de renta en 170 municipalidades en el país.<sup>10</sup> Al no poder detener el ímpetu de los inquilinos en las ciudades con inquilinos organizados, la industria inmobiliaria buscó formas de anular las iniciativas locales. La legislación de la industria inmobiliaria era más fácil de aprobar a nivel estatal, donde los inquilinos eran superados en número por los propietarios, y los cabilderos pagados tenían más poder que a nivel municipal. La mayoría de los estados aprobaron leyes para prohibir o restringir la autoridad local de aprobar ordenanzas de control de renta. Cuando fracasaron en prohibir el control de renta en Sacramento, la industria intentó debilitarlo: así nació Costa-Hawkins.

A partir de 1983, el asambleísta Jim Costa (D-Fresno) presentó la ley de la industria inmobiliaria cada año. Durante más de una década, el líder de la mayoría y presidente del Senado pro tempore, el senador David Roberti, trabajó para garantizar el fracaso de la ley. Roberti fue expulsado por límites de término en 1995, y la ley fue aprobada ese mismo año. El esfuerzo del cabildeo de la industria inmobiliaria para debilitar las regulaciones de renta locales recibió el nombre de sus dos co-patrocinadores: Costa, que se había mudado al Senado, y el asambleísta Phil Hawkins (R-Artesia), quien patrocinó la iniciativa de la cámara.<sup>11</sup>



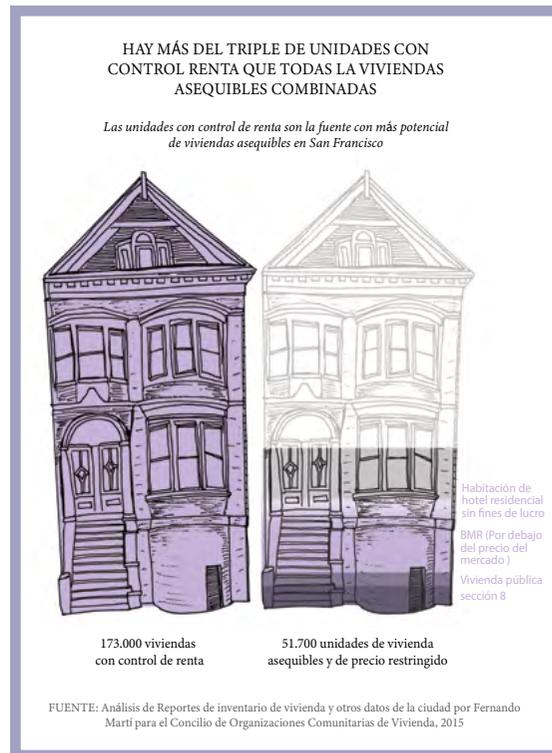
“Fight Evictions,” Red Pepper posters (1979) es un serigrafía cortesía del Centro para el Estudio de Gráficos Políticos. Foto cortesía del Causa Justa:Just Cause.

# EL CONTROL DE RENTA ES IMPORTANTE

Aprobado en 1979 para lidiar con la especulación descontrolada de la industria inmobiliaria y el aumento dramático de rentas, la ordenanza de control de renta de San Francisco ha creado la mayor fuente de vivienda asequible en la ciudad. Hay más del triple de unidades con el control de renta en San Francisco que todas las otras viviendas asequibles combinadas.<sup>12</sup>

La estabilización de rentas proporciona cierta seguridad a los inquilinos de que sus rentas no subirán más de una cantidad razonable cada año, fijadas en el índice de precios al consumidor del área.<sup>13</sup> Sin dichas protecciones, la capacidad de uno para permanecer en su hogar puede estar vinculado a un mercado especulativo volátil, donde el precio y el valor de uso están desconectados.

Cuando los inquilinos de ingresos bajos y moderados son desplazados de las viviendas de largo plazo con control de renta, deben enfrentarse con un mercado de alquiler a precios altos dirigidos para los asalariados mejor pagados de la ciudad. A partir de mayo de 2018, el promedio de un apartamento de 2 habitaciones estaba en el mercado por \$4.595/mes.<sup>14</sup> Una familia promedio que renta tendría que trabajar casi 95 horas a la semana—más de dos empleos de tiempo completo—para poder pagar sólo dos habitaciones.\* Un hogar que trabaja 2,5 empleos de salario mínimo (100 horas/semana) se quedaría con sólo \$132 por semana para todos los demás gastos después de pagar la renta, incluyendo comida, transporte, cuidado de niños y cuidado de salud.\*\*



\* La Coalición Nacional de Vivienda de Bajos Ingresos (The National Low-Income Housing Coalition [NLIHC]) estima que el inquilino promedio de San Francisco ganó \$37,53/hora en 2017, y que un hogar tendría que ganar \$ 183.800/año para pagar \$4.595/mes en renta (el informe anual de Fuera de alcance de NLIHC usa la medida estándar de asequibilidad: 30% de los ingresos para el costo de la vivienda).

\*\* El salario mínimo de San Francisco era de \$14/hora a partir de junio de 2018. Una pareja casada con hijos, donde un adulto trabaja 60 horas por semana y uno trabaja 40, llevaría a casa alrededor de \$60.000/año después de impuestos. Después de pagar la renta actual del mercado, la familia se quedaría con aproximadamente \$570/mes, o \$ 132/semana. La Calculadora de Presupuesto Familiar del Instituto de Política Económica (Economic Policy Institutes' Family Budget Calculator) estima que solamente el alimento para una familia de tres personas cuesta \$789/mes.

El control de renta es una herramienta muy importante para estabilizar una comunidad económicamente y racialmente diversa. Se ha demostrado que aumenta la probabilidad de que los inquilinos, especialmente las personas de la tercera edad y los residentes a largo plazo, puedan permanecer en sus hogares y la ciudad.<sup>15</sup> Para demasiados residentes de San Francisco, las rentas actuales del mercado son imposiblemente altas, y los inquilinos deben mudarse de su comunidad cuando pierden una vivienda con control de renta. Un estudio en el 2015 de clientes de la Colaborativa de Defensa de Desalojos (Eviction Defense Collaborative)\* encontró que casi cuatro de cada cinco hogares encuestados no pudieron encontrar vivienda dentro de sus vecindarios.<sup>16</sup> Un tercio de los hogares se fueron de la ciudad por completo, y la mitad de esos casos se re-establecieron en los alrededores del Área de la Bahía, y la otra mitad se re-establecieron en el estado y el país.<sup>17</sup> Adicionalmente, 14 encuestados quedaron sin hogar.<sup>18</sup> Esto es probablemente una representación insuficiente, ya que la Encuesta anual de personas sin hogar de 2017 descubrió que 140 personas—13 por ciento de los encuestados—fueron desalojadas inmediatamente antes de convertirse en personas sin hogar.<sup>19</sup> Un análisis de inquilinos desplazados en el condado cercano de San Mateo demostró tendencias similares.<sup>20</sup>

Aunque la vivienda asequibles con subsidio público pueden mantener a algunos inquilinos desalojados en sus comunidades, mantener unidades con control de renta es un medio más económico y eficiente de prevenir el desplazamiento a gran escala. En ciudades donde el control de renta también puede regular los aumentos de precios entre vacancias, estos impactos estabilizadores son aún más robustos. Un estudio de la ciudad de Nueva York, donde más de la mitad del alquiler está bajo alguna forma de estabilización de renta, encontró que los inquilinos neoyorquinos tenían 2,5 veces más probabilidades de permanecer en sus unidades de 1990-2000 que los inquilinos a nivel nacional.<sup>21</sup>

---

\* La Colaborativa de Defensa de Desalojos y el Proyecto de Cartografía Contra Desalojos (Anti-Eviction Mapping Project) contactaron a una muestra aleatoria de clientes que acudieron a la La Colaborativa de Defensa de Desalojos porque estaban enfrentando un desalojo en 2012. Hicieron una encuesta con 500 participantes. Es probable que esta información sea una representación excesiva en términos del porcentaje de inquilinos que pudieron permanecer en sus vecindarios, ya que aquellos que se mudaron más lejos quizás hayan sido más difíciles de contactar.

## EL PRECIO DEL DESPLAZAMIENTO

*“Cuando los residentes se ven obligados a mudarse, no solo cambia el entorno físico, sino también el entorno social y cultural ... Cuando los vecinos confían en el uno al otro y están dispuestos a ayudarse, las tasas de violencia, la mala salud autoevaluada y la mortalidad disminuye ... A nivel comunitario, el desplazamiento puede dar lugar a una fragmentación severa al nivel social, económico y político. Los residentes que están separados de otros miembros de su comunidad pueden tener menos poder político a medida que los bloques de votación se diluyen y las comunidades se vuelven menos organizadas, lo que impide su capacidad de abogar por los cambios necesarios para garantizar la salud y el bienestar a largo plazo.”*

Investigaciones muestran que las rentas altas, la vivienda inestable, y el desplazamiento pueden tener graves impactos en la salud y el bienestar. Los inquilinos agobiados por el costo de vivienda y el desplazamiento son:

- Más probable a ser empujados a condiciones de vivienda deficientes.
- Expuestos a al moho, plagas, pintura con plomo y exceso de habitantes por unidad, lo cual aumentan el riesgo de enfermedades respiratorias, asma, intoxicación de plomo y otros problemas crónicos de salud.<sup>22 23 24</sup>
- Enfrentados con opciones imposibles. Los precios altos de la vivienda a menudo dejan poco en el presupuesto para las necesidades básicas; estos precios altos de renta están asociadas con la falta de acceso a cuidado de salud, inseguridad alimentaria,<sup>25</sup> y deficiencias nutricionales de la infancia.<sup>26</sup>
- Más propensos a un riesgo mayor de ansiedad y depresión.<sup>27</sup> La inestabilidad de la vivienda se ha relacionado con el estrés crónico, con implicaciones a largo plazo para la salud y la esperanza de vida.<sup>28</sup> Más probables a quedarse sin un hogar.<sup>29</sup>



do los inquilinos son desplazados, a menudo se establecen en comunidades alejadas de sus vínculos familiares, con menos oportunidades de trabajo, menos servicios de salud médica y menos acceso a transporte público.<sup>30</sup> Los viajes largos y los altos costos de transporte contrapesan las rentas más bajas en áreas alejadas y dejan menos tiempo para actividades familiares. Los niños a menudo se ven obligados a viajar de escuela, lo que lleva a resultados educativos significativamente reducidos.<sup>31</sup> Una estimación sugiere que los estudiantes pierden de 3 a 6 meses de educación cada vez que se trasladan a una nueva escuela.<sup>32</sup>



# LOS IMPACTOS DE COSTA-HAWKINS

La Ley de viviendas de alquiler de Costa-Hawkins fue impulsada por la industria inmobiliaria para limitar la eficacia del control de renta. Ha tenido éxito en ese esfuerzo. Costa-Hawkins exige el descontrol de vacancia, lo que permite que las rentas se disparen entre inquilinatos. Este y otros agujeros en el control de renta promueven los desalojos y el hostigamiento de los inquilinos a largo plazo, una práctica incorporada en los modelos de negocio de los propietarios más grandes de San Francisco.

Las siguientes páginas destacan los impactos de Costa-Hawkins en los inquilinos y sus comunidades.

# REDUCCIÓN DEL INVENTARIO DE VIVIENDAS CON CONTROL DE RENTA

## LA EXENCIÓN DE CONSTRUCCIÓN NUEVA SIGNIFICA QUE VIVIENDAS CON CONTROL DE RENTA SON PARTE DE UN INVENTARIO EN REDUCCIÓN

Costa-Hawkins se asegura que cada año tengamos menos unidades con control de renta y menos unidades asequibles. Las municipalidades locales no tienen la autoridad para extender las protecciones a viviendas construidas después de las ordenanzas iniciales de control de renta o después de la fecha que Costa-Hawkins entró en vigencia. Como resultado, las ciudades no tienen el poder de responder a medida que eligen a las cambiantes necesidades de su comunidad, a pesar del compromiso local a las protecciones de inquilinos.

En San Francisco, la construcción “nueva” es exenta del control de renta, esto se refiere a cualquier vivienda construida después de 1979. Sin un registro en la ciudad, los funcionarios sólo pueden estimar el número de unidades con control de renta en San Francisco, generalmente ubicadas alrededor de 170.000 unidades. No obstante, sabemos que aproximadamente 40.000 unidades de renta se han construido desde 1980<sup>33</sup>, y más de 15.000 unidades con control de renta han sido demolidas o eliminadas del control de renta a base de desalojos de mudanza de propietario o Acto Ellis.<sup>34</sup> Como resultado las unidades con control de renta disminuyeron de más del 90 por ciento de las viviendas de renta a menos del 70 por ciento en las dos décadas transcurridas desde la aprobación de Costa-Hawkins.

Estas cifras no consideran las unidades perdidas por rentas ilegales a corto plazo, y no representan la pérdida de asequibilidad cuando las unidades de control de renta son llevadas a precios del mercado bajo el descontrol de vacancia. Poco menos del 22 por ciento<sup>35</sup> de las viviendas nuevas construidas en la última década eran asequible para quienes ganaban menos del 140 por ciento del ingreso medio del área, a pesar del hecho de que los hogares con inquilinos en San Francisco promedian sólo el 78 por ciento de la mediana.<sup>36</sup>

*Desde 1979, las unidades cubiertas por el control de renta se redujeron de 92% a 69% del total de viviendas de renta en San Francisco.*



## DESACREDITANDO MITOS: EL CONTROL DE RENTA NO DESALIENTA LA CONSTRUCCIÓN NUEVA

*“La mayoría de los estudios han descubierto que el control de renta no tiene ningún efecto en la construcción nueva... [De hecho]proporcionalmente se construyen más apartamentos nuevos en las ciudades con control de renta.”<sup>39</sup>*

Al referirse a la posible revocación de Costa Hawkins, la portavoz de la Asociación de Apartamentos de California (California Apartment Association), Debra Carlton, advirtió que “el control de renta detendría las construcciones nuevas.” Este mito comúnmente repetido no está respaldado por hechos. Un estudio en 2006 sobre construcciones nuevas en el Área de la Bahía encontró que las ciudades con control de renta superaron a las ciudades sin control de renta en la construcción de nuevos apartamentos. De 1996 a 2005, aproximadamente la mitad de todas las unidades multifamiliares se construyeron dentro de las jurisdicciones de control de renta, a pesar de que solo contienen el 4,9% de la masa de tierra en la región. Estas ciudades representan el 34 por ciento de la población, pero el 48 por ciento de la construcción de apartamentos nuevos.<sup>37</sup>

Los estudios del control de renta constantemente demuestran que no afecta la construcción nueva. En la década después de que se pasó el control de renta, el Departamento de Planificación y Desarrollo de Berkeley (Berkeley’s Planning & Development Department) analizó los efectos de las regulaciones en la construcción nueva. Llegaron a la conclusión de que “la mejor evidencia disponible muestra que el control de renta tuvo poco o ningún efecto en la construcción de nuevas viviendas.” De hecho, los permisos de construcción alcanzaron sus niveles más altos nueve años después del establecimiento del control de renta.<sup>38</sup>

## MÁS QUE SU PARTE

**LAS CIUDADES CON CONTROL DE RENTA CONSTRUYERON 1,8 VECES MÁS APARTAMENTOS POR RESIDENTE QUE LAS CIUDADES SIN CONTROL DE RENTA**

CIUDADES CON CONTROL DE RENTA



CIUDADES SIN CONTROL DE RENTA



### NUEVA CONSTRUCCIÓN DE APARTAMENTOS

Área de la Bahía 1996-2005

	Superficie de tierra		Poblacion		Construcción multifamiliar	
	Millas cuadradas	Porcentaje del total del Área de la Bahía	Poblacion	Porcentaje del total del Área de la Bahía	Total	Porcentaje del total del Área de la Bahía
Todas	6815.5	100%	6,825,715	100%	104,540	100%
Ciudades con control de renta	332.4	4.9%	2,345,154	34.4%	50,627	48.4%
Jurisdicciones sin control de renta	6,483.1	95.1%	4,480,561	65.6%	53,913	51.6%

FUENTE: "Las ciudades con control de renta lideran en la construcción de nuevos apartamentos en el Área de la Bahía" Mesa de Renta de Berkeley, Noticias de alquiler (2006) [ "Rent-Controlled Cities Lead in New Apartment Construction in Bay Area." Berkeley Rent Stabilization Board, *Berkeley Rental News* (2006). ]

# COSTA-HAWKINS AUMENTA LAS RENTAS

Costa-Hawkins impone limitaciones al control de renta lo cual garantiza que las ciudades con protección de inquilinos sigan teniendo rentas elevadas. Muchas ciudades nunca incluyeron el control de vacancia en sus ordenanzas de renta originales, los datos de las ciudades que sí incluyeron esto demuestran la eficacia de esta provisión. Como resultado de Costa-Hawkins, las municipalidades no tienen la autoridad para agregar tal protección a sus leyes locales.

Los defensores de inquilinos de San Francisco se organizaron para pasar el control de vacancia en la década previa a la prohibición de Costa-Hawkins, tres veces se aprobaron medidas moderadas de control de vacancia sólo para que fuesen vetado por el alcalde o sometido a referéndum. Tras el veto de la alcaldía de la medida de control de vacancia de 1980, la Mesa de Supervisores aprobó nuevamente una medida de control de vacancia en 1984. Tras el veto de esa medida, los votantes eligieron la mayoría de los Supervisores y el alcalde explícitamente se comprometió al control de vacancia. Los Supervisores luego pasaron una medida de control de vacancia por tercera vez en 1990. Esta versión finalmente se convirtió en ley, pero luego fue revocada por referéndum a través de una campaña de oposición de un millón de dólares por intereses inmobiliarios.

Hoy, los defensores no pueden volver a esta lucha mientras Costa-Hawkins permanezca vigente. Después de que dos auges inmobiliarios sacudieron a la ciudad, las rentas se dirigen cada vez más a un mercado especulativo de mercancía que a los costos verdaderos de mantener viviendas de calidad. Los precios de venta de los edificios con control de renta frecuentemente reflejan la suposición que un gran porcentaje de las unidades de control de renta a largo plazo se puede convertir a nivel de mercado. Los propietarios más grandes de la ciudad incluyen esta suposición en sus planes de negocio, a menudo confiando en métodos ilegales para evadir las protecciones de inquilinos y el control de renta y descontando a los propietarios más pequeños del mercado. Esta estrategia se examina con mayor detalle en las páginas 21-26 de este informe.

San Francisco mantiene pocos datos sobre los alquileres, lo que limita nuestra capacidad para cuantificar la cantidad de unidades del alquiler con control de renta que ya no son asequible al inquilino promedio como resultado del descontrol de vacancia. Un estudio de 2015 del Distrito de la Misión de San Francisco, un vecindario que se está aburguesando rápidamente, calculó que entre el 18 y el 24 por ciento de las unidades con control de renta recibieron aumentos de renta entre 2010-2013 como resultado del descontrol de vacancia.<sup>40</sup>

## MAESTRO ENFRENTA UN AUMENTO ANUAL DE \$47,000 EN RENTA EN SU HOGAR DE INFANCIA

*El padre de Morgan MacDonald se mudó al apartamento ubicado en la Misión en 1974, y 12 años después nació Morgan. Como joven, Morgan dividió su tiempo viviendo con su padre y su madre, pero el apartamento de su papá fue su hogar más estable. En el 2011, cuando Morgan se graduó de la universidad su padre se mudó del apartamento, y Morgan aún avita donde mismo. Ahora el trabaja como maestro de ciencias en una primaria en el barrio y vive con su novia quien enseña Español en una secundaria. Después de 32 años viviendo y ahora trabajando en la Misión, Morgan se enfrenta con un aumento de renta de 675%. Un aumento que lo expulsaría de la comunidad que ama y que lo vio crecer.*

*La saga ya lleva años desarrollándose: los dueños han querido desalojar a Morgan y a su novia para poder aumentar el costo del alquiler al precio que el mercado permite. Ahora, bajo la acta de Costa-Hawkins, les quieren aumentar la renta de \$580 a \$4500 mensuales. Y aunque el caso ha sido dictaminado a favor de Morgan y su novia por un juez y la junta del control de rentas, la familia del propietario ha comprometido llevarlo a los tribunales más altos posible.*

*Morgan y su novia aún permanecen en su hogar inseguros de su futuro. Sus vidas han sido completamente interrumpidas por la angustia e incertidumbre de su situación. Hasta han tenido que suspender su sueño de tener hijos.*

*“Yo he vivido en este apartamento toda mi vida. Si lo pierdo me tendría que salir de San Francisco porque no tengo manera de pagar lo que cuesta vivir en la ciudad hoy en día. En mi recámara se encuentra la regla donde se midió mi crecimiento. Perder mi casa es el equivalente a perder parte de mi pasado y de mi futuro también, ya que ahí compararía el crecimiento de mis hijos futuros.”*

*“San Francisco ha sido el único lugar estable para mi durante los años y si he visto cuánto ha cambiado. He visto cómo han cerrado las tienditas del barrio y también como han desalojado a la comunidad. Ya se han ido mucho de mis amigos más viejos. Trabajo en una escuela en la Misión y ninguna de las personas que trabajan ahí*

*En mi recámara se encuentra la regla donde se midió mi crecimiento. Perder mi casa es el equivalente a perder parte de mi pasado y de mi futuro también, ya que ahí compararía el crecimiento de mis hijos futuros.*



torbakhopper (scott richard), Mission District mural 2011 

Dos ciudades de California ofrecen una imagen aún más clara de cómo Costa Hawkins aumenta las rentas. Antes de la aprobación de Costa-Hawkins, tanto Berkeley como Santa Mónica incluyeron el control de vacancia como parte de sus protecciones municipales de inquilinos. Ambas ciudades también han mantenido registros activos de alquileres, que recopilan información sobre los precios de renta y la rotación en propiedades con control de renta, ayudándonos a comprender el impacto del descontrol de vacancia exigido por el estado en 1999.

## SANTA MONICA

Los votantes de Santa Mónica pasaron el control de renta en 1979, buscando limitar las ganancias de los propietarios a un “rendimiento justo” a raíz de una crisis de asequibilidad de alquiler creciente en la ciudad. Desde 2013, los aumentos de renta anuales están atados con el aumento en el índice de precios al consumidor, una medida que intenta vincular los aumentos de renta con el aumento de los costos operativos más que con el mercado inmobiliario especulativo.

Antes de la implementación de Costa-Hawkins, los aumentos de renta en unidades controladas se basaban en rentas de 1978, con un porcentaje de aumento anual autorizado por la Mesa de Control de Renta. La “base de renta” inicial (1978) no cambiaba incluso cuando la unidad estaba desocupada y se rentaba de nuevo, esto aseguraba que los beneficios del control de renta se extendan a la comunidad de inquilinos en general, y no dependieran de que el inquilino permaneciera en la unidad. Para 1999, la implementación total de Costa-Hawkins exigía que las rentas iniciales se negociaran con cada inquilinato nuevo, lo que permitía que la base de renta aumentara a nivel del mercado.

Hoy en día, el promedio de la renta en unidades con control de renta son dos veces más altas de lo que serían si el control de vacancia aún estuviera vigente. Las rentas del mercado varían entre 2 y 3,75 veces más altas que las unidades que nunca han sido descontroladas (es decir, unidades donde los inquilinos han permanecido en la unidad desde 1999).<sup>41</sup> La diferencia es sustancial: apartamentos de 2 habitaciones con precio de mercado son accesibles solo para quienes ganan más de \$100.000 por año. El inquilino promedio del área tendría que trabajar 2,2-2,7 empleos de tiempo completo para pagar la renta en un apartamento modesto de 2 habitaciones.<sup>42</sup> Si el control de vacancia no se hubiera prohibido, un hogar que gana el ingreso medio del área podría pagar un apartamento de cualquier tamaño en la ciudad.<sup>43</sup>

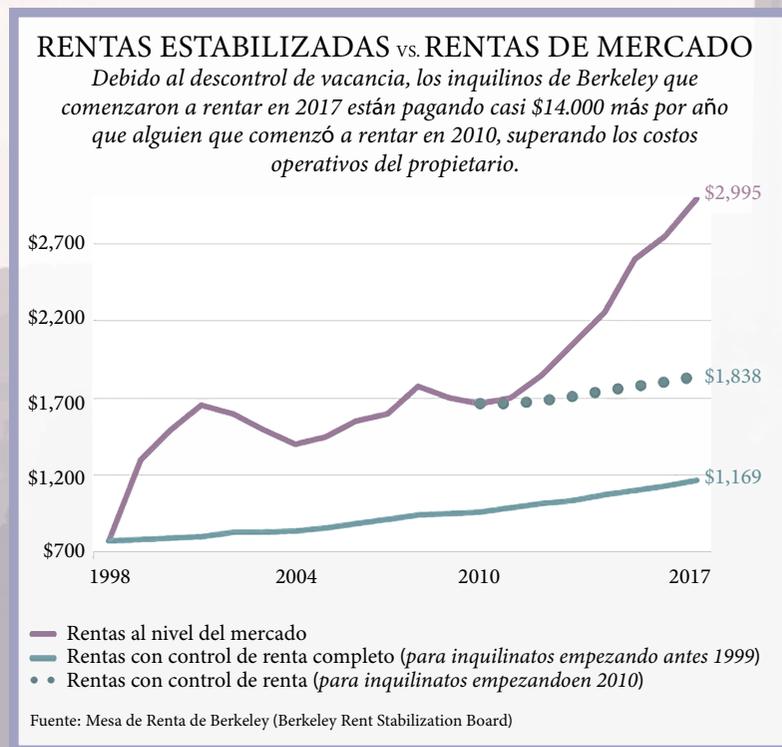
---

\* Una medida estándar de asequibilidad, utilizada por HUD, así como por muchos defensores de la vivienda, es que un hogar no debería costar más del 30% de su ingreso en gastos de vivienda. Una renta de mercado promedio para un apartamento de 2 habitaciones en Santa Mónica era de \$2950/mes para un nuevo inquilinato o de \$2400 para todos los inquilinatos en 2016. El salario promedio de un inquilino ese año en el condado de Los Ángeles fue de \$18,79/hora. Un hogar que usa el 30% de sus ingresos en gastos de vivienda tendría que trabajar entre 88 y 109 horas por semana para poder pagar un apartamento en este rango.

## BERKELEY

En 1980, los residentes de Berkeley votaron una ordenanza de control de renta, buscando mantener la diversidad de la comunidad al proteger a los inquilinos de “aumentos de renta injustificados” o el 65 por ciento del aumento anual en el índice de precios al consumidor. Bajo Costa-Hawkins, esta protección fue eliminada para nuevos inquilinatos. Desde la implementación total del descontrol de vacancia en 1999, el 85 por ciento de las unidades con estabilización de renta en la ciudad han cambiado de inquilino por lo menos una vez.<sup>44</sup> El resultado es una ordenanza de control de renta que es menos capaz de proporcionar la estabilidad y diversidad a nivel comunitario que inicialmente fue destinado a ofrecer.

Hoy, las rentas medianas son 57 por ciento más altas de lo que serían si el control de vacancia hubiera permanecido vigente, costando al hogar un promedio \$7.700 anualmente.<sup>45</sup> Un análisis de la Mesa de Renta de Berkeley en el 2012 encontró que las unidades que cambiaron de inquilinos desde 1999 tenían rentas con un promedio de 90 por ciento más altas a comparación de las unidades que no cambiaron de inquilinos. Esta diferencia en precio es un resultado directo del descontrol de vacancia. Sin embargo, sólo el 10 por ciento de este aumento en los ingresos de alquiler se vuelve a invertir en reparaciones y mejoras del edificio o en la comunidad a través de impuestos pagados al gobierno local.<sup>46</sup> Mientras que el 90 por ciento del aumento en ganancias bajo Costa-Hawkins se dirige a los inversionistas, miles de unidades reportan problemas de mantenimiento continuo.<sup>47</sup> Este número probablemente sería sustancialmente más alto sin las protecciones de habitabilidad que acompañan al control de renta en estas unidades.

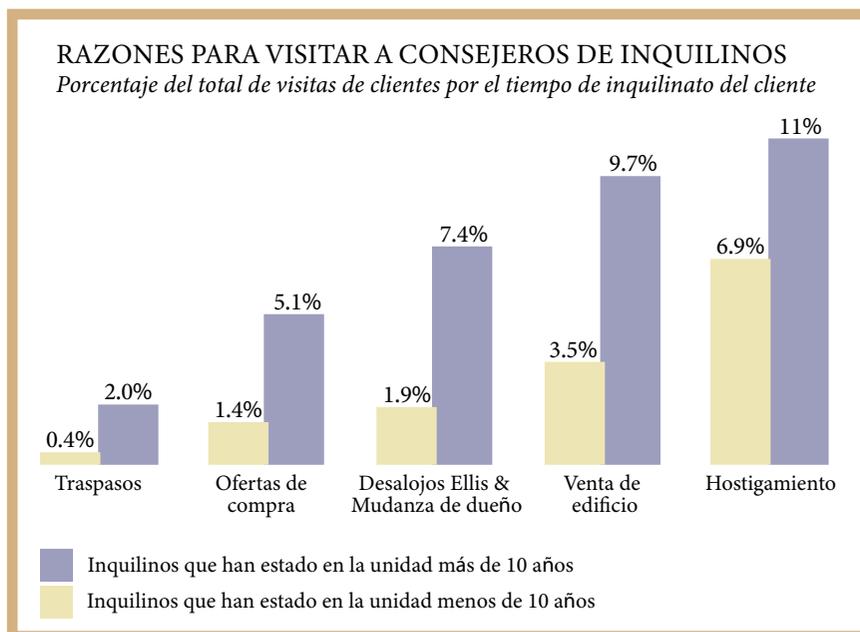


# HOSTIGAMIENTO

Bajo Costa-Hawkins, los propietarios hostigan a los inquilinos para sacarlos de las unidades con control de renta

Bajo Costa-Hawkins, los inquilinos a largo plazo pueden recibir aumentos de renta enormes cuando el inquilino original se muda o muere, o si viven en una casa unifamiliar o en una casa construida después de 1979. La Colaborativa de Defensa de Desalojos, la organización principal en San Francisco que ayuda a inquilinos de bajos ingresos a responder a demandas de desalojo, tiene un promedio de un caso de aumento de renta de Costa-Hawkins por semana.<sup>48</sup> En los casos donde se conoce el resultado, el 75 por ciento de los inquilinos se mudaron. Esta muestra representa sólo a los inquilinos que eligieron pelear en la corte. Muchos más visitan clínicas de derechos de inquilinos para conocer sus opciones, y pueden mudarse o aceptar aumentos enormes de renta sin pasar por un proceso de corte oficial.

Incluso cuando las unidades no están sujetas a aumentos de renta de Costa-Hawkins, la brecha entre las rentas del mercado y lo que un inquilino quizás paga bajo la estabilización de renta ofrece un motivo de ganancia para que los propietarios saquen a los inquilinos de largo plazo de sus hogares. Un análisis de más de 9.000 casos de asesoramiento de inquilinos de dos organizaciones importantes de asesoramiento a inquilinos en San Francisco<sup>49</sup> encontró que los inquilinos a largo plazo tenían 3,8 veces más probabilidades de ser desalojados sin culpa, a base de desalojos de mudanza de propietario o Acto Ellis. Inquilinos con 10 años o más en sus unidades también tenían 1,6 veces más probabilidades de reportar hostigamiento de parte del propietario, 3,6 veces más probabilidades de ser presionados para mudarse a través de ofertas de compra, y 4,7 veces más probabilidades de recibir un aumento de renta debido a una mejora de capital o traspaso de utilidades.



## AUMENTO DE RENTA DE COSTA-HAWKINS UTILIZADO COMO REPRESALIA CONTRA UN INQUILINO QUE PIDE REPARACIONES

*Guillermo Cano ha vivido en su apartamento de la calle Misión desde 2012, cuando se mudó con su cuñado y su familia. Menos de un año después, el cuñado de Guillermo regresó a México debido a problemas de salud. Lo que se suponía que sería una visita breve para recibir tratamiento médico, resultó ser una estancia permanente*

*Quiero quedarme en la ciudad en la que crié a mis hijos.*



foto: Causa Justa/ Justa Cause

*en su país natal. Guillermo se hizo cargo del apartamento y la compañía de administración de propiedades aceptó su renta sin problemas durante los siguientes 6 años. Luego, en abril de 2018, su unidad se inundó parcialmente debido a ventanas defectuosas y un techo con goteras, dañando muchas de las pertenencias de su familia. A pesar de que la compañía de administración de propiedades acordó hacer las reparaciones y reembolsar el costo de la propiedad dañada, respondieron a la solicitud de reembolso de Guillermo con un aumento de renta de Costa-Hawkins. Utilizando la justificación de que el inquilino original se había mudado, aumentaron su base de renta por 170% de \$1.622 a \$2.750.*

*“El aumento de renta de Costa Hawkins fue represalia después de ejercer mi derecho a solicitar reparaciones. No puedo pagar un estilo de vida como los adinerados que recién han llegado a la ciudad. Tengo que cuidar a 5 niños y no puedo pagar el costo de los apartamentos en la ciudad. He vivido en San Francisco, específicamente en la Misión durante 23 años. Quiero quedarme en la ciudad en la que crié a mis hijos”.*

# LOS RESIDENTES DE HOTELES DE OCUPACIÓN DE HABITACIÓN SINGULAR LUCHAN CONTRA EL HOSTIGAMIENTO PELIGROSO

116 Virginia es un hotel residencial de ocupación de habitación singular en el distrito de la Misión de San Francisco. Los residentes actuales han vivido en el edificio durante muchos años, a menudo dos o tres personas han ocupado las habitaciones pequeñas, en ocasiones alojando familias enteras con niños pequeños. Cuando los nuevos propietarios compraron el edificio hace más de un año, los inquilinos inicialmente tenían la esperanza de que finalmente habría un solución a sus preocupaciones de habitabilidad. Durante años, los inquilinos habían reportado peligros como infestaciones de cucarachas, ratas y chinches, inestabilidades estructurales, inundaciones y un escape de incendio roto donde un inquilino murió.



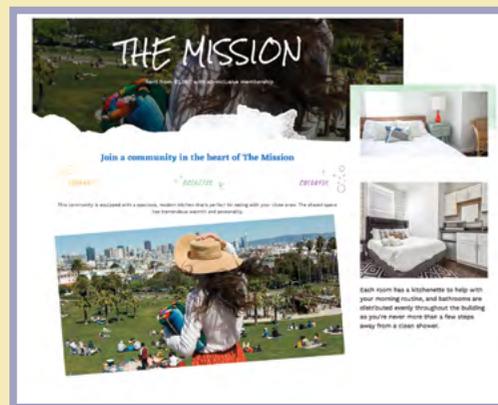
Joanna Belkin Reina, residente de 16 Virginia y miembro de MSROC

Pero los nuevos propietarios sólo crearon nuevos problemas como resultado de una construcción estancada y de mala calidad. Durante meses, sólo había un baño en servicio para todo el hotel. Paredes de yeso quedaron expuestas con escombros en el aire. Cortaron la calefacción, el agua caliente y el agua sin previo aviso, y quitaron las ventanas, dejando un agujero en la pared por donde entraba la lluvia, los escombros de la construcción, y hasta personas. Algunos inquilinos fueron hospitalizados con ataques de asma, neumonía y tensión pulmonar debido al empeoramiento de las condiciones.

Los inquilinos pronto descubrieron que el nuevo propietario del edificio y el contratista tienen un historial de utilizar la construcción para hostigar a los inquilinos fuera de sus habitaciones con control de renta. Otro hotel en la calle 16 fue completamente desocupado después de varios años de construcción, allanando el camino para que el propietario especulador pudiera cambiar la marca de las unidades y atraer a nuevos residentes adinerados de la Misión.

A pesar de tener miedo de involucrar a las autoridades y temerosos de las represalias del encargado y el propietario, los inquilinos de 16 Virginia han tomado medidas colectivamente para hacer que el propietario rinda cuentas. Con el apoyo del Comité de Derechos de Vivienda de SF (Housing Rights Committee of SF) y la Colaborativa SRO de la Misión (Mission SRO Collaborative), han llevado sus problemas a la atención del Departamento de Inspección de Edificios (Department of Building Inspection) y otras agencias de la ciudad. Desde entonces, la ciudad ha entregado aproximadamente \$70.000 en multas. La Colaborativa SRO de la Misión y los inquilinos de 16 Virginia continuarán organizándose juntos para buscar justicia por las severas violaciones de habitabilidad y supervisarán el hotel para prevenir otros intentos peligrosos y poco éticos de desalojar ilegalmente a los inquilinos y convertir las unidades al nivel más alto que el mercado permite.

Página del hotel de habitaciones de ocupación individuales remodelado ubicado en la Misión. Antes conocido como el Yug, ahora se llama Star City. El anuncio le ofrece a sus residentes habitaciones amuebladas, servicios de limpieza, y eventos de "estilo de vida." Cuando convierten hoteles haci, forman parte del curso que pone a inquilinos como los de 16 Virginia a riesgo de perder la oportunidad de encontrar alojamiento económico.



## Propietarios corporativos explotan los agujeros en control de renta para aumentar sus márgenes de ganancia

Dos de los propietarios más grandes de San Francisco ilustran cómo se integran prácticas de ataque hacia los inquilinos con control de renta en el mercado de vivienda actual. No son ejemplos extremos ni malos actores únicos, sino más bien fuerzas importantes que dan forma al paisaje de la vivienda en San Francisco y en toda la región. Sus modelos de negocio especulativo han llevado al desplazamiento de miles de inquilinos. Hoy, Inversiones Veritas (Veritas Investments) es el propietario más grande de San Francisco, con más de 10.000 unidades. Muchos edificios en el portafolio de Veritas fueron propiedad de Skyline Realty<sup>50</sup>, el propietario de viviendas más grande de la ciudad en los años antes del colapso de la vivienda en 2008. Ambos gigantes inmobiliarios muestran un patrón de la explotación de las leyes de control de renta para aumentar sus márgenes de ganancia, a menudo a expensa de los inquilinos con control de renta de largo plazo.

### ApartamentosCiti (CitiApartments)

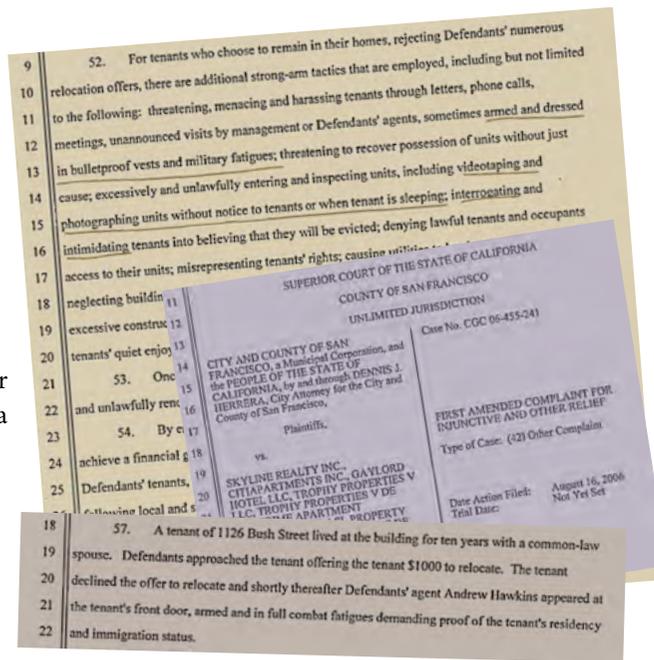
A principios de la década de 2000, la familia Lembi era el propietario residencial más grande de San Francisco, poseía más de 300 edificios administrados por su compañía de administración, ApartamentosCiti (CitiApartments).<sup>51</sup> Bienes Raíces Skyline de Lembi construyó un portafolio compuesto de edificios grandes con apartamentos llenos de inquilinos con control de renta a largo plazo. Los edificios se compraron hasta 16 veces más que el precio solicitado, a menudo en efectivo, tentando a los propietarios que no habían tenido la intención de vender sus edificios, y aumentando los precios de venta en toda la ciudad. Para financiar su jugera de compras, Skyline dependía de los préstamos subprime de alto interés de los inversores de Wall Street. Compraron edificios con muy poco dinero de enganche, a menudo utilizando otros edificios en su portafolio contra sus ofertas más nuevas.<sup>52</sup>

Los inversores tradicionales vieron que Skyline estaba comprando edificios a precios más altos de lo que valían, dado el ingreso generado por las rentas de los inquilinos actuales. Los documentos de préstamos<sup>53</sup> verifican que para que Skyline pudiera refinanciar a tasas de interés más bajas, dependían en departamento de administración de propiedades para desalojar rápidamente a la mayor cantidad posible de inquilinos con rentas bajas, reemplazándolos con inquilinos de rentas más altas. Al comprar un gran número de unidades en un vecindario, ApartamentosCiti pudo establecer rentas a nivel del mercado para satisfacer sus intereses de negocio.

En 2006, debido a la presión de los defensores de inquilinos y la observación crítica de los medios de comunicación, Skyline fue demandado por la oficina de la Fiscalía de la Ciudad de San Francisco.<sup>54</sup>

La demanda destacó las tácticas agresivas que Apartamentos Citi utilizó para obligar a que los inquilinos se fueran de sus hogares. Desde avisos de desalojo ilegal y ofertas de compra; cambio de cerraduras, corte de utilidades, y construcciones sin permiso, los agentes de Lembi constantemente hostigaron e intimidaron a los inquilinos que se negaban a irse. Jefe de reubicación Andrew Hawkins era conocido por invitar a los inquilinos a reuniones privadas donde hombres armados presionaban a los inquilinos a firmar nuevos contratos o acuerdos de compra. También fue acusado de marchar por los edificios con agentes disfrazados de autoridades de inmigración en un intento de asustar a la gente. Además, Lembi supervisó la conversión ilegal de unidades residenciales a alquileres turísticos de corto plazo y alquileres corporativos.

Mientras la ciudad estaba litigando su caso contra Lembi, los inquilinos en más de 100 edificios demandaron a muchas compañías de la familia por daños y perjuicios. Al mismo tiempo, los defensores de inquilinos iban de puerta en puerta en los nuevos edificios de Skyline, compartiendo información de conocimiento de derechos y estrategias para resistir el hostigamiento y los desalojos. El alcance de inquilinos interrumpió exitosamente la ola de desalojos, dañando seriamente el modelo de negocios de Lembi.<sup>55</sup> Entre 2008 y 2011, Skyline perdió casi dos tercios de sus edificios por ejecución hipotecaria y bancarota.<sup>56,57</sup> La demanda de la Fiscalía de la Ciudad fue resuelta en 2011, con hasta \$10 millones en daños, interdictos contra las estrategias de hostigamiento de Citi e incentivos para salir el negocio de propietario.<sup>58</sup>



## Inversiones Veritas & Administración de Propiedades Greentree

Inversiones Veritas, fundada en 2007, ha reemplazado a ApartamentosCiti como el propietario privado más grande de San Francisco.<sup>59</sup> Su inventario de más de 250 edificios multifamiliares con control de renta incluyen la mayor parte del antiguo portafolio de Skyline.<sup>60</sup> Mientras que Veritas parece estar evitando las prácticas muy conocidas de ApartamentosCiti de pistolas y fuerza para intimidar a los inquilinos, el patrón de eliminación sistemática de inquilinos con control de renta sigue en pie.<sup>61</sup>

Los inquilinos de Veritas, en colaboración con grupos locales de derechos de inquilinos, han documentado una estrategia para eliminar sistemáticamente a los inquilinos de largo plazo e inquilinos con rentas debajo del precio del mercado en edificios con control de renta, y así subir esas unidades al nivel del mercado. A través de entrevistas con inquilinos de Veritas e investigaciones sobre peticiones en la Mesa de Renta, quejas del Departamento de Inspección de Edificios y Salud Pública (Public Health), y los propios préstamos e inversiones de Veritas, los activistas de inquilinos han encontrado que:

1. Siguiendo los pasos de ApartamentosCiti, Veritas y su administrador de propiedades Greentree tienden a enfocarse en inquilinos a largo plazo con las rentas más bajas para ser blancos de ofertas de compra y desalojos.
2. Los edificios se renuevan periódicamente para atraer a inquilinos que pagan más, a veces para crear alquileres de corto plazo que eliminan por completo las unidades del mercado de vivienda a largo plazo. Como fue el caso bajo la administración de ApartamentosCiti, la construcción se extiende para alentar a los inquilinos de rentas-bajas a irse, incluyendo el corte constante de utilidades, ruido, posible exposición al plomo y asbesto, y el empeoramiento de problemas estructurales existentes que conducen al moho, daños de agua, grietas, e inundaciones.
3. Los inquilinos con rentas debajo del precio del mercado que se niegan a irse están sujetos a una serie de aumentos de renta. Esto incluye la imposición de todos los aumentos de renta permitidos - pasados y actuales, cuotas, y traspasos que no fueron otorgados por los propietarios anteriores. Los traspasos de operación y mantenimiento incluyen el servicio de deuda en las hipotecas de Veritas, una práctica que transfiere el peso de las compras de bienes inmuebles especulativos e infladas a los inquilinos, algo que ya no se permite en las ciudades alrededor del Área de la Bahía. Traspasos de mejoras de capital transfieren el costo de los vestíbulos lujosos y otros “chapados de oro” para los inquilinos con mayores ingresos a los mismos inquilinos de largo plazo que son el blanco de desalojos. También provee financiamiento para actualizaciones de infraestructura que evaden las aprobaciones de la ciudad para convertir garajes, lavanderías y áreas de almacenamiento en unidades residenciales de accesorio,<sup>61</sup> reduciendo los servicios anteriormente incluidos en las rentas de los inquilinos de largo plazo.

---

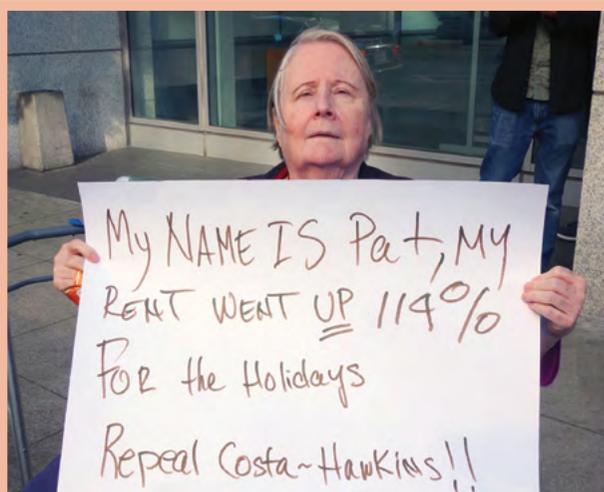
\* Además, parece que Veritas continúa trabajando con algunos de los hombres fuertes y más atroces de la era de ApartamentosCiti. Andrew Hawkins, nombrado en muchas demandas contra ApartamentosCiti, apareció en las noticias hace unos años en un escándalo financiero de campaña como el director de un servicio de administración de propiedades vinculado con Veritas. Ver: Lagos, Marisa. “S.F. property firm, employee fined \$40,000 for laundering money in 2011 mayor’s race.” San Francisco Chronicle, SFGate October 17, 2014.



¡El propietario me duplicó mi renta! ¡Revocar a Costa Hawkins!

Bárbara Sewell ha estado viviendo en su apartamento por décadas. Su apartamento es propiedad de Veritas, el propietario corporativo más grande de San Francisco. Bárbara tiene esclerosis múltiple y ha contado con el apoyo de su compañero de

cuarto y proveedor de cuidado, que falleció recientemente. El proveedor de cuidado también era el inquilino principal, y cuando murió, Veritas aumentó la renta de Bárbara de \$1300 a \$3000. Ahora, además de perder su sistema de apoyo principal, Bárbara también puede perder su hogar y acceso a sus médicos, ya que no puede pagar el aumento de renta de 130% u otro apartamento en la ciudad. La ley de Costa-Hawkins deja a los co-inquilinos sin protección, incluso en apartamentos con control de renta. Los propietarios aceptan inquilinos como Bárbara, pero se niegan a agregarlos a contratos para explotar este agujero en el control de renta.



Mi nombre es Pat, mi renta subió un 114% durante los días festivos. ¡Revocar a Costa Hawkins!

Pat, una persona de la tercera edad incapacitada con un ingreso fijo, está enfrentando el desplazamiento de su apartamento de 35 años. Se conectó con el Comité de Derechos de Vivienda de San Francisco cuando su propietario corporativo, Veritas, comenzó a agrupar cargos de traspaso como parte de una campaña para

aumentar la renta de inquilinos de largo plazo con control de renta. Veritas espera sacar a Pat y reemplazarla con inquilinos que pagan más, como un medio para aumentar sus ya grandes márgenes de ganancia.

## ENCUESTA DE INQUILINOS

En un esfuerzo por comprender mejor sus experiencias, el Comité de Derechos de Vivienda de San Francisco y el Comité de Inquilinos de Veritas han comenzado a encuestar a los inquilinos de largo plazo de Veritas. La encuesta aún está en progreso, pero las respuestas iniciales sugieren un patrón de comportamiento hacia los inquilinos de largo plazo consistente con un propietario hostil que busca sacar a inquilinos con rentas debajo del precio del mercado en edificios con control de renta.

- Casi la mitad (47%) de los participantes han reportado que “recibieron una notificación de 3 días sin razón alguna, infundada, o injusta.”
- Cuando se presentó la declaración, “Greentree me proporciona un medio ambiente seguro y saludable,” el 90% de los encuestados respondieron con “Desacuerdo” o “Muy en desacuerdo” a esa declaración.
- Hasta la fecha, ningún inquilino encuestado está de acuerdo – en cualquier medida – con la declaración, “Greentree le da la bienvenida a mi inquilinato y no tratará de forzarle a salir de mi unidad para cobrar una renta más alta a un inquilino nuevo.”
- Casi 4 de cada 10 (37%) residentes encuestados fueron requeridos a desalojar sus unidades temporalmente debido a proyectos de construcción de Greentree, y casi siempre (82%) sin previo aviso por escrito.
- Los residentes en cada edificio encuestado indicaron que Veritas inició proyectos de construcción sustanciales desde la compra del edificio, con poco más de la mitad (53%) afirmando que alguien en su hogar ha sufrido consecuencias negativas de salud y daños a sus unidades, incluyendo: ruido excesivo; exposición a materiales peligrosos que no han sido contenidos, como plomo, asbesto, y moho; interrupción del sueño y trabajo; interrupciones regulares y prolongadas del servicio de agua, electricidad, y gas, y ascensores; ataques de asma; irritación de piel y fatiga inexplicables; y aumento estrés, ansiedad, y miedo.
- Los inquilinos también reportaron cargos indebidos de renta atrasada después de pagar la renta a tiempo (57%), y facturas (67%) con cargos que no entienden.
- En el tiempo transcurrido desde que Veritas se convirtió en el propietario, estos inquilinos afirman universalmente (100%) haber sufrido uno o más de los siguientes problemas de habitabilidad: exposición al plomo; exposición al asbesto; problemas con el moho; calefacción inadecuada; impermeabilización del clima ineficaz; basura no recogida; ratas, alimañas, o chinches; tuberías en mal estado; instalaciones de gas en mal estado; falta de agua caliente y fría; enchufes eléctricos inadecuados; o escaleras, pisos, o áreas comunes con mantenimiento inadecuado.
- Del 90% de los inquilinos que dijeron que se quejaron con Veritas sobre uno o más de estos problemas, ninguno indicó estar satisfecho de que “Greentree respondió y resolvió los problemas a su mejor habilidad posible.” (41% “Insatisfecho,” y 59% “Muy insatisfecho”).
- Aproximadamente la mitad (53%) de todos los encuestados indicaron que habían contactado al Departamento de Inspección de Edificios con respecto a problemas de habitabilidad en su edificio.
- Poco más de la mitad (53%) de los encuestados indicaron que Greentree les había pedido firmar acuerdos donde renunciarían a ciertos derechos como inquilinos. De estos, la mayoría (69%) afirmaron que los acuerdos contenían lenguaje sobre su derecho a entablar acciones legales en el futuro.

## Equidad Predatoria en Acción

Un préstamo de Veritas, que cubre 61 edificios, tiene un valor de \$480 millones. Goldman Sachs proporcionó este financiamiento, el préstamo es un negocio conjunto entre Veritas y el Grupo Baupost (Baupost Group), este fondo de inversión está basado en Boston y tiene un deuda de \$911 millones en Puerto Rico.<sup>62</sup> En 2016, Standard & Poor (S & P) analizó el préstamo<sup>63</sup> y este portafolio en particular de 1.726 unidades y encontró:

- Según la lista de alquileres de enero de 2016, el promedio de la tasa de ocupación del portafolio de 61 edificios era de 94,5%, con un promedio de rentas a 35% por debajo del mercado. Debido a la falta de control de vacancia en San Francisco, el portafolio tenía \$23 millones en posibles cobros de renta si Veritas podía desocupar unidades y aumentar las rentas.
- En el momento de la compra, Veritas guardó \$19 millones para financiar los costos de renovación en unidades ocupadas, suponiendo que podrían sacar a los inquilinos de las unidades.
- S & P escribe: “El portafolio ha experimentado mejoras de capital desde que fue adquirido por el negocio conjunto [entre Veritas y Baupost] en 2011. Desde la adquisición de las propiedades, el patrocinador ha gastado aproximadamente \$32,9 millones en mejoras de capital, de las cuales \$22,7 millones se gastaron en renovaciones de unidades y \$10,2 millones en mejoras de edificios y áreas comunes. A enero de 2016, aproximadamente el 57,1% de las unidades en el portafolio han sido renovadas. El 42,9% de las unidades restantes brindan una oportunidad para que el patrocinador logre obtener rentas más cercanas a los niveles del mercado una vez que hayan tomado lugar las renovaciones.”

Además, una publicación de la industria describe el impacto de este modelo<sup>64</sup> en los vecindarios donde existen estas 61 propiedades:

*“Según Reis Inc., la renta mensual en el vecindario de Haight Ashbury, por ejemplo, en 2015 había aumentado casi un 11 por ciento desde un año anterior, a un promedio de \$2.604/unidad. Ahora la renta es un 34 por ciento más alta de lo que era en 2011, cuando el equipo de Veritas/Baupost compró el portafolio. La historia es muy similar en los otros vecindarios representados en el portafolio. En Pacific Heights, el promedio de las rentas efectivas, que tienen en cuenta las concesiones, han aumentado un 27 por ciento en los últimos cinco años, y en Russian Hill, han aumentado un 23 por ciento. Mientras tanto, hace tres años, el alquiler promedio en las propiedades del portafolio era de \$1.675/unidad -- muy por debajo del nivel del mercado.”*



# EXCLUIDOS POR EL COSTO DE LA RENTA EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Casi el 8 por ciento de los alquileres de San Francisco, el 22 por ciento de los alquileres del condado de Alameda y el 30 por ciento de los alquileres en todo el estado son viviendas unifamiliares.<sup>65</sup> Estos inquilinos están excluidos de las ordenanzas locales de control de renta, haciéndolos particularmente vulnerables a mercados volátiles y especuladores inmobiliarios.

## DESPUÉS DE UN INCENDIO DEVASTADOR, UNA FAMILIA RECIBE UN AUMENTO DE RENTA DE \$1.500 JUNTO CON SUS LLAVES

*En 2014, un incendio rugió en un apartamento del vecindario Bayview, el lugar que Trinidad Sánchez y su familia llamaban hogar. La Sra. Sánchez había vivido con su hija Cindy Salazar y sus dos nietos en el apartamento desde 2007, pero fueron desplazados por tres años después del incendio. Durante ese tiempo, el propietario no respondió y ella luchó por mantener a su familia en la ciudad. Ella recurrió a una organización comunitaria local, Causa Justa/Just Cause, en busca de ayuda. Juntos, con el Departamento de Inspecciones de Edificios de la ciudad, trabajaron para asegurar que el apartamento fuera reparado, y que la familia Sánchez-Salazar pudiera regresar a casa. “No sabíamos que el apartamento estaba listo hasta que lo vimos en una lista de alquileres en un sitio web” dijo Cindy Salazar.*

*Cuando defendieron su derecho a regresar a su apartamento, fueron presentados con un aumento de renta de Costa Hawkins de \$1.500. “Estamos agradecidos, pero no regresamos con paz mental. Estamos preocupados si vamos a recibir ese gran aumento de renta que casi duplicará nuestra renta.” La familia no sabía que su unidad estaba exenta de la ordenanza de renta hasta que los abogados del propietario anunciaron el aumento. “Es injusto” dice Salazar, “necesitamos al menos un moratorio de 3 años en este aumento de la renta — por todos los años que estuvimos desplazados.”*



Foto: Causa Justa/ Justa Cause

*El propietario Matt Sridhar no es el tipo de propietario pequeño que los defensores de Costa Hawkins tenían en mente para justificar la exención de las viviendas unifamiliares del control de renta. Sridhar vive en una mansión multimillonaria en Saratoga, es un propietario muy conocido que enfrenta una serie de quejas por deficiencias de mantenimiento de residentes en la ciudad, incluyendo un inquilino que declara que el incendio en el edificio de la familia Sánchez-Salazar fue debido a la negligencia del propietario. En solo cinco años, Sridhar dio más de 82 notificaciones de desalojo en Oakland y en 2015 intentó el desalojo masivo de 33 familias filipinas en Alameda, lo que provocó la intervención del consejo municipal de Alameda.*



Foto por Richard Bermack,  
Periódico Laboral Organizado  
(Organized Labor)

*Quando me mudé  
hace 20 años, el  
árbol enfrente ni  
siquiera era del  
tamaño de la rama  
más pequeña hoy  
en día.*

## DE \$2100 A \$7950: AUMENTO DE COSTA-HAWKINS EMPUJA AL LÍDER SINDICAL FUERA DE LA CIUDAD

*Michael Kreamer nació y se crió en San Francisco y ha rentado su casa unifamiliar en el Inner-Richmond desde 1996. Si se hubiera mudado sólo unos meses antes, había estado exento de los aumentos de renta de Costa-Hawkins. En cambio, lo están sacando de su hogar de más de 20 años, y fuera de la ciudad por completo.*

*“Cuando me mudé hace 20 años, pagué \$2.100/mes, y el árbol enfrente ni siquiera era del tamaño de la rama más pequeña hoy en día. Mi renta aumentó un poco cuando este lugar estaba cubierto por el control de renta, pero era razonable.” Durante años, el propietario dependía de la intimidación y el hostigamiento, incluyendo notificaciones falsas de desalojo que espantaron a los compañeros de vivienda, en un esfuerzo por sacar a Michael y obtener inquilinos que pagan más. Cuando se dieron cuenta de que su unidad estaba exenta del control de renta bajo Costa-Hawkins, casi triplicaron su renta a \$7.950.*

*Michael ha sido líder en el Sindicato de Rotulos & Trabajo de Aliados Local 510 (Sign Display & Allied Crafts Local Union 510) durante más de 20 años. Él ha trabajado, a veces, 80-100 horas a la semana, ahorrando para algún día comprar una casa. Hoy en día, la combinación del aumento en renta y los honorarios legales se han gastado sus ahorros.*

## LA RENTA SE DUPLICA PARA FAMILIA EN HOGAR UNIFAMILIAR SIN MANTENIMIENTO

*Hace trece años, Rosa María Fuentes mudó a su familia a una casa unifamiliar en el distrito Excelsior de San Francisco. En ese entonces, ella pagaba \$1.500/mes en renta. La casa, construida en 1917, ha recibido mantenimiento muy terrible de parte del propietario, y no está en cumplimiento con el código de vivienda. Rosa y su familia han lidiado con goteras, moho, infestaciones de ratas y plagas, ventanas que no protegen contra la lluvia, e incluso un techo colapsado. En respuesta a sus solicitudes de reparación, la familia regularmente recibe cartas de parte del propietario con amenazas y hostigamiento, pero el edificio permanece fuera del cumplimiento con los códigos de vivienda en San*

*Francisco. Durante este tiempo, su propietario sigue subiendo la renta con cada alza en el mercado: la renta se ha duplicado desde 2005. Debido a que Rosa vive en una casa unifamiliar, que no está protegida por el control de renta, y hoy paga más de \$14.000/año en renta de lo que tendría que pagar si su hogar no fuera exento de las protecciones locales de renta.*



foto: Causa Justa/ Justa Cause

*“Nuestra casa está en muy mal estado,” dice Rosa. “No es justo que ahora estemos enfrentando la posibilidad de desplazamiento debido al egoísmo, la codicia, y el interés propio del propietario.”*

# PROPIETARIOS CORPORATIVOS DOMINAN EL MERCADO DE RENTA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Mientras que los propietarios corporativos se han aprovechado de las limitaciones del control renta en alquileres de unidades múltiples, en la última década se ha transformado el mercado de viviendas unifamiliares. Costa-Hawkins exenta a las viviendas unifamiliares del control de renta bajo la suposición que el mercado está dominado por propietarios pequeños, pero ese ya no es el caso. Wall Street ahora es propietario de más de 15,000 familias en California que viven en hogares sin control de renta y ha comenzado a financiar este mercado.

El colapso de la vivienda en 2008 vio millones de hogares en ejecución hipotecaria por todo el país. Mientras que las comunidades de color de bajos ingresos se tambalearon por esta pérdida masiva de riqueza y estabilidad en toda la comunidad, Wall Street buscó nuevas formas de capitalizar en el colapso. Las empresas de capital privado compraron casas extremadamente baratas con financiamiento de los mismos bancos que ayudaron a crear la crisis de las hipotecas.<sup>66</sup> Para 2013, la industria financiera comenzó a vender bonos respaldados por las rentas futuras de estos inquilinos, reflejando los infames valores respaldados por hipotecas procediendo a la ejecución hipotecaria.<sup>67</sup>

Hoy en día, las viviendas unifamiliares representan casi el 40 por ciento de las viviendas de alquiler al nivel nacional.<sup>68</sup> En menos de una década de adquisiciones continuas, a veces gastando más de \$150 millones por semana, Wall Street construyó la segunda compañía inmobiliaria de unidades residenciales más grande del mundo.<sup>69</sup> En agosto de 2017, Blackstone (la empresa de capital privado más grande del mundo) y Colony Starwood se fusionaron bajo el nombre de Invitation Homes, con un portafolio combinada de 82.000 casas.<sup>70</sup> Ahora son los propietarios más grandes del mundo de viviendas unifamiliares.

Seguros respaldados por ganancias de renta y el dominio de empresas que cotizan en bolsa han convertido los alquileres unifamiliares en mercancía. Los propietarios de Wall Street son más responsables ante sus accionistas que con sus inquilinos y deben encontrar maneras continuamente de aumentar el rendimiento de sus inversiones. Costa-Hawkins exime a las viviendas unifamiliares del control renta, y los propietarios corporativos rápidamente han aprovechado este agujero para aumentar el precio de las rentas. Encuestas realizadas por Inquilinos Juntos<sup>71</sup> y Viviendas para Todos (Homes for All)<sup>72</sup> encontraron que los inquilinos en propiedades unifamiliares de Wall Street tienen mayores costos mensuales de vivienda que un inquilino típico en su área, a veces más del doble de la mediana del área, y costos más altos que si fuera propietarios de ese mismo hogar.<sup>73</sup>



Nuestra propietaria aumentó la renta de \$3300 a \$5200, lo que obligará a nuestra familia a salir de nuestra casa y la ciudad.  
 #RevocarCostaHawkins #ControldeRentaVerdaderoAHORA

Charitie Bolling y su madre Martha Simmons han vivido en Bayview Hunters-Point durante generaciones. Durante 12 años, han pagado la renta de su hogar con el acuerdo de que finalmente podrían comprar el edificio. Ahora, la propietario quiere vender

el edificio y quiere venderlo vacío con la esperanza de obtener un precio de venta más alto. Al no poder desalojar a la familia sin causa, la propietaria está usando un aumento de renta de Costa-Hawkins de \$1.900 para sacarlas. Martha trabaja en tres empleos, 16 horas al día, siete días a la semana, y todavía no puede mantenerse al día con los pagos de renta. “Lo que me está sucediendo no está bien,” dice Martha. “En 12 años he hecho todo lo posible para pagar la renta, y este aumento de renta me parece codicia.” Charitie y Martha se han unido a ACCE para luchar contra su desplazamiento.



El millonario Steve Kalmbach compró viviendas en todo el Este de Oakland después de la crisis hipotecaria. Ahora él está aumentando las rentas en docenas de hogares para aumentar sus ganancias extraordinarias.

La familia Sánchez es una de estas familias: desprotegidas por el control de renta en sus viviendas unifamiliares, vieron duplicar su renta. La familia ahora se está organizando con la Alianza de Californianos para Empoderamiento Comunitario (Alliance of Californians for Community Empowerment [ACCE]) para luchar contra este aumento imposible para que puedan permanecer en Oakland y permanecer en su hogar.

## CONCLUSIONES

Sabemos que el control de renta es la forma más económica de preservar viviendas asequibles en muchas comunidades. También sabemos que el control de vacancia fortalece el control de renta y estabiliza a comunidades diversas. La Ley de Vivienda de Alquiler de Costa-Hawkins fue una iniciativa muy grande por parte de la gran industria inmobiliaria para socavar el control de renta y evitar que esta herramienta comprobada y asequible funcione tan bien como lo podría. Hoy, nuestras comunidades enfrentan los impactos económicos y de salud creados por esta industria que es respaldada por la ley.

Las municipalidades locales no pueden lidiar con la naturaleza cambiante de la crisis de vivienda en sus comunidades porque Costa-Hawkins ata las manos de los defensores y legisladores. Las empresas de capital privado son libres de comprar franjas de viviendas existentes para comerciar en Wall Street, pero las ciudades no pueden regular esta industria consolidada. La construcción “nueva,” ahora con décadas de antigüedad, está exenta de las protecciones locales, asegurando que las unidades de control de renta continúen siendo una porción cada vez menor de nuestro inventario de viviendas.

En todo el estado, las rentas continúan aumentando, y las comunidades de bajos ingresos y las comunidades de color enfrentan un desplazamiento continuo. Tenemos que devolver el control a las ciudades y pueblos, donde los gobiernos locales deberían tener la capacidad de implementar pólizas para regular la especulación, estabilizar las rentas, y mantener a las personas en sus hogares.

# RECOMENDACIONES

Una revocación total de la Ley de Vivienda de Alquiler de Costa Hawkins, nada menos.

- Esta revocación restablecerá el control local. Los mercados de vivienda están contextualizados localmente, y las jurisdicciones deben mantener la capacidad de crear pólizas que toman en cuenta sus problemas específicos de vivienda y estabilizan sus comunidades.
- Esto incluye reservar el derecho a regular todas las viviendas de renta, incluyendo viviendas unifamiliares, condominios, y unidades construidas después de 1995. También incluye la libertad de implementar el control de vacancia para reducir los incentivos de los propietarios para desplazar a los inquilinos existentes, y evitar que las rentas se aumenten extremadamente cuando un inquilino se mueve o es expulsado.

Apoyar esfuerzos locales y regionales de control de renta.

- Sabemos que el control de renta es la forma más económica de preservar viviendas asequibles. Dado que las crisis de vivienda se han convertido en un problema regional que tienen un efecto dominó, los residentes deben considerar colaborar y apoyar las medidas de control de renta en las ciudades de los alrededores para ayudar a estabilizar las comunidades en su área.

*“Alto a las rentas altísimas en nuestra comunidad”*



# NOTAS FINALES

1 Veá los ensayos de FoundSF sobre Reurbanización, incluyendo “Fillmore Redevelopment: Unfinished History, The Destruction of Ni-honmachi,” por Jesse Drew, y un extracto sobre la reurbanización de SOMA por Gayle Rubin -- “The Miracle Mile, South of Market and Gay Male Leather 1962-1997,” in *Reclaiming San Francisco: History, Politics, Culture*. City Lights Books (1998).

2 Dreier, Peter. “Rent Deregulation in California and Massachusetts.” NYU Law School and NYC Rent Guidelines Board (1997), pp 4-7.

3 Karp, Michael. “The St. Louis Rent Strike of 1969: Transforming Black Activism and American Low-Income Housing” *Journal of Urban History*, Vol 40, Issue 4, (2013), pp. 648 – 670.

4 Moskovitz, Myron. “Rent Strikes and the Law: The Limitations of the Ann Arbor Experience.” *Yale Review of Law and Social Action*, no. 1 (1971): 3.

5 Dreier, pp 17.

6 California Tax Data. “What is Proposition 13?” Accessed 12/4/2017 from [www.californiataxdata.com/pdf/Prop13.pdf](http://www.californiataxdata.com/pdf/Prop13.pdf) \* Nota: esto no debe confundirse con la medida electoral de 2018 - la Propuesta 13 que reforma los impuestos comerciales corporativos solamente, “Make It Fair-Prop 13” ([www.makeitfair.org](http://www.makeitfair.org)) una enmienda constitucional para reformar los impuestos a la propiedad comercial, mientras se garantizan las protecciones existentes para propiedades residenciales y tierras agrícolas.

7 Brook, James, Chris Carlsson, & Nancy J. Peters, eds. *Reclaiming San Francisco: History, Politics, Culture*. City Lights Books (1998), pp 288-9.

8 Dreier, pp 17-18.

9 Weinberg, Cory. “S.F. city attorney investigates development titan Sangiacomo for short-term rentals.” *San Francisco Business Times*, August 6 2015.

10 Keating, Dennis, and Mitch Kahn. “Rent Control in the New Millennium.” *Race, Poverty & the Environment* 9, no. 1 (2002): 30-33.

11 Dreier, pp 21-22.

12 El Departamento de Planificación de San Francisco. Reportes de inventario de vivienda a través de 2014. Disponible en: <http://sf-planning.org/citywide-policy-reports-and-publications>

13 El monto anual de aumento permitido se basa en el 60% del aumento en el índice de precios al consumidor para todos los consumidores urbanos en el área de la bahía. Ver: Fact Sheet 7 - Annual Allowable Rent Increases and Banked Rent Increases. San Francisco Rent Board, September 2010.

14 Zumper. “San Francisco May 2018 Apartment Rent Trend.” Accedido el 5/25/2018 en <https://www.zumper.com/apartments-for-rent/san-francisco-ca/>

15 Diamond, Rebecca, Timothy McQuade, and Franklin Qian. “The effects of rent control expansion on tenants, land-lords, and inequality: Evidence from San Francisco.” No. w24181. National Bureau of Economic Research (2018).

Los autores de este trabajo argumentan que el control de renta aumenta las rentas, pero sus datos muestran un beneficio significativo que es conferido a los inquilinos en unidades con control de renta. Para una crítica del análisis del autor, ver: Preston, Dean & Shanti Singh. “Rent Control Works: A Response to Business School Professors’ Misguided Attack On Rent Control.” *Tenants Together* (2018).

16 The Anti-Eviction Mapping Project (AEMP). “Mapping Relocation,” (2015). From “Relocation within the City” section map data.

17 Eviction Defense Collaborative Eviction Report 2015, pp. 8. Mapas más detallados y datos en: <https://antievictionmapd.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=e9d1638ec7724e899325e88ad62d4089>

18 AEMP, from “Homeless” section map.

19 Applied Survey Research. “San Francisco Homeless Count & Survey 2017 Comprehensive Report.” For the San Francisco Continuum of Care Local Homeless Coordinating Board (2017), pp 27.

20 Marcus, Justine, and Miriam Zuk. “Displacement in San Mateo County, California: Consequences for Housing, Neighborhoods, Quality of Life, and Health.” *Research Brief* (2017).

21 Crispell, Mitchell. “Rent Control Policy Brief,” UC Berkeley Urban Displacement Project (2016), pp 2.

22 Lubell, Jeffery, Rebecca Morley, M. Ashe, L. Merola, and J. Levi. “Housing and health: New opportunities for dialogue and action.” Washington, DC: National Center for Healthy Housing (2011), pp 5-6.

23 Krieger, James, and Donna L. Higgins. “Housing and health: time again for public health action.” *American Journal of Public Health* 92, no. 5 (2002), pp 758-9.

24 San Francisco Health Improvement Partnership. “San Francisco Community Health Needs Assessment” San Francisco Department of Public Health, Population Health Division (2016), pp 26.

25 Los Angeles County Department of Public Health. “Housing and Health in Los Angeles County.” *Social Determinants of Health*, Issue no.2.

(2015), pp 7-8.

26 Krieger & Higgins, pp 759.

27 LA County DPH, pp 13.

28 Causa Justa/Just Cause. "Development without Displacement: Resisting Gentrification in the Bay Area" with data and policy analysis contributed by the Alameda County Public Health Department, Place Matters Team (2014), pp 45.

29 Marcus & Zuk, pp 6.

30 *ibid*, pp 10.

31 Bay Area Regional Health Inequities Initiative. "Displacement Brief" 2016, pp 2.

32 National Coalition for the Homeless, "Education of Homeless Children and Youth." NCH Fact Sheet #10 (2007), pp 1.

33 U.S. Census Bureau, 2012-2016 American Community Survey 5-Year Estimates: Tenure by Year Structure Built.

34 San Francisco Planning Department. San Francisco Housing Inventory Reports, 2001-2016. Disponible en: <http://sf-planning.org/citywide-policy-reports-and-publications>

35 Rahaim, John. "HOUSING BALANCE REPORT No. 5: 1 January 2007 – 31 December 2016." San Francisco Planning Department (2017). Table 3, New Housing Production by Affordability, 2007 Q1 – 2016 Q, pp 26.

36 U.S. Census Bureau, 2012-2016 American Community Survey 5-Year Estimates: Household Income in the Past 12 Months (in 2016 Inflation-Adjusted Dollars)

37 Berkeley Rent Stabilization Board. "Berkeley Rental News," (2006), pp 3.

38 Berkeley Planning & Development Department. "Rent Control in the City of Berkeley, 1978 to 1994: A Background Report." (1998), pp 74

39 Ex director de vivienda de Berkeley, Stephen Barton, en comentario a la Oficina Analista de Legislatura en California en mayo de 2018. Casuso, Jorge. "Rent Control Cities Like Santa Monica Are Building More Apartments, Housing Advocates Say," Santa Monica Look-out (June 5, 2018).

40 Cespedes, Sydney, et al. "Community Organizing and Resistance in SF's Mission District." Center for Community Innovation at the Institute of Urban and Regional Development, with partner organization PODER: People Organizing to Demand Environmental & Economic Rights (2015), pp 7.

41 Santa Monica Rent Control Board. "Consolidated Annual Report." City of Santa Monica (2016), pp 19.

42 Yentel, Diane, et al. "Out of Reach 2016" National Low-Income Housing Coalition (2016), pp 31-35.

43 Santa Monica Rent Control Board, pp 21.

44 Kelekian, Jay and Stephen Barton. "Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market 15 Years after Vacancy Decontrol." City of Berkeley Rent Stabilization Board (2013), pp 17.

45 El cálculo del autor sobre los informes medianos de mercado reportados por la Mesa de Renta de la ciudad de Berkeley, enero de 1999-junio de 2017, y Ajustes Generales Anuales (AGA) aprobados por la Mesa de Renta de Berkeley, 1999-2017. También ver: Kelekian, pp 16, Figure 5: Increase in Berkeley Median Rent Compared with CPI, 1979-2012

46 Kelekian, Jay, Stephen Barton, and Lief Bursell."Vacancy Decontrol and Reinvestment in Berkeley Rental Housing." Berkeley Rent Stabilization Board (2013).

47 Kelekian & Barton, pp 19

48 Datos de la clínica de la Colaborativa de Defensa de Desalojos, abarcando clientes que visitaron las oficinas entre 5/8/2017 y 12/11/2017.

49 Análisis del autor de los datos de asesoramiento proporcionados por el Sindicato de Inquilinos y el Comité de Derechos de Vivienda de San Francisco, dos de las organizaciones de asesoramiento a inquilinos más grandes de la ciudad. Los datos marcan sesiones de asesoramiento con una muestra aleatoria de más de 9.000 inquilinos que visitaron las organizaciones entre 2015-2017.

50 Commercial Mortgage Alert. "\$815 Million Loan Sought on SF Apartments," September 25, 2015.

51 Worth, Katie. "CitiApartments owner must pay big or leave San Francisco business." San Francisco Examiner, March 31, 2011.

52 Lloyd, Carol. "The Sky's the Limit / Frank Lembi owns rental units galore in SF and he and his family are shopping for more." San Francisco Chronicle, published on SFGate, Friday April 1, 2005.

53 Morton, Danelle. "War of Values," San Francisco Magazine, November 19, 2009.

54 City and County of San Francisco and People of the State of California v. Skyline Realty, Inc. et al., San Francisco Superior Court Case No. CGC 06-455-241, filed Aug. 16, 2006. CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO, A MUNICIPAL et al vs. SKYLINE REALTY INC. "First Amended Complaint," SanFrancisco Superior Court. (2006), pp. 2.

- 55 Bowe, Rebecca. "Triumph of tenacity," SF Bay Guardian, Volume 44 No 35, June 1, 2010.
- 56 Ross, Andrew. "Walter Lembi dies - led real estate empire." San Francisco Chronicle, August 19, 2010.
- 57 Worth, Katie.
- 58 San Francisco City Attorney news release, Settlement Agreement, and Stipulated Injunction, March 30, 2011. Press packet available at: <https://www.sfcityattorney.org/wp-content/uploads/2015/12/CitiApartments-Settlement-Agreement-and-Order-Presskit.pdf>
- 59 Croce, Brian. "Yat-Pang Au Leads Veritas Investments to the Big Time" Multifamily Executive, September 28, 2017
- 60 Li, Roland. "How Veritas became the new face of San Francisco real estate" San Francisco Business Times, Updated: Sep 21, 2017.
- 61 Au, Yat-Pang. "Creating New Housing Units From Thin Air." Development Magazine, Fall 2017
- 62 Herbst-Bayliss, Svea. "Hedge fund Baupost owns \$911 million in Puerto Rico debt." Reuters, October 4, 2017.
- 63 Murphy, Jarrett. "Presale: GS Mortgage Securities Corp. Trust 2016-RENT" Standard & Poor's Rating Services, McGraw Hill Financial (2016).
- 64 Commercial Real Estate Direct. "Goldman Sachs Lends \$815Mln Against Apartment Portfolio." The Weekly, Friday, February 12, 2016 Vol. 11 Issue 6, pp 1 & 5.
- 65 U.S. Census Bureau, 2012-2016 American Community Survey 5-Year Estimates, TENURE BY UNITS IN STRUCTURE.
- 66 Fields, Desiree. "The Rise of the Corporate Landlord: The Institutionalization of the Single-Family Rental Market and Potential Impacts on Renters." Right to the City Alliance: Homes for All (2014), pp 5-6.
- 67 Gottesdiener, Laura. "Wall Street's hot new financial product: Your rent check." Mother Jones 10 (2014).
- 68 Joint Center for Housing Studies, "America's Rental Housing 2017." Harvard University (2017) pp 2.
- 69 ACCE Institute. "Financialization of Single-Family Rentals: The Rise of Wall Street's New Rental Empire." City Rising (2017).
- 70 Dezember, Ryan. "Blackstone, Starwood to Merge Rental-Home Businesses in Bet to be America's Biggest Home Landlord." The Wall Street Journal, August 12, 2017. Accessed December 14, 2017.
- 71 Inglis, Aimee and Rhonda Michele Smith. "The New Single-Family Home Renters of California." Tenants Together (2015), pp 26-7.
- 72 Fields, pp 7.
- 73 Dezember, Ryan, and Laura Kusisto. "Wall Street is the New Suburban Landlord." The Wall Street Journal, July 22, 2017. Accessed online at: <https://www.wsj.com/articles/meet-your-new-landlord-wall-street-1500647417>



REVOCAR COSTA HAWKINS  
CONTROL DE RENTA VERDADERO AHORA

[SFADC.ORG/spanish](http://SFADC.ORG/spanish)

