

TIBURONES EN EL AGUA

LOS INQUILINOS HABLAN SOBRE
LA ASISTENCIA
DE ALQUILER
DE EMERGENCIA
Y SUS LÍMITES



Agradecimientos

Investigación y redacción de este informe por Abby Ang (Center for Popular Democracy), revisión por Katie Goldstein, Maggie Corser, Ameer Chew, Liliana Baiman, Sean Kornegay, y Julio López Varona. Diseño gráfico y visual por [Morgan Buck](#). Ilustraciones de inquilinos por [Cori Lin](#).

Con profundo agradecimiento a los miembros de nuestro consejo asesor por su orientación, experiencia y sugerencias a lo largo de este proyecto:

Apryl Lewis y Jessica Moreno, Action NC
Trent Leon-Lierman y Alex Vázquez, CASA
Tea Sanders y Danielle Kassab, Detroit Action
Patty Torres y Myriam Ramírez, Make the Road Pennsylvania
Cynthia Norris, New York Communities for Change
Mitzi Ordoñez, Texas Organizing Project

También agradecemos sus aportaciones a Bree Newsome Bass (North Carolina Statewide Housing Justice Network), Ismaail Qaiyim (Queen City Community Law Firm, Charlotte Housing Justice Coalition), y Jay Malone (Texas Gulf Coast Area Federation) – particularmente durante el proceso de especificación. Agradecemos las ideas, análisis y apoyo de los miembros de la Cohorte de Justicia de Vivienda del Centro para la Democracia Popular.

Nos gustaría agradecer especialmente a Oscar, Hilda, Dion, James, y Deyanira por confiarnos sus historias. Se utilizan los nombres de pila de los inquilinos entrevistados para proteger su anonimato.

This report is also available in English (Este informe también está disponible en inglés).

Traducción al español por Luis López.



El Centro para la Democracia Popular es una organización sin fines de lucro que promueve la equidad, la oportunidad y una democracia dinámica en colaboración con organizaciones innovadoras de construcción de bases, redes y alianzas organizativas, y sindicatos progresistas en todo el país.

www.populardemocracy.org



Renters Rising es una alianza nacional de inquilinos que trabajan para cambiar el equilibrio de poder entre los inquilinos y los propietarios corporativos para garantizar que los inquilinos puedan vivir con dignidad. www.renters-rising.org

“Gran parte del poder y la violencia funcionan a través del agotamiento: el agotamiento de las personas en su capacidad de resistir; el agotamiento de las personas en su capacidad de vivir sus vidas según sus propios términos; el agotamiento de tener que navegar por sistemas que están diseñados para dificultar la obtención de lo necesario.”

– Sara Ahmed, académica feminista¹

INTRODUCCIÓN

En el verano de 2022, National Equity Atlas informó que la deuda de alquiler alcanzaba “niveles de crisis”. Los hogares arrendatarios deben colectivamente, como mínimo, la enorme cantidad de casi **\$15 mil millones** en alquileres atrasados. Estos hogares son en su gran mayoría de inquilinos de color con ingresos bajos.² El Departamento del Tesoro de EE. UU. lanzó el Programa de Asistencia de Alquiler de Emergencia (Emergency Rental Assistance, ERA) en enero 2021 para hacer frente a la crisis que la pandemia de COVID-19 causó para los inquilinos. Los estudios sobre las buenas prácticas para el diseño e implementación del programa en general ha encuestado y entrevistado más a fondo a los propietarios,³ a personal de programas,⁴ y a abogados de asistencia legal gratuita.⁵ Estos puntos de vista han sido inestimables para agilizar el proceso del ERA al tiempo que ofrecen importantes perspectivas del personal sobre los desafíos de distribuir fondos lo más rápido posible a las personas más necesitadas. Sin embargo, hasta esta fecha, las voces y las perspectivas críticas de los inquilinos no han influido suficientemente en la implementación de este programa. Este informe describe las experiencias de los inquilinos para destacar los problemas pendientes con el proceso de implementación de ERA. En particular, indicamos cómo los propietarios corporativos han abusado del sistema para lucrarse. Aunque se suponía que la asistencia de alquiler debía combatir la inseguridad de la vivienda, muchos propietarios tomaron el dinero y *aun así desalojaron a los inquilinos* o mintieron acerca de no haber recibido el dinero de ERA para cobrar tanto de ERA como de los inquilinos.

Nuestros hallazgos incluyen:

- Falta de responsabilidad para los propietarios que abusan del sistema ERA
- Largas demoras en la distribución de asistencia
- Falta de respuesta o transparencia sobre el estado de las solicitudes y las denegaciones
- Barreras para los inquilinos indocumentados en acceder a la asistencia de alquiler



ERA es un programa que requiere que las personas soliciten asistencia, en el que la elegibilidad se basa en sus recursos, no cuenta con suficiente personal para administrar rápidamente la asistencia a la escala en que se necesita, y tiene pocos mecanismos para hacer que el propietario cumpla con las protecciones de los inquilinos. Este sistema está fallando a millones de inquilinos, especialmente los más marginados e incapaces de acceder a la ayuda. Por estos motivos, abogamos por protecciones universales que puedan llegar a los necesitados de manera más eficiente y con menos molestias, y por la inversión del gobierno para abordar genuinamente las raíces de nuestra crisis de vivienda: el control corporativo y la falta de viviendas permanentemente asequibles protegidas del mercado privado.

Con las historias de inquilinos, destacamos recomendaciones para la implementación de la asistencia de alquiler a corto plazo, así como el cambio sistémico y radical que se necesita a escala nacional:

- Protecciones universales para inquilinos
- Responsabilizar a las corporaciones propietarias y limitar la especulación
- Invertir a gran escala en la vivienda social y pública asequible y bajo control democrático



“La asistencia de alquiler fue un compromiso – mejor que nada. Ya sabíamos desde el principio que no sería suficiente.”

—Bree Newsome Bass, Organizadora de Vivienda en Carolina del Norte y Organizadora Principal de NC Statewide Housing Justice Network

“Las compañías de administración y las inmobiliarias son como tiburones cuando hay sangre en el agua, se lo quieren comer todo.”

—Oscar, Inquilino del Condado de Harris y miembro de Texas Organizing Project

LA CRISIS ACTUAL PARA EL INQUILINO

Mientras sigue aumentando la construcción de viviendas de lujo,⁶ los inquilinos de bajos ingresos, que ya se enfrentan a una falta de protecciones legales y poder político, sufren una crisis de asequibilidad en la vivienda exacerbada por la crisis financiera de desempleo, enfermedad, falta de cuidado infantil, y más.⁷ Incluso antes de la pandemia:

- Más de **20 millones de viviendas** cargaban con costos de alquiler excesivos, es decir, que sus gastos en alquiler y servicios públicos eran más del 30% del ingreso mensual de su vivienda.⁸
- Más del **80%** de estos inquilinos ganaban menos de \$30.000 al año, lo que significa que a menudo solo les quedarían unos \$360 al mes para cubrir el costo de otras necesidades después del alquiler.⁹
- Debido a que el mercado de la vivienda está controlado por corporaciones, los inquilinos de color de bajos ingresos se enfrentaron a desafíos continuos, como aumentos extremos de alquileres que amenazaban con expulsarlos de sus hogares.¹⁰
- La crisis fue peor para los inquilinos negros durante la pandemia porque ya se enfrentaban a altas cargas de alquiler antes de 2020. Incluso en 2019, uno de cada cuatro hogares negros pagó más de la mitad de sus ingresos en costos de vivienda en comparación con uno de cada diez hogares blancos.¹¹
- Para 2022, la investigación mostró que una gran proporción desmesurada de inquilinos negros se encuentra en los grupos de ingresos más bajos, con un 25% de los hogares de inquilinos negros que ganan menos de \$15.000 al año y un 21% entre \$15.000 y \$30.000.¹²



Los estudios muestran que la crisis de asequibilidad de vivienda para los inquilinos ha empeorado durante la pandemia.

- En California, los alquileres aumentaron significativamente, particularmente para los hogares de bajos ingresos y rurales, durante los primeros 18 meses de la pandemia.¹³ En todo el país, los propietarios han impuesto enormes aumentos de alquiler del **40% o más**.¹⁴ Estos aumentos de alquiler exacerban la acumulación de atrasos en el alquiler de los inquilinos.
- Muchos inquilinos agotaron sus ahorros y tuvieron que recurrir a familiares y amistades o asumir deudas de tarjetas de crédito y préstamos riesgosos de día de pago para pagar el alquiler.¹⁵ Una encuesta de 1.000 hogares de inquilinos en Los Ángeles halló que entre aquellos que solo hicieron pagos parciales de alquiler, más del **40%** recurrieron a préstamos riesgosos de día de pago o préstamos de emergencia durante la pandemia.¹⁶
- El empeoramiento de los costos y el desplazamiento afectaron más a los inquilinos negros.¹⁷ En Houston, un análisis de los casos de desalojo iniciados en 2020-2021 mostró que el **21,7%** de los casos de desalojo iniciados en toda la ciudad ocurrieron en áreas del censo con una mayoría de población negra, en comparación con el **13%** de los casos de desalojo en áreas de censo de mayoría blanca.¹⁸ En otros estados, los grandes propietarios corporativos como Pretium presentan casos de desalojo con mayor incidencia en los condados de mayoría negra que en los de mayoría blanca;¹⁹ Pretium inició casos para desalojar a **más del 12%** de sus inquilinos en el condado de DeKalb, Georgia, que es de mayoría negra.²⁰

Muchos defensores de la vivienda, incluido el Centro para la Democracia Popular, pidieron que los propietarios corporativos cancelaran los pagos de alquiler y servicios públicos durante la pandemia, sabiendo que la moratoria de desalojos solo retrasaría provisionalmente que los inquilinos tuvieran que pagar una carga económica creciente de deuda de alquiler y servicios públicos, o atrasos de alquiler.²¹ Abogamos por la cancelación universal de alquileres e hipotecas como la mejor manera de brindar un alivio rápido de manera efectiva al mayor porcentaje de inquilinos necesitados, mientras que cualquier asistencia directa a los propietarios dependería de su adopción de fuertes protecciones para los inquilinos. Action Center on Race and the Economy (ACRE) indicó en mayo de 2020 que las corporaciones tenían en su posesión miles de millones de dólares, mientras que era probable que muchos hogares de bajos ingresos no podrían pagar los costos de vivienda en el futuro previsible.²²



INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LA ASISTENCIA DE ALQUILER DE EMERGENCIA (ERA)

Para mitigar las consecuencias financieras para los propietarios e inquilinos durante la pandemia de COVID-19, el Congreso asignó un total sin precedente de \$46,55 mil millones en Asistencia de Alquiler de Emergencia para que fuese administrado por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos. Esta suma vino en dos paquetes de financiamiento de asistencia de alquiler:

- **\$25 mil millones** en el Paquete de Asistencia por COVID-19 de diciembre de 2020 (ERA1) de la Ley Consolidada de Asignaciones, que estableció el programa ERA.
- **\$21,55 mil millones** a través del Plan de Rescate Estadounidense de marzo de 2021 (ERA2).²³

El Congreso asignó estos fondos a estados, territorios, tribus y localidades con más de 200.000 residentes.²⁴



¿Quién era elegible?

La intención del programa ERA era mantener a las personas en sus viviendas mediante ayudar a los inquilinos a ponerse al día con los pagos de alquiler y servicios públicos, particularmente los inquilinos de bajos ingresos en riesgo de desalojo y de quedarse sin vivienda. Los hogares eran elegibles si:

- Experimentaron dificultades financieras debido a la pandemia, como una reducción de los ingresos familiares, costos altos, o si se calificaron para el subsidio de desempleo.
- Estaban en riesgo de quedarse sin vivienda o de inestabilidad en la vivienda y podrían demostrar dicho riesgo.
- Tenían ingresos familiares iguales o inferiores al 80% del ingreso medio del área.²⁵

Con ERA1, los inquilinos podrían recibir asistencia por hasta **12 meses** (con tres meses adicionales si fuera necesario y se dispusiera de fondos). Entre ERA1 y ERA2 combinados, los inquilinos no podían recibir más de **18 meses de asistencia**. La asistencia podría cubrir el alquiler y los servicios públicos (electricidad, gas, agua, alcantarillado, eliminación de basura y costos de energía).²⁶ Según la orientación general del Tesoro, los estados y las localidades tenían flexibilidad en el diseño de programas y la divulgación para garantizar el alcance a la mayor cantidad posible de hogares necesitados.²⁷



El estado de los programas de ERA

El Tesoro sigue distribuyendo dinero lentamente—ya que muchos programas han gastado sus fondos a diferentes velocidades. Según datos recientes:

- \$19,3 mil millones de ERA1 y \$9,45 mil millones de ERA2 se habían aprobado o pagado a los hogares a partir del 1 de julio de 2022. Aproximadamente el **38%** de los fondos siguen sin distribuirse.²⁸
- **Más de la mitad (55%)** de los inquilinos de bajos ingresos con atrasos en el alquiler no habían solicitado asistencia para el alquiler en febrero 2022. El **25%** de los hogares de inquilinos que solicitaron asistencia fueron denegados, mientras que el **38%** todavía estaba esperando una decisión.²⁹
- El Tesoro ha estado reasignando fondos no gastados por los programas que no quieren o no pueden hacerlo a los concesionarios en áreas de “mayor necesidad” donde los programas ya agotaron sus fondos rápidamente.³⁰
- La Coalición Nacional de Vivienda de Bajos Ingresos (NLIHC) estima que de **\$4,1 a \$5,1 mil millones** de fondos de ERA aún están por reasignarse basado en los datos disponibles (según cálculos de mayo 2022).³¹

Para febrero 2022, más de un año después de la aprobación de ERA1 y casi un año después de ERA2, sólo se habían aprobado a una minoría de solicitantes. Sin embargo, ya se han gastado la mayor parte de los fondos de ERA. El proceso de evaluación y reasignación del Departamento del Tesoro sigue en proceso, potencialmente hasta el 31 de diciembre, 2022 – lo que significa que algunos programas de asistencia de alquiler aún podrían recibir fondos adicionales.³²

Las organizaciones de base han hecho grandes esfuerzos para obtener asistencia para inquilinos, a menudo a pesar de las dificultades con sus programas locales de ERA.

CASA se dio cuenta de que los residentes en Maryland debían pasar por un proceso de solicitud oneroso que implicaba un tedioso ir y venir de agencias que hacían un seguimiento para informarles que faltaba documentación y que era necesario presentarla. No solo ayudaron a sus inquilinos con el papeleo, sino que también hicieron seguimiento con el condado para tratar de asegurar que ningún caso se perdiera en la burocracia.

Detroit Action fue sondeando de puerta en puerta para conectar a los inquilinos al borde del desalojo con recursos como asistencia legal gratuita y asistencia con el alquiler.³³

Myriam Ramírez de **Make the Road Pennsylvania** sabía que muchos hogares indocumentados tenían dificultades con barreras de idioma, transporte, y tecnología. Hizo visitas a al menos 50 hogares indocumentados que necesitaban asistencia de alquiler.

Al observar que se les estaba negando la asistencia de alquiler sin ninguna explicación clara a inquilinos que deberían haber sido elegibles, organizadores de inquilinos, incluidos **Action North Carolina**, exigieron responsabilidad. Bree Newsome Bass, organizadora principal de NC Statewide Housing Justice Network, dice, “*tuvimos que presionar y protestar mucho e incluso avergonzar públicamente a algunos funcionarios para obtener algo de transparencia y respuestas, porque se estaba rechazando a personas que no deberían haber sido rechazadas*”.



La asistencia no alcanza a los inquilinos necesitados, lo cual resulta en desalojos brutales

¿Qué pasará con los millones de inquilinos en todo el país a medida que se agote la asistencia de alquiler, especialmente sin protecciones robustas para los inquilinos? Después de que terminó la moratoria de desalojo, Oscar, un veterano negro de 63 años del condado de Harris, Texas, describió los desalojos desoladores que vio en su complejo, incluyendo ver al sheriff local desalojar a tres o cuatro familias a la vez. “Los padres van corriendo, tratando de conseguir Uhaul y lugares para guardar sus pertenencias... Aunque son las 5 de la mañana. El sheriff pone las pertenencias afuera en la hierba o en alguna parte. Ni siquiera puedes pedir [que quieres buscar] tu medicamento. Es horrible”. Dijo, “Algunas personas son afortunadas. Pero en su mayor parte, la mayoría tiene que saltar por muchos aros, y cuando consiguen obtener la asistencia de alquiler, muchas ya están desalojadas”.



En el caso de Oscar, se sintió “afortunado”. Recibió asistencia con su solicitud a través de la oficina de Asuntos de Veteranos local y la organización sin fines de lucro BakerRipley, ya que Asuntos de Veteranos pudo abogar por él para garantizar que los veteranos no perdieran sus hogares.

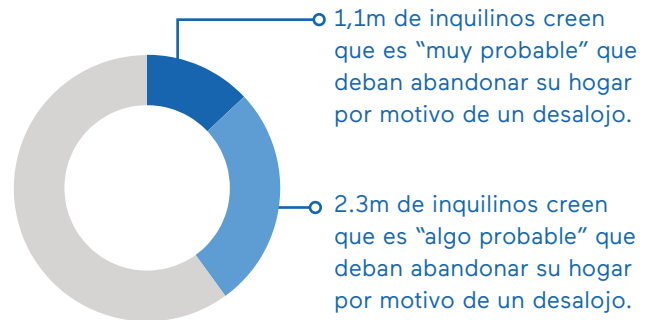


Muchos programas se han cerrado a medida que se han agotado los fondos.³⁴ Muchos solo están abiertos para hogares con casos de desalojo activos.³⁵ A pesar de que ERA aún no ha llegado a la mayoría de los inquilinos necesitados, 114 de los 514 programas de ERA del Departamento del Tesoro en la lista *ERA dashboard* de NLIHC están en pausa – **y 48 han cerrado.**³⁶

Mientras tanto, hay millones de inquilinos que siguen en crisis:

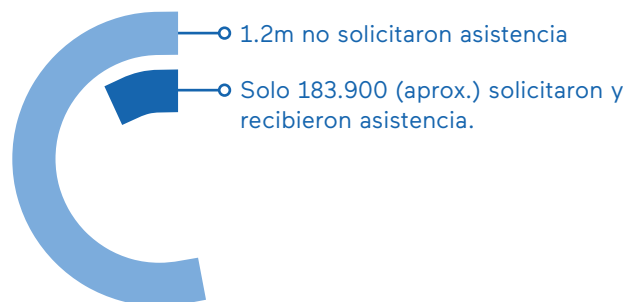
- Las estimaciones de la acumulación de deuda de alquiler y servicios públicos son de entre **\$20-50 mil millones.**³⁷ National Equity Atlas reporta una **deuda total de alquiler estimada de \$15 mil millones,** con 5,7 millones de hogares de inquilinos atrasados en alquiler en mayo de 2022 (se define un hogar como todas las personas que ocupan una unidad de vivienda).³⁸ Estos cálculos no incluyen la carga de la deuda de los préstamos de día de pago, la deuda de tarjetas de crédito, o tener que pagar deudas a amistades y familiares (porque los datos del Tesoro de EE. UU. o de la Encuesta Pulse no miden estas consideraciones).

- Según la Encuesta Pulse de junio de 2022, se estima que **8,4 millones de inquilinos individuales están atrasados en los pagos de alquiler.**³⁹ De estos, **1,1 millones** creen que es “muy probable” que deban abandonar su hogar por desalojo en los próximos dos meses, y **2,3 millones** creen que es “algo probable” que deban irse por desalojo.⁴⁰



- Se estima que **1,2 millones de inquilinos** que creen que tienen “algo de probabilidad” de ser desalojados no solicitaron asistencia, y se estima que sólo **183.900** de estos inquilinos solicitaron y recibieron asistencia.⁴¹

De los 2,4m que creen que es “algo probable” que sean desalojados,



A pesar de la crisis en curso, algunos estados con gobernadores republicanos, como Nebraska y Arkansas, han devuelto la asistencia de alquiler federal, y el gobernador de Nebraska afirma que no quiere que Nebraska sea un “estado de asistencia pública”.⁴² El gobernador de Arkansas rechazó **\$146 millones** de asistencia de alquiler en abril de 2022, alegando que el estado no lo necesitaba.⁴³ A pesar de estas acciones, los esfuerzos de organización continuos de inquilinos en Arkansas demuestran que los inquilinos todavía están en necesidad extrema.⁴⁴ El Tesoro también recuperó **\$45,3 millones** de Montana y más de **\$39 millones** de Virginia Occidental.⁴⁵



DESAFÍOS

A pesar del éxito relativo que algunas agencias estatales y locales afirmaron en la distribución de la asistencia de alquiler, siguen existiendo desafíos pendientes, ya que los programas han continuado en gran medida con prácticas inaccesibles y poco amigables para el usuario. Un problema importante fue la falta de control y consecuencias con los propietarios que se aprovecharon de la falta de protecciones de inquilinos para cobrar y desalojarlos.

Los propietarios predatorios reciben el dinero y luego desalojan a los inquilinos

Dado que la mayoría de los programas no se han diseñado de manera que combinen la asistencia con la expansión de las protecciones de inquilinos, quedan expuestos a abusos por los propietarios no cooperativos o explotadores. El mal diseño y la mala implementación de programas permiten que los propietarios cobren la asistencia y desalojen a los inquilinos. Entre los propietarios más propensos a desalojar a los inquilinos rápidamente a pesar de recibir los dineros de asistencia están las corporaciones inmobiliarias más prominentes, que han tenido beneficios enormes durante la pandemia⁴⁶ – e incluso hubo propietarios de viviendas asequibles subsidiadas para personas de bajos ingresos, cuyo papel ostensible en el mercado de la vivienda es servir a los inquilinos marginados.⁴⁷

Un informe del Comité de la Cámara de Representantes de julio de 2022 halló que cuatro importantes propietarios corporativos – Pretium Partners, Invitation Homes, Ventron Management, y Siegel Group – iniciaron al menos 14.744 casos de desalojo a pesar de la moratoria de desalojos del Centro para el Control y la Prevención de Enfermedades

(CDC), desalojando incluso a inquilinos que estaban esperando recibir sus fondos de ERA.⁴⁸ Mientras que algunos propietarios más pequeños expresaron su deseo de mantener a sus inquilinos en sus viviendas,⁴⁹ National Housing Law Project informa que el 86% de sus abogados defensores encuestados “han visto a propietarios que cobran asistencia para el alquiler y aún proceden con los desalojos, o simplemente se niegan a solicitar los fondos”.⁵⁰ La situación es grave en la vivienda apoyada por la agencia de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), especialmente para los hogares que dependen de los vales de Sección 8. El 60% de los abogados encuestados informaron que vieron propietarios que recibieron estos vales y desalojaron a los inquilinos después de recibir los pagos de asistencia, mientras que el 74% de los abogados afirmaron haber visto a propietarios que rechazaron rotundamente la asistencia de alquiler. Una abogada en Montana informó que vio a propietarios que reciben vales que aceptaron la asistencia de alquiler durante muchos meses, desalojaron a los inquilinos y luego se negaron a devolver los fondos de ERA.⁵¹

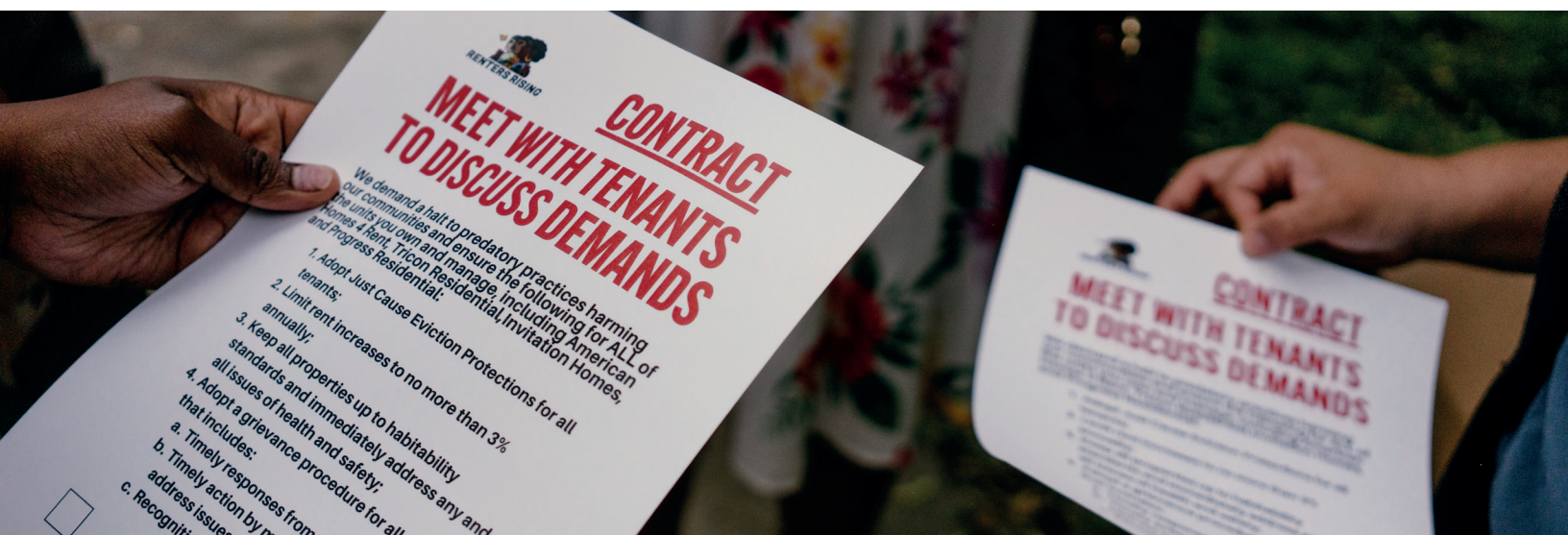


Al igual que en muchas otras implementaciones, el programa de ERA de Filadelfia permitió que los propietarios presentaran solicitudes en nombre de sus inquilinos – pero los inquilinos le informaron a la organizadora Myriam Ramírez de Make the Road Pennsylvania (MRPA) sobre muchos propietarios que recibieron los pagos, se embolsaron el dinero, pero desalojaron a los inquilinos de todos modos (o mintieron sobre haber recibido los fondos para cobrar doble). Benita González, miembro de Make the Road Pennsylvania en Reading, PA, descubrió que su casero había estado cobrando dos veces, recibiendo pagos de ERAP en nombre de la familia de Benita y a la vez cobrando el alquiler mensual a la familia de Benita, duplicando sus ingresos, y solo aceptó devolver el dinero cuando se le confrontó.⁵² En otro caso, el personal de MRPA escuchó que ERAP en Filadelfia pagó dinero a los propietarios, pero “los propietarios no sabían dónde estaba el dinero” y afirmaron que nunca lo habían recibido.

Mientras tanto, estos mismos propietarios acosaban y hostigaban a los inquilinos, amenazando con desalojar si no recibían el pago de alquiler lo antes posible. Brenda, una

inquilina de Filadelfia, “tuvo un derrame cerebral y un ataque al corazón... recibió una serie de cartas amenazantes de los dueños, y cada vez que llegaba una carta, ella se derrumbaba y terminaba en el hospital”. Los hijos de Brenda reunieron dinero en Puerto Rico y pagaron el alquiler de su madre, *a pesar de que el propietario ya había recibido dinero de ERAP Filadelfia*.

A pesar de que tener la directriz de usar vías alternativas para hacer llegar la asistencia en casos donde el propietario no cooperara, muchos programas no lo hicieron. En Harris County, el portal de solicitudes indica, “Tenga en cuenta que los propietarios pueden optar por no participar, en cuyo caso usted no será elegible para recibir asistencia de este programa”.⁵³ Muchos programas todavía niegan asistencia a inquilinos de propietarios que no cooperan.⁵⁴ Hasta julio 2022, solo alrededor del 35% de los programas que observa NLIHC permitían dar asistencia directa al inquilino.⁵⁵ El diseño de este programa pone a los inquilinos en riesgo de desalojo por su desconfianza sistémica e infundada de que los inquilinos usen el dinero para la vivienda para otro uso.⁵⁶

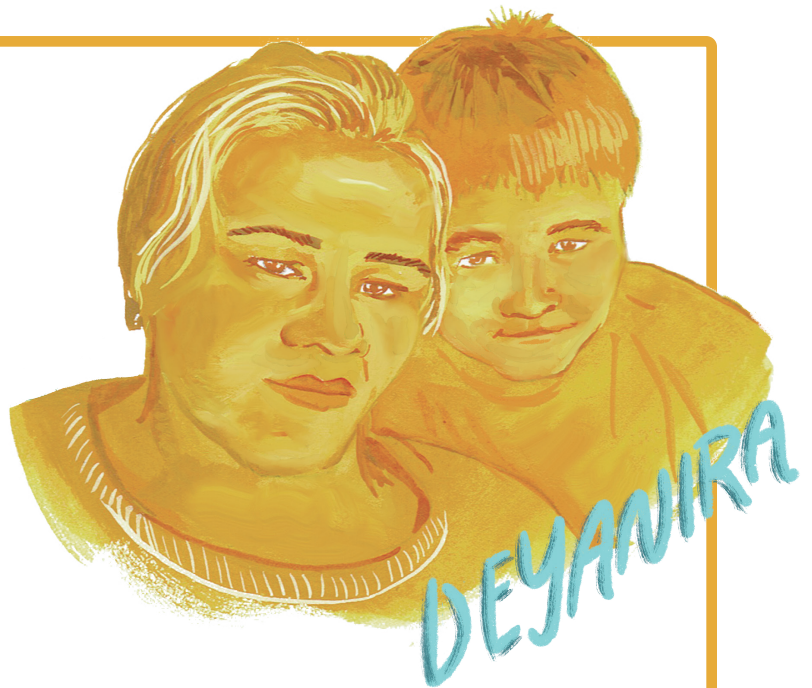


El propietario corporativo recibió dinero de asistencia, pero el juez permitió que el propietario desalojara a la inquilina

Deyanira (Condado de Harris, Texas) es una madre soltera latina que solicitó ayuda con el alquiler tras perder su trabajo por el COVID. El proceso de solicitud le pareció sencillo, y se aprobó su petición.

El administrador de su apartamento, de propiedad de una corporación inmobiliaria, le dijo que no recibieron los fondos. La organización sin fines de lucro BakerRipley y las agencias responsables de Harris County, que colaboran en la administración del programa, no pudieron resolver el problema del pago “perdido” con el propietario. “Texas Organizing Project y yo nos comunicamos con Harris County y hablamos directamente con los funcionarios y verificaron que el dinero se había enviado al casero y que se había completado el pago. Pero al mismo tiempo, también me dijeron que yo no podía seguir llamándoles y enviándoles mensajes, porque mi caso ya estaba cerrado”.

Su casero inició un proceso de desalojo y la llevó a la corte. “La jueza me dijo que, como el casero no tenía el pago, yo tenía que salir de la propiedad en un plazo de 60 días, o pagar la renta atrasada”. La cantidad que debía era de al menos \$13.000.



Encontró un nuevo apartamento que estaba en un distrito escolar diferente, lo que obligó a separar a su hijo de 13 años de sus amistades e interrumpió su educación. Actualmente, Deyanira está buscando trabajo de limpieza de casas para llegar a fin de mes. Tiene dificultades para conseguir el sustento familiar. “Voy a despensas de alimentos e intento conseguir ayuda para que mi familia pueda comer”.

Los inquilinos que temen la falta de cooperación o el abuso de los propietarios pueden sentirse disuadidos de solicitar alivio de alquiler y autodescalificarse de recibir el apoyo posible que necesitan para mantener sus hogares a flote. Sin un sistema que vigile la responsabilidad de los propietarios que abusen del programa, Deyanira dijo que no volvería a solicitar ayuda de alquiler.



Retrasos y atascos: Aprobaciones lentas y desembolsos lentos exponen a los inquilinos al desalojo

La mayoría de los inquilinos de bajos ingresos que quedan atrasados no solicitan asistencia para el alquiler, a menudo debido a la falta de conciencia o a las barreras de acceso; los propietarios no tienen obligación de informar a los inquilinos sobre ERA.⁵⁷ Incluso los pocos afortunados que solicitaron y fueron aprobados para recibir fondos experimentaron largos retrasos en la distribución. A lo largo de 2021, los observadores notaron una distribución lenta y desigual del dinero de ERA.⁵⁸ Inquilinos y grupos defensores de derechos expresaron su preocupación por los retrasos en la implementación de programas de Asistencia de Alquiler de Emergencia, con la preocupación de que los inquilinos no recibieran asistencia de alquiler antes de un desalojo.⁵⁹ Incluso después de asignarles el dinero, los fondos aún tardaron en llegar a los propietarios e inquilinos. National Coalition for Asian Pacific American Community Development (CAPACD) encuestó a inquilinos asiático-americanos e isleños del Pacífico sobre sus experiencias de acceso a ERA. Muchos informaron que, al no entregarse los fondos hasta tres o cuatro meses después de la solicitud, sirvió como “un importante elemento disuasorio en la voluntad de los propietarios de participar en el programa”.⁶⁰ National Equity Atlas informó que, en mayo de 2022, más de 217.000 inquilinos en California todavía esperaban asistencia. Incluso tras acelerar el procesamiento, aprobar una solicitud tardaba más de tres meses y recibir el pago otro mes.⁶¹

Sin otras protecciones, los retrasos con la asistencia del alquiler también permitieron a los propietarios de todo el país expulsar a los inquilinos, incluso cuando tenían una solicitud de asistencia de alquiler pendiente o calificaban para esta asistencia. Durante la moratoria de desalojos, la organización comunitaria CASA observó que los propietarios en Prince George’s County se aprovechaban de una laguna en las protecciones estatales y federales contra el desalojo que permitía a los propietarios poner fin a los contratos de arrendamiento de inquilinos atrasados en el pago, incluso aunque los inquilinos ya solicitaron asistencia de alquiler. Mientras tanto, como señala el organizador Trent Leon-Lierman, sin ninguna garantía de su arrendador de que no les desalojará, los inquilinos pueden desanimarse de presentar una solicitud.⁶²

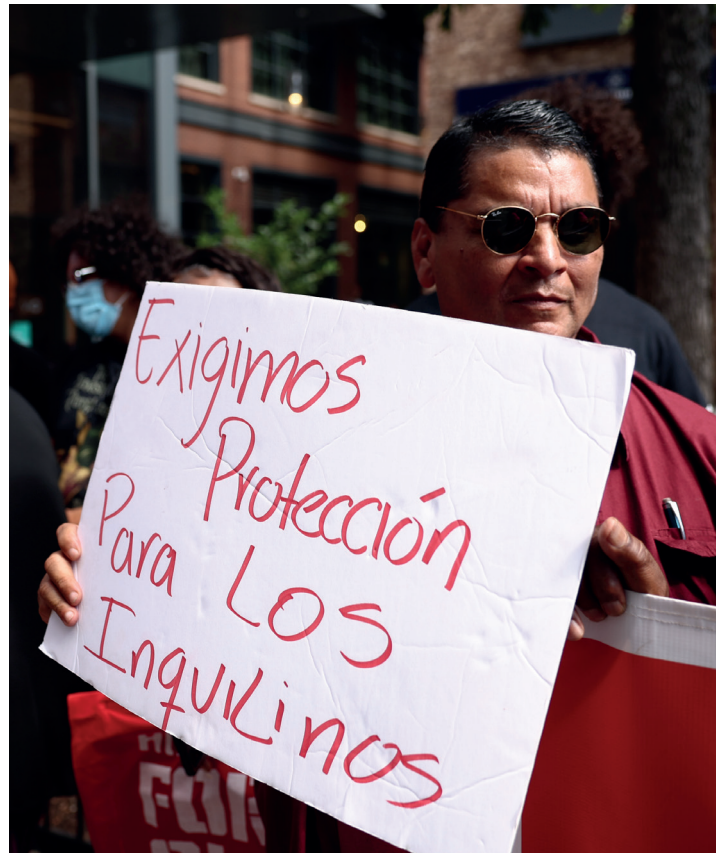


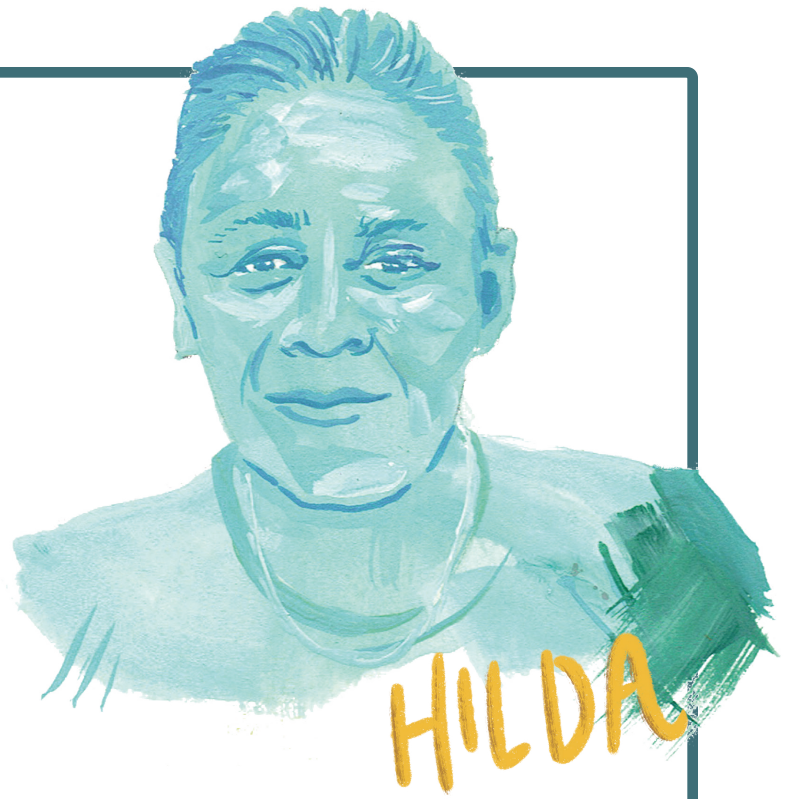
Foto: Manifestante en la reunión anual del Consejo Nacional de Hogares Multifamiliares el 13 de septiembre de 2022 sostiene un letrero que dice “Exigimos protección para los inquilinos”.



Los tiempos de espera crónicamente largos para la aprobación de ERA presentan un futuro incierto para los inquilinos

Para algunas personas, el tiempo de espera ha sido todavía más de tres meses. Hilda (Prince George's County), una hispanohablante monolingüe, perdió a su esposo por cáncer justo antes de la pandemia. En duelo, intentó volver al trabajo y luego perdió su empleo al comenzar la pandemia y no pudo pagar su alquiler. También provee apoyo económico a su padre muy enfermo en Guatemala.

Trent Leon-Lierman, un organizador de vivienda de CASA, no solo la ayudó a llenar la solicitud – él, junto con otros miembros del personal, también hicieron seguimiento con el condado, brindaron asistencia legal para guiarla en múltiples citas en la corte, ya que todavía había casos de desalojo activos contra ella, y también trataron de negociar con su casero hostil. De sus cuatro casos de desalojo, tres fueron desestimados porque su solicitud de ayuda de alquiler estaba pendiente. Pero el condado sigue teniendo una gran acumulación de solicitudes atrasadas.



Hilda está esperando que se aprueben más de \$14.000 de asistencia de alquiler, y lleva esperando desde diciembre de 2021.



La falta de respuesta, la falta de transparencia y las negaciones arbitrarias causan estragos en la vida de los inquilinos

La falta de comunicación y transparencia por parte del personal del programa ERA exacerba los retrasos en el proceso de solicitud de alivio de alquiler. El personal carecía de tiempo y capacidad para responder individualmente y parecía tomar decisiones arbitrarias sobre quién necesitaba apoyo. La organizadora Apryl Lewis de Action North Carolina observó que el programa de ERA de Mecklenburg County, llamado Rental and Mortgage Assistance Program (RAMP), carecía de transparencia y comunicación.⁶³ En muchos casos, las personas solicitaron pero no recibieron ni dinero ni respuesta. Ella y otros organizadores sintieron que el personal de atención a los casos no daba motivos de por qué se negaba la asistencia, o trataba de encontrar alguna razón para rechazar solicitudes. Los trabajadores de casos les dijeron a algunos inquilinos que no calificaban sin dar ninguna justificación para denegarlos. Desafortunadamente, sigue habiendo pocos recursos para los solicitantes que desean apelar las denegaciones.

En situaciones en las que sólo una pequeña proporción de solicitantes necesitados puede acceder al servicio, los motivos de rechazo se vuelven cada vez más arbitrarios. En Detroit, Tea Sanders (Detroit Action) y otros defensores observaron que se rechazaba a inquilinos que cumplían todos los criterios, especialmente en las áreas de “línea roja” con mayor concentración de pobreza entre los residentes. Detroit Action se unió a una coalición con Moratorium NOW! para formar un comité que fue a Wayne Metropolitan Community Action Agency para impugnar estos rechazos. Muchos de los casos previamente rechazados acabaron siendo aprobados.

El abogado del Condado de Mecklenburg Ismaail Qaiyim (abogado con Queen City Community Law Firm y un miembro central de Charlotte Housing Justice Coalition) abogó por aumentar la transparencia, escribiendo y publicando una carta que resultó en que Ismaail conectase directamente con la persona que supervisa RAMP. Tras observar largas demoras en las aprobaciones de asistencia y en los periodos de pago, pudo abogar para resolver algunos casos con éxito. Desafortunadamente, algunos de estos retrasos en los casos son por motivo de problemas de personal, así como por los requerimientos de documentación en casos individuales que ralentizan el proceso y crean atascos. “RAMP realmente está desbordado con demasiados casos y con poco personal... hay una necesidad abrumadora y siempre han tenido un problema con el personal. Tienen mejor personal, pero... los inquilinos no pueden hacer un seguimiento individual de sus solicitudes individuales”.



Foto: Serita Russell, miembro de Action North Carolina, describe los efectos de la codicia corporativa y las malas condiciones de habitabilidad en la conferencia del Consejo Nacional de Viviendas de Alquiler el 24 de mayo de 2022 en el Park Hyatt Washington D.C. (Foto: Lexey Swall; Renters Rising)

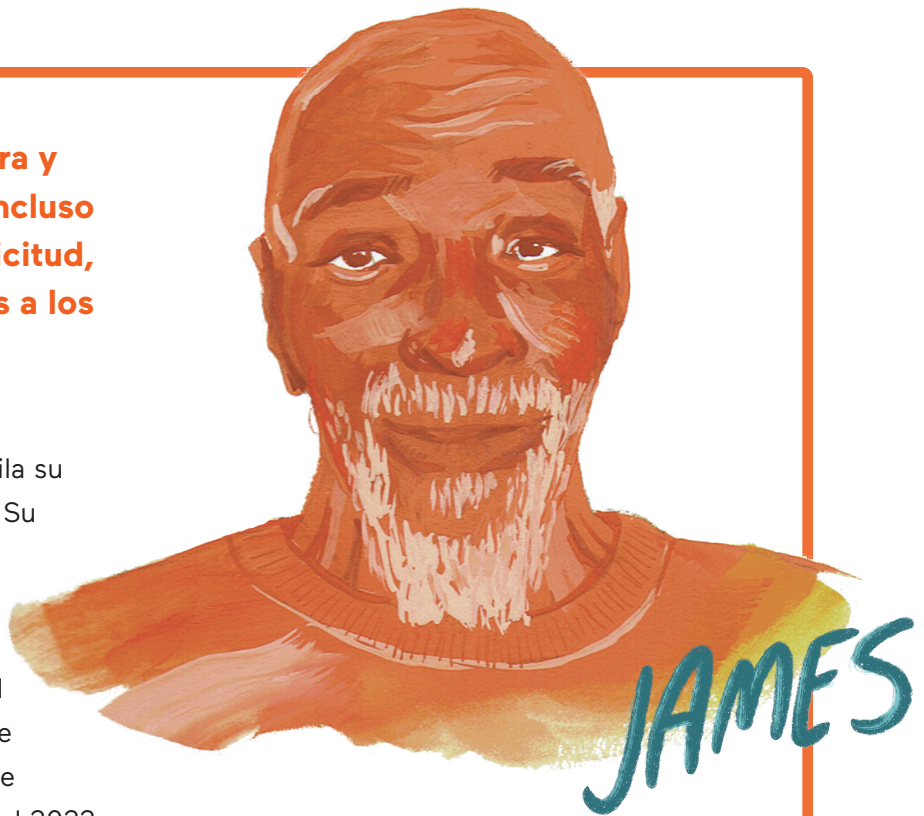


Los largos periodos de espera y la falta de actualizaciones, incluso después de aprobarse la solicitud, causan dificultades extremas a los inquilinos

James (Mecklenburg County) es un hombre negro de 77 años que alquila su vivienda a un pequeño propietario. Su única fuente de ingresos es el Seguro Social. Se atrasó al menos \$14.000 con su alquiler durante la pandemia. Mientras que RAMP, el programa de ERA en el Condado de Mecklenburg, aprobó su solicitud de asistencia de alquiler a principios del 2022, todavía no han desembolsado el dinero ni han podido proporcionar actualizaciones o hacer un seguimiento directo de cuándo lo harán. “Han pasado meses”, dijo su sobrino Dion.

Ocasionalmente, James reunió como pudo \$400-500 para el alquiler, haciendo un esfuerzo de buena fe para ponerse al día según lo posible, pero llegó a un punto en el que no podía pagar nada. Su sobrino Dion trata de ayudar como puede, pero la hermana de Dion también se enfrenta a la falta de vivienda, y actualmente vive en un hotel.

Dion describió al casero de James como una “bendición”. A diferencia de muchos otros propietarios que inmediatamente trataron de desalojar a inquilinos que no pagan, su casero se decidió a mantener a James en su vivienda.



Pero los atrasos en el alquiler se siguen acumulando – y su casero, como pequeño propietario, también depende de ese dinero. El personal de RAMP les dijo a James y Dion que el propietario se pondría en contacto con ellos una vez que procesaran el pago y que RAMP no se comunicaría directamente con los inquilinos.

En ese momento James había estado hospitalizado durante un mes. Los costos médicos son otra carga financiera adicional, aunque tiene Medicaid.

A Dion le preocupa que RAMP haya abandonado a James. “Seguimos rezando. Solo me tiene a mí—y a Dios”.



Sin justicia: Barreras para inquilinos indocumentados

La falta de protecciones federales en la inmigración también representó una barrera para muchas personas que necesitaban apoyo desesperadamente. Las directrices del Tesoro no ponen el estatus migratorio como una condición de elegibilidad, de modo que, en teoría, los inquilinos indocumentados deberían poder solicitar y recibir fondos.⁶⁴ En la práctica, los requisitos de elegibilidad, el papeleo oneroso y la inflexibilidad de las leyes locales desalentaron a los solicitantes indocumentados. Aunque los administradores del programa le dijeron a Myriam Ramírez de MRPA que la Fase 4⁶⁵ del programa ERA de Filadelfia sería más fácil para los solicitantes indocumentados, ella descubrió que eso no era así. Muchos inquilinos indocumentados no tenían un contrato de arrendamiento formal, que inicialmente los desanimó de solicitar ayuda del programa en las fases anteriores. Cuando se informó a los inquilinos que podían “auto certificarse” y escribir una carta para describir su situación, “todos estuvieron muy emocionados”, con la esperanza de que esto mejoraría sus posibilidades de recibir asistencia. Sin embargo, ERA todavía los rechazó – incluso cuando intentaron auto certificar – o pidieron documentos que no podían proporcionar, como comprobantes de paga, porque sus empleadores les pagaban en efectivo. “Era difícil conseguir los documentos correctos para [el programa]”, dijo Myriam.

En algunos casos, las leyes estatales sobre los documentos de identidad funcionaron en contra de las pautas federales de asistencia de alquiler, especialmente en áreas con poca protección legal para los inmigrantes. Tea Sanders, organizadora de Detroit Action, señaló que, por la ley estatal de Michigan que prohíbe que los inmigrantes indocumentados adquieran identificaciones estatales y licencias de conducir,⁶⁶ los solicitantes no podían presentar la identificación requerida en la solicitud de ayuda de alquiler, eliminando de antemano su posibilidad de recibir asistencia de alquiler.⁶⁷ Los problemas no acabaron allí: los miembros indocumentados de la comunidad se sintieron demasiado intimidados para ir a la corte e impugnar los desalojos porque temían a lo que Sanders llamó “ICE en la corte”. El sistema de video virtual registraba tanto la dirección de correo electrónico como la ubicación de la persona, creando una situación vulnerable al acoso del Servicio de Inmigración y Control de Aduanas (ICE).

El programa ERA reveló la magnitud del abuso de los propietarios contra los inquilinos indocumentados, que a menudo no se sentían seguros para informar sobre problemas con sus viviendas o para protestar por alquileres injustos.⁹⁶ En Filadelfia, los inquilinos indocumentados tenían que pagar alquileres del doble de lo que paga un ciudadano local promedio, sin recurso. MRPA dijo que era doloroso ver el estado deplorable e inhabitable de las viviendas y observar la crueldad con la que los propietarios hablaban a sus inquilinos.

“Aquí no hay justicia para ellos.”

**– Myriam Ramírez, organizadora de vivienda,
Make the Road Pennsylvania**



“Queríamos algo real, no solo una curita. Queríamos una protección permanente real como el Desalojo por Buena Causa (Good Cause).”

— Organizadora de Vivienda, New York Communities for Change

“No es suficiente simplemente construir más vivienda “asequible”. Necesitamos vivienda cooperativa y de propiedad de la gente.”

— Jessica Moreno, Organizadora de Vivienda, Action North Carolina

RECOMENDACIONES DE POLÍTICAS PÚBLICAS:

La plataforma sobre la vivienda de Center for Popular Democracy y Renters Rising propone soluciones políticas que respondan de manera integral al derecho a la vivienda de los inquilinos y paren los abusos por propietarios corporativos. Durante la pandemia, estas corporaciones inmobiliarias han acaparado propiedades y aumentado sus ganancias.⁶⁸ Los alquileres aumentan en todo el país,⁶⁹ pero los inquilinos de ingresos bajos son la mayoría del mercado arrendatario.⁷⁰ Faltan protecciones de inquilinos. Mientras los propietarios corporativos controlen la vivienda de alquiler, y mientras sigamos dependiendo de la producción de vivienda con fines de lucro, los inquilinos de bajos ingresos se enfrentarán a precios excesivos, desplazamiento, acoso, y altos niveles de desalojo según el capricho de los propietarios con fines de lucro.⁷¹

Las experiencias de los inquilinos que resaltamos en este informe hacen eco de las críticas de otros defensores que temen que ERA es otro proyecto agotador y basado en la comprobación

de medios de cada solicitante, en el que la carga de demostrar que necesitan los fondos recae en los inquilinos.⁷² ERA, aunque es una solución a corto plazo que sí permite permanecer en sus hogares a algunos inquilinos, mantiene intactos la estructura de propiedad con fines de lucro y los desequilibrios de nuestro sistema de vivienda. Ante la falta de protecciones críticas para el inquilino, priorizamos la transformación de nuestro sistema de vivienda para garantizar que la vivienda asequible que necesitamos esté, en primer lugar, disponible, y garantizar una verdadera justicia para los inquilinos. Necesitamos desesperadamente otras soluciones que funcionen: vivienda que no esté en manos de inversionistas corporativos y empresas de capital privado – sino viviendas bajo control democrático y de asequibilidad permanente en manos de comunidades de color de bajos ingresos. Necesitamos viviendas sociales y públicas a gran escala con control universal de alquileres.



La plataforma de política pública de Center for Popular Democracy y Renters Rising propone las siguientes prioridades a nivel federal:

- Un esfuerzo hacia la protección universal de los inquilinos
 - Desalojos por causa justa
 - Derecho a un abogado en los procedimientos de desalojo
 - Reconocimiento del derecho de los inquilinos a organizarse y formar sindicatos
 - Control de alquileres
 - Directrices de habitabilidad y cumplimiento de las normas
- Limitaciones a los propietarios corporativos y la especulación inmobiliaria
- Financiamiento de la vivienda pública (Ver proyecto de ley Homes for All - Vivienda para Todos - de Ilhan Omar⁷³)
- Invertir en vivienda social profundamente asequible y de calidad⁷⁴

Se está abogando a nivel federal por la asistencia de alquiler permanente. Si el Congreso y Senado aprueban la Ley de Crisis de Desalojo (Eviction Crisis Act, S.2182), el Departamento del Tesoro establecerá un programa permanente de asistencia para el alquiler de hogares con bajos ingresos en riesgo de inestabilidad de la vivienda debido a crisis financieras repentinas. Bajo administración del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD), este programa asignaría 3.000 millones de dólares al año.⁷⁵ Si se implementa este programa, sus administradores deben aprender de los errores de diseño descritos en este informe y basarse en las siguientes prácticas recomendadas.⁷⁶





Principios a corto plazo de CPD para la asistencia de alquiler:

- Agregar capacidad de navegadores a los programas ERA existentes para agilizar la distribución de fondos de ERA y ayudar con seguimiento directo con inquilinos sobre el estado de sus solicitudes y garantizar el cumplimiento de las reglas.⁷⁷
- Ampliar las protecciones del desalojo para inquilinos en todo el estado, o al menos no permitir que los propietarios desalojen a inquilinos con solicitudes de ERA activas.⁷⁸
- Combinar la asistencia con protecciones universales para inquilinos, y garantizar su cumplimiento y sanciones contra los propietarios que violen estas protecciones.⁷⁹
- Combinar la asistencia de alquiler con el perdón/reducción de deudas de alquileres.⁸⁰
- Continuar el desarrollo de estrategias con orientación a los inquilinos más vulnerables en riesgo de desalojo.⁸¹
- Mejorar la transparencia en torno a las denegaciones de casos y crear procesos para la apelación de decisiones por los inquilinos. Auditorías de denegaciones.⁸²
- Penalizar a los propietarios que abusen del sistema de ERA, que hayan violado las moratorias de desalojo, y se beneficien de la asistencia pero desalojen a sus inquilinos.⁸³
- Priorizar la asistencia directa al inquilino para arrendatarios cuyos propietarios se nieguen a participar en el programa.⁸⁴
- Ampliar e invertir en protecciones legales para inquilinos y alcance educativo para conocer sus derechos.⁸⁵
- Buscar soluciones creativas para garantizar que los inquilinos indocumentados reciban la asistencia que necesitan. Hacer más que solo declarar explícitamente que el estatus migratorio no descalificará a los beneficiarios.⁸⁶



Nuestras afiliadas están trabajando por la expansión de la vivienda permanentemente asequible, protecciones para inquilinos, y asistencia a inquilinos indocumentados a nivel local.

CASA aboga por que los gobiernos locales asignen dinero a fondos fiduciarios de vivienda, por el Derecho Preferente, y otras políticas que pondrían la vivienda en manos de comunidades de bajos ingresos y marginadas en Maryland.⁸⁷ El Derecho Preferente es una herramienta que permitiría al gobierno o a la autoridad de vivienda el derecho preferente de adquirir y mantener asequible una unidad de alquiler existente, dando prioridad a organizaciones constructoras/administradoras sin fines de lucro en la comunidad en vez de propietarios corporativos con fines de lucro.⁸⁸ Han abogado con éxito por un límite máximo de alquiler para evitar que los propietarios suban los alquileres locales a niveles exorbitantes durante la pandemia. En Montgomery County, hubo regulaciones para limitar el aumento de alquiler al 1,4% en 2021⁸⁹ y 0,4% en 2022. Cuando tengan la intención de aumentar el alquiler, los propietarios deben avisar a los inquilinos con 90 días de anticipación.⁹⁰

Detroit Action ganó el Derecho a un Abogado en Detroit, una ordenanza que proporciona \$6 millones en fondos federales de ayuda relacionada con COVID y \$12 millones durante tres años en fondos privados o filantrópicos para la representación legal de inquilinos de bajos ingresos que se enfrentan al desalojo.⁹¹

Make the Road New Jersey – Defensores de derechos de inmigrantes ganaron \$53 millones de fondos federales no utilizados para la pandemia de coronavirus, para crear un programa de subvenciones para personas indocumentadas de Nueva Jersey que no habían calificado para otras ayudas económicas.⁹² Las localidades pudieron usar fondos no gastados del Plan de Rescate Estadounidense (American Rescue Plan) para establecer fondos similares que dieran asistencia directa en efectivo a inquilinos indocumentados que de otra manera quedarían excluidos.

Make the Road Pennsylvania ganó su campaña de Reparación de Todo el Hogar (Whole Home Repair), que asigna \$125 millones del American Rescue Plan a capacitar y desarrollar la mano de obra local para reparar hogares en toda Pensilvania, permitiéndoles responder a los problemas de habitabilidad en viviendas de alquiler.⁹³

New York Communities for Change luchó por el Desalojo por Buena Causa en Nueva York para proteger a los inquilinos de los aumentos de alquileres a precio de mercado. Buena causa, también conocido como “causa justa”, daría a los inquilinos derecho a renovar su contrato de arrendamiento y solo permitiría desalojos por violaciones graves, como la destrucción de la propiedad u otras violaciones del contrato de arrendamiento.⁹⁴ Con el aumento de los alquileres y las guerras de ofertas por apartamentos disponibles, los inquilinos tenían esperanzas, pero los legisladores se negaron a votar por esta medida.⁹⁵



CONCLUSIÓN:

Las voces de los inquilinos organizados aumentan la democracia

Oscar trabaja ahora a tiempo parcial como organizador de vivienda con Texas Organizing Project, ayudando a otras personas a permanecer en sus hogares. “La verdad es que obtener asistencia es una cosa, [porque] las leyes todavía favorecen a los propietarios, te encontrarás con la misma situación a menos que te toque la lotería. Les importan sus beneficios más que las personas. Por eso nos organizamos colectivamente, porque la legislación tiene que cambiar. Tiene que cambiar.”

Los inquilinos de todo el mundo están organizando y articulando su poder. La gente no debería tener que vivir con miedo al desplazamiento. No deberían tener que presentar una cantidad de documentación onerosa para demostrar que merecen quedarse en su hogar. Nadie debería tener que vivir con el abuso y el acoso de sus propietarios. Las organizaciones de inquilinos de base cuidan de sus miembros, luchan para que permanezcan en sus hogares, y se organizan para construir un poderoso movimiento nacional de inquilinos, para que todos podamos tener un hogar estable, seguro y asequible donde podamos prosperar. Necesitamos soluciones reales que proporcionen a los inquilinos protecciones universales, controlen los abusos que cometen los propietarios corporativos, y cambien la orientación de nuestro sistema de vivienda, de estar dominado por inmobiliarias con fines de lucro, hacia una mayor responsabilidad del gobierno para crear vivienda social y pública permanentemente asequibles.

Necesitamos responsables políticos con la voluntad política de hacer que la vivienda sea un derecho humano.



FOTOS

Foto de portada: Líderes inquilinos de Renters Rising protestan contra la codicia corporativa y los aumentos de alquileres en la reunión anual del Consejo Nacional de Vivienda Multifamiliar y la conferencia del Consejo Nacional de Viviendas de Alquiler en 2022. (Fotografía: Chris Thomas, Lexey Swall; Renters Rising)

Fotos en las páginas 4, 12, 16, 20: Miembros de Renters Rising protestan contra la avaricia corporativa y el aumento de los alquileres en la reunión anual del National Multifamily Housing Council, 24 de mayo, 2022 en el Park Hyatt, Washington D.C. (Fotografía: Lexey Swall; Renters Rising)

Fotos en las páginas 7, 14, 21, 23: Miembros de Renters Rising protestan contra la avaricia corporativa y el aumento de los alquileres en la reunión anual del National Multifamily Housing Council, 13 de septiembre, 2022 en el InterContinental at The Wharf, Washington D.C. (Fotografía: Chris Thomas, Cheriss May; Renters Rising)



ENDNOTES

- 1 Énfasis añadido. Ahmed, Sara. Publicación en Twitter. Junio 6, 2022. <https://twitter.com/SaraNAhmed/status/1533807998417657857>.
- 2 "Rent Debt Dashboard | National Equity Atlas," Accedido julio 18, 2022, <https://nationalequityatlas.org/rent-debt>; Laurie Goodman, Kathryn Reynolds, y Jung Hyun Choi, "Many People Are Behind on Rent. How Much Do They Owe?," *Urban Institute* (blog), Febrero 24, 2022, <https://www.urban.org/urban-wire/many-people-are-behind-rent-how-much-do-they-owe>.; Jim Parrott y Mark Zandi, "Averting an Eviction Crisis" (Urban Institute, Enero 2021), 2, <https://www.urban.org/sites/default/files/publication/103532/averting-an-eviction-crisis.pdf>.
- 3 Kristian Hernandez, "Landlords Say Tenants Are Not Tapping Rent Relief," Abril 15, 2021, <https://pew.org/3g7xYBv>.
- 4 Claudia Aiken et al., "Learning from Emergency Rental Assistance Programs: Lessons from Fifteen Case Studies" (NYU Furman Center; The Housing Initiative at Penn; National Low Income Housing Coalition; Housing Crisis Research Collaborative, Marzo 9, 2021), 3, <https://nlihc.org/sites/default/files/ERA-Programs-Case-Study.pdf>.
- 5 National Housing Law Project. "Evictions Survey: What's Happening on the Ground," Diciembre 7, 2021. <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/NHLP-evictions-survey-2021.pdf>.
- 6 Will Parker, "Aiming at Wealthy Renters, Developers Build More Luxury Apartments Than They Have in Decades," *Wall Street Journal*, Enero 15, 2020, <https://www.wsj.com/articles/aiming-at-wealthy-renters-developers-build-more-luxury-apartments-than-they-have-in-decades-11579084202>; "The GAP," National Low Income Housing Coalition, Accedido julio 9, 2022, <https://nlihc.org/gap>; Joint Center for Housing Studies of Harvard University, "America's Rental Housing 2022," 35, https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_Americas_Rental_Housing_2022.pdf; Ameer Chew y Sarah Treuhaft, "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities" (PolicyLink; Center for Popular Democracy; The Right to the City Alliance, 2019), 14, https://www.populardemocracy.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web-fin.pdf.
- 7 Ameer Chew, "Social Housing For All: A Vision For Thriving Communities, Renter Power, and Racial Justice" (Center for Popular Democracy, Marzo 22, 2022), 5-7, <https://www.populardemocracy.org/socialhousingforall>.
- 8 Ameer Chew y Sarah Treuhaft, "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities" (PolicyLink; Center for Popular Democracy; The Right to the City Alliance, 2019), 5, https://www.populardemocracy.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web-fin.pdf.
- 9 Joint Center for Housing Studies of Harvard University, "America's Rental Housing 2022," 4.
- 10 Heather Vogell, "When Private Equity Becomes Your Landlord," *ProPublica*, Febrero 7, 2022, <https://www.propublica.org/article/when-private-equity-becomes-your-landlord>; Shira Li Bartov, "Woman Says 25 Percent Rent Hike Will Leave Her Homeless, Sparking Outrage," *Newsweek*, Mayo 23, 2022, <https://www.newsweek.com/woman-says-25-percent-rent-hike-will-leave-her-homeless-sparking-outrage-1709160>; Sofia Lopez et al., "How America's Largest Single-Family Landlords Put Profit Over People" (Action Center for Race & the Economy, Center for Popular Democracy, Private Equity Stakeholder Project, Renters Rising, May 31, 2022), https://acrecampaigns.org/wp-content/uploads/2022/05/ACRE_May-20_04.pdf; Chew, "Social Housing for All"; ACCE, AFR, y Public Advocates, "Wall Street Landlords Turn American Dream into a Nightmare," Enero 17, 2018, 17-19, <http://ourfinancialsecurity.org/2018/01/afr-report-wall-street-and-single-family-rentals/>.
- 11 Jason Bailey y Coty Montag, "Foreclosures, Evictions & Utility Cutoffs: The Fair Housing Impact of COVID-19 on Black Communities" (Thurgood Marshall Institute at NAACP Legal Defense and Educational Fund, Inc., Mayo 2020), 5, <https://tminstituteldf.org/wp-content/uploads/2020/05/COVID-19-Foreclosures-Evictions-Report-TMI-5-20.pdf>.
- 12 Joint Center for Housing Studies of Harvard University, "America's Rental Housing 2022: Excel Data," W-2, https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/interactive-item/files/Harvard_JCHS_Americas_Rental_Housing_Appendix_Tables_040522.xlsx.

- 13 Anthony Carroll, "Policy Brief 2021: Rents Increase for Low-Income Californians During COVID-19 Pandemic" (California Housing Partnership, Noviembre 2021), 4, <https://chpc.net/resources/policy-brief-2021-covid-rent-increases-ca/>.
- 14 Annie Nova, "When Your Rent Goes up 40%. As Pandemic Fades, Many Tenants See Big Hikes," CNBC, Noviembre 1, 2021, <https://www.cnbc.com/2021/11/01/rents-are-bouncing-back-what-to-do-if-you-expect-a-big-increase-.html>; Jon Leckie, "Average Rent Report: July 2022," Rent. Research, Julio 15, 2022, <https://www.rent.com/research/average-rent-price-report/>.
- 15 Whitney Airgood-Obrycki et al., "Renters' Responses to Financial Stress During the Pandemic," *Joint Center for Housing Studies at Harvard University*, Abril 2021, 26-27. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_renter_responses_covid_airgood-obrycki_etal_2021.pdf; Lisa K. Bates, "Stability, Equity, and Dignity: Reporting and Reflecting on Oregon Tenant Experiences During the Covid-19 Pandemic" (Portland: Community Alliance of Tenants; Portland State University, Septiembre 2020), 5-6, <https://www.pdx.edu/homelessness/sites/g/files/znlidhr1791/files/2020-09/Renters%20in%20Covid-Oregon%20summer%202020.pdf>.
- 16 Michael Manville et al., "COVID-19 and Renter Distress: Evidence from Los Angeles" (Los Angeles: UCLA Lewis Center for Regional Policy Studies; USC LusC Center for Real Estate, Agosto 2020), 34-35, <http://www.lewis.ucla.edu/research/covid19-and-renter-distress/>.
- 17 Carl Romer Broady Andre M. Perry, y Kristen E., "The Coming Eviction Crisis Will Hit Black Communities the Hardest," *Brookings*, Agosto 2, 2021, <https://www.brookings.edu/research/the-coming-eviction-crisis-will-hit-black-communities-the-hardest/>.
- 18 Coty Montag, "The Eviction Crisis and Its Impact on Black Communities: Spotlight on Houston, TX" (Thurgood Marshall Institute at NAACP Legal Defense and Educational Fund, Inc., Abril 21, 2021), 10, https://tminstituteldf.org/wp-content/uploads/2020/05/LDF_04062021_TMIForeclosureAprUpdate-13.pdf.
- 19 Mellissa Chang, "With Billions of Dollars in Rental Assistance Still Available, Corporate Landlords Continue with Eviction Filings," Diciembre 22, 2021, <https://pestakeholder.org/with-billions-of-dollars-in-rental-assistance-still-available-corporate-landlords-continue-with-eviction-filings/>; Private Equity Stakeholder Project, "PANDEMIC EVICTOR: Don Mullen's Pretium Partners Files to Evict Black Renters, Collects Billions From Investors" Abril 14, 2021, <https://pestakeholder.org/pandemic-evictor-don-mullens-pretium-partners-files-to-evict-black-renters-collects-billions-from-investors/>.
- 20 Private Equity Stakeholder Project, "PANDEMIC EVICTOR: Don Mullen's Pretium Partners Files to Evict Black Renters, Collects Billions From Investors."
- 21 "Housing: Central to COVID-19 Relief and Recovery," (The Center for Popular Democracy & CPD Action, Enero 2021), <https://www.populardemocracy.org/sites/default/files/20210206%20COVID-19%20%26%20Housing%20Policy.pdf>; Sofia Lopez y Sara Myklebust, "Make Them Pay: Corporate Landlords Should Cancel Rent, Mortgages, and Utilities for the Duration of the COVID-19 Pandemic" (Action Center On Race and the Economy, Mayo 19, 2020), <https://acrecampaigns.org/wp-content/uploads/2020/05/Make-Them-Pay-May-2020.pdf>; Annie Lowrey, "Cancel Rent," *The Atlantic*, Mayo 2, 2020, <https://www.theatlantic.com/ideas/archive/2020/05/cancel-rent/611059/>; "On Day Rent Is Due, People's Action Hosts Day of Action Solidarity Rallies and Calls for Rent Cancellation," People's Action, Marzo 1, 2021, <https://peoplesaction.org/2021/03/on-day-rent-is-due-peoples-action-hosts-day-of-action-solidarity-rallies-and-calls-for-rent-cancellation/>.
- 22 Lopez y Myklebust, "Make Them Pay", 2.
- 23 "Emergency Rental Assistance Program," U.S. Department of the Treasury, accessed Agosto 15, 2022, <https://home.treasury.gov/policy-issues/coronavirus/assistance-for-state-local-and-tribal-governments/emergency-rental-assistance-program>; National Low Income Housing Coalition. "Treasury Emergency Rental Assistance (ERA) Dashboard." Accedido julio 9, 2022. <https://nlihc.org/era-dashboard>.
- 24 HUD.gov / U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). "FY 2022 Impact Evaluation of the Emergency Rental Assistance (ERA) Program." Accedido julio 9, 2022. https://www.hud.gov/program_offices/spm/gmomgmt/grantsinfo/fundingopps/fy22_impacteval.
- 25 "U.S. Department of the Treasury Emergency Rental Assistance Frequently Asked Questions" (U.S. Department of the Treasury, Agosto 25, 2021). 1-2. <https://home.treasury.gov/system/files/136/ERA2FAQs%205-6-21.pdf>.



- 26 "FAQs," U.S. Department of the Treasury, Accedido julio 9, 2022, <https://home.treasury.gov/policy-issues/coronavirus/assistance-for-state-local-and-tribal-governments/emergency-rental-assistance-program/faqs>.
- 27 "Pandemic Relief: The Emergency Rental Assistance Program" (Congressional Research Service, Octubre 21, 2021), 7, <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R46688>.
- 28 Este 38% de los fondos no se han aprobado o distribuido, y pueden ser reasignados a otros gobiernos estatales y locales en el futuro si permanecen sin gastar. National Low Income Housing Coalition. "Treasury Emergency Rental Assistance (ERA) Dashboard." Accedido julio 9, 2022. <https://nlihc.org/era-dashboard>.
- 29 Alexander Hermann, "Emergency Rental Assistance Has Helped Stabilize Struggling Renters | Joint Center for Housing Studies," *Joint Center for Housing Studies of Harvard University* (blog), Abril 6, 2022, <https://www.jchs.harvard.edu/blog/emergency-rental-assistance-has-helped-stabilize-struggling-renters>.
- 30 "Treasury Releases ERA2 Reallocation Guidance," National Low Income Housing Coalition, Accedido julio 9, 2022, <https://nlihc.org/resource/treasury-releases-era2-reallocation-guidance>. "Treasury Announces \$30 Billion in Emergency Rental Assistance Spent or Obligated with Over 4.7 Million Payments Made to Households Through February 2022," U.S. Department of Treasury, Marzo 30, 2022, <https://home.treasury.gov/news/press-releases/jy0688>.
- 31 Neetu Nair et al., "Balancing Act: An Analysis of Remaining Emergency Rental Assistance Funds, Reallocation, and Outstanding Need" (National Low Income Housing Coalition, Mayo 26, 2022), 2, <https://nlihc.org/sites/default/files/2022-05/era-balancing-act.pdf>.
- 32 "U.S. Department of the Treasury Summary of Emergency Rental Assistance (ERA2) Reallocation Guidance" (U.S. Department of the Treasury, Marzo 30, 2022), <https://home.treasury.gov/system/files/136/ERA2-Reallocation-Summary-Fact-Sheet.pdf>.
- 33 Nushrat Rahman, "Detroit Action Tries to Save Renters from Eviction," *Detroit Free Press*, Octubre 13, 2021, <https://www.freep.com/story/news/local/michigan/detroit/2021/10/13/community-advocates-save-detroiters-from-evictions/5850347001/>.
- 34 National Low Income Housing Coalition. "Treasury Emergency Rental Assistance (ERA) Dashboard." Accedido julio 9, 2022. <https://nlihc.org/era-dashboard>; Sophie Kasakove and Glenn Thrush, "Federal Rental Assistance Is Running Out, With Tenants Still in Need," *New York Times*, Enero 7, 2022, <https://www.nytimes.com/2022/01/07/us/federal-rental-assistance-evictions.html>.
- 35 E.g., "Houston-Harris County Emergency Rental Assistance Program," Houston-Harris County Emergency Rental Assistance Program, Accedido julio 9, 2022, <https://houstonharrishelp.org>; "COVID Emergency Rental Assistance (CERA)," accedido agosto 15, 2022, <https://www.michigan.gov/mshda/rental/cera>.
- 36 National Low Income Housing Coalition. "Treasury Emergency Rental Assistance (ERA) Dashboard." Accedido julio 9, 2022. <https://nlihc.org/era-dashboard>.
- 37 "Pandemic Relief: The Emergency Rental Assistance Program" (Congressional Research Service, Octubre 21, 2021), 2, <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R46688>; Laurie Goodman, Kathryn Reynolds, y Jung Hyun Choi, "Many People Are Behind on Rent. How Much Do They Owe?," *Urban Institute* (blog), Febrero 24, 2022, <https://www.urban.org/urban-wire/many-people-are-behind-rent-how-much-do-they-owe>; A principios de la pandemia, las estimaciones de la deuda de alquiler a menudo ascendían hasta \$52,6 mil millones en enero 2021. Ver Jim Parrott y Mark Zandi, "Averting an Eviction Crisis" (Urban Institute, Enero 2021), 2, <https://www.urban.org/sites/default/files/publication/103532/averting-an-eviction-crisis.pdf>.
- 38 "Rent Debt Dashboard | National Equity Atlas," Accedido julio 9, 2022, <https://nationalequityatlas.org/rent-debt>.
- 39 Tabla 1b bajo Tablas sobre Vivienda (Housing Tables). U.S. Census Bureau, "Week 46 Household Pulse Survey: June 1 - June 13," Census.gov, Accedido julio 27, 2022, <https://www.census.gov/data/tables/2022/demo/hhp/hhp46.html>.
- 40 Tabla 3b Tablas sobre Vivienda (Housing Tables). U.S. Census Bureau, "Week 46 Household Pulse Survey: June 1 - June 13," Census.gov, Accedido julio 27, 2022, <https://www.census.gov/data/tables/2022/demo/hhp/hhp46.html>.
- 41 Ibid.

- 42 Pranav Baskar, "Red States Send Back Millions in Federal Housing Aid, Putting Rural Renters at Risk," *Boston Globe*, Abril 15, 2022, <https://www.bostonglobe.com/2022/04/15/nation/red-states-send-back-millions-federal-housing-aid-putting-rural-renters-risk/>; Bryce Covert, "Renters in Arkansas and Nebraska Face Eviction After Governors Refuse Federal Rental Assistance," *The Intercept*, Julio 19, 2022, <https://theintercept.com/2022/07/19/federal-rental-assistance-arkansas-nebraska/>.
- 43 "Arkansas Won't Accept \$146 Million in Federal Rental Assistance," *Thv11.Com*, Abril 5, 2022, <https://www.thv11.com/article/news/politics/arkansas-rejects-146-million-federal-rental-relief/91-c4c4a984-f461-4f1e-a4de-ae0c7733d5da>.
- 44 "Secure Housing," Arkansas Community Organizations, accedido agosto 15, 2022, <https://www.arkansascommunity.org/housing>; Covert, "Renters in Arkansas and Nebraska Face Eviction."
- 45 Baskar, "Red States Send Back Millions in Federal Housing Aid."
- 46 Ver páginas 11-13 de este informe acerca de los propietarios que desalojaron a inquilinos, incluso después de que se pagó el dinero de asistencia para estos inquilinos. Con respecto a los grandes propietarios corporativos que se han beneficiado del dinero del programa ERA, mientras siguen tomando acción para desalojar a los inquilinos, consultar: House Select Subcommittee on the Coronavirus Crisis, "Examining Pandemic Evictions: A Report on Abuses by Four Corporate Landlords During the Coronavirus Crisis," Julio 2022, <https://coronavirus.house.gov/sites/democrats.coronavirus.house.gov/files/2022.07.28%20SSCC%20Staff%20Report%20Examining%20Pandemic%20Evictions.pdf>; Pilar Sorensen, "Pandemic Evictor: Don Mullen's Pretium Partners Files to Evict Black Renters, Collects Billions From Investors," (Private Equity Stakeholder Project, Abril 2021), <https://pestakeholder.org/wp-content/uploads/2021/04/Pandemic-Evictor-Pretium-Partners-PESP-041421.pdf>; Sara Myklebust, Patrick Woodall, Oscar Valdés Viera, Omar Ocampo, Jonathan Heller, Chuck Collins, y Joe Fitzgerald, "Cashing in on Our Homes: Billionaire Landlords Profit as Millions Face Eviction" (Bargaining for the Common Good, Institute for Policy Studies, Americans for Financial Reform Education Fund, Marzo 2021), <https://ips-dc.org/wp-content/uploads/2021/03/Cashing-in-on-Our-Homes-FINAL-revised.pdf>; Jobs With Justice Education Fund, y Private Equity Stakeholder Project, "Taxpayer Subsidized Evictions: Corporate Landlords Pocket Federal Sweetheart Deals, Subsidies and Tax Breaks While Evicting Struggling Families," Enero 2021, https://www.jwj.org/wp-content/uploads/2021/01/JWJEDU_Report_TaxpayerSubsidizedEvictions_Jan2021_V4.pdf; Private Equity Stakeholder Project, "Despite CDC Moratorium, Private Equity Firms and Other Large Landlords Have Filed to Evict More Than 16,000 People In First Two Months Of 2021," Marzo 3, 2021, <https://pestakeholder.org/despite-cdc-moratorium-private-equity-firms-and-other-large-landlords-have-filed-to-evict-more-than-16000-people-in-first-two-months-of-2021/>.
- 47 "Rising Evictions in HUD-Assisted Housing: Survey of Legal Aid Attorneys" (National Housing Law Project, Julio 13, 2022), <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/HUD-Housing-Survey-2022.pdf>; National Housing Law Project. "Evictions Survey: What's Happening on the Ground."
- 48 Estos casi 15.000 desalojos se iniciaron entre marzo 2020 y julio 2021, durante la moratoria de desalojos de CDC. House Select Subcommittee on the Coronavirus Crisis, "Examining Pandemic Evictions: A Report on Abuses by Four Corporate Landlords During the Coronavirus Crisis," 7; Kriston Capps, "House Report: Corporate Landlords Defied CDC Eviction Ban," *Bloomberg*, Julio 28, 2022, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2022-07-28/house-report-corporate-landlords-defied-cdc-eviction-ban>.
- 49 Kimiko de Freytas-Tamura, "Landlords and Tenants Worry About Effects of Ruling on Eviction Moratorium," *The New York Times*, Agosto 14, 2021, <https://www.nytimes.com/2021/08/14/nyregion/nyc-eviction-moratorium-supreme-court.html>.
- 50 "Evictions Survey: What's Happening on the Ground."
- 51 "Rising Evictions in HUD-Assisted Housing: Survey of Legal Aid Attorneys" (National Housing Law Project, Julio 13, 2022), 4, <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/HUD-Housing-Survey-2022.pdf>.
- 52 Kehinde Akande, Diana Polson, y Stephen Herzenberg, "Housing Affordability in PA During and After the COVID-19 Pandemic: Evictions and Recommendations to Help Families" (Keystone Research Center, PA Budget and Policy Center, Abril 2022), 19, <https://krc-pbpc.org/research-publication/report-draft-housing-affordability-in-pa-in-and-after-covid-19-evictions-and-recommendations-to-help-families/>.



- 53 "Houston-Harris County Emergency Rental Assistance Program," Houston-Harris County Emergency Rental Assistance Program, Accedido julio 9, 2022, <https://houstonharrishelp.org>.
- 54 Vincent Reina et al., "Treasury Emergency Rental Assistance Programs in 2021: Analysis of a National Survey," Research Brief (The Housing Initiative at Penn; National Low Income Housing Coalition; NYU Furman Center, Junio 2021), [16, https://nlihc.org/sites/default/files/HIP_NLIHC_Furman_2021_6-22_FINAL_v2.pdf](https://nlihc.org/sites/default/files/HIP_NLIHC_Furman_2021_6-22_FINAL_v2.pdf).
- 55 National Low Income Housing Coalition. "Treasury Emergency Rental Assistance (ERA) Dashboard."
- 56 Reina et al., "Treasury Emergency Rental Assistance Programs in 2021," [16](#).
- 57 Hermann, "Emergency Rental Assistance Has Helped Stabilize Struggling Renters."
- 58 Jason DeParle, "Federal Aid to Renters Moves Slowly, Leaving Many at Risk," *The New York Times*, Abril 25, 2021, <https://www.nytimes.com/2021/04/25/us/politics/rental-assistance-pandemic.html>; Glenn Thrush y Alan Rappeport, "About 89% of Rental Assistance Funds Have Not Been Distributed, Figures Show," *The New York Times*, Agosto 25, 2021, <https://www.nytimes.com/2021/08/25/us/politics/eviction-rental-assistance.html>.
- 59 E.g., "Supreme Court Invalidates CDC Eviction Moratorium, Millions of Renters Immediately at Risk," National Low Income Housing Coalition, Accedido julio 9, 2022, <https://nlihc.org/resource/supreme-court-invalidates-cdc-eviction-moratorium-millions-renters-immediately-risk>.
- 60 National CAPACD, "ERA Survey Fact Sheet" (National CAPACD, Septiembre 25, 2021), <https://www.nationalcapacd.org/data-research/era-survey-fact-sheet/>.
- 61 Sarah Treuhaft et al., "(Still A) State of Waiting: California's Emergency Rental Assistance Program," *National Equity Atlas*, Junio 3, 2022, Accedido julio 9, 2022, <https://nationalequityatlas.org/CARentalAssistance>.
- 62 Ally Schweitzer, "Conditions Were Bad At This Langley Park Apartment. COVID Made Them Intolerable," *NPR*, Abril 1, 2021, <https://www.npr.org/local/305/2021/04/01/983405810/conditions-were-bad-at-this-langley-park-apartment-c-o-v-i-d-made-them-intolerable>.
- 63 COVID-19 Rent, "COVID-19 Rent and Utility Relief," COVID-19 Rent and Utility Relief, Accedido julio 18, 2022, <https://rampcharmack.com/>.
- 64 "U.S. Department of the Treasury Emergency Rental Assistance Frequently Asked Questions" (U.S. Department of the Treasury, Agosto 25, 2021). 1-2. <https://home.treasury.gov/system/files/136/ERA2FAQs%205-6-21.pdf>; Kim Johnson y Rebecca Yae, "Best Practices for State and Local Emergency Rental Assistance Programs" (National Low Income Housing Coalition, Enero 11, 2021), [3, https://nlihc.org/sites/default/files/Best-Practices-for-State-and-Local-Emergency-Rental-Assistance-Programs.pdf](https://nlihc.org/sites/default/files/Best-Practices-for-State-and-Local-Emergency-Rental-Assistance-Programs.pdf); "Frequently Asked Questions: Treasury's Emergency Rental Assistance Program" (National Low Income Housing Coalition, Julio 2022), 4-5, https://nlihc.org/sites/default/files/FAQs_Emergency-Rental-Assistance.pdf; "Immigration Requirements: Other Assistance Programs for Housing and Homelessness (ESG, CDBG, HOME, FEMA, CRF, y ERAP)" (National Housing Law Project, Enero 29, 2021), 9, https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/Immigration-Restrictions_Other-Programs.pdf.
- 65 "About Phase 4," COVID-19 EMERGENCY RENTAL ASSISTANCE PROGRAM, Accedido julio 9, 2022, <https://phlrentassist.org/about-phase-4/>.
- 66 Beth LeBlanc, "House Cancels Hearing on Expanded License Options amid Lawmaker Concerns," *The Detroit News*, Septiembre 14, 2021, <https://www.detroitnews.com/story/news/local/michigan/2021/09/14/expanded-license-options-undocumented-immigrants-michigan-house-cancels-hearing/8331240002/>.
- 67 "Wayne County Emergency Rental Assistance Program (ERAP) | Economic Development," Accedido julio 9, 2022, <https://www.waynecounty.com/departments/econdev/emergency-rental-assistance.aspx>.
- 68 Chew, "Social Housing For All", [5-6](#); House Select Subcommittee on the Coronavirus Crisis, "Examining Pandemic Evictions: A Report on Abuses by Four Corporate Landlords During the Coronavirus Crisis;" Sofia Lopez, Samantha Kattan, y Jordan Ash, "The National Rental Home Council: How America's Largest Single-Family Landlords Put Profit Over People," (Action Center On Race and the Economy; The Center for Popular Democracy; Private Equity Stakeholder Project; Renters Rising, Mayo 2022), https://acrecampaigns.org/wp-content/uploads/2022/05/ACRE_May-20_04.pdf.



- 69 Joint Center for Housing Studies of Harvard University, "The State of the Nation's Housing 2022" (Cambridge: Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2022), [31, https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_State_Nations_Housing_2022.pdf](https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_State_Nations_Housing_2022.pdf).
- 70 Joint Center for Housing Studies of Harvard University, "America's Rental Housing 2022," 13.
- 71 Ver, por ejemplo, Sara Myklebust, Patrick Woodall, y Oscar Valdés Viera, "Cashing In on Our Homes: Billionaire Landlords Profit as Millions Face Eviction" (Bargaining for the Common Good; Institute for Policy Studies; Americans for Financial Reform Education Fund, Marzo 2021); Abigail Higgins, "One Millionaire Landlord Was behind Half of Milwaukee's Evictions during Covid Lockdowns Last June. Here's the Story of How Corporate Landlords Helped Drive the Evictions Crisis," Marzo 26, 2021, <https://www.businessinsider.com/how-corporate-landlords-helped-drive-the-covid-evictions-crisis-2021-3>; Pilar Sorensen, "Pandemic Evictor: Don Mullen's Pretium Partners Files to Evict Black Renters, Collects Billions From Investors." (Private Equity Stakeholder Project, Abril 2021), <https://pestakeholder.org/wp-content/uploads/2021/04/Pandemic-Evictor-Pretium-Partners-PESP-041421.pdf>; Heather Vogell, "When Private Equity Becomes Your Landlord," *ProPublica*, Febrero 7, 2022, <https://www.propublica.org/article/when-private-equity-becomes-your-landlord>.
- 72 Marnie Brady, Ned Crowley, Sara Duvisac, H Jacob Carlson, y Gianpaolo Baiocchi, "Not Just A Landlord Bailout: Choosing Emergency Relief and Long Term Impact" (Urban Democracy Lab, NYU; Housing Justice for All, Marzo 2021), 11-12, <https://urbandemos.nyu.edu/wp-content/uploads/2021/04/NYS-Housing-Response-White-Paper-Mar2021.pdf>.
- 73 "Rep. Omar Reintroduces Homes for All, Manufactured Housing Legislation," Representative Ilhan Omar, Marzo 24, 2022, <http://omar.house.gov/media/press-releases/rep-omar-reintroduces-homes-all-manufactured-housing-legislation>.
- 74 "2022 Federal Housing Policy Priorities", 9; Chew, "Social Housing For All," 35-39.
- 75 "Eviction Crisis Act | U.S. Senator Michael Bennet," Accedido julio 9, 2022, <https://www.bennet.senate.gov/public/index.cfm/eviction-crisis-act>; "Join NLIHC's National Sign-On Letter Urging Congress to Enact the 'Eviction Crisis Act'," National Low Income Housing Coalition, Accedido julio 9, 2022, <https://nlihc.org/resource/join-nlihc-national-sign-letter-urging-congress-enact-eviction-crisis-act>.
- 76 Nuestras recomendaciones de buenas prácticas se basan en muchas de las ya recomendadas por defensores de la vivienda. Ver, por ejemplo, <https://nlihc.org/sites/default/files/End-Rental-Arrears-to-Stop-Evictions.pdf>; "Promising Practices for ERA Programs," U.S. Department of the Treasury, Accedido julio 9, 2022, <https://home.treasury.gov/policy-issues/coronavirus/assistance-for-state-local-and-tribal-governments/emergency-rental-assistance-program/promising-practices>; "What Are Some Best Practices and Considerations That Our Municipality Should Understand in Developing Our Emergency Rental Assistance Program ('ERA')? | Bloomberg Cities," Accedido julio 9, 2022, <http://bloombergcities.jhu.edu/faqs/what-are-some-best-practices-and-considerations-our-municipality-should-understand-developing>; "Examining California's Emergency Rental Assistance Program," National Equity Atlas, accedido agosto 15, 2022, <https://nationalequityatlas.org/ca-erap-hub>
- 77 "2022 Federal Housing Policy Priorities: July Update" (Center for Popular Democracy, Julio 5, 2022), 7, <https://www.populardemocracy.org/news/publications/2022-federal-housing-policy-priorities-july-update>; Claudia Aiken et al., "Learning from Emergency Rental Assistance Programs: Lessons from Fifteen Case Studies" (NYU Furman Center; The Housing Initiative at Penn; National Low Income Housing Coalition; Housing Crisis Research Collaborative, Marzo 9, 2021), 10, <https://nlihc.org/sites/default/files/ERA-Programs-Case-Study.pdf>.
- 78 Jade Vasquez et al., "Tenant Protections and Emergency Rental Assistance during and beyond the COVID-19 Pandemic," Enero 2022, 5, https://nlihc.org/sites/default/files/Tenant-Protections-Emergency-Rental-Assistance-during_beyond_COVID-19_Pandemic.pdf; "Examining California's Emergency Rental Assistance Program," National Equity Atlas, accedido agosto 15, 2022, <https://nationalequityatlas.org/ca-erap-hub>.



- 79 "2022 Federal Housing Policy Priorities: July Update" (Center for Popular Democracy, Julio 5, 2022), [7, https://www.populardemocracy.org/news/publications/2022-federal-housing-policy-priorities-july-update](https://www.populardemocracy.org/news/publications/2022-federal-housing-policy-priorities-july-update); "Housing: Central to COVID-19 Relief and Recovery," (The Center for Popular Democracy & CPD Action, Enero 2021), <https://www.populardemocracy.org/sites/default/files/20210206%20COVID-19%20%26%20Housing%20Policy.pdf>.
- 80 "King County's Eviction Prevention & Rental Assistance Program: 2020 Data Review" (King County's Department of Community and Human Services, Performance Measurement & evaluation, Marzo 19, 2021), https://nlihc.org/sites/default/files/2_ERAP_Resources-Evaluation-King_County.pdf; "Bill Text - SB-91 COVID-19 Relief: Tenancy: Federal Rental Assistance.," accedido agosto 15, 2022, https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=202120220SB91; Jon Banister, "D.C. To Provide \$10M In Grants For Apartment Landlords To Forgive Unpaid Rent," *Bisnow*, Noviembre 30, 2020, <https://www.bisnow.com/washington-dc/news/multifamily/dc-to-provide-10m-in-grants-for-apartment-landlords-to-forgive-unpaid-rent-106894>.
- 81 Ingrid Gould Ellen et al., "Advancing Racial Equity in Emergency Rental Assistance Programs" (NYU Furman Center; The Housing Initiative at Penn; National Low Income Housing Coalition, Marzo 1, 2021), [3-4, https://furmancenter.org/files/Advancing_Racial_Equity_in_Emergency_Rental_Assistance_Programs_-_Final.pdf](https://furmancenter.org/files/Advancing_Racial_Equity_in_Emergency_Rental_Assistance_Programs_-_Final.pdf).
- 82 Sarah Treuhaft et al., "State of Denial: Nearly a Third of Applicants to California's Emergency Rent Relief Program Have Been Denied Assistance," *National Equity Atlas*, Julio 22, 2022, <https://nationalequityatlas.org/CARentalAssistance>.
- 83 House Select Subcommittee on the Coronavirus Crisis, "Examining Pandemic Evictions: A Report on Abuses by Four Corporate Landlords During the Coronavirus Crisis," 24; "Private Equity Stakeholder Project to Congress: Seek Penalties against Corporate Landlords That Violated the Eviction Moratorium; Assess Potential Civil Rights Violations; Require Corporate Landlords to Work with Renters to Access Available Assistance," *Private Equity Stakeholder Project* (blog), Julio 29, 2021, <https://pestakeholder.org/private-equity-stakeholder-project-to-congress-seek-penalties-against-corporate-landlords-that-violated-the-eviction-moratorium-assess-potential-civil-rights-violations-require-corporate-landlords/>.
- 84 Emma Foley, "Direct-to-Tenant Payment Implementation: Increasing Flexibility and Equity in Emergency Rental Assistance Programs" (National Low Income Housing Coalition, Julio 19, 2021), <https://nlihc.org/sites/default/files/Direct-To-Tenant.pdf>.
- 85 Ingrid Gould Ellen et al., "Advancing Racial Equity," 5, 7; "National Housing Law Project Emergency Rental Assistance Principles and Recommendations" (National Housing Law Project, Junio 9, 2020), [2, https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/Emergency-Rental-Assistance-Recommendations.pdf](https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/Emergency-Rental-Assistance-Recommendations.pdf).
- 86 E.g., Susan K. Livio, "New Grants Coming to N.J. Undocumented Workers Who Didn't Qualify for Pandemic Aid," *NJ.Com*, Julio 6, 2022, <https://www.nj.com/coronavirus/2022/07/new-grants-coming-to-nj-undocumented-workers-who-didnt-quality-for-pandemic-aid.htm>; G. Wayne Miller, "New Coronavirus Relief Fund to Help Those Who Do Not Qualify for Most Programs Due to Immigration Status," *The Providence Journal*, Junio 24, 2020, <https://www.providencejournal.com/story/news/coronavirus/2020/06/24/new-coronavirus-relief-fund-to-help-those-who-do-not-qualify-for-most-programs-due-to-immigration-st/113736104/>; "Developing Outreach Strategies to Spread the Word About Available Assistance," Urban Institute, accedido julio 9, 2022, <https://www.urban.org/policy-centers/metropolitan-housing-and-communities-policy-center/projects/building-racial-equity-emergency-rental-assistance-programs-equity-checklist-program-administrators/developing-outreach-strategies-spread-word-about-available-assistance>.
- 87 "Affordable Housing | CASA," *We Are Casa* (blog), accedido julio 20, 2022, <https://wearecasa.org/policy-agenda/housing/affordable-housing/>.
- 88 Ethan Goffman, "Montgomery and Prince George's Counties Seek to Expand Housing Affordability Toolbox along Purple Line," *Greater Greater Washington*, Julio 8, 2022, <https://ggwash.org/view/85447/montgomery-and-prince-georges-counties-seek-to-expand-housing-affordability-toolbox-along-purple-line>.
- 89 "Amount of Allowable Landlord Rent Increase," MontgomeryCountyMD.GOV MC311 Customer Service Center, accedido agosto 15, 2022, <https://www3.montgomerycountymd.gov/311/Solutions.aspx?SolutionId=1-TYH51>.



- 90 Steve Bohnel, "Elrich, Jawando Propose Legislation to Limit Annual Residential Rent Increases to 4.4%," *Bethesda Magazine*, Junio 16, 2022, <https://bethesdamagazine.com/bethesda-beat/government/elrich-jawando-propose-legislation-to-limit-annual-residential-rent-increases-to-4-4/>.
- 91 Sarah Rahal, "Detroit City Council Approves 'Right to Counsel' for Renters Facing Eviction," *The Detroit News*, Mayo 10, 2022, <https://www.detroitnews.com/story/news/local/detroit-city/2022/05/10/detroit-city-council-approves-right-counsel-renters-facing-eviction-michigan-sheffield-attorney/9678688002/>; "Detroit Is Latest City to Enact Tenant Right to Counsel," Mayo 23, 2022, <http://civilrighttocounsel.org/major-developments/1370>.
- 92 Susan K. Livio, "New Grants Coming to N.J. Undocumented Workers Who Didn't Qualify for Pandemic Aid," *NJ.Com*, Julio 6, 2022, <https://www.nj.com/coronavirus/2022/07/new-grants-coming-to-nj-undocumented-workers-who-didnt-qualify-for-pandemic-aid.html>.
- 93 Katie Meyer, "Pa. Legislature Approves a New Home Repair Assistance Program," *WHYY*, Julio 8, 2022, <https://whyy.org/articles/pennsylvania-legislature-home-repair-assistance-program-bipartisan/>; Marla R. Miller, "Sealing the Cracks in Weatherization and Home Repair," *Shelterforce* (blog), Agosto 5, 2022, <https://shelterforce.org/2022/08/05/in-pa-bill-aims-to-help-homeowners-pay-for-costly-home-repairs/>.
- 94 Gregg McQueen, "Tenants Rally for 'Good Cause' Eviction Bill Inquilinos Se Manifiestan a Favor de La 'Buena Causa'" *The Bronx Free Press*, Febrero 3, 2022, <https://thebronxfreepress.com/tenants-rally-for-good-cause-eviction-bill-inquilinos-se-manifiestan-a-favor-de-la-buena-causa/>
- 95 Gwynne Hogan, "Tenants' Hopes Dashed as 'Good Cause' Eviction Bill Meets Albany Chopping Block," *Gothamist*, Junio 3, 2022, <https://gothamist.com/news/tenants-hopes-dashed-as-good-cause-eviction-bill-meets-albany-chopping-block>.
- 96 Hector Alejandro Arzate, "Immigrants Face Illegal Evictions and Barriers to Rent Relief," *El Tímpano*, Mayo 27, 2021, <https://www.eltimpano.org/newswire/2021/6/1/immigrants-face-illegal-evictions-and-barriers-to-rent-relief>.

