

## **R E S U M E N**

En agosto de 2017 se publicó el artículo «Tenants Under Siege: Inside New York City's Housing Crisis» en *The New York Review of Books*, en el cual, tras una investigación personal de fuentes primarias, Michael Greenberg expuso la realidad de la crisis de vivienda en Nueva York. El artículo original se compone de cuatro partes. En esta entrega, *Bitácora Arquitectura* publica la traducción de las dos primeras partes cuyo enfoque ofrece un panorama crítico a seis años de su publicación original. Con ello se busca despertar una reflexión crítica y empática sobre el papel y las acciones de la industria inmobiliaria y de la construcción.

**Palabras clave:** Inquilinos  
Homeless  
Gentrificación  
Especulación  
Inmobiliaria  
Nueva York

# Inquilinos bajo asedio

## La crisis inmobiliaria en la ciudad de Nueva York

MICHAEL GREENBERG / CENTLI ZAMORA (TRAD.)

I

La ciudad de Nueva York se encuentra en medio de una emergencia humanitaria, término definido por la *Humanitarian Coalition*, la cual está conformada por grandes organizaciones de ayuda internacional, como «un evento o una serie de eventos que representan una amenaza crítica para la salud, la seguridad o el bienestar de una comunidad u otro grupo numeroso de personas». El caso de Nueva York es lo que las organizaciones de ayuda determinarían una «emergencia compleja» provocada por el hombre y formada por una combinación de fuerzas que han llevado a un «desplazamiento [a gran escala] de las poblaciones» de sus hogares.

Lo que hace que la crisis sea particularmente sorprendente es que Nueva York tiene las leyes de vivienda más progresistas de Estados Unidos, y cuenta con un alcalde que ha hecho de los derechos de los inquilinos y la vivienda asequible un tema central de su administración.

La ola de personas sin hogar es sólo el síntoma más visible. En un día cualquiera, hay al menos 61 mil personas cuyo refugio es proporcionado por el New York's Department of Homeless Services. Los 661 edificios del sistema de albergues municipales se llenan al máximo cada noche y el alcalde Bill de Blasio anunció recientemente que planea abrir 90 nuevos albergues; muchos de ellos ya se

enfrentan a una resistencia feroz por parte de los residentes de los vecindarios. Este invierno asistí a una reunión muy concurrida en Crown Heights, Brooklyn, acerca de una propuesta de refugio para 104 hombres mayores de 50 años, la cual rápidamente se convirtió en una cacofonía de ira: «¡Nos arrojan su basura porque creen que somos basura!», gritó una mujer afroamericana a un funcionario de la ciudad. El funcionario se veía atónito y la policía observó con ansiedad cómo se disolvía la reunión.

La repulsión contra las personas sin hogar o *homeless* parece estar vinculada a una profunda sospecha hacia «los poderes fácticos, sean quienes sean», como lo expresó un asistente. En la zona de Brooklyn ya existían varios refugios. El argumento de que los *homeless* deberían reubicarse en los vecindarios de donde provenían para que les sea más fácil renovar sus conexiones y tengan más posibilidades de recuperarse no hizo más que agravar el insulto a la administración de De Blasio. ¿Los residentes locales están «conectados» con las personas sin hogar; es decir, con aquellos en el peldaño social más bajo? Cuando la ciudad cambió la elegibilidad para el refugio a hombres de 62 años o más, los residentes que se oponían no se tranquilizaron: una asociación de vecinos presentó una demanda que bloqueó la apertura del refugio durante casi dos meses, hasta que un juez la desestimó a finales de mayo.



Una cuadra en Bedford-Stuyvesant, Brooklyn, mayo de 2011. Fotografía de: Eli Duke.

Este caso es indicativo de lo que sucede en Nueva York mientras intenta enfrentarse a su emergencia inmobiliaria. El año pasado más de 127 mil hombres, mujeres y niños durmieron en los refugios. Y en 2015, aunque la ciudad logró trasladar a 38 mil personas de refugios a viviendas más permanentes, el número de personas sin hogar aumentó. El pronóstico más optimista de la administración no prevé una disminución significativa en los próximos cinco años; el objetivo es simplemente impedir que crezca.

Nueva York es la única ciudad de Estados Unidos que ha asumido la obligación legal de proporcionar una cama a quien la solicite y no tenga otro lugar para dormir. Esto se produjo después de que los defensores de los *homeless* argumentaran (en una serie de demandas en la década de 1970) que la vivienda era un derecho fundamental, no sólo un servicio social. Para establecerlo citaron un artículo de la Constitución del Estado de Nueva York que implica la responsabilidad pública de «la ayuda, el cuidado y el apoyo de los necesitados». La batalla legal culminó con un decreto de consentimiento ejecutable para albergar a las personas sin hogar (el Callahan Consent Decree) que la administración del alcalde Ed Koch firmó voluntariamente

en 1981. Tres años más tarde, Koch dijo sobre la firma: «Cometimos un error y soy el primero en reconocerlo. En ese momento nadie imaginó el futuro alcance de la falta de vivienda, ni el enorme esfuerzo municipal que sería necesario para afrontarlo».

El Decreto Callahan es la razón por la cual la gran mayoría de *homeless* en Nueva York están fuera de nuestra vista, son más una noticia que una realidad diaria. Esto podría presionar para que tomemos conciencia del sufrimiento humano que implica la crisis. El número de *homeless* identificables que viven en la calle (en túneles de trenes, debajo de autopistas, en sótanos y espacios reducidos y en los techos de las viviendas) es bastante estable. Nadie sabe exactamente cuántos de ellos hay, pero durante años se ha estimado una cifra entre tres mil y 4 400 en invierno y entre cinco mil y siete mil durante el verano.

De hecho, el 75 por ciento de las personas sin hogar en Nueva York son familias con niños y al menos un tercio de los adultos de estas familias tienen trabajo. El cajero del banco, el trabajador de mantenimiento, el repartidor, la niñera, el despachador, el guardia de seguridad (muchas personas con las que nos cruzamos diariamente) pueden –sin que lo sepamos– estar viviendo



Thomas McGovern, Hope Sandrow y mujeres del proyecto The Artist & Homeless Collaborative trabajando en la pieza *What We Need/What We Wish*, 1991. Plata gelatina. Colección de Hope Sandrow. Imagen de la exposición *Art for Change: The Artist & Homeless Collaborative*. Cortesía de la New-York Historical Society. En muchos proyectos de The Artist & Homeless Collaborative, las mujeres exploraron su pasado, sus deseos, necesidades y esperanzas.

en un refugio. Una trabajadora de tiempo completo del servicio postal que conozco vive con sus dos hijas en un refugio. Hace catorce años perdió su departamento, desde entonces no ha podido encontrar una vivienda que pueda pagar.

Todos los días, los empleados públicos se esfuerzan por proporcionar alojamiento de emergencia para quienes no alcanzan espacio en los refugios, apiñando a padres e hijos en habitaciones de hotel en todos los distritos. En febrero de 2016, cuando el número de personas sin hogar que habitaba en hoteles llegó a 2 600 y una madre y dos de sus hijos fueron asesinados en un hotel de Staten Island (en el que habían sido alojados por el ayuntamiento), el alcalde De Blasio prometió reducir la práctica. A pesar de sus mejores esfuerzos, en diciembre el número había aumentado a 7 500. Ha habido «escándalos» en los que el Departamento de Servicios para Personas sin Hogar se apresuró a alojar a algunas docenas de familias para pasar la noche en hoteles de lujo de Manhattan como decisión de último minuto, pero la gran mayoría de los refugios de la ciudad se agrupa en los confines de los distritos periféricos, en moteles conformados por bloques de cemento deteriorados a lo largo de las autopistas y en las vías elevadas del ferrocarril. Los 90 nuevos refugios que De Blasio planea abrir están destinados a aliviar la necesidad de estas medidas, pero no hay garantía de que eso suceda. Uno podría imaginar, con razón, cómo sería Nueva York sin el Decreto Callahan

y con casi 70 mil hombres, mujeres y niños deambulando por las calles sin un lugar donde quedarse.

Estos son sólo los *homeless* oficialmente contabilizados. Muchos no aparecen en las estadísticas: personas que viven temporalmente con familiares o amigos, o que huyen de la ciudad, no por no haber pagado la renta o por violar los términos de sus contratos de arrendamiento, sino porque sus propietarios encontraron una manera de arrebatárselos los departamentos que estaban sujetos a las reglas de «estabilización de rentas» para aprovechar su creciente valor de mercado. La duplicación y triplicación del número de familias desalojadas ha provocado en algunos barrios una «severa superpoblación», contabilizada en más de 1.5 ocupantes por habitación. En toda la ciudad, el número de hogares gravemente hacinados aumentó 18 por ciento entre 2014 y 2015. A menudo la situación se vuelve insostenible después de un tiempo y los llamados *couch surfers* se mudan a refugios municipales.

## II

El sistema de estabilización de rentas es otro avance peculiar de Nueva York, con su historia de barrios marginales superpoblados, activismo de inquilinos y campañas para las reformas sociales. Ninguna otra ciudad estadounidense tiene un nivel de protección legal para los inquilinos remotamente similar al de Nueva York. La escasez de vivienda después de la Primera y Segunda Guerra Mundial, las protestas (y a veces disturbios) contra el aumento de precios y las condiciones deficientes, así como un enorme bloque de votantes que son arrendadores de vivienda y tienen intereses compartidos, han conducido a una serie de regulaciones impuestas por el Estado en los últimos cien años.

En 1969, la legislación estatal instauró la estabilización de rentas, que en su mayoría abarcaba los edificios más antiguos de seis o más unidades y un historial de arrendamientos. Aunque los legisladores han modificado las leyes casi todos los años desde entonces (debilitando la protección durante algunos periodos, reforzándola en otros), el sistema básico permanece intacto: los arrendatarios pueden aumentar el precio de la renta de los departamentos estabilizados sólo a una tasa fija, o por debajo de ella, la cual es determinada por la Rent Guidelines Board de la ciudad, cuyos miembros son nombrados por el alcalde. En los últimos años, los aumentos han oscilado entre 3.75 y 4.5



The Artist & Homeless Collaborative, Hope Sandrow y Michael Boodro, *What I Need/What I Want* (detalle), 1994. Polaroids, marcador y acetato. Colección de Hope Sandrow. Imagen de la exposición *Art for Change: The Artist & Homeless Collaborative*. Cortesía de la New-York Historical Society.

por ciento para los arrendamientos de un año. En 2015 y 2016, la Rent Guidelines Board congeló los precios de las rentas para brindar alivio a los inquilinos. Los inquilinos de estos departamentos también tienen garantizado el derecho a renovar sus contratos de arrendamiento.

Actualmente, casi la mitad de los departamentos en renta de la ciudad de Nueva York están estabilizados: aproximadamente 990 mil unidades, en las que viven 2.6 millones de personas.<sup>1</sup> Tres cuartas partes de estas unidades se construyeron antes de 1947. Entre ellas se encuentran viviendas de finales del siglo XIX y principios del XX, torres construidas antes de la guerra y bloques de departamentos en forma de U. Todos ellos son de los recursos más apreciados de la ciudad, desde mi punto de vista son críticos para su bienestar, al igual que su sistema de transporte y sus parques públicos. En vista de este extraordinario nivel de regulación puede parecer sorprendente que Nueva York enfrente una crisis de vivienda asequible. Pero los departamentos con renta estabilizada están desapareciendo a un ritmo alarmante: desde

<sup>1</sup> Esto no incluye los 176 066 departamentos para personas de bajos ingresos («los proyectos») administrados por la Autoridad de Vivienda de la ciudad de Nueva York o las 45 312 unidades Mitchell-Lama para personas de ingresos moderados y medios.

2007, al menos 172 mil departamentos han sido desregulados. Para dar un ejemplo de lo rápido que pueden desaparecer las viviendas asequibles, entre 2007 y 2014 se desreguló el 25 por ciento de los departamentos con renta estabilizada en el Upper West Side de Manhattan.

Una de las principales razones de esto es que una vez que la renta mensual de un departamento supera los 2 700 dólares, el propietario puede cobrarle al nuevo inquilino lo que el mercado pueda soportar, lo cual, debido a las presiones excepcionales en el sector inmobiliario de Nueva York, pueden llegar a ser miles de dólares más. No hace mucho, un edificio con renta estabilizada se vendía por diez o como máximo doce veces la cantidad de dinero (antes de impuestos) que genera en un año; hoy se vende por 30 o 40 veces esa cantidad; o diez veces el total de la renta anual, una vez desalojados los inquilinos regulados. La liquidación de inquilinos con rentas estabilizadas se ha convertido en una práctica inmobiliaria tan común que se añade al valor de un edificio antes de que se lleve a cabo. Los propietarios han encontrado suficientes lagunas en las leyes de protección de inquilinos como para hacer del desplazamiento generalizado una estrategia financiera viable. Un edificio en Crown Heights con 100 unidades estabilizadas y una renta anual de 1.2 millones de dólares ahora podría venderse por 40 millones de dólares o más y todos los inquilinos deben ser expulsados para recuperar la inversión.

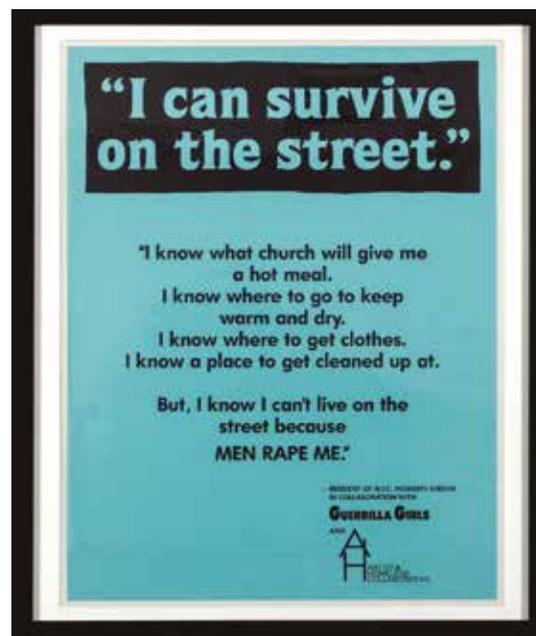
Quienes pueden comprar a estos precios son, en la mayoría de los casos, fondos de capital privado que administran fondos de inversionistas: un participante típico en el mercado del Central Brooklyn se describe a sí mismo como una firma de inversión en activos que se especializa en el «reposicionamiento» de edificios multifamiliares. La agresiva entrada de inversores hipercapitalizados en el mercado inmobiliario de clase trabajadora y de clase media baja, afecta al centro de Brooklyn (al sur del Bronx, al este de Harlem, a Washington Heights y prácticamente a todos los barrios de Nueva York con una concentración de rentas estabilizadas). Son un nuevo tipo de propietarios en los distritos exteriores que pueden permitirse procesos de desalojo pacíficos e implacables y compras de inquilinos de una manera que la mayoría de los dueños anteriores —que a menudo eran personas que trabajaban con un conjunto diferente de márgenes de ganancias— no podían.

La oferta de inquilinos que pueden pagar un precio alto e impulsar el nuevo mercado inmobiliario parece amplia, incluso inagotable. Nueva York, junto con Londres y Hong Kong, se ha convertido en una de las metrópolis preferidas de la élite financiera mundial, no sólo de los súper ricos que compran condominios de 50 o 75 millones de dólares en el corazón de Manhattan, sino también los ricos «comunes y corrientes», de lugares como China, Alemania, Brasil, India, Rusia y los suburbios ricos de los Estados Unidos.

Brooklyn, relativamente libre de delitos, ha adquirido el atractivo de una marca internacional. Los ricos de ninguna manera abarcan todo el nuevo mercado inmobiliario, pero hay suficientes como para seguir subiendo los precios y ejercer presión sobre los neoyorquinos de recursos moderados.

El efecto ha sido catastrófico. Una mujer que conozco (llamémosla «S») que vivió 23 años en Schenectady Avenue, en Crown Heights, y crió allí a su hija de 18 años, me contó que recientemente le presentaron un nuevo contrato de arrendamiento en el que la renta pasaba de 1 017 a 2 109 dólares mensuales, una acción perfectamente legal. A lo largo de los años, el propietario no había traspasado los aumentos anuales concedidos por la Rent Guidelines Board y, por tanto, pudo añadirlos todos al contrato de renta de una sola vez. Los agentes inmobiliarios llaman a esto «seguro de gentrificación»; la Rent Guidelines Board lo llama «renta preferencial». Los inquilinos de al menos 250 mil departamentos con renta estabilizada pagan rentas preferenciales, lo que da una idea de cuántos neoyorquinos están en peligro inmediato de perder sus hogares como resultado de aumentos drásticos cuando sus contratos de arrendamiento deben renovarse. Cuando las compañías de bienes raíces comenzaron a comercializar Crown Heights como una frontera urbana deseable «recién descubierta», el propietario de «S» impuso el aumento acumulado sin previo aviso. Poco después vendió el edificio.

La hija de «S», que estudiaba para ser dentista, tomó horas extra en la cadena minorista de ropa donde trabajaba. Pero aún así no podían pagar la renta ni las multas que se acumulaban por pagos atrasados, lo que aumentaba la carga. «S» parecía atrapada en una pesadilla cuando la vi una mañana pidiendo un pasaje en la estación de metro de Utica Avenue para llegar a su trabajo

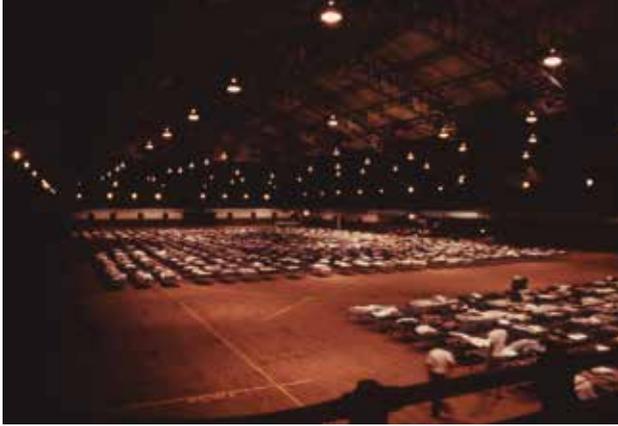


Guerrilla Girl «Alice Neel», y mujeres del proyecto The Artist & Homeless Collaborative. Cartel «Puedo sobrevivir en la calle», 1992. Fotocopia. Colección de Robin Tewes. Imagen de la exposición *Art for Change: The Artist & Homeless Collaborative*. Cortesía de la New-York Historical Society. Los participantes de Artist & Homeless Collaborative desarrollaron estos carteles con «Alice Neel» de Guerrilla Girl, basándose en sus experiencias.

como asistente de enfermería a domicilio en Manhattan. Se había empobrecido de la noche a la mañana, pagaba cerca del 70 por ciento de sus ingresos en renta y no vio otro recurso que aceptar la oferta de su nuevo propietario de 45 mil dólares para mudarse y renunciar a cualquier reclamo legal pendiente que pudiera tener para renovar su contrato de arrendamiento con la tasa estabilizada.

«Soporté vivir en estas calles en las que había que estar medio loco para ir a comprar un litro de leche por la noche», dijo «S». «Yo misma me deshice de una plaga de ratas hace cuatro años». Una vez, ella y otros inquilinos juntaron dinero para instalar un nuevo calentador de agua cuando el viejo se estropeó. «Vigilamos la calle, la limpiamos ¿Por qué deberíamos de irnos?» «S» y su hija estaban viviendo en casas de varios familiares y amigos (pagando un sofá aquí, una cama extra allá) cuando perdí contacto con ellas.

Cuarenta y cinco mil dólares parecían mucho dinero cuando se los ofrecieron, y alivió algunas de las preocupaciones financieras inmediatas de «S», pero en el mercado inmobiliario de Nueva York no era suficiente para reemplazar lo que ella y su hija habían perdido. Era poco probable



Kim Hopper, *Fort Washington Armory*, 1982. Imagen de la exposición *Art for Change: The Artist & Homeless Collaborative*. Cortesía de la New-York Historical Society. En la década de 1980, los fuertes se convirtieron en un recurso de emergencia para aliviar los superpoblados refugios urbanos.

que encontraran una casa similar que pudieran costear después de que se les acabara el dinero de la compra: la mayoría de los departamentos desocupados con renta estabilizada se vuelven más caros a medida que los propietarios actúan para empujarlos hacia la desregulación.

Desde el punto de vista del casero de «S», la compra fue una buena inversión que en poco más de un año se amortizaría con un aumento de la renta, mientras aumentaría sustancialmente el valor del edificio en caso de que los nuevos propietarios decidieran venderlo. Con el departamento vacío, pudieron agregar un bono de desocupación del 20 por ciento al siguiente contrato de arrendamiento, lo que elevó la renta a 2 528 dólares. Según «S», que se mantuvo en contacto con sus antiguos vecinos del edificio, se realizó una renovación que implicó levantar una pared de yeso para crear un segundo dormitorio, reemplazar algunos gabinetes y electrodomésticos de la cocina e instalar un refrigerador para vinos y una lavaseadora. Se impuso cómodamente la renta por encima del límite de desregulación de 2 700 dólares; la ley permite a los propietarios agregar a la renta el 2.5 por ciento del costo de las «mejoras importantes de capital». No existe una supervisión efectiva de la cantidad que los propietarios afirman haber gastado en mejoras; sin embargo, sí se cuenta con varios incentivos para inflar los costos.

La transformación de un departamento de una habitación a uno estrecho de dos habitaciones permitió al propietario alquilarlo a un grupo de tres jóvenes *roommates* que dividieron la nueva renta mensual de 4 300

dólares. Estos nuevos inquilinos son los supuestos «gentrificadores» de Brooklyn: pueden ser diseñadores web, recaudadores de fondos, asistentes editoriales, aspirantes a la industria de la moda, músicos con un par de trabajos de barman, chefs, maestros de escuela primaria, trabajadores de cine o televisión, o periodistas en línea—personas con el tipo de empleos que Nueva York genera abundantemente, que tienen que vivir fuera de los vecindarios más caros del distrito, como Williamsburg, DUMBO, Fort Greene y Park Slope, sin mencionar Manhattan— que son atraídos por agencias inmobiliarias que se especializan en presentar a inquilinos jóvenes solteros en los territorios más profundos de Brooklyn.

Cuando un propietario se embarca en una campaña para «potenciar» el valor en su edificio se convierte en un tormento psicológico para los inquilinos. «El acoso de los propietarios es prácticamente lo único de lo que hablan todos los que conozco», me dijo una inquilina asediada, llamada Nefertiti Macaulay. «Cuando llega es como si hubiera estallado una bomba en tu sala de estar». Después de que una firma de capital compró su edificio y comenzó a presionar a los inquilinos para que se fueran, Nefertiti intentó, con resultados mixtos, organizar una huelga. Amable y correcta, con un tatuaje en el hombro del famoso busto de la reina egipcia que lleva su nombre, Nefertiti ha vivido toda su vida en Brooklyn. Después de su experiencia con su arrendador, se convirtió en defensora de la vivienda y actualmente trabaja como enlace comunitario para Diana Richardson, quien representa a Crown Heights en la Asamblea del Estado de Nueva York. Me habló de un hombre de 71 años y su madre de 90 que habían vivido en el mismo departamento en otro edificio durante 40 años. «El nuevo propietario quiere darles 60 mil dólares para que se muden y consideran que deben de aceptarlos porque el propietario así lo dice. Es muy probable que acaben a merced del Departamento de Servicios para Personas sin Hogar, con un costo anual para la ciudad de 43 mil dólares por persona. Es algo que sucede todo el tiempo».

Una de las tácticas que emplean los propietarios es retener los cheques de renta sin cobrarlos y luego demandar a los inquilinos por falta de pago. Dolores, que ha vivido en Eastern Parkway durante 25 años, se vio envuelta en este plan. Entre 2013 y 2015, su edificio fue renovado dos veces. «Ni siquiera sabemos quiénes son los dueños. Cuando llamamos, nadie responde. Y cuan-

do responden, son muy irrespetuosos. Nos dicen que nos van a trasladar al este de Nueva York. ¿En qué parte del este de Nueva York? Es como si fuéramos un archivo muerto que quisieran esconder en algún almacén para que ya no estemos en el camino».

Algunos propietarios llevan a los inquilinos a los tribunales por colocar estanterías (lo que puede violar la cláusula de un contrato de arrendamiento que prohíbe a los inquilinos perforar las paredes) o por tener un compañero de cuarto o, en un caso que conozco, un canario como mascota. «La mayoría de la gente aquí no cree en los tribunales porque están acostumbrados a que actúen en su contra», dijo Nefertiti. «Eso es con lo que cuentan los propietarios». Muchos inquilinos desconocen las leyes que los protegen y tienen poco conocimiento de cómo funciona la intrincada burocracia inmobiliaria de Nueva York, por lo que son fácilmente intimidados por propietarios decididos. Una cita en la corte también es un día perdido en el trabajo. Los propietarios no esperan ganar todas estas escaramuzas, pero la avalancha de demandas ayuda a preparar el escenario para una compra: deprimido financieramente y emocionalmente, el inquilino acepta renunciar a sus derechos y marcharse.

Una artista que conozco en South Williamsburg huyó después de que el propietario le pagó a un vagabundo para que durmiera afuera de su puerta, defecara en el pasillo, invitara a amigos a fiestas llenas de drogas y se burlara de ella cuando entraba y salía del edificio. En el este de Nueva York, una madre me contó de un propietario que, después de afirmar que olía a gas en el pasillo, logró entrar a su departamento y luego le cerró la puerta dejándola afuera. En enero, una pareja con un bebé de tres meses en Bushwick se quejó ante la ciudad porque no tenían calefacción. En respuesta, el propietario amenazó con alertar a la Administración de Servicios para Niños que vivían con un bebé en un departamento sin calefacción. Temerosos de perder a su hijo, se fueron dejando al propietario lo que quería: una unidad vacante.

Lo que podría ser una buena noticia en circunstancias diferentes (la venta de un edificio abandonado y su renovación con un nuevo propietario) hoy provoca pánico inmediato. Cualquier esfuerzo de «mejora», sospechan muchos inquilinos, es probablemente el primer paso de lo que será un asalto prolongado a sus hogares. Un grupo llamado Asociación para el Desarrollo de Vecindarios y Vivienda, con la ayuda de la Fundación Ford y

la Fundación Mertz Gilmore, ha elaborado un Mapa de Alerta de Desplazamiento que identifica propiedades residenciales en las que los inquilinos son vulnerables al acoso y desalojos ilegales. Utilizando datos públicos asigna puntuaciones de riesgo a edificios con unidades de renta estabilizada que se han vendido por más que el precio promedio en el vecindario y cuyos propietarios han solicitado permisos de trabajo al Departamento de Edificios de la ciudad. De 96 400 propiedades en el mapa, 24 766 tenían el mayor riesgo de desplazamiento. El mapa ofrece a los inquilinos de estos edificios, y a sus defensores, una forma de realizar un seguimiento de los planes de los propietarios y preparar, si es necesario, una defensa temprana contra el desalojo.

Costa vive en el centro de Brooklyn, en el tipo de edificio preguerra que se puede encontrar en cualquier parte de Nueva York. Su vivienda consiste en una pequeña sala de estar deforme, claramente adaptada de un departamento más grande, con una cocina improvisada apoyada contra una pared. El dormitorio es lo suficientemente grande para que quepa un colchón. Ha estado viviendo allí desde que le dieron de baja de la Infantería de Marina hace 16 años. En 2014, una empresa gestora compró el edificio y se propuso deshacerse de la mayor cantidad posible de inquilinos con renta estabilizada. En el transcurso de un año, pudieron expulsar aproximadamente un tercio. «Me ofrecieron 50 mil dólares –dijo Costa–, una suma que podrían recuperar con la renta de dos años. Les dije que necesitaba medio millón».

Los nuevos propietarios comenzaron a renovar los departamentos vacíos. Según Costa, no obtuvieron permisos de trabajo, sino que fotocopiaron los viejos y los pegaron con cinta adhesiva en las puertas. «Trabajaban a todas horas, sobre todo de noche, los fines de semana, los días festivos, las 24 horas del día, polvo por todas partes, un infierno de escombros, no se podía dormir y apenas se respiraba. Los trabajadores nos maldijeron, como si les hubieran ordenado que nos trataran como basura».

Costa y otros residentes obtuvieron una orden para detener la construcción; sin embargo, tras una breve pausa, todo empezó de nuevo. Los departamentos quedaron inundados. El techo de un vecino se derrumbó al igual que la pared de otro. Costa grabó parte del trabajo ilegal en su teléfono celular. Unos días más tarde, un empleado de la empresa gestora se presentó con la



Vista de las instalaciones *Ernestine and Three Friends* y *Wanted/Opportunities Needed in On the Way Home*. Proyectos de The Artist & Homeless Collaborative y de Henry Street Settlement Visual Arts Gallery, 1993. Cortesía de Hope Sandrow, y de la New-York Historical Society.

policía, que arrestó a Costa por comportamiento amenazador: el capataz afirmó que había blandido el teléfono con ira. Costa fue llevado, esposado, al Hospital del Condado de Kings donde lo vistieron con una bata y lo retuvieron «para una evaluación psiquiátrica». Nunca había sido arrestado ni tratado por una condición psiquiátrica y fue puesto en libertad después de doce horas con un «diagnóstico diferido». En febrero de 2016, menos de dos años después de comprar el edificio, los propietarios lo vendieron por casi el doble de lo que habían pagado.

Por sorprendente que fuera la experiencia de Costa, aún más demoledora fue la de los inquilinos de un edificio en la Avenida Nueva York, cuyos propietarios enviaron equipos de construcción a los departamentos ocupados, alegando que habían venido para solucionar problemas estructurales. Arrancaron paredes, cortaron el agua y luego cesaron abruptamente el trabajo, dejando a los ocupantes con montones de polvo y escombros. Una mujer tuvo que ser liberada por el Departamento de Bomberos después de que los trabajadores clavaran la puerta de entrada desde afuera con madera contrachapada.

Historias como estas circulan por la ciudad como una corriente subterránea. Las repito no porque sean extraordinarias, sino porque son una realidad para miles de neoyorquinos; en la mayoría de los casos pasan desapercibidas. Los desplazados se escabullen, agazapados en su desgracia personal, buscando cualquier solución que puedan encontrar.

Muchos experimentan el desplazamiento como un fracaso personal; se disuelven en los márgenes de la

ciudad, obligados a viajar dos o tres horas para ganar un salario mínimo, o fuera de la ciudad a regiones deprimidas de Long Island, Nueva Jersey o el norte del estado de Nueva York. Si tienen raíces en el Caribe, como sucede con algunos residentes del centro de Brooklyn, es posible que intenten empezar de nuevo allá. O pueden unirse al creciente número de personas que oficialmente están sin hogar y que dependen de la ciudad para encontrar refugio.

Greenberg, Michael

2017 «Tenants Under Siege: Inside New York City's Housing Crisis», *The New York Review of Books*, vol. LXIV, núm. 13, 17 de agosto de 2017, Nueva York, pp. 75-81

#### Art for Change: The Artist & Homeless Collaborative

Las imágenes que acompañan este artículo fueron parte de *Art for Change: The Artist & Homeless Collaborative*, que se presentó del 3 de diciembre de 2021 al 3 de abril de 2022 en la New-York Historical Society. La exposición indagaba en la historia de las personas sin hogar en Nueva York, a través de las mujeres pertenecientes al proyecto The Artist & Homeless Collaborative. Fundado por Hope Sandrow, este proyecto reunió a las mujeres residentes del Park Avenue Armory Shelter for Homeless Women con artistas y activistas como Guerrilla Girls, Women's Action Coalition, Visual AIDS, Judith Shea y Kiki Smith, entre otros, para desarrollar exposiciones, publicaciones y carteles.

+ info: nyhistory.org