

# NUESTROS HOGARES, NUESTRO FUTURO

El poder colectivo para ganar el control de alquileres y la estabilidad de las comunidades

Tram Hoang y Amee Chew | Julio 2025



# ANTECEDENTES DE ESTE INFORME

Este informe es fruto de la colaboración entre PolicyLink, Popular Democracy in Action y la Alianza por el Derecho a la Ciudad (Right to the City Alliance).

## PolicyLink

**PolicyLink** es un instituto nacional de investigación y acción que trabaja para construir un futuro en el que todas las personas de los Estados Unidos de América puedan participar en una democracia multirracial floreciente, prosperar en una economía equitativa, y vivir en comunidades prósperas donde abunden las oportunidades.

[policylink.org](http://policylink.org)



**Popular Democracy in Action** y sus filiales saben que la gente común y corriente tiene el poder de cambiar el mundo. Damos fin a la política de siempre para forjar un gobierno y una sociedad multirraciales y representativos, en los que todas las personas prosperemos, sin excepción.

<http://populardemocracyinaction.org/>



**La Alianza por el Derecho a la Ciudad** (Right to the City o RTTC, por sus siglas en inglés) es una alianza nacional de más de 70 organizaciones comunitarias que trabajan para lograr la justicia racial, económica, de género y medioambiental, y que acrecientan el poder de las bases para detener la gentrificación y el desplazamiento, y construir comunidades democráticas, justas y sostenibles.

[righttothecity.org](http://righttothecity.org)

©2025 PolicyLink. Todos los derechos reservados.

# CONTENIDO

<b>Resumen ejecutivo</b>	<b>5</b>
<b>Hoja de abreviaturas</b>	<b>10</b>
<b>Introducción</b>	<b>11</b>
<b>1.0 ¿Qué es el control de alquileres?</b>	<b>15</b>
1.1 Definición de términos clave	16
1.2 Principios para un control de alquileres fuerte	17
1.3 Breve historia del control de alquileres en EE.UU.	19
<b>2.0 Comprender el campo de batalla</b>	<b>21</b>
2.1 La nación de inquilinos	22
2.2 Impulsores de la crisis	27
2.3 El poder y el alcance del cabildeo [lobby] de la industria inmobiliaria corporativa	32
<b>3.0 Por qué el control de alquileres</b>	<b>42</b>
3.1 El control de alquileres interrumpe el ciclo de especulación y amplía el poder colectivo de los inquilinos	43
3.2 Los inquilinos ganan estabilidad y asequibilidad	46
3.3 Si el control de alquileres se expande a nivel nacional, ¿quién sale ganando?	54
3.4 El control de alquileres tiene un impacto inmediato, generalizado y rentable.	57
3.5 El control de alquileres beneficia a comunidades enteras	59
3.6 El control de alquileres es popular	65
<b>4.0 Herramientas de inoculación: Respuestas a los argumentos habituales contra el control de alquileres</b>	<b>69</b>
4.1 La verdad sobre el control de alquileres	70
4.2 Los economistas empiezan a replantearse el control de alquileres	74
<b>5.0 Guía para ganar el control de alquileres</b>	<b>78</b>
5.1 Resumen del diseño de políticas	79
5.2 Fundamentos jurídicos del control de alquileres	94
5.3 Panorama de la prioridad estatal	96

5.1	Fortalecimiento y expansión del control de alquileres	103
	Etapa 1: Políticas ganadoras que construyen la base para el control de alquileres	104
	Colorado Homes for All: Desalojo por causa justificada	109
	Etapa 2: Ganar el control de alquileres	111
	Alianza de Californianos para el Empoderamiento Comunitario (Alliance of Californians for Community Empowerment o ACCE, por sus siglas en inglés): Ley de Protección de Inquilinos	114
	Make the Road Connecticut: Campaña “Tope a los aumentos de alquiler (Cap the Rent)”	115
	Etapa 3: Proteger y reforzar el control de alquileres	117
	Justicia de vivienda para todxs Nueva York (Housing Justice for All New York): Ley de estabilidad de la vivienda y protección de los inquilinos, y causa justa	120
	CASA: Control de alquileres en los condados de Prince George y Montgomery	122
	Etapa 4: Implementación y aplicación del control de alquileres	125
	Unión de Inquilinos de Pasadena [Pasadena Tenants Union]: Implementación y defensa del control de alquileres	127
	Housing Justice Center: Implementación y aplicación del control de alquileres en Saint Paul	131
	<b>Conclusión</b>	<b>134</b>
	<b>Agradecimientos</b>	<b>136</b>
	<b>Biografías de los autores</b>	<b>138</b>
	<b>Apéndice</b>	<b>140</b>
	Apéndice A: Ejemplo de texto normativo	140
	Apéndice B: Metodología	141
	Apéndice C: Hogares de inquilinos que posiblemente se estabilizarían con la expansión del control de alquileres	143
	<b>Notas</b>	<b>145</b>

# RESUMEN EJECUTIVO

En los últimos meses, los ataques deliberados a la democracia han reducido la capacidad de las agencias federales de hacer cumplir las leyes fundamentales para la vivienda y los derechos humanos, y la revocación de las protecciones al consumidor por las que tanto se ha luchado ha hecho que todo el mundo sea cada vez más vulnerable a las tendencias depredadoras y lucrativas de las empresas. Sin embargo, en comunidades rurales y ciudades alrededor del país, los organizadores reclaman un control de alquileres para proteger a los inquilinos de los alquileres disparados y combatir el mercantilismo descontrolado que se está apoderando de las comunidades.

Potenciar esta poderosa, aunque infrutilizada, herramienta podría tener un impacto tremendo: si el control de alquileres se hiciera realidad en los 45 estados que actualmente no tienen políticas al respecto, se estabilizarían 31.5 millones de hogares adicionales que alquilan. De los hogares que se beneficiarían de la ampliación del control de alquileres, 19.7 millones (o el 60%) serían de bajos ingresos, y 14.7 millones (o el 47%) serían hogares de personas racializadas. La ampliación del control de alquileres no sólo les daría poder a los inquilinos, sino que elevaría a las comunidades y ayudaría a promover la justicia racial y económica.

Escrito por un equipo de organizadores de inquilinos, defensores de políticas, abogados e investigadores, este informe sirve como una serie de herramientas para cualquier grupo de organizadores o defensores que estén iniciando campañas para el control de alquileres, o continuándolas. El presente afirma lo que el movimiento por la justicia de vivienda ha sostenido durante décadas: que depender sólo del mercado privado y, lo que es más importante, de la desregulación, no resolverá nuestras crecientes necesidades de vivienda asequible ni ayudará a sustituir la rápida pérdida de viviendas de alquiler más bajo. Además, ofrece datos sólidos, orientación política, pensamiento estratégico y aprendizaje práctico para apoyar las campañas que buscan vías para construir poder para el control de alquileres y aún más. El informe consta de cinco secciones:

Sección 1.0:

## **¿Qué es el control de alquileres?**

El control de alquileres es el pilar de la política de vivienda en nuestro mercado predominantemente lucrativo, protegiendo y estabilizando hogares y comunidades enteras. Esta sección esboza los principios para diseñar la política más sólida posible y ofrece una breve historia del control de alquileres, situando este momento en el contexto de la política de vivienda estadounidense y de la historia inmobiliaria. Aspectos destacados:

- Los organizadores deben aspirar a el control de alquileres entre inquilinatos, la máxima cobertura, un mínimo de lagunas legales y exenciones, y un diseño del programa centrado en los inquilinos y que incorpore mecanismos sólidos de implementación y aplicación.
- La historia del control de alquileres en los Estados Unidos abarca un siglo. Esta viene acompañada de una historia aún más larga de asociaciones que intentan proteger las funciones raciales-capitalistas de los derechos de propiedad estadounidenses y rechazar a los inquilinos como si no fueran participantes meritorios en los sistemas políticos y sociales del país.

## Sección 2.0

### **Comprender el campo de batalla**

Es necesario que al planificar e implementar campañas, los organizadores y defensores comprendan las condiciones en las que viven los inquilinos y trabajadores, las fuerzas que exacerban las inequidades y las entidades que luchan para debilitar el movimiento por la justicia de vivienda. Esta sección se esfuerza por complementar el conocimiento derivado de las vivencias de los inquilinos con datos e investigaciones sobre la oposición. Aspectos destacados:

- Quince millones, o el 82%, de los hogares que alquilan que ganan menos del 200% del nivel federal de pobreza se vieron obligados a pagar más del 30% de sus ingresos en alquiler, y el 55% de los inquilinos con bajos ingresos se vieron obligados a pagar más de la mitad de sus ingresos.<sup>1</sup>
- Desde 2013, Estados Unidos ha perdido más de 2.5 millones de viviendas de bajo precio, que se alquilan por debajo de \$600 al mes, en gran parte debido a los aumentos de alquiler de parte de los propietarios.<sup>2</sup>
- Los inversionistas institucionales son ahora propietarios de la mayoría de las unidades de alquiler en Estados Unidos, y no muestran señales de desaceleración.<sup>3</sup> Estas empresas de capital privado no sólo afectan a quienes alquilan sus unidades, sino que también influyen en el panorama inmobiliario en general, dando cabida a que los propietarios más pequeños aumenten los alquileres.
- Las seis asociaciones corporativas de propietarios examinadas en este informe gastaron la asombrosa cifra de \$326 millones<sup>4</sup> en cabildeo federal entre el año fiscal 2020-2023 mientras amasaban \$1,860 millones<sup>5</sup> en ingresos combinados.

## Sección 3.0

### **Por qué el control de alquileres**

El control de alquileres funciona: es eficaz para mejorar inmediatamente la estabilidad y asequibilidad de la vivienda para los inquilinos actuales a una escala que otras opciones políticas no pueden igualar. La estabilidad de la vivienda, a su vez, promueve una cascada de beneficios económicos, de la salud, educativos, cívicos y climáticos que beneficia a comunidades enteras. Y el control de alquileres es popular entre los votantes, tanto entre los propietarios como entre los inquilinos. Esta sección equipa a organizadores y defensores con argumentos potentes, datos sólidos y pruebas convincentes para informar a la base y mover a los políticos hacia la alineación en materia de control de alquileres. Aspectos destacados:

- El control de alquileres beneficia de forma desproporcionada a los inquilinos con bajos ingresos, a las personas racializadas y a otros grupos marginados. Su amplio alcance y rápido impacto lo convierten en una barrera crítica contra el desplazamiento y en un preservador de las viviendas de costo accesible [asequible] y de alquiler bajo existentes. Aunado a las estrategias para incrementar el suministro de vivienda asequible a personas con ingresos bajos, el control de alquileres es necesario para mantener esas unidades de vivienda a un costo permanentemente accesible.
- El control de alquileres es más eficaz para preservar la asequibilidad y la estabilidad cuando incluye la regulación de alquileres entre ocupantes, que limita los aumentos de los alquileres incluso después de que los inquilinos se hayan mudado.
- Si la vivienda es asequible, todo el mundo gana. En 2020, si ningún inquilino en el país hubiera sufrido la carga de alquiler, todos habrían tenido \$141,000 millones adicionales en ingresos disponibles.<sup>6</sup> Esta oportunidad perdida representa miles de millones de dólares que podrían haberse reinvertido en las comunidades y economías locales.
- De Arizona a Pensilvania y de Nueva York a Washington, una mayoría abrumadora de inquilinos y propietarios están a favor del control de alquileres, y el 78% de los inquilinos inscritos para votar en estados indecisos dijeron que era más probable que votaran por políticos que están a favor de este. A nivel local y estatal, los políticos que apoyan el control de alquileres ganan las elecciones.

## Sección 4.0

### **Herramientas de inoculación: Respuestas a los argumentos habituales contra el control de alquileres**

La industria inmobiliaria ha invertido tiempo y recursos en campañas de desinformación y alarmismo. El objetivo de esta sección es brindar a los organizadores respuestas y análisis que les ayuden a contrarrestar los mitos comunes y conceptos erróneos, a la vez que se centra en las narrativas de las personas más afectadas. Aspectos destacados:

- El control de alquileres no reduce la producción de viviendas ni conduce necesariamente a que empeore el mantenimiento; les permite a los propietarios obtener un rendimiento justo de sus inversiones.
- La oferta por sí sola no puede resolver nuestra crisis de [escasez de] vivienda asequible, y el mercado lucrativo no construirá viviendas asequibles a la escala que nuestras comunidades necesitan, ni puede hacerlo.
- Todos los propietarios, independientemente de su tamaño, operan su empresa en un mercado regulado. El objetivo del control de alquileres es evitar comportamientos depredadores en búsqueda de lucro, y no debe permitirse que ninguna entidad empresarial, independientemente de su tamaño, haga caso omiso de una regulación razonable.
- Cuando examinamos la realidad de nuestro injusto sistema de vivienda, el control de alquileres es una respuesta lógica para regular el enorme poder que ejercen los propietarios. Al domar el poder de los propietarios sobre el mercado, el control de alquileres reduce los ingresos financieros que los propietarios pueden extraer de los inquilinos.

## Sección 5.0

### **Guía para ganar el control de alquileres**

Todas las campañas de control de alquileres siguen diferentes trayectorias, y esta sección es una guía táctica para organizadores y defensores en cualquier fase de la campaña. Esta comienza con una guía detallada para el diseño de políticas de control de alquileres, una introducción a los fundamentos jurídicos para el control de alquileres en la legislación federal y estatal, y un resumen general de las complejidades del poder de prioridad estatal. La sección incluye estudios de casos sobre las lecciones aprendidas en campañas de todo el país, en los que se analiza cómo se han promovido políticas que sientan las bases del control de alquileres, cómo se ha conseguido el control de alquileres, cómo se ha protegido y reforzado el control de alquileres preexistente y cómo se ha luchado por lograr implementación y aplicación fuertes. Aspectos destacados:

- Redactar la política de control de alquileres adecuada requiere centrarse en los inquilinos racializados y de bajos ingresos, desarrollar un análisis sólido del panorama político y legal, y crear un plan para construir el poder necesario para ganar.
- Hasta la fecha, está bien establecido que el control de alquileres no viola la ley federal. La Corte Suprema de EE.UU. ha respaldado en repetidas ocasiones las leyes de control de alquileres y en 2024 rechazó los intentos de hacer que reconsiderara sus fallos anteriores.
- Los estados pueden abusar del poder de prioridad, haciendo uso de su capacidad como gobierno de nivel superior para limitar o eliminar la autoridad de un nivel inferior, reforzando sistemas opresivos y socavando la democracia local. Las leyes de preeminencia [prioridad] sobre el control de alquileres impulsadas por las empresas bloquean o se interponen a la capacidad de más de 30 estados de regular el precio de las viviendas de alquiler.

**FIGURA 1**

**Guía de casos prácticos de esta sección**

Etapa de la campaña	Organización	Política	Campaña	Estrategias clave
<b>Políticas victoriosas que construyen el cimiento para el control de alquileres</b>	<a href="#">Colorado Homes for All (COHFA)</a>	Causa justa para el desalojo en todo el estado	Legislación estatal a través de la legislatura	Practicar la disciplina narrativa; evitar compromisos que socavarían futuras victorias.
<b>Ganar el control de alquileres</b>	<a href="#">Alianza de Californianos para el Empoderamiento Comunitario</a> (Alliance of Californians for Community Empowerment o ACCE)	Causa justa para el desalojo y control de alquileres en todo el estado	Legislación estatal a través de la legislatura	Forjar alianzas con sindicatos y aprovechar la influencia de figuras públicas.
	<a href="#">Make the Road Connecticut</a>	Control de alquileres en todo el estado	Legislación estatal a través de la legislatura	Centrar la importancia de la justicia lingüística; campañas estratégicas por distritos.
<b>Protección y fortalecimiento del control de alquileres</b>	<a href="#">Housing Justice for All Nueva York</a> (HJ4A)	Causa justa en el desalojo y control de alquileres en todo el estado	Legislación estatal a través de la legislatura	Intensificación continua de la defensa; pasar de la aprobación a la implementación.
	<a href="#">CASA</a>	Control de alquileres en los condados de Prince George y Montgomery	Legislación del condado a través de las comisiones del condado	Sentar las bases con medidas provisionales; convertir el control de alquileres en un tema electoral.
<b>Implementación y aplicación del control de alquileres</b>	<a href="#">Unión de Inquilinos de Pasadena</a> (Pasadena Tenants Union o PTU)	Control del alquiler y causa justa en toda la ciudad	Iniciativa electoral en Pasadena, California	Negociar por la estructura de Junta de Alquileres; crear una nueva agencia municipal y dotarla de personal.
	<a href="#">Housing Justice Center</a> (HJC)	Control de alquileres en toda la ciudad	Iniciativa electoral en Saint Paul, Minnesota	Potenciar el derecho de acción privado; abogar por herramientas de aplicación administrativa [de la iniciativa].

Es más urgente que nunca tomar medidas para prevenir la falta de vivienda, proteger a los inquilinos y garantizar la prosperidad de nuestras comunidades. En todo el país, los organizadores y defensores se enfrentan a lo que este precario momento del panorama federal significa para el poder estatal y local. En conjunto, los análisis y las lecciones de los esfuerzos exitosos proporcionan a los organizadores las herramientas necesarias para unirse y avanzar en campañas estratégicas para el control de alquileres.

# HOJA DE ABREVIATURAS

**ACCE:** Alianza de Californianos para el Empoderamiento Comunitario (Alliance of Californians for Community Empowerment)

**ACRE:** Action Center on Race and the Economy

**AFREF:** Americans for Financial Reform Education Fund

**AMI:** Ingreso Medio de la Zona

**BCG:** Bargaining for the Common Good (Negociación para el bien común)

**CAA:** California Apartment Association (Asociación de Apartamentos de California)

**CAR:** California Association of Realtors (Asociación de Agentes Inmobiliarios de California)

**COHFA:** Colorado Homes for All (Hogares de Colorado para Todos)

**COPA:** Ley de oportunidad de compra para la comunidad (Community Opportunity to Purchase Act) índice de precios al consumidor—Índice de precios al consumidor

**ELI:** Ingresos extremadamente bajos

**FRC:** Fair Rent Commission (Comisión de Alquiler Justo)

**HJ4A:** Housing Justice 4 All New York (Justicia de Vivienda para Todos Nueva York)

**HJC:** Housing Justice Center (Centro de Justicia de Vivienda)

**HSTPA:** Ley de Estabilidad de la Vivienda y Protección de los inquilinos (Housing Stability and Tenant Protection Act)

**LIHTC:** Crédito fiscal para la vivienda para personas con bajos ingresos

**LSSC:** Centro de Apoyo de Soluciones Locales

**NAA:** National Apartment Association (Asociación Nacional de Apartamentos)

**NAHB:** National Association of Home Builders (Asociación Nacional de Constructores de Viviendas)

**NAR:** National Association of Real Estate Agents (Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios)

**NMHC:** National Multifamily Home Council (Consejo Nacional de Viviendas Multifamiliares)

**NRHC:** National Rental Home Council (Consejo Nacional de Viviendas de Alquiler)

**PAC:** Comité de Acción Política

**PTU:** Pasadena Tenants Union (Unión de Los inquilinos de Pasadena)

**REIT:** Real Estate Investment Trust (Fondo de Inversión Inmobiliaria)

**RER:** Real Estate Roundtable (Mesa Redonda Inmobiliaria)

**RTTC:** Right to the City Alliance (Alianza por el Derecho a la Ciudad)

**TOPA:** Tenant Opportunity to Purchase Act (Ley de oportunidad de compra para los inquilinos)

**TRTC:** Tenant Right to Counsel (Derecho de los inquilinos a Asistencia Legal)

# INTRODUCCIÓN

Nos encontramos en un momento sin precedentes en la historia de Estados Unidos. El desmantelamiento deliberado de nuestra infraestructura federal para la gobernanza y la rendición de cuentas siembra caos y miedo, los cuales se sienten profundamente en cada rincón de nuestras comunidades. Y, sin embargo, en medio de esta incertidumbre, el movimiento a favor de la justicia de vivienda nos da esperanza.

Hace menos de 10 años, los organizadores volvieron a impulsar el control de alquileres mediante poderosas victorias en las que se aprobó y amplió el control de alquileres y la causa justa a nivel estatal en California, Nueva York y Oregón. En los últimos cinco años, los votantes de Portland (Maine) y Saint Paul (Minnesota) aprobaron algunas de las ordenanzas de control de alquileres más estrictas del país, y otras ciudades con leyes preexistentes (Richmond y Santa Mónica, California) las han reforzado. Los organizadores lideraron la lucha para aprobar el derecho de los inquilinos a asistencia legal en Boulder (Colorado), causa justa en todo el estado de Colorado, y el derecho a asistencia legal, a causa justa y a la estabilización del alquiler en el estado de Washington.

Estas protecciones tan necesarias llenan el vacío creado por la ausencia de medidas federales. Lo que es igualmente digno de mención, sin embargo, es que el vehículo organizativo que logró estas victorias es a la vez un remedio temporal al incumplimiento de las funciones del gobierno federal y una estrategia central para construir poder estatal y local para el futuro, independientemente de la administración. Los organizadores de justicia de vivienda pueden aprovechar este momento para crear coaliciones multirraciales de clase trabajadora que unan a la gente en torno a un movimiento de los inquilinos sólido.

En última instancia, los organizadores y defensores de la justicia de la vivienda comparten el deseo de liberarnos del control que los propietarios con ánimo de lucro ejercen sobre nuestro sustento. Han pasado a la acción, creando con éxito vías para apoyar a los inquilinos que enfrentan un desalojo y limitando las formas en que los propietarios pueden desarraigar a las personas de sus hogares. De este modo, los organizadores han demostrado a los funcionarios electos que tenemos el poder colectivo para hacer realidad un futuro diferente, en el que, independientemente de las crisis de salud pública, los desastres climáticos o los panoramas políticos, los inquilinos estén *siempre* protegidos.

Conjuntamente, pedimos un cambio que es a la vez sencillo y sensato, algo que el gobierno federal ha garantizado a los propietarios de viviendas durante décadas a través de hipotecas a tipo fijo y que casi 200 jurisdicciones de todo el país ya han adoptado: el control de alquileres. El control de alquileres es un pilar de la política de vivienda en nuestro mercado predominantemente lucrativo, que protege y estabiliza hogares individuales y comunidades enteras. Si el control de alquileres se hiciera realidad en 45 estados más, se estabilizarían 31.5 millones de hogares de los inquilinos.

El movimiento actual por la justicia de vivienda maduró durante la crisis mundial de las ejecuciones hipotecarias en la década posterior al huracán Katrina. Liderado por los inquilinos y personas sin hogar, este movimiento nos ha demostrado que un sistema de vivienda basado en la desinversión, la especulación y el desplazamiento impulsados por el mercado y racialmente estructurados erosiona la democracia para todo mundo.

Los alquileres desorbitados afectan a los inquilinos mucho más allá de las ciudades costeras y los destinos Airbnb de gran demanda. En 2024 no había ni una sola zona metropolitana o condado en Estados Unidos donde una persona que ganara el salario mínimo federal, o un salario mínimo estatal o local más alto, pudiera permitirse un alquiler modesto de dos dormitorios no regulado.<sup>7</sup> Los alquileres inasequibles tampoco perdonan a los hogares de ingresos medios-altos, el 45% de los cuales ahora consideran que tienen una carga de alquiler (gastan entre el 30% y el 50% de sus ingresos en alquiler). Este aumento indica que se ha duplicado la proporción de hogares con ingresos medios-altos con carga de alquiler en las dos décadas transcurridas desde 2001.<sup>8</sup>

Sin una protección significativa de los inquilinos, las consecuencias de un sistema de vivienda injusto se transmiten a la siguiente generación. La inseguridad en la vivienda afecta a la salud física y mental, al aprendizaje en la niñez, al cuidado de las personas mayores, al acceso y la movilidad de las personas con discapacidades, a la organización de la fuerza laboral, a la independencia de las personas adultas jóvenes, a los tiempos de desplazamiento al trabajo y a la vida cívica en general.<sup>9</sup> Las mujeres y la niñez negras se enfrentan de forma desproporcionada a la amenaza del desalojo y sufren sus consecuencias directas en el estrés, el empleo, la natalidad y la esperanza de vida.<sup>10</sup>

La financiarización amplía el sistema de crisis. Históricamente, los grandes inversionistas institucionales en el sector inmobiliario han previsto rendimiento durante décadas de revalorización constante. La financiarización de la vivienda se refiere al modo en que los políticos han desregulado cada vez más el sector financiero para permitir que administradores/as financieros, bancos, fondos de pensiones, dotaciones universitarias, fondos soberanos internacionales, así como inversionistas particulares obtengan utilidades a corto plazo del aprovechamiento de las viviendas físicas.<sup>11</sup> Grupos de inversión como las sociedades de responsabilidad limitada (LLC, por sus siglas en inglés), los fondos de capital privado y los Fondos de Inversión Inmobiliaria (REIT) ocultan a los inversionistas-propietarios de los inquilinos y de las comunidades en general. De este modo, las viviendas sirven al sector financiero como vehículo para mover capital, en lugar de como hogares que poseen un valor social esencial para la vida cotidiana de las personas.<sup>12</sup>

Antes de que amainara la crisis de las ejecuciones hipotecarias, empresas de capital privado como Blackstone reunieron enormes sumas de capital de inversión para crear carteras de unidades de alquiler con el fin de beneficiarse de las pérdidas de viviendas de la gente.<sup>13</sup> La continua invasión de la financiación de capital privado y de los propietarios corporativos en los alquileres de viviendas prefabricadas, multifamiliares y unifamiliares contribuye a las presiones de aumentar los alquileres no regulados para todos.<sup>14</sup> Los pequeños propietarios adoptan cada vez más una mentalidad de inversionista para extraer cualquier utilidad a corto plazo que permita el mercado.<sup>15</sup>

Cuando nuestras viviendas y comunidades enteras se agrupan en grandes carteras, los inversionistas aprovechan estas para obtener acceso a créditos o inversiones adicionales. Estas obligaciones con el sector financiero se ven reflejadas en la carga de alquiler de los inquilinos y, a menudo, en la deuda de las familias. En el mes previo a las elecciones presidenciales de 2024, 5 millones de inquilinos en este país estaban atrasados en el pago del alquiler y vivían bajo un mayor riesgo de desalojo; en Mississippi, esto representaba la asombrosa cifra de uno/a/e de cada cuatro los inquilinos.<sup>16</sup> Si los ingresos y el crédito de las persona que alquilan no alcanzan para cubrir los costos, los alquileres más altos pueden inducir condiciones de pobreza; en otras palabras, el “alquiler come primero”.<sup>17</sup>

La vivienda es una necesidad básica; es un bien público y social que hay que proteger y regular. Políticas como el control de alquileres nos acercan a la realización de la vivienda como un derecho humano para todos, independientemente de los ingresos o la procedencia. El control de alquileres es una exigencia universalista que aporta beneficios inmediatos y desproporcionados a grandes poblaciones de los más necesitados. Los inquilinos con ingresos moderados y bajos de todas las generaciones se organizan no sólo para su propio beneficio, sino también para el de sus vecinos, consiguiendo protecciones compartidas que estabilizan a comunidades enteras. Al garantizar el derecho a renovar los contratos de arrendamiento y limitar los aumentos de alquiler, el control de alquileres otorga a los inquilinos el derecho a organizarse en sus hogares, activando los lazos comunitarios y reforzando las redes de apoyo mutuo. Edificio por edificio, y distrito por distrito, los inquilinos están aumentando su poder como bloque de votantes, a menudo postulándose a sí mismos para un cargo y llevando el movimiento de los inquilinos al gobierno.

Transformar la situación actual del sistema de vivienda en hogares dignos para todas las personas requiere construir una base entre vecinos, formar coaliciones y utilizar estratégicamente el poder gubernamental para conseguir el control universal de los alquileres, y aún más. De las duras campañas surge una visión progresista de vivienda social, firmemente cimentada en la regulación de los alquileres. Las propuestas de vivienda social lideradas por el movimiento se centran en los principios de equidad, reparación y la convicción generalizada de que la vivienda debe ser diseñada y controlada por las personas que la consideran su hogar.

El control de alquileres con protecciones de causa justa ayuda a maximizar los fondos públicos para medidas de asequibilidad profundas, como la Sección 8 y la vivienda pública, así como para la producción de vivienda social. Un enfoque de sentido común a la crisis de la vivienda es crear un alivio inmediato a través del control de alquileres, mientras que se implementan, fortalecen y protegen estos programas en tándem. Cuando se aplican conjuntamente, estas estrategias permiten al gobierno desempeñar un papel crucial en la construcción de una alternativa viable al actual sistema de crisis, basada en la asequibilidad *permanente*, la toma de decisiones *democrática*,

*la resiliencia y la responsabilidad climáticas, y la protección de las personas más vulnerables, proporcionando beneficios universales a comunidades enteras.*

Para conseguir un futuro en el que la vivienda sea un derecho humano, el control de alquileres es un paso necesario para el movimiento por la justicia de vivienda. Para protegerse mutuamente en las tormentas que se avecinan, este movimiento es un hogar para poner en práctica los valores de la democracia, la equidad y la mutualidad, donde las comunidades multirraciales pueden reforzar el poder de los inquilinos tanto para conseguir un alivio inmediato como para sentar las bases de un futuro próspero y justo.

1.0

# ¿QUÉ ES EL CONTROL DE ALQUILERES?



El control de alquileres protege a los inquilinos de los aumentos excesivos de los alquileres mediante la creación de un calendario de aumentos razonables y graduales de los alquileres, al tiempo que permite a los propietarios recibir una utilidad justa por su inversión. Como ocurre con cualquier problema sistémico multidimensional, no existe una solución milagrosa para solucionar la crisis de la vivienda, pero se ha demostrado que el control de alquileres es clave para proteger a los inquilinos del desplazamiento económico. Por lo tanto, es el pilar de cualquier marco para una política de vivienda eficaz y proporciona una protección necesaria para que los organizadores y defensores puedan buscar herramientas adicionales para eliminar la discriminación en la vivienda, construir viviendas de asequibilidad permanente y otras estrategias esenciales.

## 1.1

### Definición de términos clave

- **Control de alquileres [también conocido como control de renta]:** Aunque el término se utiliza a veces para referirse a las políticas de “regulación de alquileres de primera generación” (por ejemplo, poner límites al aumento del alquiler, congelar el precio del alquiler) aplicadas por la Oficina de Administración de Precios de EE.UU. durante la Segunda Guerra Mundial, “control de alquileres” se utiliza ahora a menudo indistintamente con “estabilización de alquileres” para describir las regulaciones de alquiler más ampliamente.<sup>18</sup>
- **Estabilización del alquiler:** A menudo se utiliza para describir la “regulación de alquileres de segunda generación” o las políticas de “control moderado de alquileres” que limitan el aumento de los alquileres mediante la aplicación de un calendario predecible que restringe el aumento máximo de los alquileres cada año. Para ser eficaz, la estabilización de los alquileres debe ir acompañada de leyes de desalojo por “causa justa” y otras medidas de protección de los inquilinos.
- **Regulación del alquiler:** Término general para referirse a las políticas que tienen como objetivo hacer que las viviendas de alquiler sean asequibles y accesibles para los inquilinos, ya sea limitando los aumentos de alquiler, estableciendo topes máximos de alquiler o estableciendo normas para determinar alquileres justos.
- **Límite [también conocido como “tope”] o ajuste del alquiler:** Porcentaje o monto máximo que puede aumentar el alquiler en un periodo de 12 meses.
- **Leyes de desalojo por causa justa (o “buena causa”):** Protecciones de los inquilinos diseñadas para evitar desalojos arbitrarios, discriminatorios o por represalias, que exigen que los propietarios sólo puedan desalojar a los inquilinos por una “causa justa”, como el impago del alquiler, repetidas infracciones del contrato de alquiler, actividades ilegales (demostrables ante un tribunal) o planes de ocupación inmediata por parte del propietario. Algunas leyes de causa justa, como la

del Estado de Nueva York, también pretenden evitar los desalojos por aumentos desproporcionados del alquiler.

- **Control de alquileres entre inquilinatos:** Elemento del diseño de una política que vincula el control de alquileres a la unidad, de modo que incluso cuando los inquilinos cambian, esa unidad habitacional está sujeta al aumento máximo anual del alquiler entre inquilinatos.

A lo largo de este informe, los autores utilizan el término “control de alquileres” debido a su amplio reconocimiento. No se refiere a una política específica, sino a las políticas de regulación de alquileres en general.

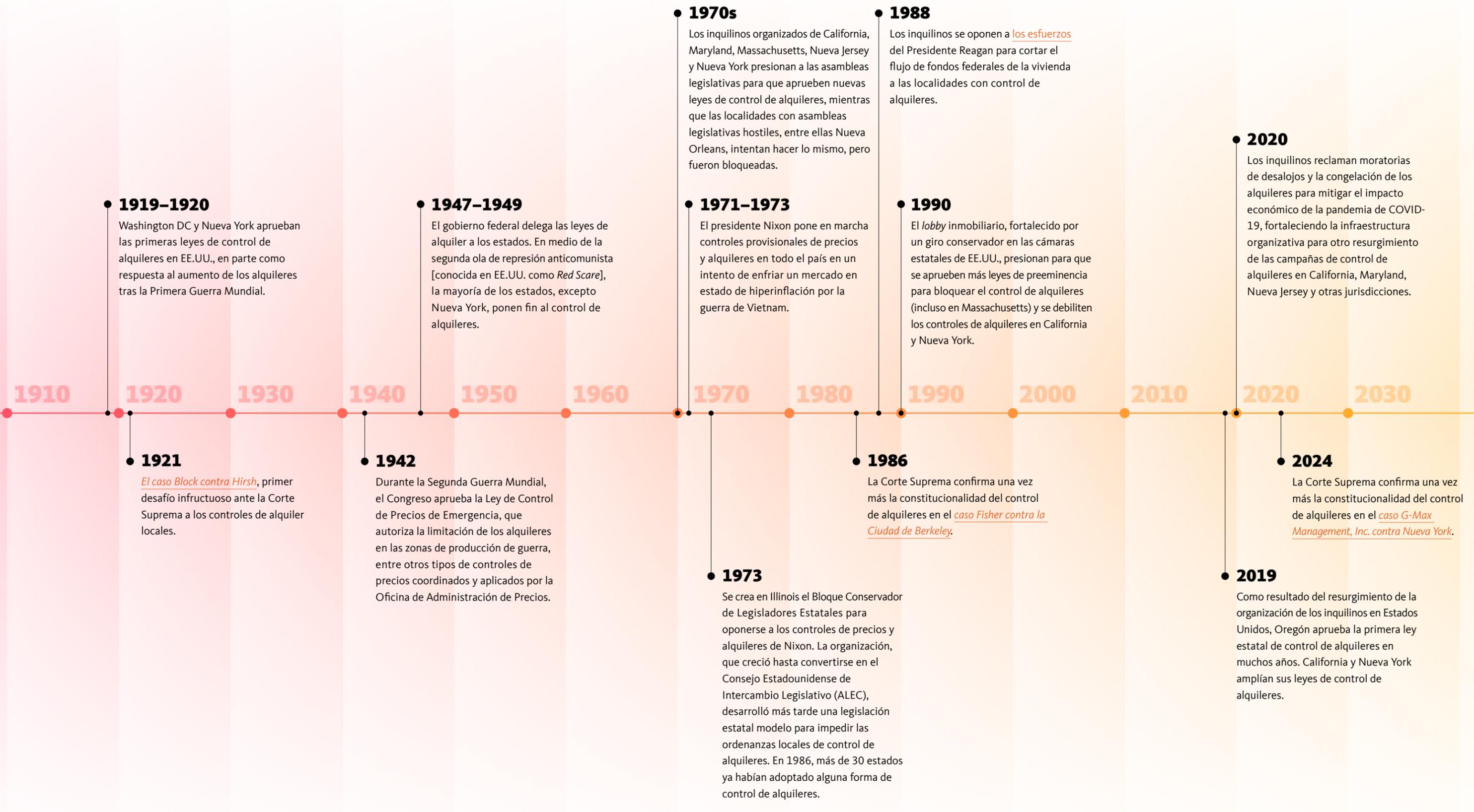
## 1.2

### Principios para un control de alquileres sólido

Diseñar la política de control de alquileres más eficaz requiere aspirar al objetivo principal de protección universal. Ya sea que las comunidades estén buscando adoptar el control de alquileres o fortalecer las ordenanzas preexistentes, una política que ofrezca las protecciones más fuertes para abarcar al número máximo de los inquilinos se caracteriza por:

1. El límite anual más bajo posible en el alquiler para promover la asequibilidad de la vivienda a largo plazo.
2. Abarcar al mayor número de viviendas con un número mínimo de exenciones de la política permitidas en función del tipo de edificio y de la clasificación de nueva construcción.
3. Regulación de alquileres entre inquilinatos para proteger a los inquilinos durante todo el periodo de alquiler, con la prohibición de establecer aumentos a precio del mercado cuando los inquilinos se muden.
4. Reducción al mínimo de los tecnicismos jurídicos que permiten a los propietarios retirar sus unidades del inventario de viviendas con control de alquiler, como los casos de conversiones a condominio y los desalojos [del tipo de la Ley Ellis](#) (que permite a los propietarios desalojar a los inquilinos para retirar sus unidades del mercado de alquiler).
5. Minimizar los gastos de mejoras capitales y otros costos indirectos que pueden elevar la carga total del alquiler de los inquilinos por encima de los límites legales anuales.
6. Desalojo por justa causa para impedir que los propietarios desalojen a los inquilinos con el fin de aumentar los alquileres. Cuando se combinan con el control de alquileres, las protecciones de causa justa ofrecen a los inquilinos la defensa más fuerte posible contra el desplazamiento económico y los desalojos sin causa.
7. Diseño e implementación de programas centrados en los inquilinos.
8. Mecanismos de Implementación y aplicación sólidos que no dependan de que los inquilinos con pocos recursos inicien acciones legales para hacer valer sus derechos.

## Breve historia del control de alquileres en EE.UU.



## Breve historia del control de alquileres en EE.UU.

En Estados Unidos, el impacto económico de la Primera Guerra Mundial, aunado a la creciente fuerza del movimiento obrero, allanó el camino para las primeras leyes locales en materia de alquileres del país. En 1920, la ciudad de Nueva York estableció un proceso judicial de arbitraje de alquileres en respuesta a la agitación radical de los trabajadores/as por el empeoramiento de las condiciones de vida.<sup>19</sup> Por la misma época, Washington, DC creó un órgano judicial para determinar los alquileres justos y resolver los conflictos entre los inquilinos y propietarios. La ley de Washington, DC sobrevivió a una impugnación ante la Corte Suprema;<sup>20</sup> sin embargo, ambos sistemas fueron desmantelados en pocos años debido a la presión de los propietarios, junto con la oleada más amplia de esfuerzos conservadores por hacer retroceder los avances conseguidos con tanto esfuerzo en materia de vivienda, salud, trabajo y regulación medioambiental.<sup>21</sup>

Dos décadas más tarde, cuando la Segunda Guerra Mundial impulsó la expansión económica, el gobierno federal adoptó un enfoque intervencionista, instituyendo controles de precios de amplio alcance, entre ellos una norma nacional de control de alquileres para hacer frente al aumento de los alquileres. El Congreso aprobó la Ley Emergencia para el Control de Precios, que creó la Oficina de Administración de Precios (OPA). Se autorizó a la OPA a aplicar topes de precios y alquileres en las “zonas industriales de producción para la guerra”, que se extendían por todo Estados Unidos.<sup>22</sup> La producción militar provocó un aumento sustancial de la población urbana, y al gobierno le preocupaba que los fuertes incrementos de los alquileres repercutieran en “el frente doméstico”.<sup>23</sup> Los precios se fijaron en los niveles de 1942 y se prohibieron los desalojos sin causa, siendo la primera vez que EE.UU. promulgaba el control de alquileres en todo el país.

Durante la Segunda Guerra Mundial, el control de alquileres era patriótico.<sup>24</sup> Sin embargo, a finales de 1945, “las asociaciones de propietarios de apartamentos estaban organizando campañas para desregular los precios de los alquileres y amenazando con retirar sus unidades de alquiler del mercado.”<sup>25</sup> El gobierno federal debilitó por primera vez el sistema nacional de control de alquileres en 1947 con la Ley de Vivienda y Alquileres de 1947. Posteriormente, en 1949, delegó la supervisión del control de alquileres a los estados, al tiempo que codificaba prácticas racistas de préstamo y desarrollo que subvencionaban la perjudicial suburbanización y la desinversión urbana.<sup>26</sup> Con la segunda ola de represión anticomunista en marcha, quienes se oponían al control de alquileres no tardaron en denunciar cualquier vestigio local del sistema nacional de control de alquileres como una conspiración comunista. A lo largo de las décadas de 1940 y 1950, la mayoría de los estados lo eliminaron gradualmente, mientras que el estado de Nueva York mantuvo un sistema localizado de control de alquileres.<sup>27</sup>

En el mismo periodo en que el Congreso concedió al Presidente Nixon la autoridad para instituir controles de alquileres y precios destinados a controlar la hiperinflación, los organizadores de los inquilinos reavivaron la defensa del control de alquileres en la década de 1970, consiguiendo nuevas leyes locales que permitían aumentos bajos y controlaban los alquileres en las viviendas vacías de California, Maryland, Massachusetts y Nueva Jersey.<sup>28</sup> Los organizadores también lucharon por el control de alquileres en localidades menos receptivas. Por ejemplo, los defensores de Nueva Orleans intentaron que el control de alquileres se aprobara en las urnas a principios de la década de 1970, pero los tribunales lo anularon.<sup>29</sup> En la década de 1980, el Presidente Reagan hizo recortes a la viviendas pública y al gasto público en vivienda asequible, lo que provocó un aumento

del número de personas sin hogar.<sup>30</sup> Aprovechando este clima político, los grupos inmobiliarios culparon al control de alquileres de causar el deterioro de las condiciones de vivienda, del aumento de las personas sin hogar e incluso del aumento de la delincuencia callejera.

Los intereses del sector inmobiliario reforzaron esta narrativa, y grupos como la *California Association of Realtors* (Asociación de Agentes Inmobiliarios de California) gastaron \$14.2 millones para luchar contra el control de alquileres a mediados de la década de 1980.<sup>31</sup> Aunque los propietarios no consiguieron impedir totalmente el control de alquileres en California, impulsaron [la Ley Ellis](#), que permitía a los propietarios desalojar a los inquilinos con alquileres controlados con el pretexto de retirar un edificio del mercado de alquileres. Aun así, en 1986, La Corte Suprema de EE.UU. ratificó la constitucionalidad de la política, y una movilización nacional de los inquilinos logró bloquear un intento federal de retirar los fondos de desarrollo comunitario a los estados que permitían el control de alquileres.

No obstante, la era Reagan marcó el comienzo de un ataque revanchista contra las políticas reguladoras que beneficiaban a los inquilinos con bajos ingresos y a las personas racializadas, entre ellas el control de alquileres. Con el tiempo, la mayoría de los estados aprobaron leyes que prohibían el control de alquileres (ver [página 96](#)), muchas de ellas basadas en un modelo de ley elaborado por el influyente Consejo Estadounidense de Intercambio Legislativo (ALEC), que fue fundado originalmente por un miembro del Senado del estado de Illinois para oponerse a los controles de precios y alquileres de la era Nixon en 1973.<sup>32</sup> Haciéndose eco de la retórica del pasado, ALEC promovió con éxito la prohibición del control de alquileres invocando los derechos de propiedad y el miedo a la extralimitación estatal. Incluso estados aparentemente pro-regulación, como Massachusetts, no fueron inmunes a esta oleada: en 1994, el lobby inmobiliario lideró una exitosa campaña para prohibir el control local de los alquileres a través de un referéndum estatal.

En la década de 2010, el aumento de los alquileres, el estancamiento de los salarios, los rescates corporativos y los recortes cada vez más profundos de los servicios sociales sentaron las bases para una nueva ola de organización de izquierdas. En 2016, los inquilinos se organizaron para conseguir el control de alquileres en las urnas de varias ciudades de California, como Mountain View y Richmond. En 2019, una [coalición](#) de grupos sindicales, de vivienda y de justicia racial en Oregón ayudó a aprobar la primera ley de alquileres a nivel estatal desde la Segunda Guerra Mundial.<sup>33</sup> Más tarde ese año, California aprobó una [ley estatal similar](#) y, después de décadas de organización para cerrar las lagunas legales contra los inquilinos, el movimiento de los inquilinos de Nueva York aseguró una [importante expansión](#) del sistema de estabilización de alquileres del estado.<sup>34</sup>

La pandemia del COVID-19, aunada a la mayor movilización por la justicia racial en la historia de Estados Unidos, elevó aún más la vivienda como cuestión política. Los organizadores consiguieron nuevas leyes de control de alquileres más estrictas en Newark (Nueva Jersey) (ampliación de la cobertura), Portland (Maine) (que no fueran exentas las construcciones nuevas), Prince George's County (Maryland) (regulación de alquileres entre inquilinatos) y Saint Paul (Minnesota) (límite anual de alquileres del 3%). Además, por primera vez en décadas, el control de alquileres se elevó al discurso nacional como una prioridad electoral que el Presidente Biden y la Vicepresidenta Harris abordaron durante la carrera presidencial de 2024.

2.0

# COMPRENDER EL CAMPO DE BATALLA



En esta sección, los lectores encontrarán información y estadísticas sobre los impactos de la crisis de la vivienda en las poblaciones de los inquilinos en todo EE.UU., las fuerzas que crean desigualdades cada vez mayores y las entidades que luchan para debilitar el movimiento por la justicia de vivienda. Esta sección pretende complementar el conocimiento adquirido a partir de la experiencia vivida por los inquilinos con datos e investigaciones de la oposición. Utilícelo para justificar la necesidad del control de alquileres y desenmascarar a las fuerzas de la oposición.

## 2.1

### Nación de inquilinos

Estados Unidos es cada vez más una nación de inquilinos, con casi la mitad de las grandes ciudades con más inquilinos que propietarios.<sup>35</sup> La nación tuvo un salto considerable en el número de inquilinos, de 33.4% en 2010 a 35% en 2023, una tendencia que probablemente continuará a medida que [aumenten los precios de la vivienda](#) y [los presupuestos familiares y los ahorros se vean limitados por los altos costos de vida](#).<sup>36</sup> Las ciudades y zonas metropolitanas principales del país están compuestas en su inmensa mayoría por hogares de alquiler.

- En las 50 zonas metropolitanas principales, el 38% de los hogares alquilan.
- En 2023, los inquilinos constituirán el 67% de la población de Nueva York, mientras que en las cercanas Jersey City y Newark serán el 70% y el 76%, respectivamente.
- Más del 60% de los hogares de Boston, Los Ángeles, Miami y San Francisco alquilan.
- De 2010 a 2023, las 15 zonas metropolitanas más pobladas vieron aumentos en su proporción de hogares de alquiler.<sup>37</sup>
- Los inquilinos no se limitan a las zonas urbanas; hay 6.3 millones de inquilinos que viven en zonas rurales de Estados Unidos.<sup>38</sup>

Incluso con un incremento saludable de los salarios en los últimos años, el costo del alquiler sigue siendo alto y continúa aumentando, reduciendo la capacidad de los inquilinos para pagar la vivienda, además de los alimentos, la educación y el cuidado de niños, todos los cuales también están aumentando de costo.<sup>39</sup> En un mercado inmobiliario que sigue favoreciendo la producción de apartamentos de alquiler elevado en lugar de alquileres asequibles, cada vez hay menos opciones asequibles para los inquilinos. Esta tendencia es claramente evidente en los datos: entre 2012 y 2022, el número de unidades en grandes edificios multifamiliares (más de 20 unidades) aumentó explosivamente, de 3.1 millones a 12.3 millones de unidades habitacionales, unidades que tienen los alquileres medios más altos. Mientras tanto, el suministro de apartamentos de alquiler en edificios de dos a cuatro unidades, que tienen los alquileres medios más bajos, aumentó en sólo 14,000 unidades.<sup>40</sup>

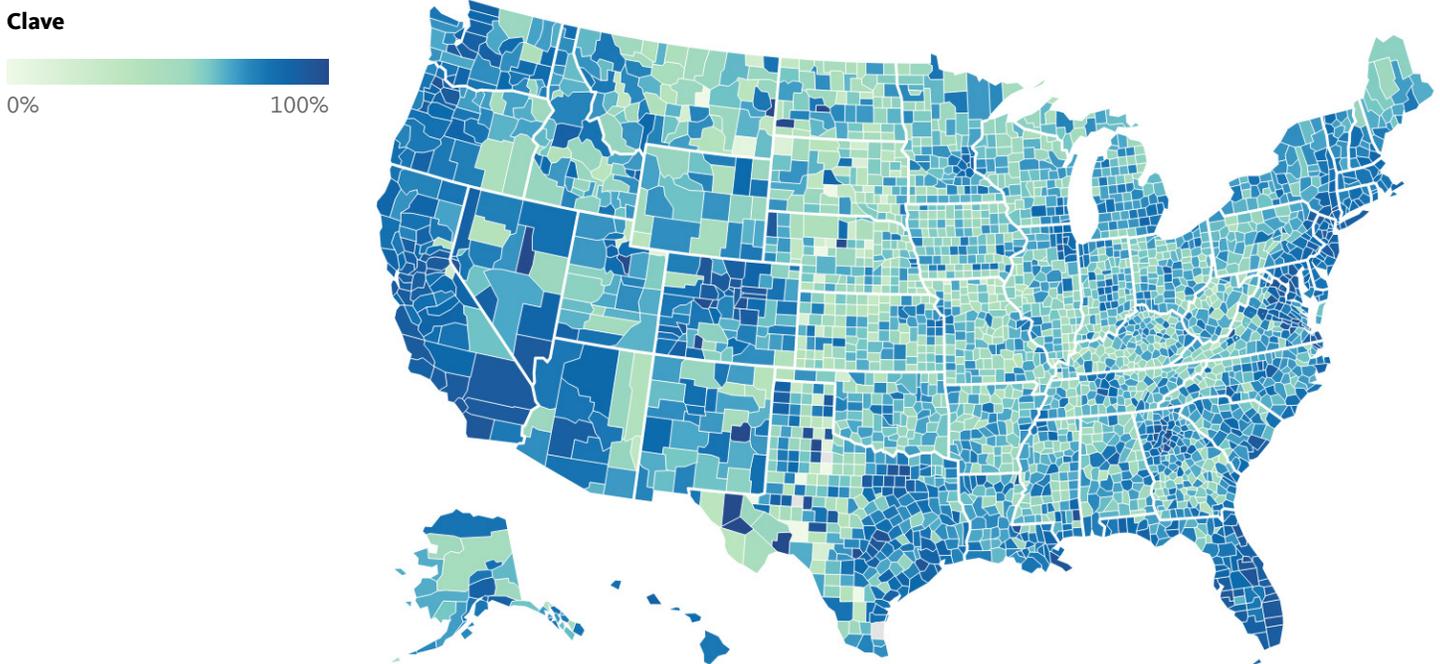
Todas las personas merecen una vivienda estable y asequible, independientemente de si alquilan o son propietarios. Pero, durante demasiado tiempo, los políticos a cargo han descuidado las protecciones y ayudas para nuestra considerable y creciente población de inquilinos. Su inacción ha creado un entorno hostil para los inquilinos que castiga especialmente a los inquilinos racializados, personas con bajos ingresos, inmigrantes, mujeres, personas discapacitadas y con hijos.

En todo el país, los inquilinos están pagando demasiado de sus ingresos en costos de vivienda.

- En 2022, 21.3 millones de hogares que alquilan, o la mitad de todos los hogares que alquilan, se vieron obligados a pagar un alquiler inasequible.<sup>41</sup>
- Entre los hogares con ingresos bajos que alquilan, la inseguridad en la vivienda se dispara. Quince millones o el 82% de los hogares que alquilan cuyos ingresos son inferiores al 200% del nivel federal de pobreza se vieron obligados a pagar más del 30% de sus ingresos en alquiler. Un asombroso 55% de los inquilinos con bajos ingresos se vieron obligados a dedicar la mayor parte de sus ingresos únicamente al alquiler.<sup>42</sup>
- En 2021, se consideraba que el 44% de los inquilinos en zonas rurales tenían carga de alquiler.<sup>43</sup>

**FIGURA 3**

**Porcentaje de hogares que ganan <\$50,000/año con carga de alquiler (pagan más del 30% de sus ingresos en costos de vivienda)**

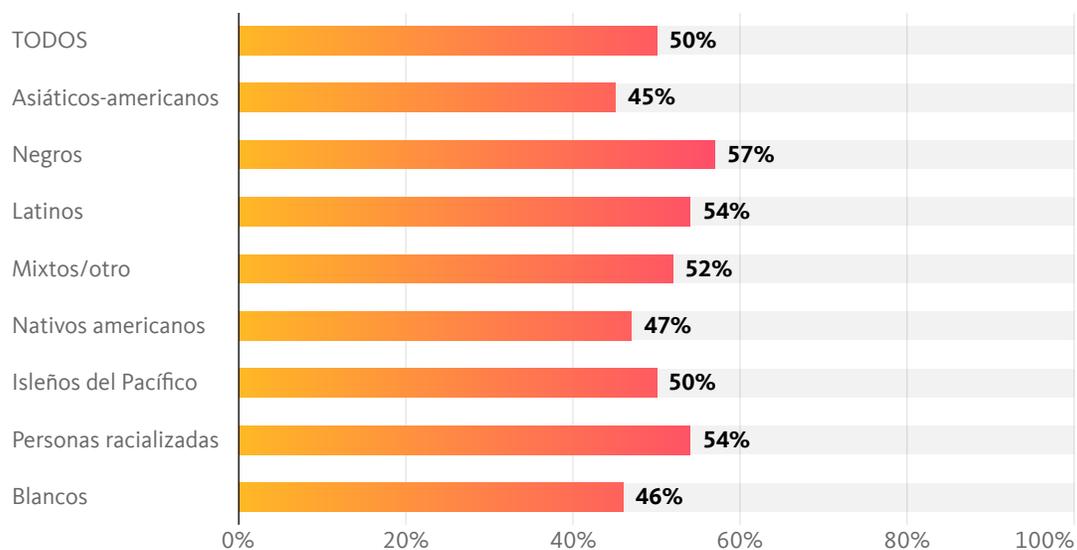


**Fuente:** Análisis de PolicyLink de los microdatos quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Americana 2023 de IPUMS USA; Creado con Datawrapper. **Nota:** Los datos de 2023 representan un promedio de 2019 a 2023.

Históricamente, instituciones como el gobierno federal y el local, los bancos, los prestamistas y los desarrolladores inmobiliarios han aplicado [políticas y prácticas discriminatorias](#) que impedían a las personas racializadas ser propietarias de una vivienda. Junto con el profundo legado de [prácticas laborales racistas](#) en Estados Unidos, que han concentrado a las personas racializadas, a inmigrantes y a mujeres en empleos mal pagados y de baja calidad, surge una clara imagen de las disparidades raciales actuales en la carga de alquiler. En comparación con los hogares blancos que alquilan, los hogares negros, latinos, nativos americanos y de las islas del Pacífico que alquilan tienen más probabilidades de pagar una parte excesiva de sus ingresos en alquiler. El 57% de los hogares negros que alquilan pagan un alquiler inasequible en comparación con el 46% de los hogares blancos.<sup>44</sup>

**FIGURA 4**

**Porcentaje de hogares que alquilan que pagan más del 30% de sus ingresos en costos de vivienda, por raza/etnia, Estados Unidos, 2022**



**Fuente:** Análisis del National Equity Atlas de los microdatos quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de IPUMS USA. **Nota:** Los datos de 2022 representan un promedio de 2018 a 2022.

Los hogares que alquilan que tienen menores de 18 años también son más propensos a tener una carga de alquiler. El 50% de los hogares que alquilan que tienen menores de edad, representando 6.5 millones de hogares, pagan un alquiler inasequible, por lo que son ligeramente más propensos a una carga de alquiler en comparación con los hogares sin menores de edad.<sup>45</sup> [Los estudios](#) han demostrado que la inestabilidad de la vivienda afecta negativamente al desarrollo y bienestar de los niños. En el otro extremo del espectro de edad, hay 4.6 millones de hogares con carga de alquiler con al menos una persona adulta mayor de 65 años o más, una tendencia alarmante, especialmente porque las tasas de falta de vivienda están aumentando más rápidamente entre las personas adultas mayores.<sup>46</sup>

Desde 2018, la mediana de los ingresos familiares ha aumentado de manera constante, pero no a un ritmo suficiente para que muchos hogares puedan seguir el ritmo del aumento del alquiler.

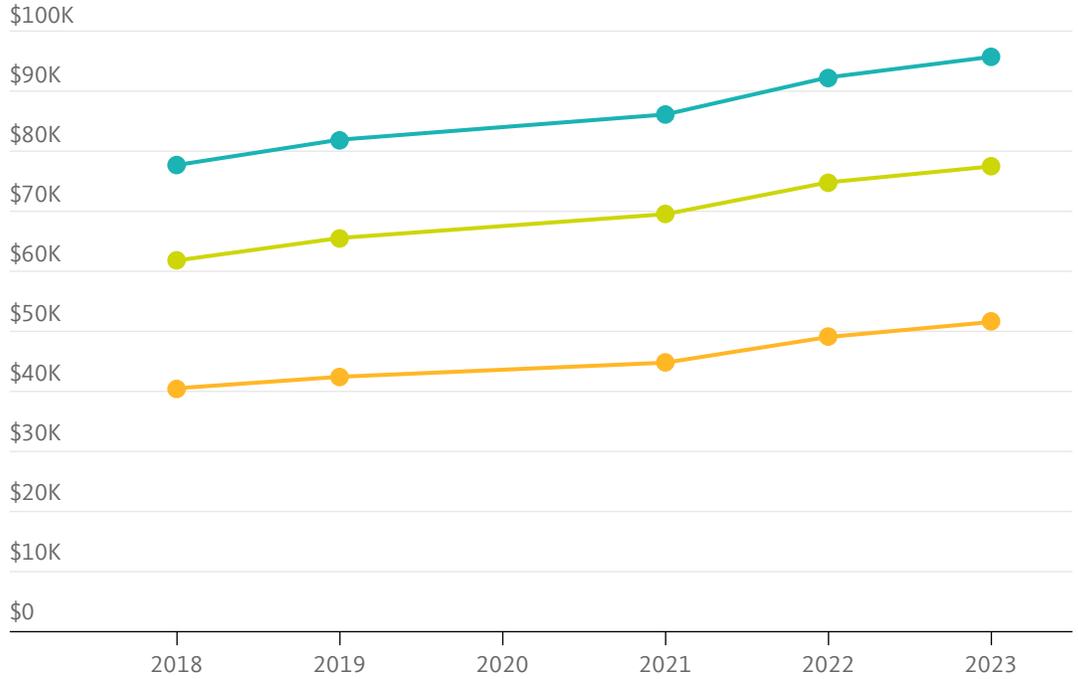
- En 2023, los hogares que alquilan obtuvieron un ingreso familiar medio de \$51,700 que fue un poco más de la mitad de los ingresos obtenidos por sus contrapartes propietarias (\$95,900).
- De 2018 a 2023, los ingresos de los hogares que alquilan aumentaron solo un 28%, mientras que el alquiler medio subió un 33%.<sup>47</sup>
- En 2023, el alquiler bruto medio en Estados Unidos era de \$1,400. Mientras tanto, el salario mínimo federal se ha mantenido en \$7.25 desde 2009 y se utiliza hoy en 20 estados.<sup>48 49</sup>
- En la mitad de los estados de EE.UU., el salario medio no es suficiente para permitirse un apartamento de alquiler de dos dormitorios.<sup>50</sup> Por ejemplo, para permitirse una vivienda de dos dormitorios en California, un hogar debe ganar un salario por hora de \$47.38, el más alto del país. Pero el salario medio por hora del estado en 2022 era de \$30.11, una diferencia de \$17.27.

A medida que los alquileres aumentan y los salarios se estancan, los hogares que alquilan se quedan con ingresos disponibles cada vez más limitados para cubrir necesidades esenciales como el transporte y la atención médica.

**FIGURA 5**

**Ingreso medio del hogar por tenencia, Estados Unidos, 2018–2023**

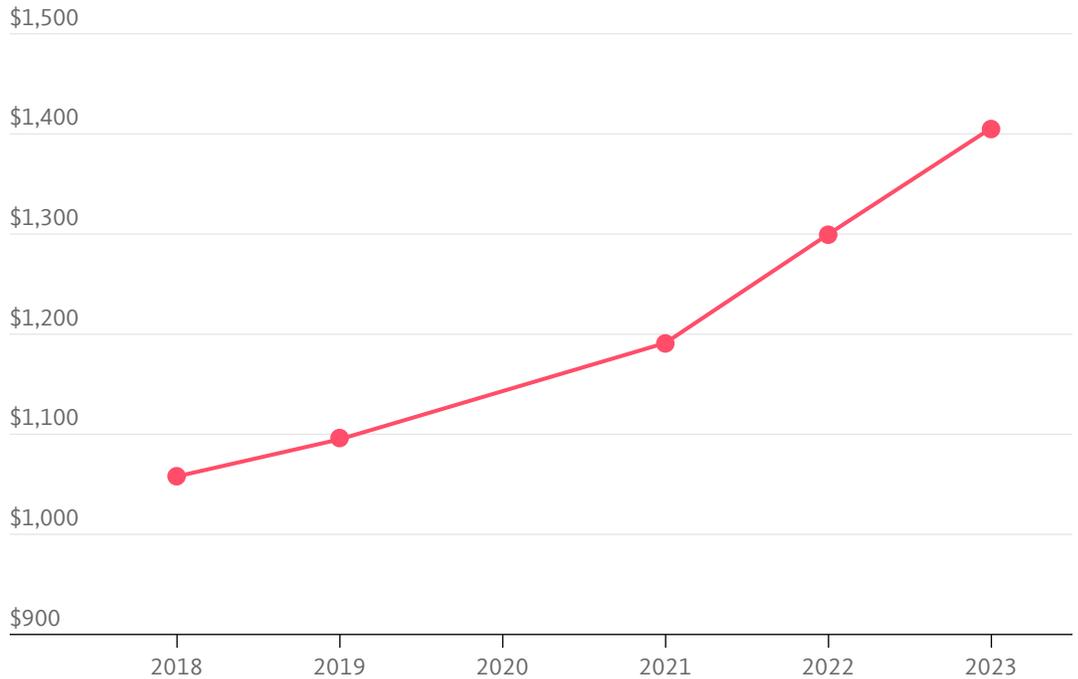
- Clave**
- Dueño de su propia casa
  - Todos
  - Inquilino



**Fuente:** Análisis de PolicyLink de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 1 año. **Nota:** Las cantidades reflejan el valor adquisitivo actual del dólar (es decir, el ingreso reportado para 2023 es en dólares de 2023)

**FIGURA 6**

**Alquiler bruto medio, Estados Unidos, 2018–2023**



**Fuente:** Análisis de PolicyLink de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 1 año. **Nota:** Las cantidades reflejan el valor adquisitivo actual del dólar (es decir, el ingreso reportado para 2023 es en dólares de 2023).

### CONCLUSIONES CLAVE

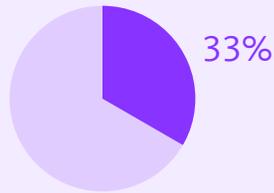
- En los últimos años, los políticos han facilitado que **las empresas de capital privado** adquieran una parte mucho mayor de las viviendas del país y las utilicen como medio para generar riqueza para los inversionistas. Esta “financiarización” de la vivienda significa que los inversionistas intentan **sacar el máximo beneficio de los hogares de inquilinos**, mediante tácticas como el aumento de los alquileres, cargos y prácticas depredadores en y rehusándose a hacer reparaciones.
- Los inversionistas institucionales **poseen** ahora **la mayoría de las viviendas de alquiler** en Estados Unidos, y no muestran signos de desaceleración. Las empresas de capital privado tienen un impacto no solo en quienes alquilan sus viviendas, sino también en el panorama inmobiliario en general, ya que dan cabida a que los pequeños propietarios suban los alquileres.
- Quienes se oponen al control de alquileres sostienen que basta con construir más viviendas para crear suficientes viviendas asequibles, pero los estudios indican que no es así. Y dado que la mayoría de las viviendas de alquiler en EE. UU. no están sujetas al control de alquileres, miles de **viviendas asequibles se pierden** cada año por aumentos de alquiler, conversiones de tenencia, edificios declarados en ruinas y demoliciones.
- El control de alquileres es **necesario para preservar y aumentar** las viviendas asequibles existentes en el país, reduciendo la capacidad de los inversionistas, las empresas y los propietarios de extraer beneficios y acumular riqueza a costa del creciente número de los inquilinos en el país.

## Wall Street posee una parte cada vez mayor de las viviendas estadounidenses

Uno de los principales factores que contribuyen al reciente aumento de los alquileres es la rápida financiarización de la vivienda, es decir, la creciente integración entre Wall Street y los mercados inmobiliarios. El auge del tratamiento de la vivienda como activo financiero, a través de un aumento del comercio, la inversión para obtener beneficios potenciales y la mercantilización extractiva más amplia de las viviendas, socava el propósito fundamental de la vivienda como derecho humano destinado a beneficiar a sus habitantes. Quienes especulan encuentran formas de sacar provecho de las condiciones del mercado y obtener beneficios en todas las fases de un

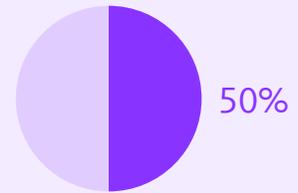
ciclo del mercado típico, incluso en los colapsos devastadores y las peligrosas subidas subsiguientes. Así ocurrió, por ejemplo, en los años posteriores a la ejecución hipotecaria y a la pandemia, durante los cuales inversionistas corporativos y empresas de capital privado se lanzaron a la compra de viviendas unifamiliares y multifamiliares.

**2011:**



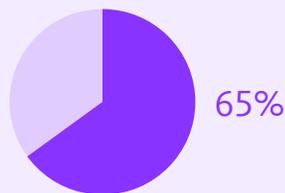
**1/3 de los apartamentos pertenecen a propietarios corporativos respaldados por capital privado.**

**2021:**



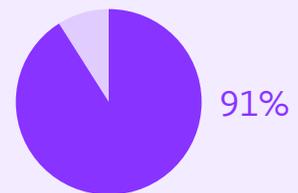
**1/2 de los apartamentos pertenecen a propietarios corporativos respaldados por capital privado.**

**Edificios de 5-99 unidades:**



**65% de los edificios pertenecen a estructuras empresariales que están formadas por socios.**

**Edificios de 100 o más unidades:**



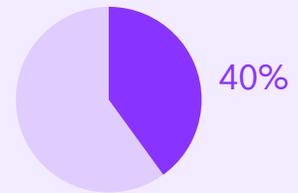
**91% de los edificios pertenecen a estructuras empresariales que están formadas por socios.**

Este proceso de financiarización ha hecho que el capital privado se convierta en la forma dominante de respaldo financiero entre las 35 empresas principales propietarias de viviendas multifamiliares en Estados Unidos. En 2011, sólo un tercio de los apartamentos propiedad de corporaciones estaban respaldados por capital privado. Para 2021, la mitad de ellas lo eran, lo que demuestra la creciente implicación del capital privado en los medios de subsistencia de millones de hogares.<sup>51</sup> Desglosando la propiedad por tamaño de edificio, el 65% de los edificios de cinco a 99 unidades son propiedad de estructuras empresariales formadas por socios (como sociedades de responsabilidad limitada, fideicomisos de inversión inmobiliaria y sociedades inmobiliarias). Esta cifra se eleva al 91% si se consideran los edificios de 100 o más unidades.<sup>52</sup> Lo que puede sorprender a muchas personas es que el gobierno federal ha sido cómplice de este cambio. Entre 2013 y 2021, 85% de las empresas tras los tratos de apartamentos de Freddie Mac eran firmas de capital privado, lo que significa que el gobierno federal respaldó los préstamos que hicieron posibles estas transacciones inmobiliarias.<sup>53</sup> (La Federación de Uniones de inquilinos [Tenant Union Federation] defendió con éxito que la Agencia Federal de Financiación de la Vivienda exigiera protecciones básicas para los inquilinos de edificios multifamiliares con préstamos respaldados por el gobierno federal<sup>54</sup>, pero esta medida se anuló en marzo de 2025).<sup>55</sup>

La mayoría de las viviendas de alquiler en EE.UU. son ahora propiedad de inversionistas institucionales y esto no disminuye.<sup>56</sup> Arizona, Georgia y Nevada registraron el mayor porcentaje de compras de inversionistas en 2021, con cifras iguales o superiores al 30%.<sup>57</sup> En diciembre de 2023, el 29% de las compras de viviendas unifamiliares fueron realizadas por inversionistas, superando las cifras de 2022 a pesar de las altas tasas de interés.<sup>58</sup> MetLife Investment Management estima que los inversionistas institucionales aumentarán su participación hasta poseer 40% de todas las unidades de alquiler unifamiliares en 2030.<sup>59</sup> Dirigirse a los alquileres unifamiliares y multifamiliares de gran tamaño es una estrategia orientada a la obtención de beneficios, ya que los inmuebles de una unidad y más de 50 unidades son los que producen mayores ingresos medios mensuales por alquiler en comparación con otros tamaños de edificios.<sup>60</sup>

### Para 2030:

Se estima que el porcentaje de propiedades de alquiler de alquileres unifamiliares en manos de inversionistas institucionales será del 40%.



Los propietarios corporativos de viviendas unifamiliares acumulan más utilidades para ampliar sus vastas carteras imponiendo aumentos desorbitantes de los alquileres y nuevas cuotas a los inquilinos.<sup>61</sup> Estos aumentos de alquiler no sólo son atroces, sino que pueden ser ilegales. En California, Invitation Homes, el propietario más grande de viviendas unifamiliares del país, fue sorprendido infringiendo la Ley de Protección de Inquilinos al aumentar ilegalmente los alquileres de 1,900 hogares. Como resultado, se vio obligado a pagar más de \$2 millones en multas civiles y a reembolsar a sus los inquilinos más de \$1.68 millones.<sup>62</sup> En 2024, la Comisión Federal de Comercio también sancionó a Invitation Homes por sus acciones ilícitas, entre las que se incluyen el cobro de cargos basura ocultos. En consecuencia, Invitation Homes acordó reembolsar a los consumidores/as más de \$48 millones.<sup>63</sup> Un estudio del Congreso descubrió que los cinco propietarios principales de viviendas unifamiliares (Invitation Homes, American Homes 4 Rent, FirstKey Homes, Amherst Residential y Progress Residential) tendían a comprar viviendas en barrios con una población negra significativamente mayor y un porcentaje más alto de hogares encabezados por mujeres solteras con hijos en comparación con la media nacional. En Atlanta, esto ha tenido consecuencias desastrosas. Entre 2007 y 2016, los inversionistas despojaron a los hogares negros de Atlanta de más de \$4,000 millones en valor líquido de la vivienda, centrándose en zonas de desinversión, donde los residentes ya han soportado generaciones de prácticas inmobiliarias racistas, y explotando la brecha de alquiler resultante.<sup>64</sup>

La creciente concentración de propiedades en manos corporativas no sólo es un peligro para los inquilinos, sino para comunidades enteras. Otra estrategia de búsqueda de utilidades empleada por estos propietarios es reducir deliberadamente la prestación de servicios de mantenimiento relacionados con la habitabilidad.<sup>65</sup> Un ejemplo de esta práctica queda ejemplificado en el contrato de arrendamiento de un inquilino de Starwood Waypoint, en el que se establece que las reparaciones importantes no son obligación del propietario y que los inquilinos son los responsables últimos del costo de mantenimiento rutinario y de las reparaciones menores, incluso de las esenciales, como los detectores de humo.<sup>66</sup>

Si bien la financiarización facilita a los inversionistas que inflen los alquileres, también hace que la extracción de riqueza sea más factible para propietarios de cualquier tamaño. **La falta de regulación, supervisión y protección de los inquilinos brinda a los pequeños propietarios la oportunidad de imitar el comportamiento lucrativo de las grandes empresas propietarias.** En los últimos cinco años, tres importantes tendencias en la financiación y el funcionamiento de la vivienda han presionado a todos los propietarios, independientemente de su tamaño, a que aumenten los alquileres:

- Durante la pandemia, muchos propietarios obtuvieron préstamos a bajas tasas de interés con una alta relación préstamo-valor (altos niveles de deuda en relación con el valor del edificio). Algunos incluso refinanciaron para apalancar más deuda y adquirir aún más propiedades.<sup>67</sup> A medida que estos préstamos se vencen (o llegan a su fecha límite de pago), los propietarios reaccionan a las presiones de los pagos hipotecarios aumentando los alquileres.<sup>68</sup>
- Los propietarios enfrentan costos operativos más elevados, como el aumento de los precios de seguros y ahora que el mantenimiento aplazado por la pandemia asoma la cabeza.<sup>69</sup> Estos costos, o los costos futuros percibidos (si los propietarios aumentan los alquileres previendo el aumento de los costos operativos) también llevan a los propietarios a presionar a los inquilinos para que paguen alquileres más altos.
- El uso creciente y prolífico de herramientas algorítmicas para fijar los precios del alquiler, como RealPage, para maximizar las utilidades en todo el sector de la vivienda multifamiliar ha provocado el aumento de los alquileres. Según un análisis federal, los precios anticompetitivos costaron a los inquilinos al menos 3,800 millones de dólares en 2023.<sup>70</sup> Más información sobre RealPage aquí (ver [página 109](#)).

Dada la falta de transparencia en el mercado de la vivienda y la inhabilidad para corroborar cuáles propietarios se ven afectados por condiciones específicas, el aumento de la cobertura mediática de los mayores costos de operación sirve de escudo para que todos los propietarios aumenten los alquileres, similar al aumento generalizado de los costos de comestibles que se atribuyen a una inflación sin precedentes.

## Cada año se pierden miles de viviendas asequibles

La mayoría de las viviendas de alquiler en Estados Unidos no están sujetas a ningún tipo de control de alquileres, lo que significa que los hogares en viviendas asequibles para ellos son vulnerables a los aumentos del alquiler, lo cual significa un aumento de la carga de los costos de la vivienda. Cada año, miles de viviendas asequibles subvencionadas y no subvencionadas (o “viviendas naturalmente asequibles”<sup>71</sup>) se pierden a causa de los aumentos de alquiler, por las conversiones de tenencia, porque los edificios se declararon en ruinas y por demoliciones. Entre 2012 y 2022, el número de unidades de alquiler asequibles para un hogar que gana el 30% del ingreso medio de la zona (AMI) disminuyó en 2.1 millones de unidades, en gran parte debido a los aumentos de alquiler, dejando sólo 7.2 millones de unidades disponibles para 11 millones de hogares con ingresos extremadamente bajos. El inventario de viviendas de EE.UU. también perdió 4 millones de unidades de viviendas de alquiler que tenían alquileres de entre \$600 y \$999.<sup>72</sup> El control de alquileres es necesario para preservar las viviendas asequibles existentes en el país.

**No se puede confiar solo en el mercado privado y, lo que es más importante, en la desregulación, para satisfacer las crecientes necesidades de vivienda, ni siquiera para reemplazar la mencionada pérdida de viviendas de alquiler más bajo.** Los economistas han encontrado pruebas que cuestionan la suposición de que flexibilizar las restricciones reglamentarias reduciría sustancialmente los precios de la vivienda y ampliaría significativamente el suministro de viviendas. Examinando los mercados locales de la vivienda a lo largo de un periodo de 40 años utilizando un marco general de oferta y demanda, descubrieron que la limitación del suministro de vivienda es relativamente poco importante a la hora de explicar las diferencias en el aumento de los precios de la vivienda entre las ciudades estadounidenses.<sup>73</sup> En su lugar, los ingresos altos y en aumento más bien predicen precios de vivienda más altos.

Otra prueba del fracaso de la desregulación como estrategia de vivienda es la agresiva búsqueda de viviendas de alquiler regulado y subvencionadas por parte de las empresas de capital privado. Entre 2005 y 2009, las empresas de capital privado compraron aproximadamente 100,000 unidades (o el 10%) de viviendas de alquiler regulado en la ciudad de Nueva York, con el objetivo de reducir los gastos de mantenimiento y utilizar los tecnicismos legales del control de alquileres para extraer valor sin explotar.<sup>74</sup> Desde 2016, Blackstone y Starwood Capital han acumulado más de un cuarto de millón de unidades de apartamentos respaldados por créditos fiscales para viviendas con bajos ingresos (LIHTC) en California, Colorado, Texas y Virginia, comprados con la intención de aumentar los alquileres a precio del mercado al final del período de asequibilidad para extraer utilidades.<sup>75</sup>

El mismo declive se está produciendo en el inventario de viviendas asequibles con subsidio público. Desde 1996, el número de viviendas públicas ha disminuido en más de un cuarto de millón de unidades debido a demoliciones o a la eliminación del inventario de viviendas.<sup>76</sup> En 1996, había más de 1.3 millones de viviendas públicas en Estados Unidos. Esta cifra se redujo a 958,000 en 2021.<sup>77</sup>

La base de datos National Housing Preservation Database indica que, debido a que se vencen los convenios de asequibilidad LIHTC u otros medios, en los próximos cinco años podrían perderse cerca de 375,000 viviendas que reciben asistencia federal.<sup>78</sup> Muchos de los subsidios asociados con este inventario de viviendas asistidas no son renovables, lo que significa que los gobiernos locales y estatales tendrán que desplegar estrategias de adquisición y preservación para mantener la asequibilidad, o correr el riesgo de perder estas valiosas unidades a sedientos actores privados que acechan para convertir los edificios [cuyas protecciones expiran] para su beneficio. Para hacer frente a este patrón, el control de alquileres implementa controles sobre los aumentos de alquiler tanto durante como después de los períodos de asequibilidad.

Ahora más que nunca, necesitamos el control de alquileres para proteger las viviendas de bajo costo que ya existen en el mercado privado, al tiempo que ampliamos nuestro inventario de viviendas asequibles de propiedad pública y comunitaria a largo plazo. Acompañado del desarrollo de viviendas asequibles de forma permanente y profunda, el control de alquileres es una vía clara para evitar una mayor pérdida de viviendas y, al mismo tiempo, cerrar la brecha de asequibilidad para los inquilinos de todo el país.

## El poder y el alcance del *lobby* inmobiliario empresarial

### CONCLUSIONES CLAVE

- Con unas arcas multimillonarias y el control sobre millones de hogares que alquilan, los grupos de la industria inmobiliaria y el *lobby* de los propietarios ejercen una enorme influencia sobre la política de vivienda, y frenar el control de alquileres es uno de sus principales objetivos.
- Las poderosas asociaciones corporativas de propietarios gastaron la asombrosa cifra de \$326 millones en cabildeo entre el año fiscal 2020-2023, mientras acumulaban \$1,860 millones en ingresos combinados.
- Con un liderazgo compartido, estas corporaciones y asociaciones han creado una red interconectada y reforzada de desinformación para proteger su capacidad de extraer ganancias ilimitadas a expensas de los inquilinos.

*Autores: Sara Myklebust es directora de investigación de Bargaining for the Common Good (BCG) en el Action Center on Race and the Economy (ACRE). Dustin Duong es investigador asociado del Americans for Financial Reform Education Fund (AFREF).*

## El poder y el alcance del lobby de propietarios estadounidense en la lucha contra la regulación de los alquileres

Una gran parte de los propietarios de Estados Unidos dirige una red de poderosas asociaciones de comercio. Aunque utilizan estas organizaciones para agrupar sus recursos, las empresas y las personas multimillonarias que las dirigen permanecen en gran medida entre bastidores. Con unas arcas multimillonarias y el control sobre millones de hogares de los inquilinos, estos grupos de la industria ejercen una enorme influencia sobre la política de vivienda, dando prioridad a las utilidades de sus empresas por encima de todo. El control de alquileres ha sido posiblemente su mayor objetivo. Han aprovechado su amplia presencia geográfica, su enorme riqueza, sus relaciones y su capacidad para socavar y denigrar cualquier esfuerzo que se lleve a cabo para regular el aumento de los alquileres a escala local, estatal y nacional en Estados Unidos.

Leer “Las herramientas de inoculación” (ver [página 69](#)) para ver qué mensajes contrarrestan con éxito los argumentos favoritos de estos grupos de la industria.

Las asociaciones principales del sector inmobiliario estadounidense en las que nos centraremos son el National Multifamily Housing Council (NMHC) [Consejo Nacional de Viviendas Multifamiliares], la National Apartment Association Asociación (NAA) [Nacional de Apartamentos], el National Rental Housing Council (NRHC) [Consejo Nacional de Viviendas de Alquiler], la National Association of Realtors (NAR) [Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios], la National Association of Home Builders (NAHB) [Asociación Nacional de Constructores de Viviendas ] y la Real Estate Roundtable (RER) [Mesa Redonda Inmobiliaria]. Este análisis examina estas asociaciones teniendo en cuenta cómo han enfocado sus esfuerzos a luchar contra el control de alquileres dentro de sus organizaciones. La mayoría de estos grupos tienen filiales locales en todo el país que establecen su propio liderazgo al tiempo que reciben recursos de la organización nacional, que incluyen temas de debate, investigación y financiación. Es importante señalar que estas organizaciones suelen organizar una red de gran alcance para oponerse al control de alquileres, que abarca oficinas, hipotecas, capital privado, servicios financieros, empresas y otros aliados que también pueden tener homólogos en distintas localidades.

FIGURA 7

Asociaciones principales del sector inmobiliario estadounidense

	National Multifamily Home Council (NMHC)	National Apartment Association (NAA)	National Rental Home Council (NRHC)	National Association of Realtors (NAR)	National Association of Home Builders (NAHB)	Real Estate Roundtable (RER)
<b>Fundación/ Historia</b>	Fundado en 1978, <sup>79</sup> el NMHC reúne a representantes de la industria de algunas de las mayores empresas del sector de apartamentos. Según el propio Consejo, los 50 propietarios principales controlan más de 2.4 millones de unidades de apartamentos donde viven 40 millones de personas. <sup>80</sup>	Fundada en 1939, la NAA cuenta con 141 grupos integrantes que engloban a 95,000 miembros que poseen o administran más de 12 millones de unidades de apartamentos. <sup>81</sup>	Desde su fundación en 2014, el National Rental Home Council (NRHC) ha estado dirigido casi exclusivamente por cuatro empresas: American Homes 4 Rent, Invitation Homes, Progress Residential y Tricon Resident, algunos de los mayores propietarios corporativos del país que controlan colectivamente cientos de miles de viviendas. <sup>8283</sup>	Fundada en 1908, NAR representa a más de 1,5 millones de integrantes de más de mil subgrupos locales. Con más de mil millones de dólares en activos bajo su control, la NAR es el mayor grupo del sector inmobiliario del país. Incluso el término “agente inmobiliario” es marca registrada de la organización. <sup>84</sup>	Fundada en la década de 1940, la NAHB está formada por grupos estatales y locales, un tercio de los cuales son constructores y remodeladores de viviendas. <sup>85</sup>	Fundada en 1997, la RER reúne a poderosos actores del sector y otras asociaciones comerciales, sirviendo de nexo entre los grupos y las empresas individuales.
<b>Miembros</b>	2 000 empresas <sup>86</sup>	141 afiliados	Aproximadamente 80 empresas	1.5 millones de particulares <sup>87</sup>	700 asociaciones estatales y locales <sup>88</sup>	Más de 1 000 000 de integrantes en 18 asociaciones nacionales
<b>Liderazgo</b>	340 integrantes	48 integrantes	8 integrantes	900+ miembros	1,700+ integrantes	24 integrantes
<b>El liderazgo refleja a empresas inmobiliarias prominentes</b>	American Campus Communities (propiedad de Blackstone), Bozzuto, Equity Residential, Greystar, Lincoln Property Company, Mid-America Apartment Communities (MAA), Related, Trammell Crow <sup>89</sup>	Berkshire Residential Investments, Greystar Real Estate, Weidner Apartment Homes <sup>90</sup>	AMH (anteriormente American Homes 4 Rent), FirstKey Homes, Invitation Homes, Pretium Partners/Progress Residential, Tricon Residential y VineBrook Homes <sup>91</sup>	Berkshire Hathaway Homeservice, Century 21, Coldwell Banker, Landmark Properties Realty ONE Group, RE/MAX	Campbell Communities Konter Quality Homes	Blackstone, Brookfield, Equity Residential, Related, Starwood, Trammell Crow <sup>92</sup>
<b>Ingresos</b> (años fiscales 2020-2023)	\$76.1 millones <sup>93</sup>	\$160.6 millones <sup>94</sup>	\$8.3 millones <sup>95</sup>	\$1,300 millones <sup>96</sup>	\$273.9 millones <sup>97</sup>	\$28.1 millones <sup>98</sup>
<b>Cabildeo federal</b> (años fiscales 2020-2023)	\$24.3 millones <sup>99</sup>	\$5.4 millones <sup>100</sup>	No se ha facilitado información	\$260.8 millones <sup>101</sup>	\$17.6 millones <sup>102</sup>	\$18.6 millones <sup>103</sup>
<b>Recaudado por los PAC</b> (ciclos 2020, 2022 y 2024)	53.6 millones <sup>104</sup>	5.8 millones <sup>105</sup>	\$0.056 millones <sup>106</sup>	\$53.6 millones <sup>107</sup>	\$9.5 millones <sup>108</sup>	\$2.2 millones <sup>109</sup>
<b>Contra el control de alquileres</b>	“Conforme las comunidades de todo el país continúan enfrentando retos reales de asequibilidad en la vivienda, demasiados legisladores contemplan políticas que regulen los alquileres en lugar de políticas que aumenten la oferta de viviendas” <sup>110</sup>	“A lo largo del país, la NAA y nuestros socios estatales y locales están haciendo sonar la alarma y trabajando firmemente para proteger a la industria contra el creciente riesgo de control de alquileres.” <sup>111</sup>	“Cuando se habla de lo que yo considero malas ideas... el control de alquileres encabeza esa lista. Nunca parece desaparecer. Se ha demostrado una y otra vez que no es eficaz. Y, sin embargo, aquí estamos hablando de ello en el contexto de la política nacional de vivienda.” —David Howard, director general de NRHC <sup>112</sup>	“Los propietarios tienen derecho a fijar sus alquileres al precio del mercado. Los propietarios tienen derecho a poseer una propiedad libre de controles irrazonables. El control de alquileres y la estabilización de alquileres imponen costos y cargas irrazonables a los propietarios sin compensación.” <sup>113</sup>	“La NAHB se opone inequívocamente al control de alquileres en cualquiera de sus formas y a cualquier nivel de gobierno. La NAHB se opondrá activamente al control de alquileres residenciales a nivel nacional, en las legislaturas estatales, en las iniciativas de votación de los votantes y en las comunidades locales donde pueda introducirse, y tratará de educar a los responsables políticos y a todas las demás personas de nuestra nación sobre los efectos muy perjudiciales y las consecuencias negativas no deseadas del control de alquileres.” <sup>114</sup>	“Apoyamos medidas específicas para ampliar la oferta de viviendas... [y] nos oponemos a restricciones equivocadas como el control de alquileres, la estabilización de alquileres y otras restricciones a la participación de los inquilinos.” <sup>115</sup>

# Seis asociaciones del sector combinadas

1. **Ingresos** (años fiscales 2020-2023): \$1,860 millones<sup>116</sup>
2. **Cabildeo** (años Fiscales 2020-2023): \$326.7 millones<sup>117</sup>
3. **Fondos recaudados por los PAC** (ciclos 2020, 2022 y 2024): \$124.76 millones<sup>118</sup>

## Finanzas y liderazgo

De los años fiscales 2020 a 2023, las asociaciones de la industria de la vivienda que examinamos aquí informaron haber recaudado en conjunto **\$1,860 millones** en ingresos y gastado **\$326.7 millones** en cabildeo.<sup>119</sup> A nivel de liderazgo, estas asociaciones a menudo comparten miembros individuales y corporativos que ocupan puestos influyentes en múltiples organizaciones. Un ejemplo de este *crossover* de membresía y liderazgo: Equity Residential forma parte del comité ejecutivo de la NMHC y de la junta directiva de la RER, mientras que el director ejecutivo de Equity también ocupa el cargo de segundo vicepresidente de la National Association of Real Estate Investment Trusts, una asociación aliada que representa a los fondos de inversión inmobiliaria.<sup>120</sup> También tiene representantes en puestos de liderazgo de al menos cuatro asociaciones estatales.<sup>121</sup> Equity es una poderosa empresa propietaria de más de 80,000 apartamentos en decenas de estados de EE.UU.; también fue nombrada demandada en los litigios 2023 y 2024 interpuestos por los inquilinos y el Fiscal General de Washington, DC por su presunta participación en un cártel de fijación de precios que cobraba alquileres elevados de forma ilícita.<sup>122</sup> Los grandes propietarios corporativos como Equity suelen ocupar puestos de liderazgo en múltiples asociaciones nacionales, así como en grupos de ámbito estatal.

Un análisis de 2024 de las asociaciones de la industria inmobiliaria a nivel local, estatal y nacional concluyó que más de 40 propietarios corporativos, incluyendo 22 de los 50 propietarios principales de EE.UU. según análisis de la propia NMHC, tenían representación en al menos una junta directiva nacional y una estatal en las asociaciones comerciales de bienes raíces. Muchas empresas dirigen varias asociaciones nacionales y tenían más de un representante en las juntas directivas de una misma asociación.<sup>123</sup> Otro ejemplo: Greystar, uno de los propietarios principales de EE.UU., con más de 100,000 viviendas, estaba representada en el liderazgo de varias asociaciones nacionales y en ocho asociaciones estatales.<sup>124</sup> Los propietarios utilizan esta red de asociaciones y sus recursos como una poderosa herramienta en su lucha contra las políticas de justicia de vivienda, en particular contra el control de alquileres.<sup>125</sup>

## Actividad política

Estas asociaciones de la industria de la vivienda son particularmente activas en temporadas electorales, cuando dirigen millones de dólares a candidatos y comités para diversos partidos e iniciativas en todos los niveles de gobierno. A lo largo de los últimos tres ciclos electorales desde 2019, las seis asociaciones nacionales perfiladas aquí informaron que gastaron un total combinado de **\$326.7 millones** en cabildeo, y los comités de acción política (PAC) de las organizaciones informaron que recaudaron **\$124.8 millones**.<sup>126</sup> Si bien el apoyo de las asociaciones no se limita a los candidatos de un partido en particular, tienden a apoyar al propio partido republicano (es decir, sus comités) con mayor frecuencia. El Comité de Acción Política del Consejo Nacional de Vivienda Multifamiliar (National Multifamily Housing Council), por ejemplo, distribuyó

sus contribuciones de forma relativamente equitativa entre demócratas y republicanos en el ciclo electoral de 2024. Sin embargo, el Comité de Acción Política tendió a dar más a los comités republicanos, incluyendo una contribución de \$50,000 al comité del republicano Steve Scalise (Republicano de Louisiana) y \$195,000 al Comité Senatorial Nacional Republicano y al Comité Nacional Republicano del Congreso.<sup>127</sup> Del mismo modo, el Comité de Acción Política de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (National Association of Realtors) contribuyó por igual individualmente a republicanos y demócratas en el mismo periodo, pero dio más a los comités republicanos, como una contribución de \$1 millón al Comité de Acción Política de la Mayoría de la Cámara de Representantes.<sup>128</sup>

A menudo, parece haber una correlación entre estas donaciones y las actividades de los políticos relacionadas con las políticas de vivienda, en particular el control de alquileres. En el ciclo electoral de 2024, el Comité de Acción Política de NMHC contribuyó con \$10,000 al republicano Jodey Arrington (Republicano de Texas), que era entonces presidente del Comité de Presupuestos de la Cámara.<sup>129</sup> Arrington ha criticado el control de alquileres como un “desastre”, y fue integrante de un comité del Congreso que encargó un informe económico conjunto sugiriendo que el control de alquileres podría “reducir la oferta de viviendas y empeorar la calidad de la vivienda.”<sup>130</sup> En California, la Asociación de Agentes Inmobiliarios de California (California Association of Realtors), una filial de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (National Association of Realtors o NAR), contribuyó con \$23,200 a la senadora estatal Toni Atkins, una demócrata que se opuso a una medida de votación de control de alquileres en 2024<sup>131</sup>, en el ciclo de 2024.<sup>132</sup>

## **Ataque coordinado contra el control de alquileres**

Estas asociaciones comerciales colaboran con frecuencia para luchar directamente contra la regulación de los alquileres. La NAA, la NAHB, la NAR y la NMHC son todas integrantes de la Coalición de Soluciones para la Vivienda (Housing Solutions Coalition), una asociación de asociaciones dedicada a luchar contra el control de alquileres al tiempo que pretende promover la asequibilidad de la vivienda.<sup>133</sup> La coalición se dedica a los objetivos de la industria de aumentar la oferta de vivienda a través de la eliminación de “regulaciones excesivas.” En su página “Quiénes somos”, la coalición culpa al control de alquileres de la actual crisis inmobiliaria: “aunque se considera la ‘solución rápida’ para ayudar a los inquilinos necesitados, el control de alquileres está suprimiendo la construcción de nuevas viviendas y elevando los costos para quienes menos pueden permitírselo”. El sitio web de la coalición continúa afirmando que el control de alquileres “exacerba la escasez [de vivienda]”, “beneficia desproporcionadamente a los hogares de altos ingresos” y “en última instancia, hace subir los alquileres”. En su lugar, sostienen que “necesitamos políticas que aborden la zonificación regresiva y otras barreras para facilitar la construcción de viviendas”.<sup>134</sup> Esta postura es, como era de esperar, idéntica a la agenda central y los mensajes de los propietarios y constructores de viviendas extremadamente acaudalados que lideran la industria.

Estas asociaciones comerciales de propietarios también están en continua comunicación con reguladores políticos sobre el control de alquileres, afirmando que las políticas de regulación de alquileres representan una amenaza para su rentabilidad y capacidad de inversión. En julio de 2024, todas menos una de las organizaciones aquí descritas firmaron una carta dirigida al ex presidente Joseph Biden en la que se oponían a su propuesta de limitar temporalmente los aumentos de los alquileres de los grandes propietarios al 5% durante dos años en todo el país.<sup>135</sup> En la carta,

los grupos afirmaban que esa política “desincentivaría a quienes invierten en vivienda” y abogaban, en cambio, por la construcción de más viviendas.<sup>136</sup> Dos días después, la NAHB, uno de los firmantes de la carta, envió a su presidente de la junta directiva, Carl Harris, a declarar ante el Comité de Servicios Financieros de la Cámara de Representantes. En la audiencia dirigida por los republicanos sobre “Soluciones para la vivienda: cómo eliminar la burocracia”, Harris culpó a la regulación del creciente fracaso de los propietarios a la hora de “proporcionar comunidades de apartamentos de calidad, bien mantenidos y bien administrados”, citando su incapacidad para aumentar los alquileres más allá de un límite razonable como un “riesgo de inversión”.<sup>137</sup> Anteriormente, en julio de 2024, la NAA y la NMHC respondieron a un anuncio de la Federal Housing Finance Agency [Agencia Federal de Financiación de la Vivienda] haciendo referencia a los argumentos de la Housing Solutions Coalition [Coalición de Soluciones para la Vivienda] contra el control de alquileres, que incluía una declaración en la que se afirmaba: “No hay debate. Los topes de alquiler perjudican a los inquilinos y a las comunidades”.<sup>138</sup> Tanto el testimonio de la NAHB como la declaración de la NMHC/NAA hacían referencia a investigaciones que pretendían demostrar que el control de alquileres es una “política fracasada”.<sup>139</sup>

La industria y sus asociaciones citan sistemáticamente investigaciones realizadas por sus propios representantes o financiadas por las propias entidades corporativas para justificar sus afirmaciones sobre el control de alquileres. Bajo la apariencia de investigación neutral, estos informes no son más que herramientas para validar argumentos falsos de la industria. Por ejemplo, la declaración conjunta de NMHC/NAA en respuesta a los comentarios del ex presidente Biden sobre los topes de alquiler hizo referencia a dos informes de investigación, ambos encargados por la propia NMHC. En 2018, el NMHC publicó una revisión de la literatura que afirmaba que el control de alquileres era perjudicial para el mercado de la vivienda, los propietarios y los inquilinos.<sup>140</sup> Sin embargo, la revisión la llevó a cabo Lisa Sturtevan con financiación de la NMHC<sup>141</sup>. Ella es economista jefe de la empresa de servicios de listado múltiple Bright MLS y fundadora de la MIBOR REALTOR Association, una filial de la NAR.<sup>142</sup> En enero de 2024, la NMHC publicó un informe complementario que había encargado al Dr. Arthur C. Nelson, en el que se volvía a afirmar que el control de alquileres “desincentiva la inversión” y reduce el valor de las propiedades.<sup>143</sup> Nelson ha proporcionado anteriormente frases llamativas a otros grupos de la industria para promover sus temas de debate,<sup>144</sup> y aparece en el sitio web de la Georgia Public Policy Foundation, un centro de análisis conservador sobre el libre mercado.<sup>145</sup> Otro ejemplo de esta táctica en acción son las referencias de la NAA a su propia investigación para apoyar su afirmación de que el control de alquileres limitaría el gasto en reparaciones y mantenimiento.<sup>146</sup>

A pesar de la cuestionable integridad de la investigación que sustenta sus afirmaciones, los mensajes generados por estas organizaciones suelen ocupar un lugar destacado en la conversación sobre la regulación de los alquileres a nivel nacional, estatal y local. Sus posturas contrarias a los inquilinos aparecen tanto en anuncios publicitarios como en el debate de los medios de comunicación principales, a través de colocaciones directas, como artículos de opinión, e indirectas, como ser citadas como fuentes ostensiblemente “neutrales”. Durante las elecciones de 2024, la Asociación de Agentes Inmobiliarios de California (filial de la NAR) compró espacio publicitario en todo el estado para una hoja informativa que declaraba que la Proposición 33 local ampliaría el control extremo de los alquileres y empeoraría la crisis de asequibilidad de la vivienda.<sup>147</sup> En agosto de 2023, Sharon Wilson Géno, presidenta del National Multifamily Home Council, publicó un artículo de opinión contra el control de alquileres en *The Hill*, una publicación de noticias muy leída por el

mundo de la política, que incluye las oficinas del Congreso estadounidense, y que llega a más de 35 millones de personas en todo el país.<sup>148</sup> Entre otros argumentos del sector, Géno citaba un estudio de Rebecca Diamond, Timothy James McQuade y Franklin Qian, de la Universidad de Stanford, cuyos autores sostienen que la ordenanza de control de alquileres de San Francisco empeoró la situación. En particular, los defensores de los inquilinos han afirmado que el empeoramiento de las condiciones se debe en realidad a la explotación por parte de los propietarios de las lagunas legales de la ordenanza (como permitir las conversiones a condominios) y que las conclusiones del estudio apoyan en realidad las pruebas de los beneficios del control de alquileres para los inquilinos.<sup>149</sup> Meses antes, un editorial de la CNBC adoptó una postura crítica con el control de alquileres, citando la perspectiva “experta” de Géno y de Franklin Qian, coautor del mencionado estudio de Stanford.<sup>150</sup> Para contrarrestar esta repetida desinformación, quienes defienden la justicia de vivienda han puesto de relieve los numerosos defectos del estudio, como el uso de conjuntos de datos sesgados, problemas con el marco de tiempo y modelos matemáticos manipulados.<sup>151</sup>

## Alcance estatal y local

Las estrategias de esta red nacional se duplican y su impacto se amplifica a escala estatal y local. Muchas organizaciones, como NAA y NAR, mantienen bases de datos que llevan un control de los proyectos de ley federales, estatales y locales, especialmente los relacionados con el control de alquileres, y utilizan esta información para coordinar la acción de sus integrantes.<sup>152</sup> Las asociaciones nacionales cuentan con una red de grupos afiliados a los que aportan importantes fondos, investigación y otros recursos, a menudo con el propósito explícito de luchar contra el control de alquileres. Con organizaciones en todos los estados, así como en docenas de regiones y ciudades de Estados Unidos, su alcance es muy amplio. Un análisis de 2024 realizado por Americans for Financial Reform, Bargaining for the Common Good y Private Equity Stakeholder Project examinó las actividades de las 97 asociaciones comerciales estatales y locales afiliadas a las seis organizaciones analizadas aquí, así como sus aliados más cercanos, en los 29 estados con mayor población de inquilinos. Sus hallazgos revelaron que las asociaciones estatales y locales acumularon **\$1,020 millones** en ingresos de 2020 a 2022, gastaron al menos **\$33 millones** en cabildeo en 2021 y 2022, y contribuyeron con **\$111.5 millones** a campañas políticas en los ciclos electorales de 2020 y 2022.<sup>153</sup>

**FIGURA 8**

### Ingresos y gastos de las organizaciones nacionales y estatales, 2020–2023

	Ingresos	Cabildeo	Contribuciones del Comité de Acción Política (PAC)
<b>Organizaciones nacionales</b>	<b>\$1,900 millones</b> 2020–2023	<b>\$327 millones</b> 2020–2023	<b>\$125 millones</b> 2020–2023
<b>Organizaciones estatales</b>	<b>\$1,000 millones</b> 2020–2022	<b>\$33 millones</b> 2021–2022	<b>\$112 millones</b> 2020 y 2022

Fuente: <https://ourfinancialsecurity.org/2024/06/report-who-is-behind-the-curtain-breaking-down-trade-associations-that-fight-tenants-and-hurt-housing-affordability/>.

Estos grupos estatales y locales, a menudo en coordinación con las organizaciones nacionales, lideran y financian constantemente los esfuerzos que se oponen al éxito de las medidas, entre ellas de legislación, municipales y estatales de control de alquileres, las iniciativas de los votantes y las regulaciones administrativas.

Tomemos el caso de California, el mayor mercado inmobiliario del país, donde el 44% de la población alquila (el segundo de EE.UU. después de Nueva York) y el 28% de esos inquilinos (1.63 millones de personas) pagan la mitad o más de su sueldo en alquiler.<sup>154</sup> La Asociación de Agentes Inmobiliarios de California (California Association of Realtors o CAR) y la Asociación de Apartamentos de California (California Apartment Association o CAA) son dos de las organizaciones más poderosas del estado, con \$51.1 y \$10.3 millones de ingresos en 2022, respectivamente.<sup>155</sup> CAR y CAA recaudan constantemente millones para gastar en grupos de presión, así como para donar a los candidatos a través de sus Comités de Acción Política (PAC).<sup>156</sup> Los grupos han liderado la lucha contra el control de alquileres, incluso contra tres iniciativas electorales estatales en los últimos cuatro ciclos electorales (2018, 2020 y 2024) que perdieron por 19, 20 y 22 puntos porcentuales respectivamente.<sup>157</sup> En la lucha más reciente, en 2024, los que se oponían a la iniciativa gastaron \$124.66 millones.<sup>158</sup> Los donantes principales contra el control de alquileres fueron la CAA, que donó \$88.8 millones, CAR, que donó \$22 millones, y la propia NAR, que aportó \$5 millones, por mucho siendo estas las tres donaciones más grandes.<sup>159</sup> ¿De dónde sacan tanto dinero las asociaciones? Gran parte de su financiación proviene de organizaciones y empresas integrantes, muchas de las cuales se benefician de los inquilinos. Por ejemplo, tanto en 2018 como en 2020, Blackstone, la mayor empresa de capital privado del mundo, con un billón de dólares en activos bajo gestión, y el propietario más grande de Estados Unidos, aportó a la oposición en 2018 \$6.2 millones y otros \$7 millones en 2020 para derrotar la iniciativa a través de varios comités, entre ellos algunos patrocinados por la CAA.<sup>160</sup>

Estos esfuerzos vistos en California no son incidentes aislados. Los grupos impulsados por el lucro y sus redes afiliadas han invertido décadas de esfuerzo en luchar activamente contra cualquier esfuerzo de control de alquileres a nivel local utilizando su influencia y recursos financieros desmesurados para elegir a políticos y apoyar a los grupos locales opuestos al control de alquileres, entre otras estrategias. NAR ha celebrado públicamente la elección de un integrante del consejo municipal de Washington, DC afín a su causa,<sup>161</sup> bloqueando una propuesta de control de alquileres en Sacramento,<sup>162</sup> y derrotando una iniciativa electoral en Asbury Park, Nueva Jersey.<sup>163</sup> Además, el grupo se jactó de haber realizado con éxito una campaña para presionar a los legisladores de Iowa para que eliminaran un proyecto de ley de control de alquileres<sup>164</sup> y presumió de una importante subvención que su homólogo nacional concedió a una iniciativa contra el control de alquileres en Boston.<sup>165</sup> Del mismo modo, la NAA concedió una subvención a la Chicagoland Apartment Association, una de sus filiales a nivel estatal,<sup>166</sup> que utilizó para impedir que varios proyectos de ley de control de alquileres fueran puestos a voto en la legislatura como parte de la coalición del sector conocida como SHAPE Illinois.<sup>167</sup>

**FIGURA 9****Los principales propietarios corporativos invierten dinero en la lucha contra el control local de los alquileres**

	<b>Blackstone</b>	<b>Greystar</b>
<b>Unidades en propiedad/ administradas</b>	Posee y gestiona más de 300,000 viviendas. Es el mayor arrendador de Estados Unidos. <sup>168</sup>	Posee más de 108,000 viviendas y administra cerca de 800,000 en Estados Unidos. <sup>169</sup>
<b>Patrimonio neto de los principales líderes</b>	Un billón de dólares en activos bajo administración: La mayor empresa de capital privado del mundo.	El director ejecutivo, Bob Faith, tenía un patrimonio de \$5,000 millones en febrero de 2025. <sup>170</sup>
<b>Conexiones con organizaciones estatales y locales</b>	En California, Blackstone aportó \$6.2 millones de dólares a la oposición en 2018 y otros 7 millones para derrotar la iniciativa electoral de 2020 a través de varios comités, entre ellos algunos patrocinados por la California Apartment Association (Asociación de Apartamentos de California). <sup>171</sup>	Greystar es uno de los propietarios más influyentes dentro de la Colorado Apartment Association (Asociación de Apartamentos de Colorado), con cuatro representantes en la junta directiva. De 2018 a 2023, la Asociación de Apartamentos de Colorado (Colorado Apartment Association) pagó a los grupos de presión casi \$340,000 para promover una agenda de alquileres más altos y bloquear las protecciones para los inquilinos. <sup>172</sup>

Las asociaciones de la industria de la vivienda y los propietarios corporativos detrás de ellas han amasado una riqueza increíble. Las empresas propietarias al frente de estas asociaciones ganan miles de millones y sus altos ejecutivos se encuentran entre las personas más ricas del mundo. Uno de los mayores propietarios del país, Greystar, posee más de 108,000 viviendas y administra cerca de 800,000 en Estados Unidos, mientras que su director ejecutivo, Bob Faith, tenía en febrero de 2025 una fortuna de \$5,000 millones.<sup>173</sup>

Durante décadas, estas empresas y sus asociaciones han aprovechado su poder y sus recursos para desacreditar y oponerse al control de alquileres en todo el país. Pagan por investigaciones que repiten como loros sus narrativas y saturan plataformas clave como la televisión, la radio, los teléfonos inteligentes y las redes sociales para que su mensaje se extienda por todo el sector, los medios de comunicación y el público en general. CalMatters calcula que los grupos del sector gastaron más de \$125 millones en la campaña contra la Proposición 33 en California, y que la California Apartment Association y la California Association of Realtors [Asociación de Apartamentos y la Asociación de Agentes Inmobiliarios de California, respectivamente] contribuyeron con decenas de millones.<sup>174</sup> Hacen donaciones políticas y establecen relaciones con los políticos que dependen de su apoyo financiero y de su información, a menudo desde el inicio de sus carreras políticas. A menudo, los propios políticos son o han sido también propietarios. Si, a pesar de todo esto, los inquilinos consiguen que se considere la regulación de los alquileres, estas asociaciones y los propietarios que las dirigen gastan millones para combatir y desacreditar sus propuestas que se oponen a todos los límites sobre la cantidad de alquiler que los propietarios pueden cobrar a los inquilinos. Mientras obtienen miles de millones de beneficios, las familias de nuestras comunidades se ven obligadas a elegir entre asegurarse un techo y otras necesidades básicas como alimentos y medicinas.

## PERSPECTIVA

### Proposición 33

En 2024, la industria inmobiliaria fue capaz de derrotar de nuevo una medida de votación en todo el estado de California, la Proposición 33, que buscaba dar a las localidades la opción de fortalecer el control de alquileres mediante la derogación de las exenciones a nivel estatal que prohíben una estabilización de alquileres más fuerte.<sup>175</sup> La oposición gastó casi \$125 millones en una campaña de desinformación, financiada en gran parte por la California Apartment Association, que afirmaba falsamente que la Proposición 33 haría “retroceder” las protecciones a los inquilinos.<sup>176</sup> La oposición adoptó nombres de organizaciones engañosas, como “Californians to Protect Affordable Housing” (Californianos para proteger la vivienda asequible), y gastó casi el doble que los que estaban a favor del control de alquileres; el gobernador Gavin Newsom y otros políticos se manifestaron en contra de la Proposición 33.<sup>177</sup> En vísperas de las elecciones, los votantes estaban divididos y confusos en cuanto a qué lado estaba realmente a favor de las protecciones de los inquilinos, divididos aproximadamente en tercios de los que estaban a favor, en contra y de los indecisos.<sup>178</sup> La Proposición 33 no se aprobó con el 60% de los votantes en contra.<sup>179</sup> En última instancia, la oposición fue capaz de utilizar el apoyo de la gente al control de alquileres para asustarlos y que votaran en contra de la medida.

3.0

# POR QUÉ EL CONTROL DE ALQUILERES



Hay una multitud de beneficios relacionados con el control de alquileres, que van desde los impactos sobre la estabilidad de la vivienda y la salud hasta las economías locales y el compromiso cívico. Esta sección está diseñada para equipar a los organizadores y defensores con poderosos temas de debate, datos e investigaciones convenientes y pruebas convincentes. Utilicela para informar a su base y hacer que las partes interesadas se pongan de acuerdo sobre el control de alquileres.

## 3.1

### **El control de alquileres interrumpe el ciclo de especulación y amplía el poder colectivo de los inquilinos**

#### **CONCLUSIÓN CLAVE**

El control de alquileres es una política que **defiende a los inquilinos** ante el aumento del alquiler y el desplazamiento y también **amplía el poder** de los inquilinos al interrumpir el ciclo de especulación y extracción del que dependen los propietarios que van tras el lucro.

### El control de alquileres es necesario para intervenir en el ciclo especulativo de extracción de riqueza

La desregulación federal de la industria financiera en la década de 1980, combinada con la hostilidad y la negligencia de los responsables de la toma de decisiones hacia las leyes de vivienda justa, la protección de los inquilinos y los códigos de construcción, ha dado forma al mercado de la vivienda actual. Nos enfrentamos a una enorme brecha entre una clase propietaria de bienes raíces y una creciente población de los inquilinos vulnerables, personas sin hogar y titulares de hipotecas bajo el agua.<sup>180</sup>

Esta brecha se ha ampliado debido a la consolidación del mercado por parte de los propietarios corporativos y a las innovaciones tecnológicas inmobiliarias que permiten a los propietarios extraer un mayor valor de sus propiedades con mayor rapidez, mientras empujan a sus inquilinos hacia la precariedad económica, el desalojo y la falta de vivienda.<sup>181</sup>

Aunque los productos financieros y tecnológicos que impulsan esta naturaleza especulativa del mercado de la vivienda de alquiler son nuevos, el sistema subyacente de extracción no lo es: tiene sus raíces en el capitalismo racial.<sup>182</sup> Desde la santificación de los derechos de propiedad privada

hasta las prácticas de préstamo y desarrollo que perpetúan la segregación y la desinversión, el mercado inmobiliario lleva mucho tiempo dando prioridad a la acumulación de riqueza sobre la seguridad de la vivienda.<sup>183</sup>

A pesar de todo esto, el proceso principal por el que los propietarios y los inversionistas extraen valor de sus propiedades en mercados estables o en crecimiento es bastante sencillo:

- Aprovechar las lagunas legales en los alquileres, que a menudo son un subproducto de una historia del siglo XX de desinversión racista en los barrios urbanos, para comprar barato y vender caro.<sup>184</sup>
- Aumentar los ingresos netos de explotación de un edificio (ingresos menos costos de explotación) subiéndolos alquileres y reteniendo servicios.
- Sacar provecho de la relación entre el aumento de los ingresos netos de explotación y el incremento del valor de la propiedad hipotecando cada vez más el edificio y sacando el valor líquido para pagarse a sí mismos y a sus inversores, mientras dejan el edificio en dificultades financieras.<sup>185</sup> En el marco de la financiarización acelerada de la vivienda, el interés propio suele ser el motivo más dominante y rentable.

La intervención del gobierno en este proceso es poco frecuente, en gran parte debido al inmenso poder de presión de la industria inmobiliaria. El sector ha gastado miles de millones de dólares y un inmenso capital político para proteger sus prácticas extractivas del escrutinio a nivel federal, estatal y local.

Durante más de un siglo, los propietarios han luchado contra las leyes de control de alquileres en particular porque limitan el potencial especulativo de las propiedades de alquiler. Con el control de alquileres, se limitan los aumentos anuales de los alquileres, reduciendo la rentabilidad futura de cada unidad de un edificio. Una mayor protección de la tenencia frena aún más la capacidad de los propietarios para aumentar los ingresos netos de explotación mediante tácticas como los recortes de servicios, el mantenimiento diferido y el acoso.

A su vez, el control de alquileres altera los mecanismos financieros que alimentan la especulación. Sin la promesa de un aumento de los ingresos netos de explotación, es menos probable que los bancos permitan a los propietarios refinanciar la hipoteca de su edificio. Y sin unos niveles de deuda mayores, y a menudo inmanejables, la capacidad del propietario para extraer el valor líquido de la propiedad se ve limitada.

Más allá de su impacto en la extracción directa del valor, una expansión considerable del control de alquileres, conjuntamente con otras medidas reguladoras como las reformas de la financiación de las campañas, también podría debilitar la influencia de los propietarios en la política. La protección de la tenencia asociada al control de alquileres contribuye a crear un entorno más seguro para la organización de los inquilinos y su participación en el proceso político. Además, limitar las ganancias inmobiliarias ayuda a mitigar la cantidad de dinero que los propietarios tienen disponible para gastar en socavar la justicia de vivienda.

# El control de alquileres es un pilar de la política de vivienda que complementa otras estrategias

Las políticas de justicia de vivienda suelen dividirse en dos categorías: defensivas y expansionistas. Las políticas defensivas pretenden proteger a las personas, los programas o las leyes de la acción privada o gubernamental. Por otro lado, las políticas expansionistas trasladan el poder de los propietarios a los marginados por el sistema de vivienda (incluidos los inquilinos y las personas sin hogar) o ponen más recursos bajo control público y comunitario.

Estas categorías se complementan entre sí, tanto durante el proceso de organización como durante su aplicación. Por ejemplo, las políticas defensivas pueden sentar las bases para otras expansionistas: los inquilinos que presionan con éxito para mejorar sus condiciones de vida pueden crear la infraestructura organizativa para reclamar derechos más amplios en el futuro. Las políticas también pueden evolucionar: lo que comienza como una medida defensiva puede convertirse en expansionista o desempeñar ambas funciones simultáneamente. Por ejemplo, las ayudas al alquiler pueden ayudar a las personas a permanecer en sus hogares mientras enriquecen a los propietarios privados o apoyar el funcionamiento de viviendas sociales muy asequibles gestionadas por los inquilinos.

Debido a décadas de austeridad y desregulación, que ahora ha entrado en un periodo de intensa aceleración, los organizadores de la justicia de la vivienda en Estados Unidos se han centrado principalmente en políticas defensivas. Estas incluyen estrategias para mantener a los inquilinos en sus hogares y proteger los programas existentes de los recortes de financiación.

A primera vista, el control de alquileres es una política defensiva, que protege a los inquilinos del desplazamiento limitando cuánto puede aumentar el alquiler el propietario cada año. Pero también puede interpretarse como una política expansionista. Cuando está bien elaborado y respaldado por una fuerte organización, el control de alquileres puede cambiar la dinámica de poder, fortaleciendo la influencia colectiva de los inquilinos sobre los propietarios.

El potencial transformador del control de alquileres se deriva de la forma en que interactúa con otras políticas de vivienda, dando lugar a estrategias defensivas más eficaces. Por ejemplo, cuando se combina con la protección de los inquilinos por motivos justos, el control de alquileres defiende a los organizadores de inquilinos de los desalojos por represalias y de los aumentos de alquiler. Además, encaja con el derecho a la asistencia letrada, proporcionando a los abogados de los inquilinos más herramientas para luchar contra los desalojos. En los mercados privados de alquiler, el control de alquileres limita el potencial de inflación de los alquileres en las unidades subvencionadas, haciendo que los vales de vivienda sean más eficaces.

El control de alquileres también puede apoyar las políticas expansionistas que ponen la vivienda bajo control público o comunitario al reducir el potencial especulativo de las viviendas de alquiler de propiedad privada. Al reducir el valor que podría extraerse de los alquileres multifamiliares, el control de alquileres crea condiciones del mercado en las que desarrolladores inmobiliarios sin fines lucrativos y fideicomisos de terrenos comunitarios pueden permitirse comprar edificios y convertirlos en viviendas sociales. Del mismo modo, cuando se combina con subvenciones y

asistencia técnica, el control de alquileres puede hacer más eficaces las leyes sobre el derecho de tanteo de las persona que alquilan. Conforme se vayan implementando estrategias complementarias para construir viviendas más profundamente asequibles, el control de alquileres garantizará la asequibilidad a largo plazo tanto de la vivienda preexistente como de la recién construida.

Con el tiempo, los aumentos constantes de los alquileres podrían estabilizar el valor del suelo y reducir los costos de construcción de nuevas viviendas sociales. Sin embargo, el control de alquileres por sí solo no puede crear un sector de la vivienda social sólido. Requiere una infraestructura para la propiedad cooperativa y comunitaria que iguale la escala de la industria multimillonaria apoyada públicamente que sustenta la propiedad de viviendas unifamiliares.

## 3.2

### Los inquilinos ganan estabilidad y asequibilidad

#### CONCLUSIÓN CLAVE

El control de alquileres beneficia a los inquilinos al proteger inmediatamente a los hogares del desplazamiento y mejorar la asequibilidad. Aunque beneficia ampliamente a los inquilinos a gran escala debido a su poder para resguardar las viviendas del mercado privado, el control de alquileres también beneficia desproporcionadamente a las comunidades de personas racializadas, los hogares con bajos ingresos, las personas inmigrantes, las mujeres y las personas que viven con una discapacidad o enfermedad crónica.

El control de alquileres es una herramienta fundamental para aliviar nuestra emergencia de asequibilidad de la vivienda. Es una política necesaria para detener la hemorragia, evitando la falta de vivienda y los desalojos, mientras que las soluciones a largo plazo, como el aumento del inventario de viviendas sociales y verdaderamente asequibles, se ponen en marcha de forma más gradual. El control de alquileres ayuda a mantener a los inquilinos y a preservar a gran escala las viviendas de bajo coste existentes.<sup>186</sup>

El control de alquileres funciona: es eficaz para mejorar inmediatamente la estabilidad y la asequibilidad de la vivienda de los inquilinos actuales.<sup>187</sup> Los inquilinos que viven en unidades de alquiler controlado se mudan con menos frecuencia y tienen menos probabilidades de sufrir mudanzas forzosas desestabilizadoras. Pagan bastante menos que los inquilinos de viviendas no reguladas: por ejemplo, \$3,650 dólares menos al año en Los Ángeles, \$3,780 en San José, \$6,000 en Nueva York, más de \$6,440 en Santa Mónica y \$18,000 en Manhattan, donde los costos son elevados.<sup>188</sup> El ahorro y la protección contra el desalojo son aún mayores cuando se comparan los alquileres estabilizados con los alquileres a precio del mercado anunciados para unidades vacantes.

El control de alquileres es la mayor fuente de viviendas para personas con bajos ingresos, manteniendo alojadas a más familias de bajos ingresos que otros tipos de viviendas, en algunas ciudades donde existe.<sup>189</sup> Por lo tanto, la estabilización de alquileres tiene el potencial de ser una fuente significativa de viviendas asequibles en estas localidades.<sup>190</sup>

En todo el país, desde 2013, hemos perdido más de 2.5 millones de viviendas de bajo precio, que se alquilan por menos de \$600 al mes, en gran parte debido a los aumentos de alquiler de los propietarios.<sup>191</sup> Además, uno de cada cuatro hogares de inquilinos sólo puede permitirse alquileres en esta franja de precios.<sup>192</sup> Sin embargo, no hemos construido suficientes viviendas asequibles para compensar esta hemorragia. En 2025, se prevé que los desarrolladores inmobiliarios terminen sólo 78,300 viviendas protegidas destinadas a hogares con ingresos más bajos.<sup>193</sup>

El control de alquileres es una política inteligente y pragmática para salvaguardar las viviendas asequibles y de bajo costo que tenemos actualmente.

## Estabilidad para los inquilinos de ingresos bajos

**El control de alquileres aumenta la estabilidad de la vivienda para los inquilinos que son vulnerables al desplazamiento.**<sup>194</sup> Los estudios sobre el control de alquileres revelan sistemáticamente que los inquilinos que viven en unidades de alquiler controlado se mudan con menos frecuencia y tienen menos probabilidades de verse obligados a abandonar sus hogares debido a la rápida subida de los alquileres.<sup>195</sup> El control de alquileres ayuda a las personas a permanecer en sus hogares durante períodos más largos.<sup>196</sup> La estabilidad creada por el control de alquileres beneficia en gran proporción a los hogares con bajos ingresos, a las personas racializadas, a las personas mayores y a las familias con niños, que son quienes corren mayor riesgo de desplazamiento, de mudanzas forzosas y de sus consecuencias negativas.<sup>197</sup> Por ejemplo:

- Inmediatamente después de que Los Ángeles adoptara el control de alquileres, los índices de mudanzas disminuyeron significativamente, de modo que el porcentaje de los inquilinos que se mudaron en el último año se redujo en un 37%. Y lo que es más, los índices de mudanza descendieron más entre los inquilinos negros y latinos.<sup>198</sup> Hoy en día, las personas con alquiler estabilizado en Los Ángeles tienen más probabilidades que las personas cuyos alquileres no están estabilizados de haber vivido en sus unidades durante más de un año. Además, quienes tienen alquiler estabilizado tienen más probabilidades de tener ingresos más bajos, ser personas negras, adultos mayores, no tener la ciudadanía y dominar menos el inglés.<sup>199</sup>
- En la ciudad de Nueva York, las personas en unidades de alquiler regulado tenían tres veces más probabilidades que quienes habitaban unidades de precio del mercado a haber vivido en sus hogares durante 20 años o más (23% comparado a 7%). En Manhattan, tenían 10 veces más probabilidades de haber disfrutado de esa antigüedad de la tenencia (35% comparado a 3%).<sup>200</sup> En 2023, la mayoría de las personas en alquileres no controlados al precio del mercado declararon haberse mudado el año previo, en contraste con una minoría de personas con alquiler estabilizado (57% comparado a 24%). Las personas inquilinas en alquileres de precio del mercado tenían casi 1.7 veces más probabilidades de haberse mudado durante los dos años previos en comparación con quienes tenían alquiler estabilizado.<sup>201</sup>

- En Santa Mónica, la aprobación del control de alquileres hizo que se duplicara la proporción de personas inquilinas que permanecían en sus viviendas por más de 10 años, lo que frenó la gentrificación y detuvo el éxodo de hogares con ingresos más bajos y de familias con menores de edad.<sup>202</sup>

**El control de alquileres contrarresta el desplazamiento causado por la gentrificación.** El desplazamiento debido al aumento de los alquileres está devastando rápidamente los barrios de bajos ingresos. El control de alquileres es un factor clave que les permite a los hogares de personas racializadas con ingresos bajos, desde Nueva York a San Francisco, seguir viviendo en sus barrios gentrificados.<sup>203</sup>

- En 2002, sólo una de cada 15 personas inquilinas pobres que permanecían en los barrios neoyorquinos en vías de gentrificación alquilaba en el mercado no regulado: el 48% vivía en unidades estabilizadas y el resto, en su mayoría, residía en viviendas públicas.<sup>204</sup>

Especialmente en el caso de los inquilinos más vulnerables, el control de alquileres es más eficaz para contrarrestar el desplazamiento cuando incluye el control de unidades vacantes. En California, una comparación de las jurisdicciones con regulación de alquileres entre inquilinatos con las que no lo tienen reveló que los controles más estrictos protegían más contra el desplazamiento.<sup>205</sup> (Ver [página 50](#)).

## Asequibilidad

**El control de alquileres mejora la asequibilidad para quienes habitan unidades de alquiler controlado,** reduciendo la presión financiera y liberando recursos para gastar en otras necesidades del hogar.<sup>206</sup> El control de alquileres ralentiza el crecimiento de los costos de alquiler a lo largo del tiempo, de modo que los alquileres de las unidades reguladas son entre un 44% y un 52% más bajos que los de las unidades a precio del mercado no reguladas.<sup>207</sup> En las ciudades con regulación de alquileres, los alquileres medios en unidades estabilizadas son cientos de dólares más baratos que los de las unidades no reguladas:

- En Manhattan en 2017, los alquileres mensuales eran aproximadamente \$1,500 más bajos en unidades estabilizadas.<sup>208</sup> En 2023, en general en la ciudad de Nueva York, el alquiler mensual medio era \$500 más bajo en unidades estabilizadas que en unidades no estabilizadas.<sup>209</sup>
- En Cambridge, Massachusetts, antes de que se aboliera el control de alquileres, los alquileres en unidades estabilizadas eran 44% más bajos que los de unidades no estabilizadas de tamaño, calidad y características comparables.<sup>210</sup>
- En Los Ángeles, en el caso de unidades de tamaño comparable, el alquiler promedio en unidades estabilizadas era un 19% más bajo que el de las unidades no estabilizadas, lo que representa una diferencia de \$304 por mes en 2022.<sup>211</sup>
- En Richmond, California, el alquiler mensual medio en unidades de alquiler controlado era de \$1,525 en el año fiscal 2018, mientras que el alquiler medio del mercado era \$2,733, según Zillow.<sup>212</sup> En San José, la diferencia entre el alquiler mensual medio de apartamentos de un dormitorio con alquiler estabilizado y apartamentos de un dormitorio sin control era de \$315 en 2021.<sup>213</sup>

La diferencia entre los alquileres estabilizados y los de precio del mercado es aún más dramática.

Estos ahorros inmediatos que el control de alquileres les brinda a los inquilinos son fundamentales, ya que ofrecen beneficios tanto a corto como a largo plazo. A corto plazo, los alquileres predecibles y más asequibles del control de alquileres ayudan a proteger a los inquilinos contra la falta de vivienda. A largo plazo, los estudios demuestran que una fuerte estabilización de los alquileres les permite a los inquilinos hacer frente a los costos de la atención de la salud y la crianza de los hijos, ahorrar para la jubilación, planificar el futuro y tomar decisiones importantes para su bienestar a largo plazo, como cambiar de carrera, asistir a la escuela mientras trabajan, elegir un trabajo satisfactorio pero no tan bien remunerado o formar una pequeña empresa.<sup>214</sup> Mientras que a menudo los inquilinos en precariedad viven preocupados por tan solo asegurar su presente, la estabilización de los alquileres ha brindado flexibilidad financiera, permitiéndoles a los inquilinos planear y buscar un mejor futuro.

### **El control de alquileres ayuda a preservar la asequibilidad en los barrios gentrificados.**

- A finales de la década de 1990, los alquileres de los apartamentos no regulados en los barrios gentrificados de Nueva York aumentaron un promedio de 43%, comparados al 11% de los apartamentos con alquiler estabilizado en los mismos barrios.<sup>215</sup> En 2009, los alquileres no regulados eran, en promedio, un 52% más altos que los regulados.<sup>216</sup>

Las políticas de control de alquileres deberían limitar el aumento máximo permitido a una tasa inferior a la inflación para beneficiar al máximo a las personas que alquilan. Además, esto no tendría por qué perjudicar a la mayoría de los propietarios.

- Un estudio de 2021 en Minneapolis concluyó que si la estabilización de los alquileres hubiera estado en vigor de 2009 a 2018, los límites en el aumento de los alquileres podrían haberse fijado al 75% del índice de precios al consumidor. Mientras que fijar el precio al nivel del índice de precios al consumidor habría permitido ganancias a los propietarios comparables al promedio real y a la mediana de los aumentos de alquiler en el mercado no controlado. Limitar los aumentos de los alquileres al nivel del índice de precios al consumidor más el 3% habría permitido obtener un rendimiento comparable al del nivel más alto (en el percentil 90) de los aumentos de los alquileres del mercado existente, y un límite de los alquileres al nivel del índice de precios al consumidor más el 7% les habría permitido a los propietarios obtener un rendimiento muy superior al que obtuvieron realmente al precio máximo del mercado.<sup>217</sup>
- Durante la década de 1980, los movimientos de inquilinos en Berkeley, Santa Mónica y West Hollywood consiguieron que se aprobaran ordenanzas de control de alquileres que incluían la regulación de alquileres entre ocupantes y limitaban los aumentos de los alquileres entre un tercio y la mitad de la tasa de inflación (medida por el índice de precios al consumidor). Numerosos estudios han revelado que entre un tercio y la mitad de los costos de los propietarios no se veían afectados por la inflación, lo que justificaba la reducción de los límites de aumento de los alquileres.<sup>218</sup> En la actualidad, varias ciudades siguen limitando los aumentos del alquiler al 60% o al 65% del índice de precios al consumidor.<sup>219</sup>

## PERSPECTIVA

### **El control de alquileres entre inquilinatos: El control de alquileres es más eficaz para preservar la asequibilidad y la estabilidad cuando también limita los aumentos del alquiler después de que los inquilinos se mudan.**

El control de alquileres entre inquilinatos significa que los aumentos de alquiler están restringidos incluso entre arrendamientos, independientemente de si los inquilinos cambian o se mudan, así como durante los arrendamientos. Sin control de unidades vacantes, los propietarios pueden aumentar el alquiler sin límite hasta el precio del mercado cuando los inquilinos se marchan. Por lo tanto, sin regulación de alquileres entre inquilinatos, el control de alquileres se vuelve cada vez más ineficaz con el tiempo, ya que la rotación en las unidades de alquiler estabilizado lleva a que los alquileres se parezcan cada vez más a los alquileres a precio del mercado. En la década de 1970, muchas localidades adoptaron inicialmente el control de alquileres con regulación de alquileres entre inquilinatos; sin embargo, en la década de 1990, la industria inmobiliaria luchó para hacer retroceder esta medida a través de medidas preventivas estatales que imponían *la desregulación de alquileres entre inquilinatos*.

Muchos estudios han analizado los beneficios de El control de alquileres entre inquilinatos para los inquilinos, así como los efectos perjudiciales del desregulación de los alquileres entre ocupantes:

- En California, las jurisdicciones con control de alquileres y regulación de los alquileres entre ocupantes experimentaron alquileres medios 117 dólares más bajos que las zonas colindantes que carecían de regulación de los alquileres entre ocupantes o control de alquileres por completo.<sup>220</sup>
- En Santa Mónica, antes del desregulación de los alquileres entre ocupantes, los alquileres del 83% de las unidades controladas eran asequibles para los hogares con ingresos bajos, muy bajos y extremadamente bajos. En contraste, desde la desregulación de los alquileres entre ocupantes, menos del 4 por ciento de las unidades de alquiler estabilizadas hoy en día son asequibles para este tipo de hogares.<sup>221</sup>
- El desregulación de los alquileres entre ocupantes ha contribuido al desplazamiento de inquilinos negros en California. Antes del desregulación de los alquileres entre ocupantes, la proporción de inquilinos negros aumentaba en las ciudades de California que se beneficiaban de un sólido control de alquileres. Sin embargo, después de que la desregulación de las vacantes permitiera a los propietarios aumentar los alquileres sin límites entre los arrendamientos, la proporción de inquilinos negros disminuyó a medida que los propietarios echaban a los inquilinos negros.<sup>222</sup>
- En Springfield (Nueva Jersey), los alquileres se dispararon una media del 56% tras la desregulación de alquileres entre inquilinatos.<sup>223</sup> En San Francisco, los precios aumentaron un promedio de 30% inmediatamente después de la desregulación.<sup>224</sup> En Los Ángeles, como resultado de la desregulación de alquileres entre inquilinatos, desde 2005 hasta 2022, el alquiler promedio pagado por los inquilinos que se habían mudado recientemente a una unidad estabilizada aumentó más rápido que el índice de precios al consumidor.<sup>225</sup>

- Los datos a largo plazo muestran que, con la desregulación de alquileres entre inquilinatos, los beneficios del control de alquileres para los nuevos inquilinos son mínimos en comparación con el ahorro del que disfrutaban los inquilinos con más antigüedad que no se han mudado recientemente. En el caso de estos inquilinos con más antigüedad, los propietarios no han tenido recientemente la oportunidad de aumentar sus alquileres a precio del mercado, por lo que sus alquileres son notablemente más bajos. En Berkeley, el alquiler medio de 2022 para los inquilinos que se mudaron antes de 2013 era de \$1,200, al de \$2,083 para todas las unidades estabilizadas (que incluye viviendas sujetas a aumentos recientes o múltiples de alquileres a precio del mercado con rotación de inquilinos bajo desregulación de los alquileres entre ocupantes).<sup>226</sup>
- En Santa Mónica, en 2024, el alquiler mensual medio de los inquilinos con antigüedad que no se habían mudado desde que la desregulación de los alquileres entre ocupantes entró en vigor en 1999 era de \$1,117, y por lo tanto, el alquiler de sus unidades nunca había sido aumentado a precio del mercado. Por el contrario, el alquiler mensual medio de las unidades estabilizadas con rotación de inquilinos era de \$2,683.<sup>227</sup>
- En West Hollywood, los inquilinos que se mudaron a su unidad antes de 1996 podían pagar en 2018 un apartamento de un dormitorio con alquiler estabilizado con un ingreso anual de \$36,000, pero los nuevos inquilinos que se mudaban a una unidad estabilizada ese año estaban sujetos a alquileres sin regulación de los alquileres entre ocupantes y necesitaban un ingreso de \$83,000 o más para poder pagar un apartamento de un dormitorio.<sup>228</sup>
- En San José, las unidades estabilizadas con nuevos inquilinos en realidad enfrentaron un aumento de alquiler del 8.7% en 2022 debido a la desregulación de los alquileres entre ocupantes, a pesar de que los aumentos de alquiler dentro de los arrendamientos se limitaron al 5% y, en promedio, los inquilinos con alquiler estabilizado enfrentaron un aumento del 2%.<sup>229</sup>
- Un estudio canadiense reveló que el 11% de las viviendas de alquiler de Ontario vieron una rotación de inquilinos en 2022-23 y que, dada la desregulación de alquileres entre inquilinatos, el aumento medio de los alquileres de estas viviendas fue del 36%, a pesar de que la estabilización de los alquileres limitaba los aumentos al 2.5%. Inmediatamente después de la desregulación de alquileres entre inquilinatos en 1998, las solicitudes de desalojo aumentaron un 28%, en gran parte debido a los alquileres inasequibles. El estudio calcula que si el control de alquileres hubiera incluido la regulación de alquileres entre ocupantes, los inquilinos afectados se habrían ahorrado miles de dólares al año, o el equivalente a un mes de trabajo de tiempo completo con el salario mínimo local.<sup>230</sup>

Las ciudades con control de alquileres debilitado están sufriendo un empeoramiento de la inasequibilidad como resultado directo. Los datos de Los Ángeles demuestran que incluso un control moderado de los alquileres tiene un impacto positivo en la asequibilidad,<sup>231</sup> pero sin regulación de alquileres entre inquilinatos, estos beneficios corren el riesgo de erosionarse con el tiempo. En la actualidad, las políticas de control de alquileres aprobadas recientemente en Maryland y Nueva York, así como las regulaciones de alquileres vigentes en Nueva Jersey, incluyen El control de alquileres entre inquilinatos y, por lo tanto, protegen mejor a largo plazo a los inquilinos.

## Fomentando la justicia social: El control de alquileres ayuda de forma abrumadora a los inquilinos en mayor vulnerabilidad

Al igual que con cualquier protección de los consumidores, el control de alquileres no está sujeto a la comprobación de recursos y protege a los inquilinos de todos los niveles de ingresos. Esto es una característica, no un defecto. Las políticas universales como el control de alquileres pueden ser más eficaces en la promoción de la equidad social a gran escala que las políticas sujetas a la comprobación de recursos que sólo están disponibles para una pequeña fracción de las personas en situación vulnerable. Mientras que la universalidad del control de alquileres es automática, la comprobación de recursos crearía innecesariamente obstáculos de solicitud para las personas en situación vulnerable, haciendo que las prestaciones fueran menos accesibles, en particular para quienes tienen un empleo informal, personas inmigrantes, quienes viven con una discapacidad y otras personas que enfrentan barreras para presentar una solicitud. La comprobación de recursos para regular los alquileres también incentivaría a los propietarios a discriminar a los inquilinos con ingresos más bajos.

El control de alquileres es fundamental y beneficia de forma abrumadora a las personas más perjudicadas por el aumento de los alquileres y los desplazamientos, como las personas mayores, las personas con enfermedades crónicas o discapacidades, y las familias con niños, así como a los siguientes grupos:<sup>232</sup>

- **Inquilinos con bajos ingresos.** En la ciudad de Nueva York, el 68% de los hogares que viven en unidades de alquiler estabilizado son de bajos ingresos, una proporción mucho mayor que los que viven en alquileres a precio del mercado; también hay una concentración de personas mayores en apartamentos estabilizados.<sup>233</sup> En Los Ángeles, los hogares con bajos ingresos obtuvieron los mayores ahorros tras la aprobación de la estabilización de alquileres, con alquileres medios un 40% por debajo del precio del mercado.<sup>234</sup> Es más probable que los inquilinos que han vivido un largo tiempo en unidades de alquiler controlado sean de bajos ingresos, vivan con enfermedades crónicas o discapacidad, sean personas mayores y sean padres/madres solteros.<sup>235</sup>
- **Comunidades racializadas.** Los estudios sobre el control de alquileres en California, Massachusetts (antes de su prohibición), Nueva Jersey y Nueva York indican que las personas racializadas viven en una proporción mucho mayor en viviendas de alquiler controlado o en comunidades con control de alquileres.<sup>236</sup> En Los Ángeles, inmediatamente después de adoptar la estabilización de los alquileres, los inquilinos negros fueron quienes vieron un mayor ahorro por las unidades de un dormitorio en comparación con los inquilinos blancos.<sup>237</sup> La regulación de los alquileres ayuda a frenar la gentrificación, que amenaza a las comunidades racializadas.<sup>238</sup>
- **Inmigrantes.** Como regulación, el control de alquileres cubre a las personas inmigrantes que tienen ingresos bajos, entre ellas quienes no son elegibles a la asistencia pública para la vivienda. En la ciudad de Nueva York, los inmigrantes tienen más probabilidades de vivir en viviendas de alquiler estabilizado, pero menos de vivir en viviendas subvencionadas que quienes no son inmigrantes.<sup>239</sup> El control de alquileres, junto con las protecciones contra el desalojo por causa justa, puede ayudar a contrarrestar el desplazamiento de personas indocumentadas que sólo tienen acceso a las protecciones de los inquilinos que regulan las viviendas de alquiler privadas.

- **Mujeres.** El control de alquileres beneficia de manera desproporcionada a los hogares encabezados por mujeres, que tienen más probabilidades de alquilar y de enfrentar la carga de alquiler, especialmente las mujeres racializadas.<sup>240</sup> La estabilidad de la vivienda también beneficia a las supervivientes de la violencia doméstica y las protege contra los abusos.<sup>241</sup>
- **Personas con discapacidad o enfermedades crónicas.** En la ciudad de Nueva York, las personas con discapacidades viven desproporcionadamente en viviendas de alquiler estabilizado; el 25% de los hogares estabilizados incluyen una o más personas con discapacidad, en contraste con el 15% de los hogares no regulados.<sup>242</sup> En Berkeley, el 24% de los hogares de inquilinos a largo plazo en viviendas de alquiler estabilizado son el hogar de una persona con una enfermedad crónica o discapacidad.<sup>243</sup>

Es importante señalar que el control de alquileres es más equitativo cuando es sólido y está libre de lagunas legales. El control de alquileres es más eficaz para llegar a quienes tienen necesidades cuando incluye el control de alquileres entre inquilinatos, protege todas las viviendas de alquiler y limita los aumentos de alquiler al nivel de la tasa de inflación. Ver [página 50](#) de este informe para más información sobre la necesidad del control de alquileres entre inquilinatos y cómo la desregulación de alquileres entre inquilinatos ha perjudicado singularmente a inquilinos negros, inquilinos con bajos ingresos, e inquilinos que viven con una discapacidad.

## Si el control de alquileres se expande a nivel nacional, ¿quién se beneficia?

Las regulaciones de control de alquileres pueden tener un tremendo alcance e impacto, beneficiando a millones de inquilinos en todo el país, y muy en particular a los hogares que son singularmente vulnerables. Las políticas ambiciosas de control de alquileres que no tienen restricciones en cuanto al tipo o la antigüedad del inventario de unidades de vivienda tienen el potencial de proteger a millones de hogares estadounidenses. En particular, estimamos que si se aplicaran políticas amplias de control de alquileres en los 45 estados que carecen de regulación, se estabilizarían 31.5 millones de hogares de inquilinos.<sup>244</sup>

### DE ACUERDO A LAS CIFRAS

#### ¿Quién se beneficiaría de la expansión del control de alquileres?

31.5  
millones

de hogares de inquilinos se estabilizarían, y de ellos:

19.7  
millones  
serían de bajos ingresos

7.6  
millones  
tendrían ingresos  
extremadamente bajos

14.7  
millones  
serían hogares de personas  
racializadas

**La ampliación del control de alquileres beneficiaría por mucho a los hogares con bajos ingresos y a los hogares negros, latinos y multirraciales.**

**Fuente:** Análisis de PolicyLink de los microdatos quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Americana 2023 de IPUMS USA y de Affirmatively Furthering Fair Housing Data and Mapping Tool, versión de los datos AFFHT0007.

Los hogares con ingresos bajos se beneficiarían abrumadoramente de esta expansión del control de alquileres. En concreto, 19.7 millones o el 60%, de los hogares de inquilinos que estarían protegidos se consideran con bajos ingresos, con ingresos por debajo del 80% del ingreso familiar medio del estado. Y 7.6 millones, o el 23%, de los hogares protegidos se consideran con ingresos extremadamente bajos, lo que significa que ganan por debajo del 30% del ingreso familiar medio del estado. Mientras que casi una cuarta parte de los hogares de inquilinos estabilizados son de ingresos extremadamente bajos, estos hogares sólo representan el 10% de todos los hogares en los 45 estados. Las políticas de control de alquileres protegerían a estos inquilinos de los aumentos excesivos de alquiler que amenazan su vivienda y su seguridad financiera.

Las políticas de control de alquileres tienen más probabilidades de beneficiar a los hogares de inquilinos negros, latinos y multirraciales. Con el control de alquileres a nivel nacional, 14.7 millones de hogares de personas racializadas estarían cubiertos, constituyendo el 46% de los hogares cubiertos. Por lo tanto, los inquilinos negros, latinos y multirraciales se beneficiarían desproporcionadamente: más de uno de cada cinco hogares de inquilinos elegibles tiene un propietario negro, en comparación con sólo el 13% de todos los hogares.

**FIGURA 10**

### Impactos previstos del control de alquileres

Número de hogares de inquilinos que pudieran potencialmente ser cubiertos por políticas de control de alquileres y número total de hogares por raza/etnia, 2023

	Número de hogares que alquilan estabilizados	Porcentaje de hogares que alquilan estabilizados	Número total de hogares	Porcentaje de todos los hogares
<b>Todos</b>	31,534,161	100%	97,857,085	100%
<b>Asiáticos-americanos o Isleños del Pacífico</b>	1,189,614	4%	3,372,137	3%
<b>Negros</b>	6,757,177	21%	12,774,056	13%
<b>Latinos</b>	1,889,846	6%	4,335,952	4%
<b>Mixtos/otro</b>	4,709,186	15%	10,710,588	11%
<b>Nativos americanos</b>	198,067	1%	503,745	1%
<b>Personas racializadas</b>	14,743,890	46%	31,696,478	32%
<b>Blancos</b>	16,790,271	54%	66,160,607	68%

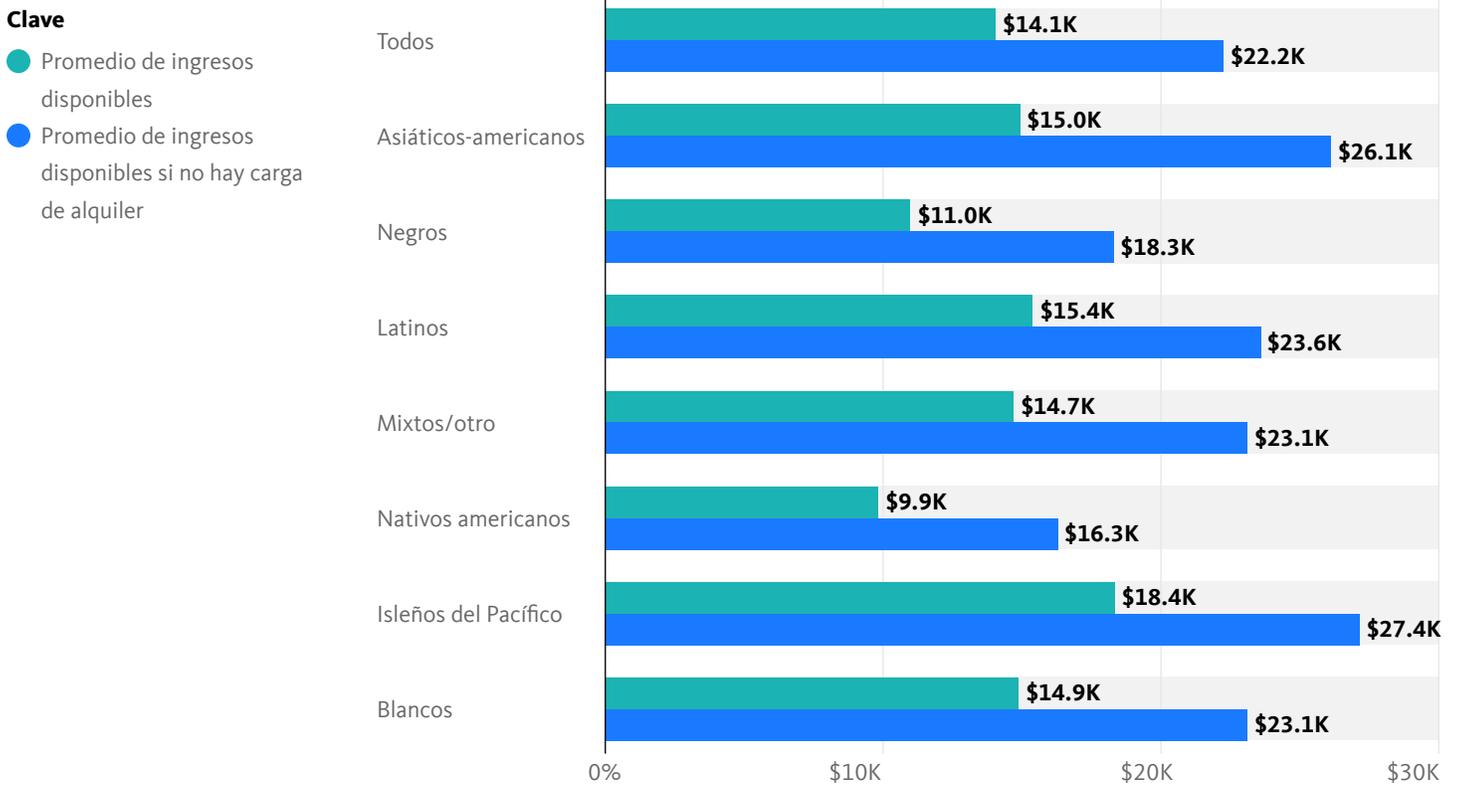
**Fuente:** Análisis de PolicyLink de los datos quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Americana 2023 de IPUMS USA y de Affirmatively Furthering Fair Housing Datos y Mapping Tool, Datos Versión AFFHT0007. **Nota:** Los cálculos excluyen a estados con políticas existentes de control de alquileres (California, Distrito de Columbia, Nueva Jersey, Nueva York, Oregón y Washington).

Las amplias políticas de control de alquileres también protegen a las familias con niños. En la actualidad, 9.2 millones, o el 29%, de los hogares de inquilinos cubiertos tienen al menos un hijo menor de 18 años. Una mayor seguridad financiera y de vivienda es fundamental para [que los niños y las familias prosperen](#). Una vivienda y unos costos de vivienda estabilizados ayudan a las familias a invertir en el cuidado y la educación de los niños, al tiempo que proporcionan un entorno seguro para el crecimiento y el aprendizaje.

Si la vivienda es asequible, todos ganamos. En 2022, si ningún inquilino de EE.UU. no hubiera sufrido la carga de alquiler, todos los inquilinos habrían tenido \$173,000 millones más de ingresos disponibles.<sup>245</sup> Esta oportunidad perdida representa miles de millones de dólares que podrían haber [vuelto a la economía local](#). Las ganancias habrían beneficiado a todas las personas, especialmente a las personas racializadas. En promedio, los inquilinos asiático-americanos habrían visto el mayor aumento en sus ingresos disponibles, de \$15,000 a \$26,128. Los ingresos disponibles de los inquilinos negros habría aumentado de \$10,974 a \$18,259, y los de los inquilinos latinos habrían pasado de \$15,427 a \$23,562.

**FIGURA 11**

**Aumento promedio en los ingresos disponibles por hogar con carga de alquiler si no hubiera carga de alquiler, Estados Unidos, 2022**



**Fuente:** Análisis de National Equity Atlas de los datos quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Americana de IPUMS USA. **Nota:** Los datos de 2022 representan un promedio de 2018 a 2022.

De 2022 a 2023, el alquiler anual medio nacional aumentó un 8%, de \$16,798 a \$18,092.<sup>246</sup> Mientras tanto, con el aumento del costo de vida exacerbado por la alta inflación, los hogares están sintiendo el dolor en sus billeteras. Sin embargo, si los aumentos de los alquileres se limitaran al 3% en 2023, los inquilinos, en promedio, habrían visto unos ingresos adicionales de \$790 al año que, en su lugar, podrían haber comprado alimentos, atención médica, cuidado de niños y ahorros. En todo EE.UU., el ahorro habría ascendido a \$36,000 millones.

## El control de alquileres tiene efectos inmediatos, generalizados y rentables

### CONCLUSIÓN CLAVE

El control de alquileres puede entrar en vigor casi inmediatamente con un impacto rápido. Dado que la regulación de los alquileres afecta a las viviendas privadas de alquiler, tiene un enorme alcance y puede aplicarse a un coste mucho menor que otras estrategias de vivienda asequible.

### Velocidad y escala

#### La velocidad y la escala del control de alquileres no tienen igual entre otras opciones políticas.

El control de alquileres tiene ventajas prácticas clave: puede entrar en vigor casi inmediatamente y, como las regulaciones de alquileres cubren las viviendas privadas de alquiler, tienen un alcance tremendo. El control de alquileres no tiene igual en cuanto a su capacidad para proteger a una amplia franja de inquilinos con ingresos bajos que corren el riesgo de ser desahuciados, desplazados y quedarse sin hogar.<sup>247</sup>

En las ciudades estadounidenses donde existe, el inventario de viviendas de alquiler estabilizado puede albergar a más personas con bajos ingresos que los proyectos de vivienda pública o subvencionada. Allí donde el control de alquileres es fuerte, puede servir como la mayor fuente de vivienda asequible para hogares con bajos ingresos.

- En la ciudad de Nueva York, el inventario de viviendas de alquiler regulado alberga a casi un millón de familias.<sup>248</sup> Más del triple de los hogares con ingresos bajos viven en viviendas de alquiler regulado, en comparación con el número de viviendas públicas y subvencionadas combinadas, y aproximadamente el doble de hogares con ingresos extremadamente bajos viven en viviendas de alquiler regulado, que en proyectos públicos y otros proyectos subvencionados.<sup>249</sup> Mientras que la mayoría de los hogares de inquilinos de la ciudad de Nueva York pagan alquileres inasequibles, según los datos de 2023, la mayoría de los hogares de alquiler estabilizado *no* están sobrecargados por el alquiler.<sup>250</sup> Además, aproximadamente 286,400 hogares con bajos ingresos en viviendas de alquiler estabilizado gastan una parte asequible de sus ingresos en alquiler. Estas familias de bajos ingresos con viviendas asequibles en viviendas de alquiler estabilizado superan el número de hogares con bajos ingresos (205,300) en proyectos de viviendas de alquiler públicas y subvencionadas.<sup>251</sup>
- En San Francisco, el número de viviendas estabilizadas mediante el control de alquileres (173,000 unidades) triplica el número de unidades asequibles proporcionadas a través de todos los demás programas de vivienda de alquiler combinados.<sup>252</sup>

## La Ciudad de Nueva York:

286,400

Número de hogares con bajos ingresos en vivienda con el alquiler estabilizado que gastan un porcentaje asequible de sus ingresos en el alquiler.

> 205,300

Número de hogares con bajos ingresos que viven en unidades de alquiler públicas y subsidiadas.

Como hemos estimado anteriormente, si se implementa el control de alquileres en los 45 estados que carecen de él, 31.5 millones de hogares se estabilizarían, siendo la mayoría de estos hogares con bajos ingresos y el 47% hogares de personas racializadas.<sup>253</sup>

Ampliar el control de alquileres también beneficiaría al creciente número de inquilinos que viven en suburbios, ciudades pequeñas y comunidades rurales. En 2017, las viviendas unifamiliares de alquiler representaban casi tres cuartas partes del inventario de alquiler rural en todo el país, mientras que las casas móviles representaban otro 20%.<sup>254</sup> Ambos tipos de propiedades suelen carecer o estar exentas de cualquier regulación sobre alquileres, al tiempo que son cada vez más víctimas de la especulación inmobiliaria. Las personas de raza negra y latinas con bajos ingresos residen a menudo en viviendas unifamiliares de alquiler y en casas prefabricadas, que son el blanco de los propietarios corporativos para la especulación de precios y el desalojo, lo que hace aún más necesaria la regulación de los alquileres.<sup>255</sup> Muchas localidades de California y Nueva Jersey limitan los aumentos de alquiler de las viviendas prefabricadas, y estas protecciones pueden reforzarse.<sup>256</sup>

## Relación costo-eficacia

A raíz de los recortes federales en materia de vivienda, los gobiernos estatales y locales están escasos de dinero y necesitan recursos adicionales para viviendas asequibles y otros servicios. El control de alquileres es una herramienta excelente porque puede aplicarse a bajo costo, y a un costo mucho menor que otras estrategias de vivienda asequible.<sup>257</sup>

Las regulaciones de control de alquileres son administradas por mesas directivas (a veces junto a agencias estatales, como en Nueva York). Las mesas directivas son autosuficientes económicamente en su totalidad o en gran medida. Las juntas de alquileres de Berkeley y Santa Mónica, por ejemplo, no recurren a los fondos generales de sus ciudades, sino que cubren todos los costos operativos con cuotas por unidad (compartidas por propietarios e inquilinos) que se fijan anualmente para ajustarse a los gastos previstos. En 2018, Santa Mónica recaudó su presupuesto de la junta de alquileres de más de \$5 millones cobrando a los propietarios una cuota mensual de registro de \$16.50 por unidad; con esta capacidad, la mesa directiva emplea a 26 personas a tiempo completo y supervisa más de 27,000 unidades.<sup>258</sup> A corto plazo, las juntas de alquiler pueden tener costos de inicio limitados, como en Richmond, California, que totalizaron aproximadamente \$1.1 millones en su primer año.<sup>259</sup>

Otras políticas de vivienda asequible son mucho más caras que el control de alquileres. Por ejemplo, en 2013, el programa de Berkeley estabilizó 19,000 unidades por \$4 millones. En comparación, habría costado \$20 millones proporcionar vales de vivienda a 2,200 hogares de inquilinos con bajos ingresos o \$220 millones construir o rehabilitar 2,200 unidades asequibles a través de un fondo fiduciario de vivienda.<sup>260</sup> Aunque la construcción de viviendas muy asequibles es muy necesaria, al preservar la asequibilidad de forma generalizada, el control de alquileres ayuda a los gobiernos locales a estirar mucho más los limitados fondos destinados a viviendas subvencionadas.

Los costos de los programas de estabilización de alquileres se ven compensados por el alivio que ofrecen a los presupuestos municipales agobiados por la falta de vivienda y la crisis de la vivienda. El costo de dejar a una persona en la calle es de más de \$35,000 al año, dinero que se gasta principalmente en servicios de crisis financiados con fondos públicos, como el tratamiento médico de urgencia.<sup>261</sup> El Urban Institute calculó que la inseguridad en la vivienda y los desalojos cuestan a las ciudades millones anuales en servicios para personas sin hogar, impago de servicios públicos y otros gastos, como el ejemplo de Chicago que utiliza hasta \$157 millones del presupuesto total, que asciende a \$7,700 millones.<sup>262</sup>

## 3.5

# El control de alquileres beneficia a comunidades enteras

### CONCLUSIONES CLAVE

- Una vivienda estable y asequible ofrece beneficios de gran alcance y a largo plazo que se extienden por toda la sociedad, impulsando las economías locales, mejorando la salud y los logros educativos, aumentando la sostenibilidad medioambiental y fortaleciendo las redes de seguridad social, la inclusión y la democracia.<sup>263</sup>
- La regulación de los alquileres no es solo una medida a corto plazo y provisional, esta proporciona beneficios vitales y a largo plazo. Cuando los inquilinos prosperan, edifican a sus comunidades.

FIGURA 12

# El control de alquileres funciona

## Saint Paul, Minnesota

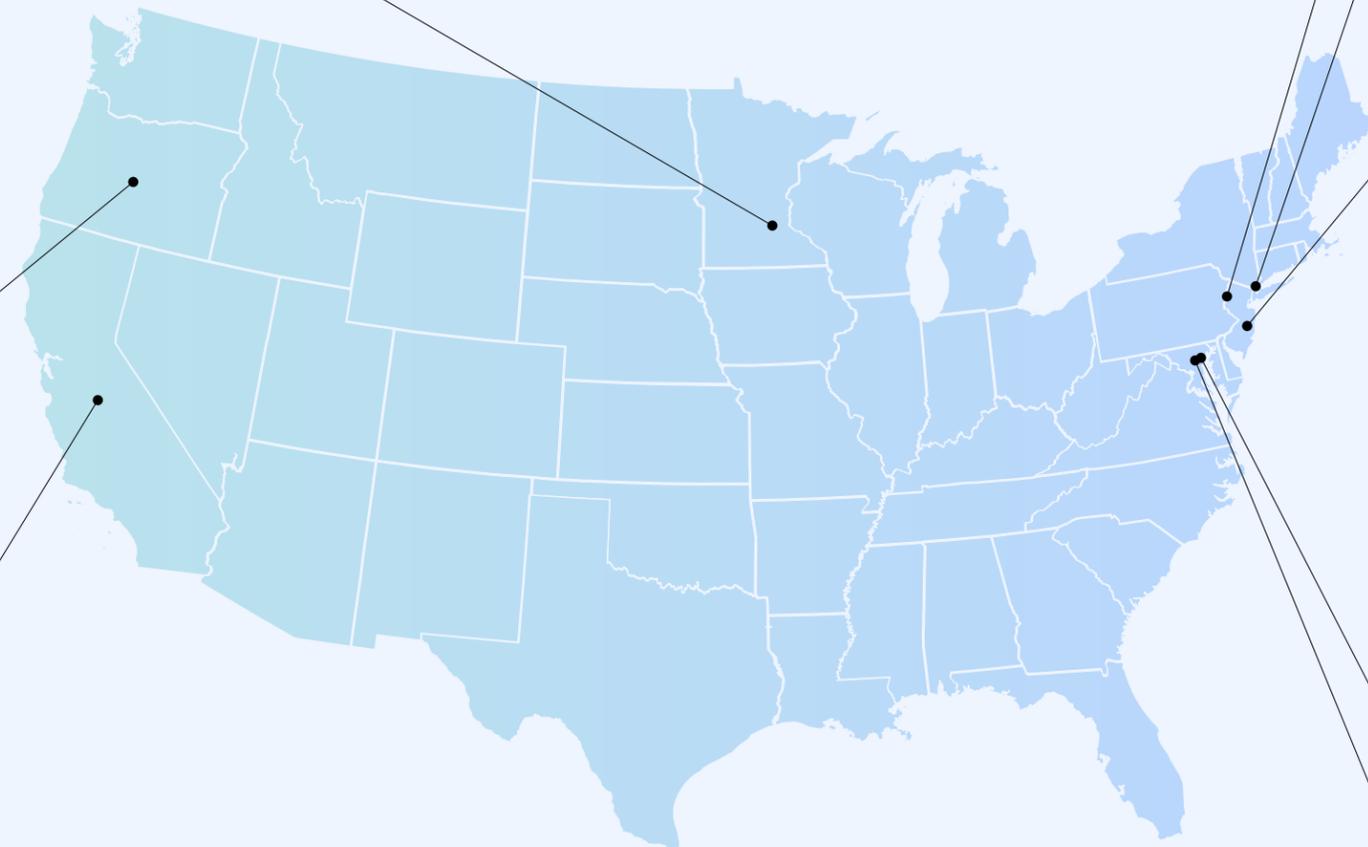
Después de que los votantes aprobaran una fuerte medida de estabilización de los alquileres con regulación de los alquileres entre ocupantes, el sector inmobiliario se defendió y consiguió una exención para las viviendas de nueva construcción construidas después del 31 de diciembre de 2004, una desregulación parcial de los alquileres entre ocupantes, y otras exenciones.<sup>269</sup> Aproximadamente un tercio del inventario de viviendas de Saint Paul está ahora exento de la estabilización de los alquileres. Aún a sí, más de 50,000 unidades están protegidas.<sup>270</sup> En 2025, los aumentos de alquiler para las unidades estabilizadas se limitan al 3% dentro de los arrendamientos.<sup>271</sup> En contraste, el alquiler medio por contrato aumentó un 12% de 2021 a 2022 antes de que la estabilización de alquiler entrara en vigor en 2023.<sup>272</sup> El alquiler medio por contrato aumentó un 4% de 2022 a 2023, ralentizándose a medida que se aplicaba la estabilización de los alquileres.<sup>273</sup>

## Oregón

El límite de alquiler estatal de Oregón protege a 500,000 hogares, entre estos las casas prefabricadas y flotantes.<sup>280</sup> Promulgado en 2019, el tope limita los aumentos de alquiler al 7% más el índice de precios al consumidor; para 2025, el aumento máximo se limita al 10%.<sup>281</sup>

## California

El límite de alquiler estatal de California afectó a unos 2.4 millones de hogares cuando entró en vigor en 2020; este limita los aumentos de alquiler al 10%, o al índice de precios al consumidor más el 5%, de los dos el menor.<sup>274</sup> Muchas ciudades de California tienen protecciones de estabilización de alquileres que se extienden más allá del límite, con docenas de municipios en todo el estado que poseen regulaciones locales de alquiler.<sup>275</sup> En Los Ángeles, la estabilización de alquileres cubría 600,000 unidades, lo que representaba el 40% de todas las unidades y el 70% de las viviendas de alquiler en la ciudad, a partir de 2019.<sup>276</sup> En 2025, los aumentos de alquiler para las unidades estabilizadas se limitan al 60% del índice de precios al consumidor o al 3%, de los dos el menor, entre arrendamientos.<sup>277</sup> En Berkeley, para 2025, los aumentos de alquiler para las unidades estabilizadas se limitan al 65% del índice de precios al consumidor, lo que equivale a un 2.1% dentro de los arrendamientos.<sup>278</sup> Las unidades de alquiler estabilizado en Berkeley son 19,300 y constituyen la mayoría, o el 73%, de las unidades de alquiler.<sup>279</sup> La Ley Costa-Hawkins de California, de ámbito estatal, se opone al control de alquileres entre inquilinatos y a la cobertura de los edificios más nuevos, las viviendas unifamiliares, etc.



## Philippsburg, Nueva Jersey

La ciudad adoptó la estabilización de alquileres en 2024, que se aplica al 95% de las unidades de alquiler y exime a las unidades construidas después de 2005.<sup>282</sup>

## Ciudad de Nueva York, Nueva York

Casi un millón de hogares viven en viviendas de alquiler estabilizado,<sup>264</sup> incluyendo más de 653,400 hogares con bajos ingresos.<sup>265</sup> Tres cuartas partes de los inquilinos con alquiler regulado son personas racializadas, y el 44% son hogares de inmigrantes.<sup>266</sup> Alrededor de 286,400 unidades estabilizadas son asequibles para los hogares con bajos ingresos, por lo que el inventario de unidades de alquiler estabilizado constituye el mayor inventario de vivienda asequible de la ciudad.<sup>267</sup> Para 2025, los aumentos de alquiler en unidades estabilizadas con contratos de arrendamiento de un año están limitados al 2.75%, tanto dentro como entre arrendamientos.<sup>268</sup>

## Nueva Jersey

Dos tercios de los hogares de inquilinos viven en municipios con control local del alquiler.<sup>286</sup> En la década de 1970, la organización de los inquilinos dio lugar a la aprobación de fuertes controles de alquiler, que incluía regulación de alquileres entre inquilinatos, pero, con el empuje del sector inmobiliario, en la década de 1990, la mitad de los 106 municipios con control de alquileres adoptó alguna forma de desregulación de los alquileres entre ocupantes.<sup>287</sup> Algunas juntas de alquileres quedaron inactivas y desaparecieron.<sup>288</sup> Recientemente, el estado ha sido testigo de un resurgimiento de la organización de los inquilinos. En 2022, los inquilinos de Perth Amboy consiguieron que, por primera vez en 30 años, se redujera el límite máximo de los aumentos de alquiler.<sup>289</sup> A partir de entonces, los aumentos del alquiler se limitan al 3% para los inquilinos que pagan el agua de su unidad de alquiler y al 2.5% para quienes no.<sup>290</sup> Newark y Union son ejemplos de ciudades con regulación de los alquileres entre ocupantes. En 2023, la estabilización de alquileres de Newark cubría el 70% de las unidades.<sup>291</sup> Al expirar la moratoria pandémica sobre los aumentos de alquiler para las unidades estabilizadas, el ayuntamiento amplió la regulación sobre alquileres para cubrir las viviendas unifamiliares, donde los aumentos se limitan al 4% o al índice de precios al consumidor, el que sea menor, y para prohibir los aumentos “desmesurados” de los alquileres en los apartamentos más nuevos (construidos en los últimos 30 años).<sup>292</sup>

## Washington, DC

Alrededor de 73,000 unidades en DC son de alquiler estabilizado a partir de 2020.<sup>283</sup>

## Condado de Montgomery y el condado de Prince George, Maryland

En 2020, los inquilinos en el condado de Montgomery ganaron un tope de alquiler del 2.6% bajo el estado de emergencia debido a COVID-19. De 2019 a 2021, el alquiler medio por contrato aumentó un 2.6%, pero después de que expirara el límite de alquiler en 2022, el alquiler medio por contrato aumentó un 7% entre 2022 y 2023.<sup>284</sup> En 2023, el condado de Montgomery aprobó una nueva ley de estabilización de alquileres con regulación de los alquileres entre ocupantes que entró en vigor a mediados de 2024, limitando los aumentos de alquiler al 6% o al índice de precios al consumidor más 3%, de los dos el menor, tanto entre y dentro de los arrendamientos.<sup>285</sup>

# Creación de riqueza comunitaria y fortalecimiento de las economías locales

El control de alquileres favorece una prosperidad más integradora. Mientras los propietarios continúan ganando dinero, el control de alquileres favorece la seguridad financiera de los inquilinos, canalizando los recursos hacia formas de crecimiento económico que tienen más probabilidades de crear puestos de trabajo y fortalecer a las pequeñas empresas que la especulación inmobiliaria. Los empresarios también se benefician de estos efectos, ya que una vivienda estable aumenta la productividad y la retención de los empleados.

Un control generalizado de los alquileres tendría las siguientes repercusiones:

- **Más dinero en los bolsillos de los inquilinos, impulsando las economías locales.** En 2022, si todos los inquilinos hubieran pagado el 30% de sus ingresos o menos en vivienda, habrían dispuesto de \$173,000 millones adicionales, aproximadamente \$8,100 por hogar cada hogar con carga de alquiler.<sup>293</sup> Las mayores ganancias habrían ido a parar a los inquilinos racializados, reduciendo la inequidad racial. Además, cuando los hogares con ingresos bajos obtienen ingresos, tienen más probabilidades que los hogares con ingresos más altos de gastar estos fondos extra, estimulando la actividad comercial local, el empleo y los ingresos derivados de los impuestos.<sup>294</sup>
- **Disminución de la inflación al frenar el aumento de los alquileres.** El aumento de los alquileres y del costo de vivienda es un factor importante de la inflación.<sup>295</sup> El costo de los alquileres es un componente de la inflación, o del gasto de consumo, que afecta sobre todo a los hogares con ingresos más bajos. Al ralentizar el aumento de los alquileres, el control de los mismos puede ayudar a frenar la inflación, sobre todo en lo que más afecta a la clase trabajadora y a las personas con ingresos más bajos.
- **Los trabajadores con salarios bajos pueden seguir viviendo en ciudades con costos más elevados y beneficiarse de los aumentos salariales.** Aunque 22 estados y más de 40 ciudades [aumentaron](#) sus [salarios mínimos](#) en 2024, el aumento de los alquileres y el desplazamiento de los residentes (a menudo a zonas periféricas con salarios mínimos más bajos) impiden que los trabajadores se beneficien de estos logros tan arduamente conseguidos. El control de alquileres es un complemento esencial de las políticas de justicia económica que “elevan el suelo” para los trabajadores con salarios bajos, como las medidas en favor de salarios dignos, ausencias pagadas y prevención del robo de salarios. Además, el control de alquileres ayuda a quienes realizan una labor asistencial infravalorada, como los trabajadores sociales, los profesores, las enfermeras, los cuidadores de niños y los trabajadores de servicios con salarios bajos, a seguir viviendo en ciudades de costos elevados.
- **Las pequeñas empresas pueden permanecer en barrios amenazados por la gentrificación.** Los pequeños comercios locales que dependen de una clientela de bajos ingresos suelen tener dificultades para seguir funcionando cuando los barrios se gentrifican y su clientela disminuye.<sup>296</sup> Sin embargo, estas pequeñas empresas están en primera línea a la hora de contratar a personas racializadas locales con bajos ingresos que a menudo sufren discriminación por parte de las grandes cadenas. El control de alquileres les ayuda a mantener su clientela y su mano de obra, al tiempo que aumenta su poder adquisitivo.

- **Mejora del rendimiento y la retención de los empleados.** Las zonas metropolitanas principales son responsables de la mayor parte del crecimiento económico del país, pero el descontrol de los costos de la vivienda limita su potencial.<sup>297</sup> La inestabilidad de la vivienda puede dificultar la búsqueda y retención del empleo: las personas que sufren un desalojo, por ejemplo, tienen hasta un 22% más de probabilidades de ser despedidas, incluso con un historial laboral estable.<sup>298</sup> El desplazamiento y los efectos negativos sobre la salud causados por la inestabilidad de la vivienda provocan absentismo, menor productividad y mayor rotación de personal, lo que supone costos significativos para las empresas. Los alquileres inasequibles también impiden a las empresas atraer y retener a sus empleados.

## Personas y comunidades más sanas

Los hogares deben ser lugares de albergue y refugio y son la base de la salud. El acceso a una vivienda estable, segura y asequible tiene un profundo impacto en la salud mental y física.<sup>299</sup> Una vivienda estable permite a las personas alimentarse y alimentar a sus seres queridos y formar parte del tejido social, económico y político de las comunidades.

**El control de alquileres ayuda a crear las condiciones para una mejor salud.** Las investigaciones indican que el control de alquileres reduce los costos de la vivienda y aumenta su estabilidad, condiciones que favorecen la salud.<sup>300</sup>

- **Reducción de la tensión financiera relacionada con el alquiler inasequible, que perjudica la salud.** Un estudio de 2018 de más de 22,000 hogares de inquilinos con bajos ingresos en cinco ciudades concluyó que, controlando otros factores, solo estar atrasado en el alquiler se asoció con una mala salud del cuidador, síntomas depresivos maternos y mayores hospitalizaciones infantiles de por vida.<sup>301</sup> Estudios nacionales han concluido que un aumento de 10 puntos en la carga de alquiler se asoció con un riesgo de muerte un 8% mayor.<sup>302</sup> Las personas que luchan por pagar el alquiler tienen el doble de probabilidades de tomar días de ausencia por enfermedad, y sus hijos corren el riesgo de sufrir retrasos en su desarrollo.<sup>303</sup> Además, las personas acosadas por la preocupación de no poder pagar su vivienda tienen tres veces más probabilidades de sufrir trastornos mentales frecuentes en comparación con las que tienen una vivienda estable.<sup>304</sup>
- **Menos compensaciones insalubres debido a la inasequibilidad.** Las familias con carga de alquiler sufren peores resultados de salud debido a la falta de fondos para alimentos nutritivos, medicinas y atención de la salud.<sup>305</sup> En cambio, cuando las familias con ingresos bajos pagan alquileres que pueden permitirse, pueden gastar cuatro veces más en atención de la salud y un 50% más en alimentos, en comparación con sus homólogos que enfrentan una carga de costos excesiva, lo que les permite tener más probabilidades de obtener la atención de la salud y los medicamentos necesarios.<sup>306</sup> Además, el control de alquileres ayuda a proteger a las supervivientes de la violencia doméstica, ya que el acceso a una vivienda independiente asequible es un factor decisivo para ayudar a las mujeres a salir de situaciones de maltrato, recuperarse del trastorno de estrés postraumático (TEP) y evitar la revictimización y la falta de vivienda.<sup>307</sup>

- **Reducción de las consecuencias catastróficas para la salud del desplazamiento y la falta de vivienda.** El desplazamiento es una crisis de salud pública; incluso la amenaza del desplazamiento perjudica la salud, y las consecuencias a la salud de los traslados forzosos son a largo plazo.<sup>308</sup> Un estudio de 12,882 residentes de la ciudad de Nueva York descubrió que, teniendo en cuenta otros factores, los desplazados de barrios en proceso de gentrificación presentaban tasas más elevadas de visitas a urgencias, hospitalizaciones y visitas relacionadas con la salud mental en comparación con sus homólogos que se quedaban o que vivían en barrios de bajos ingresos que no se estaban gentrificando.<sup>309</sup> Otros estudios han revelado que los traslados forzosos están relacionados con deficiencias nutricionales, bajo peso al nacer y otros problemas de salud para los niños; estos pueden resultar fatales para las personas mayores y para quienes padecen una discapacidad o una enfermedad crónica.<sup>310</sup> La falta de vivienda erosiona catastróficamente la salud y aumenta la mortalidad.<sup>311</sup> Por el contrario, la estabilidad en la vivienda está vinculada a una mejor autoevaluación de la salud, una disminución de la depresión y la ansiedad, y una mejora de las condiciones de las personas con enfermedades mentales, enfermedades crónicas como el VIH/SIDA y la diabetes, y problemas de abuso de sustancias.<sup>312</sup> El aumento de los alquileres es una de las principales causas de la falta de vivienda. Por ejemplo, un aumento del 5% en el alquiler puede significar que 3,000 personas se queden sin vivienda en un lugar como la ciudad de Nueva York,<sup>313</sup> mientras que a nivel nacional, un aumento de \$100 en el alquiler medio se asoció con un aumento del 9% en el número de personas sin hogar.<sup>314</sup> Dado que el control de alquileres ayuda a prevenir los desalojos y la falta de vivienda,<sup>315</sup> ayuda a prevenir sus perjuicios para la salud pública.
- **Reducción de los riesgos para la salud ambiental gracias a un mejor mantenimiento de los edificios.** Cuando va acompañado de mecanismos para que los inquilinos responsabilicen a los propietarios de llevar a cabo trabajo de mantenimiento, el control de alquileres puede ayudar a la aplicación de las normas de la salud y de seguridad fundamentales, reduciendo así peligros como el plomo y el moho, que están relacionados con el asma y otras enfermedades.<sup>316</sup>
- **La estabilidad de la vivienda beneficia a la salud de la comunidad,** esto incluye la cohesión comunitaria, que se asocia a una mejor salud mental y física.<sup>317</sup> La estabilidad favorece la salud de los niños y de las personas mayores que envejecen en su hogar.<sup>318</sup> Una vivienda estable también permite a los inquilinos desarrollar su poder organizativo para mejorar las condiciones de vida en general.<sup>319</sup>
- **Mayor equidad de la salud.** Las comunidades negras e inmigrantes, las madres solteras y las personas con discapacidad se ven desproporcionadamente afectadas por la carga de alquiler y los desalojos, por lo que el control de alquileres es una política fundamental para promover la equidad de la salud.<sup>320</sup> Además, el control de alquileres desalienta la especulación empresarial, que de otro modo podría aumentar los costos de la vivienda, los desalojos y la mala calidad de la vivienda, exacerbando las inequidades en materia de salud.<sup>321</sup>

El control de alquileres promueve la salud pública. Cuando se complementa con un conjunto más amplio de políticas de vivienda que protegen la salud, incluyendo el desalojo por causa justa y leyes de habitabilidad aplicables, el control de alquileres puede garantizar que nuestras familias, vecinos y comunidades puedan acceder a una vivienda y una salud que nos beneficie a todos.

## Mejores resultados educativos

- **Mejores tasas de asistencia a la escuela, promoviendo los logros educativos.** Los niños que se mudan con frecuencia tienen más ausencias, menos probabilidades de terminar la escuela, peores resultados en los exámenes y retrasos educativos.<sup>322</sup> Se calcula que, con cada mudanza, un alumno pierde entre tres y seis meses de educación, lo que se traduce en un retraso en la alfabetización y las competencias.<sup>323</sup> En cambio, los alumnos que no se han mudado nunca tienen más de un 10% más de probabilidades de graduarse que los que se han mudado tres veces durante su infancia.<sup>324</sup>
- **Retención de profesores.** El control de alquileres también puede ayudar a los profesores, cada vez peor pagados y con mayor carga de alquiler, a continuar en su profesión. Una encuesta nacional reveló que uno de cada cuatro antiguos profesores consideraría la posibilidad de volver a la docencia si se le ofrecieran incentivos de vivienda.<sup>325</sup>

## Desarrollo respetuoso con el clima

- **Desarrollo equitativo orientado al transporte público.** Las políticas contra el desplazamiento, entre ellas el control de alquileres, son necesarias para hacer realidad los beneficios medioambientales y de equidad del desarrollo orientado al transporte público. Los hogares con bajos ingresos utilizan el transporte público con más frecuencia que los hogares más ricos. Cuando las zonas ricas en transporte público se gentrifican y los hogares con ingresos bajos son reemplazados por hogares con ingresos más altos, el uso del transporte público disminuye, mientras que aumenta el uso del coche.<sup>326</sup> Esos mismos trabajadores con bajos ingresos bajos desplazados suelen recorrer distancias más largas, normalmente en coche, porque siguen vinculados a los empleos y servicios situados en los centros urbanos de los que fueron desplazados.<sup>327</sup>
- **Respuesta ante catástrofes y resiliencia climática sin desplazamientos.** Una regulación sólida de los alquileres es necesaria para evitar el desplazamiento tras una catástrofe, cuando los propietarios y los inversores especulativos pueden aprovecharse de la falta de viviendas para especular con los precios. El control de alquileres también ayuda a evitar que los costos de las mejoras ecológicas abrumen a los inquilinos, garantizando que los propietarios paguen la parte que les corresponde.<sup>328</sup>

## Una democracia más fuerte e inclusiva

- **Mayor compromiso cívico.** Una vivienda estable y asequible permite a los inquilinos disponer de más tiempo y recursos para participar políticamente, ofrecerse como voluntarios y retribuir a sus comunidades. Un estudio realizado en Atlanta reveló que la gentrificación está vinculada a una menor participación electoral entre los grupos históricamente privados del derecho al voto.<sup>329</sup> Un estudio nacional de 2023 también relaciona los desalojos con una menor participación electoral.<sup>330</sup>

- **Comunidades racializadas más resistentes.** El control de alquileres puede afianzar a las comunidades racializadas en su lugar, protegiendo su representación política, sus instituciones culturales y cívicas y sus pequeñas empresas. Cuando se les permite crear riqueza que permanece en sus comunidades, los barrios históricamente negros han sido vibrantes centros culturales y baluartes contra la discriminación laboral. Los enclaves de inmigrantes ponen en contacto a los nuevos inmigrantes con ayudas, servicios y oportunidades de empleo específicos desde el punto de vista cultural y lingüístico.<sup>331</sup>
- **Redes de seguridad más sanas.** El control de alquileres aporta estabilidad, lo que ayuda a los inquilinos a echar raíces a largo plazo. Cuando los inquilinos pueden permanecer en sus hogares, estrechan los lazos sociales con sus vecinos y comunidades locales. Desarrollan redes de seguridad en las que pueden confiar, como amigos cercanos que pueden ayudarles con la atención de la salud, el cuidado de los niños u otras necesidades.<sup>332</sup>

## 3.6

### El control de alquileres es popular

#### CONCLUSIÓN CLAVE

De Nueva York a Washington, de Arizona a Pensilvania, una abrumadora mayoría de inquilinos y propietarios de viviendas están a favor del control de alquileres y dicen que votarán por los líderes que lo apoyen. A nivel local y estatal, los políticos que apoyan el control de alquileres ganan sus elecciones cuando las cuestiones de vivienda son las principales prioridades.

#### El control de alquileres es muy popular

La estabilización de los alquileres es popular tanto entre los inquilinos como entre los propietarios, y las encuestas muestran que es un tema fundamental para ganar votos en las campañas electorales. Sin embargo, los políticos no han aprovechado plenamente el potencial que ofrece la defensa de la estabilización del alquiler para ganarse a los votantes.

- Una encuesta de 2024 de 2,500 votantes registrados en los estados indecisos de Arizona, California, Nevada, Carolina del Norte, Pensilvania y Michigan concluyó que el 70%, y el 78% de los inquilinos que estaban registrados para votar, dijeron que eran más propensos a votar por un candidato que apoyara la estabilización del alquiler.<sup>333</sup>
- En la misma encuesta, el 67% de los propietarios de viviendas registrados para votar afirmaron que era más probable que votaran por un candidato que apoyara la estabilización de los alquileres. De hecho, la estabilización de los alquileres fue la política más popular, la que más probabilidades tenía de atraer a los votantes, entre una serie de propuestas de vivienda que iban desde la construcción de viviendas asequibles hasta los vales y otras protecciones para los inquilinos. Las personas encuestadas expresaron que eran más propensas a votar por un candidato que apoyara la estabilización del alquiler, en comparación con otras políticas de vivienda.<sup>334</sup>

- Una segunda encuesta de 2024 realizada a más de 1,100 posibles votantes en los estados indecisos de Arizona, Georgia, Michigan, Nevada, Pensilvania y Wisconsin reveló que el 75% de personas encuestadas apoyaba un tope en el aumento de los alquileres, y que el 63% era más propenso a votar por un candidato que apoyara topes en el aumento de los alquileres.<sup>335</sup>
- Del mismo modo, una encuesta de 2024 encargada por Redfin a más de 1,800 residentes de EE.UU. concluyó que el 82% apoya los toques en el aumento del alquiler. El 86% de los inquilinos, el 78% de los propietarios y el 79% de los republicanos están de acuerdo con los toques en el aumento del alquiler.<sup>336</sup>
- Una encuesta de 2023 entre 1,000 votantes registrados de todo el país reveló que la mayoría está preocupada por la asequibilidad de la vivienda, y el 69% ha experimentado personalmente la inestabilidad de la vivienda, como problemas para pagar el alquiler o mudarse con frecuencia debido a los costos. Una mayoría del 79% apoyó los límites federales a los aumentos del alquiler, y el 71% apoyó las medidas federales de control de alquileres. La mayoría, entre estos la mayoría de los republicanos e independientes, dijeron que era más probable que votaran por un candidato que apoyara “políticas para proteger a los inquilinos”.<sup>337</sup>
- En el estado de Washington, una encuesta realizada en 2025 a 1,100 votantes registrados reveló que el 72% apoya la estabilización de los alquileres, entre ellos una mayoría de republicanos, independientes y propietarios que no alquilan; el 61% dijo que los aumentos de los alquileres deberían limitarse al 6% o menos al año. Una mayoría de las personas encuestadas, el 74%, se opuso a darles exenciones a edificios recién construidos de la estabilización del alquiler, apoyando en su lugar que también se impusieran límites en los aumentos de alquiler a estos edificios. Una mayoría, el 71%, dijo que los aumentos de alquiler han afectado gravemente su situación financiera.<sup>338</sup>
- En el Estado de Nueva York, una encuesta realizada en 2024 a más de 4,700 residentes que viven en zonas de todo el Estado que *no han* adoptado la estabilización de los alquileres reveló que la medida es muy popular entre diversos electores: El 81% de las personas encuestadas, entre ellos el 75% de los republicanos y el 89% de los residentes de las afueras, apoyan la aplicación de la estabilización de los alquileres en su comunidad.<sup>339</sup>

Pero mientras que los votantes registrados han clasificado el costo del alquiler y la vivienda como una preocupación personal de alta prioridad, la mayoría informó que no habían escuchado a los políticos abordar este tema mucho, o en absoluto, en el período previo a las elecciones de 2024.<sup>340</sup> En la actualidad, los inquilinos son menos propensos a votar que los propietarios, pero si los políticos hablaran más de sus problemas, esto podría motivar a más inquilinos a acudir a las urnas, con un impacto dramático en los resultados electorales.

# Los funcionarios electos ganan al defender el control de alquileres

Los políticos salen victoriosos en las elecciones al defender el control de alquileres.

- En 2024, Sarahana Shrestha, integrante de la Asamblea del Estado de Nueva York, ganó con facilidad la reelección para un segundo mandato con dos tercios de los votos en su distrito del Valle del Hudson, presentándose con una plataforma integral de vivienda que incluía la estabilización de los alquileres en el estado.<sup>341</sup> Shrestha había estado involucrada con los Socialistas Democráticos de América (Democratic Socialists of America o DSA) y derrotó a un demócrata que llevaba mucho tiempo en el cargo en 2022. Ahora ha co-presentado un proyecto de ley para facilitar la adopción de la estabilización de alquileres en las localidades del norte del estado y ampliar el grupo de edificios que podrían quedar protegidos por esta.<sup>342</sup>
- En Brooklyn, Marcela Mitaynes, integrante de la DSA y organizadora de inquilinos, ganó las elecciones a la Asamblea del Estado de Nueva York en 2020, derrotando por un estrecho margen a un titular demócrata en las primarias al hacer que las cuestiones de vivienda ocuparan un lugar central.<sup>343</sup> Volvió a ganar la reelección en 2024 por amplia mayoría. Con antecedentes como inmigrante e inquilina que sufrió personalmente el desalojo de un apartamento de alquiler estabilizado, Mitaynes se ha comprometido a fortalecer la estabilización de los alquileres mediante la eliminación de una laguna legal para mejoras y renovaciones de capital y la plena financiación de la aplicación [de esta política].<sup>344</sup>
- En Saint Paul (Minnesota), tras un referéndum celebrado en 2021, en el que se aprobó con éxito la estabilización de los alquileres, las elecciones de 2023 vieron un cambio en el concejo municipal para convertirlo en el más diverso de la historia. Las siete integrantes eran mujeres menores de 40 años, y seis eran mujeres racializadas.<sup>345</sup> La concejala Mitra Jalali, una de las primeras defensoras de la estabilización de alquileres y la primera inquilina elegida para el concejo municipal en 2018, fue reelegida por sus electores y elegida presidenta del concejo por sus colegas.<sup>346</sup> La concejala Nelsie Yang, que apoya públicamente la estabilización del alquiler, también fue reelegida, y la nueva concejala Hwa Jeong Kim ganó las elecciones con una plataforma que incluía el fortalecimiento de la estabilización del alquiler y la eliminación de la desregulación de alquileres entre inquilinatos.<sup>347</sup> En 2022, Jalali y Yang fueron las únicas concejalas que se opusieron y votaron *en contra de* una iniciativa respaldada por el sector inmobiliario para debilitar la medida de estabilización de alquileres aprobada por los votantes de Saint Paul, que fue aprobada por 5-2 en contra de la opinión pública mayoritaria.<sup>348</sup> Los dos concejales que patrocinaron la medida para debilitar la estabilización de los alquileres, así como otros dos que votaron a favor del debilitamiento, no se postularon para la reelección.<sup>349</sup>
- En Boston, Michelle Wu se convirtió en la primera mujer y la primera persona racializada en ser elegida alcaldesa en 2021, al obtener dos tercios de los votos.<sup>350</sup> Defensora de la vivienda asequible, fue la única candidata que apoyó devolver la estabilización de los alquileres a Boston.<sup>351</sup> Massachusetts prohíbe el control de alquileres a nivel estatal y, como alcaldesa, Wu ha presentado una petición de autonomía y una propuesta para limitar los alquileres al índice de precios al consumidor más el 6%, o al 10% en total, según cuál sea el porcentaje más bajo.<sup>352</sup> Wu sigue gozando de gran popularidad, y se enfrenta a un rival en las próximas elecciones.<sup>353</sup>

- En Maryland, los inquilinos se organizaron para hacer de la estabilización de los alquileres una cuestión clave en las elecciones de 2022. Consiguieron elegir a una oleada de candidatos progresistas que apoyaban la estabilización de los alquileres y luego ayudaron a aprobar con éxito regulaciones permanentes de los alquileres en los condados de Montgomery y Prince George. (Ver [página 122](#) para más información sobre estas campañas).
- En Pasadena, California, la concejal Felicia Williams se convirtió en la voz de los propietarios opuestos a la implementación de una medida de estabilización de alquileres que los votantes aprobaron en 2022. Williams fue ampliamente derrotada en su campaña de reelección de 2024. (Ver [página 127](#) para obtener más información sobre los inquilinos de Pasadena que se organizan para el control de alquileres).

4.0

# HERRAMIENTAS DE INOCULACIÓN: RESPUESTAS A ARGUMENTOS COMUNES CONTRA EL CONTROL DE ALQUILERES



En esta sección, los lectores encontrarán pruebas y puntos de debate que corrigen conceptos erróneos comunes sobre el control de alquileres y sus impactos. Utilícelos para contrarrestar la desinformación y explicar de forma afirmativa por qué funciona el control de alquileres.

### CONCLUSIÓN CLAVE

Muchos de los mensajes dominantes sobre el control de alquileres han sido creados y amplificados por los grupos de presión inmobiliarios y de propietarios para proteger sus beneficios. Los organizadores pueden utilizar eficazmente la investigación, los datos y las historias de la comunidad para hacer frente a la desinformación sobre el control de alquileres y plantar nuevas narrativas que catalicen el amplio apoyo público que ya existe para una vivienda estable y asequible para todos.

## 4.1

### La verdad sobre el control de alquileres

Los principales objetivos del control de alquileres son estabilizar los alquileres, combatir la especulación desenfrenada en el mercado de alquileres y equilibrar la relación de poder entre propietarios e inquilinos. También es objeto de un gran debate público, la mayor parte del cual no se centra en lo que la política está diseñada para hacer: estabilizar los alquileres. En un ejemplo paralelo, no evaluaríamos el salario mínimo como política por el número de puestos de trabajo que crea, así que ¿por qué evaluaríamos el control de alquileres por el número de unidades que construye? Basándonos en pruebas empíricas, ya sabemos que el control de alquileres funciona para aumentar la estabilidad de la vivienda de los inquilinos que viven en unidades reguladas y mejorar la estabilidad general del vecindario.<sup>354</sup> Ahora, nos ocuparemos de la desinformación y las distracciones que interfieren con persuadir a las personas que son más nuevas en el tema.

### El control de alquileres no disminuye la producción de viviendas

La industria inmobiliaria impulsa una narrativa contra el control de alquileres centrada en sus posibles efectos indirectos. Utilizando la teoría de “Economía 101”, los opositores sugieren que cualquier límite en los precios amortiguará los incentivos para construir más viviendas, lo que reduce la oferta y aumenta los alquileres.<sup>355</sup>

- Una teoría económica igualmente válida, apuntada por el economista Gary Painter, afirma que el control de alquileres puede *aumentar la oferta* en mercados de alquiler estrechos (donde desarrolladores inmobiliarios y propietarios tienen poder del mercado). ¿Por qué? Porque, si los desarrolladores inmobiliarios no pueden generar beneficios adicionales mediante el aumento de los alquileres, tienen un incentivo para construir más unidades.<sup>356</sup>

- En general, otros factores, entre ellos las condiciones generales del mercado y la zonificación, influyen mucho más en la oferta de nuevas viviendas que la presencia de regulaciones sobre alquileres.<sup>357</sup> Múltiples estudios longitudinales de control de alquileres en Nueva Jersey, así como otros estudios a nivel nacional, no han encontrado ningún impacto negativo en las tasas de construcción.<sup>358</sup>

## El control de alquileres permite a los propietarios obtener un rendimiento justo de sus inversiones

En lugar de causar dificultades indebidas a los propietarios, incluso los controles de alquiler más estrictos les permiten obtener beneficios justos.

- La modelización de escenarios de viviendas de alquiler en Minneapolis durante un horizonte de inversión de 10 años utilizó medidas de rentabilidad en efectivo, incremento medio anual del valor, incremento total del valor y tasa interna de rentabilidad. Se constató que unos límites máximos de los alquileres *iguales e incluso inferiores* al índice de precios al consumidor habrían permitido obtener unos rendimientos de la inversión acordes con el sector.<sup>359</sup> Esto demuestra que, incluso en ausencia de control de alquileres, los propietarios podían aumentar los alquileres lo suficiente como para cubrir los costos operativos y sus ganancias sin sobrepasar los límites teóricos de los alquileres. Más información sobre este estudio aquí ([insert hyperlink](#)).

## El control de alquileres abarca eficazmente a los inquilinos con bajos ingresos y marginados

La estabilización de los alquileres beneficia de manera desproporcionada a las personas más perjudicadas por el aumento de los alquileres y el desplazamiento, entre ellas las personas con bajos ingresos, las comunidades racializadas, las personas mayores, las personas que viven con enfermedades crónicas o discapacidades, personas inmigrantes, los hogares encabezados por mujeres y las familias con niños.<sup>360</sup>

- En la ciudad de Nueva York, el 37% de los hogares con bajos ingresos (hogares que ganan menos del 50% del ingreso medio de la zona (AMI)) viven en apartamentos de alquiler regulado, que es casi tres veces más que los que viven en viviendas públicas y alquileres subvencionados combinados.<sup>361</sup>
- Para los neoyorquinos latinos y negros, los apartamentos de alquiler regulado son el tipo de vivienda más común; dependen de el control de alquileres más que cualquier otro grupo racial o étnico.<sup>362</sup>

# El control de alquileres puede ayudar a mantener los estándares de habitabilidad cuando se combina con una aplicación efectiva de los códigos

El control de alquileres no provoca daños físicos en los edificios, pero las lagunas legales sí pueden hacerlo. Cuando se refuerza con una aplicación eficaz de los códigos y mecanismos de rendición de cuentas, el control de alquileres y las juntas de alquileres pueden ayudar a mantener las normas de habitabilidad y capacitar a los inquilinos para organizarse contra las condiciones insalubres.<sup>363</sup>

- El control de alquileres puede proporcionar a los inquilinos una palanca para conseguir mejores condiciones. En Washington, DC, la proporción de unidades físicamente deficientes disminuyó rápidamente después de la estabilización de los alquileres, y el 61% de los inquilinos informaron de una mayor disposición a insistir en las reparaciones.<sup>364</sup>
- En Boston, la relajación del control de alquileres impulsó la gentrificación y las mejoras de los edificios, que fueron en gran medida cosméticas.<sup>365</sup>
- En Nueva Jersey, el control de alquileres no tuvo ninguna repercusión negativa en la plomería, una cuestión fundamental de salud y seguridad públicas.<sup>366</sup>
- El mantenimiento diferido y la habitabilidad son problemas a los que se enfrentan los inquilinos en todo el país, independientemente de si viven en jurisdicciones con control de alquileres.

## Los pequeños propietarios no necesitan estar exentos del control de alquileres

La narrativa en contra del control de alquileres a menudo utiliza como arma el vago concepto de propietarios “familiares” para eximir a grandes franjas de viviendas de las protecciones de los inquilinos, o no aprobarlas en absoluto. Los opositores afirman que los propietarios “familiares” son incapaces de absorber el riesgo o la pérdida de ingresos por alquiler, no pueden soportar la carga de la regulación y es más probable que abandonen el mercado del alquiler.<sup>367</sup> Pero, para ser claros: todos los propietarios, independientemente de su tamaño, operan sus negocios en un mercado regulado. El propósito del control de alquileres es prevenir el comportamiento depredador de búsqueda de lucro, y no se debe permitir que ninguna entidad comercial, independientemente de su tamaño, opere fuera de las regulaciones razonables.

- En 2018, 10.3 millones de declarantes individuales de impuestos estadounidenses informaron ser propietarios de propiedades de alquiler, lo que representa el 6.7% de los declarantes. Colectivamente, declararon más de \$350 mil millones en ingresos por alquiler.<sup>368</sup>
- Un análisis de casi 4,000 propietarios en Seattle, Washington, no encontró evidencia de que las leyes de protección de inquilinos expulsaran a los pequeños propietarios del mercado de alquiler. (En este estudio, los propietarios se clasificaron como “pequeños” si poseían o gestionaban entre una y cuatro unidades). Además, la investigación sugiere que esos pequeños propietarios utilizan prácticas de administración que son muy similares a las empleadas por los propietarios con carteras de alquiler más grandes.<sup>369</sup>

- Los pequeños propietarios suelen alojar a inquilinos extremadamente vulnerables a los que no se debe negar protección.<sup>370</sup>
- Incluso los propietarios con carteras pequeñas son rentables. Un estudio de caso sobre funcionarios electos del Área de la Bahía analizó las declaraciones de impuestos del Formulario 700 presentadas en 2020, revelando que los funcionarios electos que poseían de dos a siete propiedades de alquiler informaron que recibían montos de ingresos por alquiler que oscilaban entre \$10,000 y \$650,000.<sup>371</sup>
- En España, quienes se oponen al control de alquileres han utilizado de forma similar el lenguaje del “propietario familiar” para contrarrestar la regulación, incluso cuando los propietarios corporativos compran viviendas de alquiler. Sin embargo, un estudio español reciente ha revelado que, incluso después de restar los ingresos del alquiler de los caseros de sus ingresos [totales], éstos siguen figurando entre los hogares con mayores ingresos del país. Sin los alquileres, los ingresos medios anuales de los propietarios seguirían siendo casi el doble que los de los inquilinos, la mayoría de los cuales nunca heredarán una propiedad.<sup>372</sup>

## El suministro por sí solo no puede resolver nuestra crisis de vivienda asequible

La narrativa contra el control de alquileres imagina que la simple desregulación del mercado de vivienda creará una oleada de producción de viviendas que producirá una asequibilidad por goteo incluso para los inquilinos con ingresos más bajos. Esta simplificación excesiva de la crisis de la vivienda no reconoce muchas realidades de nuestro sistema de vivienda, incluida la incapacidad del desarrollo con fines de lucro para satisfacer nuestro verdadero nivel de necesidad de vivienda asequible, así como el papel cada vez más distorsionador de los inversores ricos en el mercado de la vivienda.<sup>373</sup>

- La oferta global de viviendas no garantiza que se creen unidades asequibles, ni que los hogares con bajos ingresos las ocupen.<sup>374</sup> Los inversores y desarrolladores inmobiliarios no tienen ningún incentivo para construir viviendas asequibles cuando, en cambio, obtienen más beneficios construyendo viviendas más caras. Por lo tanto, el mercado lucrativo no construirá ni podrá construir viviendas asequibles a la escala que necesitan nuestras comunidades. Las estrategias de vivienda integrales deben incentivar y financiar la construcción de vivienda profundamente asequible al mismo tiempo que potencian el control de alquileres y otras políticas que protejan la asequibilidad de la vivienda a largo plazo, en definitiva trabajando en tándem para incrementar y mantener un inventario de vivienda asequible.
- La evidencia desafía la suposición de que la relajación de las restricciones regulatorias reduciría sustancialmente los precios de la vivienda y ampliaría significativamente el suministro de viviendas. Al examinar los mercados locales de la vivienda durante 40 años utilizando un marco general de oferta y demanda, los economistas llegaron a la conclusión de que la limitación del suministro de viviendas era relativamente poco importante para explicar las diferencias en el aumento de los precios de la vivienda entre las ciudades estadounidenses.<sup>375</sup>

- Cada vez más economistas están de acuerdo: cualquier plan para revisar el mercado de la vivienda debe hacer frente al poder que tienen los propietarios para subir los alquileres.<sup>376</sup> Cada vez es más importante quién posee y gestiona la vivienda que lo que se construye. El mejor ejemplo de este fenómeno es el uso a escala nacional de algoritmos informáticos de fijación de alquileres que permiten a los propietarios subir los alquileres, retener unidades para crear escasez de viviendas y maximizar los beneficios.<sup>377</sup>

## La eliminación del control de alquileres en Massachusetts perjudicó a las comunidades

- Las ciudades de Boston, Brookline y Cambridge tuvieron control de alquileres hasta 1994, cuando se abolió mediante referéndum público. Después de que el control de alquileres terminó, los costos de las unidades de alquiler controlados y no regulados aumentaron dramáticamente. Entre 1991 y 2001, los alquileres medios de un apartamento de dos dormitorios se duplicaron, y el número de personas sin hogar casi se duplicó también. A pesar de las afirmaciones de los grupos inmobiliarios de que el fin del control de alquileres aumentaría la construcción, la tasa de vacancia cayó del 4% bajo el control de alquileres al 2.9% cuatro años después de la abolición de la regulación.<sup>378</sup>

## 4.2

### Los economistas empiezan a replantearse el control de alquileres

*Autor: **Mark Paul** es profesor asociado de la Escuela Edward J. Bloustein de Planificación y Políticas Públicas de la Universidad Rutgers. Es doctor en Economía por la Universidad de Massachusetts Amherst.*

Los economistas, como yo, hemos desempeñado un papel destacado en la política pública de Estados Unidos en los últimos 75 años. Nuestras ideas a menudo hacen o deshacen leyes y reglamentos y, por tanto, la vida de las personas. En las últimas décadas, la mayoría de los economistas han contado una historia sencilla y cautivadora: Los mercados “libres” eran eficientes, justos y mucho, mucho más inteligentes que los políticos. Y ese cuento de hadas ha pintado al control de alquileres como un villano.

A partir de la segunda mitad del siglo XX, los economistas argumentaron que, aunque las políticas de control de alquileres podían tener buenas intenciones, eran responsables de una serie de males, desde la falta de opciones de vivienda asequible hasta la desigualdad rampante en el sector de la vivienda. “Liberen las cadenas de la regulación gubernamental”, exigían, “y el mercado garantizaría que las unidades de vivienda estarían *‘inmediatamente’* disponibles para el alquiler a *‘todos los niveles [énfasis añadido]’*”. Debido a su influencia, los economistas desencadenaron un “movimiento intelectual” que dismanteló el apoyo que tanto había costado conseguir a las medidas de control de alquileres diseñadas para abordar los problemas reales de la especulación con los alquileres, la asequibilidad y la inseguridad de la vivienda.

Ahora, la economía está en medio de una revolución empírica que cuestiona muchas ideas centrales que la profesión había “resuelto” anteriormente. Y aunque todavía estamos en los primeros días, parece que la postura contraria al control de alquileres está bien preparada para convertirse en la próxima pieza de “sabiduría convencional” en caer.

## El sesgo y el fracaso de los modelos

Casi todos los estudiantes de los Fundamentos de Economía aprenden que las leyes de salario mínimo tienen buenas intenciones pero malos resultados. La obstrucción del mercado perfectamente competitivo, se les dice, crea un desajuste entre el creciente número de personas que quieren trabajar y el decreciente número de empleados que los jefes quieren contratar. Pero décadas de trabajo [empírico](#) demuestran que las leyes de salario mínimo no generan pérdidas de puestos de trabajo ni perjudican a los trabajadores con salarios bajos, como afirmaban muchos economistas. Por el contrario, la legislación del salario mínimo hace exactamente lo que los políticos y los defensores pretendían: aumenta los salarios y los [ingresos](#) de las personas trabajadoras. Y punto.

Lo mismo puede decirse del control de alquileres. El curso de los Fundamentos de Economía sostiene que el control de alquileres es malo. Sin embargo, esta afirmación no se basa en pruebas empíricas reales. Más bien, los economistas se han limitado a crear modelos diseñados con suposiciones y sesgos incorporados, como el funcionamiento perfecto de los mercados, que así lo afirman. Pero estos modelos han sido desmentidos una y otra vez. Entonces, ¿qué puede decirnos la economía moderna, la que incluye nuestros avances empíricos y teóricos, sobre el control de alquileres y el papel que puede desempeñar en la construcción de un panorama inmobiliario más equitativo y que funcione bien, a medida que los responsables políticos tratan de guiar a los mercados hacia resultados socialmente beneficiosos?

En primer lugar, es importante destacar que el mercado de la vivienda, al igual que el mercado laboral, *no* es un mercado perfectamente competitivo en el que los inquilinos pueden entrar y salir libremente y siempre tienen a su disposición una amplia gama de opciones a diferentes precios y calidades. Por el contrario, es un panorama plagado de poder del mercado y complicaciones del mundo real.

En los modelos economicistas del sector del alquiler hay algunos supuestos extraordinariamente sutiles, pero poderosos. Se supone que las transacciones son sencillas y sin costos, aunque todos sabemos que las mudanzas son extraordinariamente caras: las mudanzas locales tienen [un costo promedio](#) de \$2,000, mientras que las mudanzas de larga distancia ascienden a casi \$5,000. Además, las mudanzas suelen alejarnos de la escuela, el trabajo y las redes sociales de las que dependemos para nuestro bienestar. En segundo lugar, estos modelos suponen que hay muchos “vendedores” (es decir, propietarios) en el mercado que ofrecen propiedades a distintos precios y calidades en todo momento, mientras que ningún propietario, o grupo de propietarios, posee ningún tipo de poder del mercado para fijar los precios. En este modelo excesivamente simplificado, los precios vienen determinados exclusivamente por la oferta y la demanda del mercado.

Pero, en realidad, nada de esto es cierto. Los precios no sólo se fijan por la oferta y la demanda, sino que están totalmente influenciados por dinámicas de poder como el racismo, los prejuicios, la discriminación, el poder de los propietarios sobre los inquilinos, inversionistas multimillonarios y conglomerados empresariales con una influencia desmesurada frente a inquilinos desesperados temerosos de quedarse sin hogar, y mucho más.

## El enorme poder de los propietarios para manipular las ganancias

Tener en cuenta el poder del mercado de los propietarios echa por tierra el modelo simplificado e invierte la narrativa sobre el control de alquileres. En lugar de una política ineficiente que intenta corregir un mercado que funciona bien, el control de alquileres se convierte en una intervención necesaria precisamente para equilibrar el poder del mercado, reducir la inequidad y mejorar la eficiencia.

Algunas investigaciones recientes han confirmado que los propietarios reducen efectivamente la disponibilidad de la oferta de alquiler para maximizar los beneficios, lo que perjudica a los inquilinos. [Los estudios](#) de los mercados de alquiler de costa a costa han descubierto que el uso por parte de los propietarios de los modernos algoritmos de fijación de precios ha dado lugar a que los propietarios suban los precios a los inquilinos y a una reducción de las tasas de ocupación. [El Departamento de Justicia](#) ha argumentado que esta práctica es una forma de colusión. Además, investigaciones [empíricas](#) recientes también sugieren que los aumentos de alquiler derivados de este tipo de colusión ascienden a \$53 más de alquiler por unidad al mes, una redistribución directa de recursos de los inquilinos a los propietarios. Otros [estudios recientes](#) que tienen en cuenta el poder del mercado de los propietarios sobre los inquilinos concluyen que los propietarios pueden aumentar el precio de un apartamento entre un 9% y un 25% por encima de lo que sería el alquiler sin el poder de los propietarios, lo que supone una carga adicional para los inquilinos y genera más inequidad e ineficiencias del mercado.

## El control de alquileres ayuda a nivelar el terreno de juego

Cuando reconocemos la realidad de un sistema injusto, el control de alquileres se convierte en una regulación lógica del enorme poder que ejercen los propietarios. Al domar el poder del mercado del propietario, el control de alquileres reduce la cantidad de ingresos financieros que los propietarios pueden extraer de los inquilinos. Esto es similar en muchos aspectos a la creación gubernamental de la hipoteca moderna a 30 años, que se [estableció](#) para ayudar a minimizar la extracción de ingresos financieros de los propietarios de viviendas por parte de las instituciones financieras. Así, la clase media estadounidense se construyó esencialmente sobre una práctica que funciona como control de alquileres para los propietarios de viviendas.

La investigación empírica también deja claro que el control de alquileres no afecta negativamente a la oferta de vivienda. De hecho, algunos estudios sobre las repercusiones a largo plazo concluyen que el control de alquileres está asociado a un aumento de la oferta de viviendas. Incluso tras la derogación del control de alquileres, que según la teoría neoclásica debería resultar en un aumento de la oferta de viviendas, no vemos cambios significativos en la oferta de viviendas. En resumen, los datos demuestran que el control de alquileres simplemente no afecta a la oferta, especialmente cuando las políticas cierran lagunas legales, como las relacionadas con las conversiones de condominios.

## Es hora de que los economistas recapaciten

El control de alquileres por sí mismo no es una bala de plata capaz de resolver nuestros problemas de vivienda. Sin embargo, la construcción de un sector de la vivienda equitativo requerirá el control de alquileres como pieza clave del rompecabezas de la política de vivienda, además de inversiones significativas en vivienda social, cambios en la zonificación y la regulación, y mucho más. Así que es hora de que todos nosotros, y esto incluye a los economistas, aceptemos los datos, los cuales respaldan al control de alquileres como un enfoque de sentido común, para empezar a enderezar el barco. Como dijo el gran economista de principios del siglo XX John Maynard Keynes: “Cuando los hechos cambian, yo cambio de opinión”. ¿Qué hace usted, señor?

5.0

# GUÍA PARA GANAR EL CONTROL DE ALQUILERES



Esta sección está concebida como una guía táctica para ganar el control de alquileres, dirigida a los organizadores y defensores, sin importar en qué etapa se encuentren sus campañas. Comienza con un desglose detallado sobre el diseño de políticas, una introducción a los principios del derecho federal y estatal que respaldan la legalidad del control de alquileres, y una visión general de las complejidades relacionadas con la preeminencia estatal. A continuación, se presentan lecciones aprendidas de campañas pasadas y actuales en distintas partes del país, mediante estudios de caso que ilustran cómo se han impulsado políticas que crean [los cimientos para el control de alquileres, cómo se ha logrado establecerlo, cómo se ha protegido y fortalecido donde ya existía, y cómo se ha luchado por una implementación y aplicación efectivas](#). Le invitamos a usar las secciones de esta guía que le resulten más útiles, según la etapa en que se encuentre su campaña.

## 5.1

### Resumen del diseño de políticas

#### Cómo diseñar una política de control de alquileres

El diseño de una política de control de alquileres adecuada para cada jurisdicción requiere equilibrar las necesidades de los inquilinos, las condiciones políticas presentes y las estrategias para fortalecer el poder colectivo.

- **Dar prioridad a las demandas de los inquilinos con bajos ingresos y de las comunidades racializadas.** Su experiencia directa en el mercado de alquiler aporta elementos clave para crear políticas eficaces. Por ejemplo, si las personas que alquilan viviendas unifamiliares están siendo objeto de aumentos abusivos, será fundamental garantizar que ese tipo de vivienda no quede excluido en la política propuesta.
- **Analizar a fondo el contexto político y legal para anticipar posibles limitaciones.** Por ejemplo, si durante las reuniones con miembros del concejo municipal se detecta que la mayoría solo apoyaría la medida si se excluye la vivienda de nueva construcción, ese factor debe considerarse desde el inicio del proceso.
- **Trazar una estrategia para fortalecer el poder colectivo y ensanchar los límites de lo posible.** Algunas estrategias exitosas incluyen: la organización electoral a través de una entidad 501(c)(4) para influir en quién ocupa cargos públicos; el impulso de una campaña a partir de una organización de base 501(c)(3) a fin de lograr la aprobación legislativa del control de alquileres; o una movilización masiva para ganar una iniciativa electoral.

Los propietarios suelen buscar formas de evadir o debilitar el control de alquileres aprovechando lagunas legales. Entre las tácticas más comunes se encuentran aplazar o negar el mantenimiento del inmueble, convertir unidades de alquiler en condominios o incluso dejar viviendas vacías de manera deliberada. Quienes impulsan y organizan campañas por el control de alquileres deben estar preparados para enfrentar este tipo de maniobras evasivas. En ese sentido, el diseño de la política es una herramienta fundamental. Una política bien diseñada no solo debe anticipar posibles estrategias de evasión, sino también ser lo suficientemente clara para que pueda comprenderse, aplicarse, comunicarse eficazmente y servir como base para organizar a los inquilinos. A continuación, se presentan los elementos clave que debe incluir una política de control de alquileres.

## **Ajuste anual del alquiler**

Salvo en los casos en que se otorgue a las juntas locales de control de alquileres la facultad de definir los aumentos anuales—como sucede en algunas ciudades del estado de Nueva York—el diseño de una legislación de control de alquileres debe incluir un tope máximo para los incrementos anuales. Existen distintas formas de establecer estos topes:

- Un porcentaje fijo, como el tope anual del 3% en Saint Paul, Minnesota
- Topes basados en indicadores del Índice de Precios al Consumidor (CPI, por sus siglas en inglés), como en el caso de Bell Gardens, California, donde el tope anual es del 50% del CPI o del 4%, lo que resulte menor
- Una combinación de ambos, como en el condado de Montgomery, Maryland, donde el tope anual es del 3% más el CPI o el 6%, de los dos el menor

También es posible implementar congelamientos o reducciones en el alquiler. Si bien las juntas de control de alquileres tienen la facultad de establecer aumentos anuales por debajo de los que indican las fórmulas de algunas ciudades, su funcionamiento puede presentar retos. Según cómo esté conformada la junta, es posible que los representantes de los inquilinos no cuenten con el poder suficiente para lograr que los aumentos anuales se mantengan bajos. Además, sostener una participación activa y efectiva en una junta de alquileres requiere un esfuerzo organizativo constante y de largo plazo.

A lo largo del país, las fórmulas utilizadas para fijar topes al alquiler varían ampliamente. Algunos límites van desde un mínimo del 50% del Índice de Precios al Consumidor (CPI) hasta un máximo de CPI más 7% o 10%, dependiendo de cuál sea menor. Los topes establecidos a nivel estatal—como en California, Oregón y Washington—suelen ser los más altos, permitiendo incrementos de hasta 10%. Les siguen los límites fijados por algunos condados, como Montgomery y Prince George, que establecen un tope del 6%. En cambio, las jurisdicciones locales (como ciudades, distritos, municipios, pueblos o aldeas) suelen establecer los topes más bajos, en su mayoría vinculados al CPI o por debajo del 5%.

## Importante tener en cuenta:

- Para poner estas fórmulas en perspectiva: si la inflación se mantiene en torno al 2%, que es el objetivo establecido por la Reserva Federal, entonces una fórmula que permita aumentos de CPI más 2% autoriza que los alquileres suban al doble del ritmo de la inflación.
- Algunas jurisdicciones que utilizan topes vinculados al CPI han optado por modificar sus fórmulas para reducir los incrementos permitidos, debido a los niveles históricamente altos de inflación. Esto se debe a que, en ciertos contextos, los topes basados en el CPI pueden generar ganancias excesivamente altas para los propietarios (ver [página 49](#)). Por ejemplo, la ordenanza original de control de alquileres en Oakland, California, permitía aumentos anuales equivalentes al CPI regional. Sin embargo, en 2022, el fuerte aumento de la inflación elevó el índice de precios al consumidor (CPI) regional a 6.7%, un porcentaje mucho más alto que cualquier incremento que los inquilinos hubieran enfrentado anteriormente.<sup>379</sup> Como resultado, más adelante ese mismo año, el Concejo Municipal de Oakland decidió modificar la fórmula y establecer un tope de 60% del CPI o 3%, lo que resulte menor.
- Si quienes organizan y promueven estas políticas se ven en la necesidad de aceptar un tope de alquiler más alto, deberán, a cambio, adoptar una postura firme para limitar los costos que pueden trasladarse al inquilino, así como otras posibles excepciones al tope.

### PERSPECTIVA

#### ¿Qué es el CPI?

El CPI, o Índice de Precios al Consumidor, es una medida que refleja los cambios en los precios que pagan las personas por bienes y servicios, incluyendo alimentos, vivienda, transporte, atención médica y educación. Este índice es calculado mensualmente por la Oficina de Estadísticas Laborales de Estados Unidos (Bureau of Labor Statistics), tanto a nivel nacional como para las principales áreas metropolitanas. Cuando una jurisdicción establece topes de alquiler basados en el CPI, utiliza la versión más local de este índice disponible para su zona. Puede [consultar esa información aquí](#).

## Control de alquileres entre inquilinatos

El control de alquileres entre inquilinatos es el elemento más importante para garantizar que el control de alquileres brinde una protección sólida y duradera a los inquilinos. Cuando una política incluye control de alquileres entre inquilinatos, el tope al aumento del alquiler se mantiene incluso cuando cambia el contrato o se muda el inquilino. En otras palabras, el tope anual no se reinicia con cada nuevo arrendamiento [inquilinato], ya que el control se aplica directamente a la unidad de vivienda, no a quien la habita. Las políticas con control de alquileres entre inquilinatos vinculan el control de alquileres a la unidad de vivienda, lo que significa que el tope de aumento anual se aplica incluso entre contratos, aunque cambien o se muden los inquilinos. En cambio, cuando no existe control de alquileres entre inquilinatos, los propietarios pueden aumentar el alquiler hasta el valor de mercado—o tanto como consideren conveniente—cada vez que una unidad de vivienda queda desocupada. Esto provoca que, con el tiempo, los alquileres regulados tiendan a equipararse con los precios del mercado, lo que debilita el impacto del control de alquileres en la comunidad.

Además, cuando no existe control de alquileres entre inquilinatos, los propietarios tienen un incentivo para desalojar o presionar a los inquilinos—incluso recurriendo al acoso u otras formas informales—con tal de poder aumentar el alquiler sin restricciones. En muchos casos, esto les permite reemplazar a quienes ya habitan la vivienda por nuevos contratos de arrendamiento de corto plazo, como los de estudiantes o personas con menos estabilidad. Estudios realizados en California y Nueva Jersey muestran que el control de alquileres entre inquilinatos es un componente clave para lograr el objetivo de moderar los alquileres.<sup>380</sup> Para más información sobre el control de alquileres entre inquilinatos, consulte la [página 50](#).

El control de alquileres entre inquilinatos existe en Maryland (por ejemplo, en los condados de Montgomery y Prince George's), en varias jurisdicciones de Nueva Jersey (como Atlantic Highlands, Chesilhurst, East Windsor, Egg Harbor, Irvington, Lakewood, Newark, North Bergen, Oaklyn, Union y Wallington), en South Portland, Maine, y en diversas jurisdicciones de Nueva York que cuentan con estabilización de alquileres conforme a la Ley de Estabilidad de la Vivienda y Protección de Inquilinos de 2019.<sup>381</sup>

### **Desregulación parcial de control de alquileres entre inquilinatos**

En algunas jurisdicciones se aplica un modelo de desregulación parcial del control de alquileres entre inquilinatos, lo que significa que los propietarios pueden aumentar el alquiler de una unidad de vivienda entre contratos de arrendamiento, pero únicamente dentro de ciertos límites y bajo condiciones específicas. Por ejemplo, en Washington, D.C., los propietarios pueden ajustar el alquiler en un 10% cuando una unidad de vivienda queda vacante, o aumentarlo al mismo monto de una “unidad de vivienda comparable de alquiler”, siempre que el aumento no supere el 30%.

En Portland, Maine, se permite un esquema de desregulación parcial más restrictivo: cuando una unidad queda vacante, el alquiler puede superar el tope habitual (70% del CPI), pero únicamente hasta un máximo del 5%. En Saint Paul, Minnesota, la posibilidad de aplicar una desregulación parcial del control de alquileres entre inquilinatos depende del motivo por el cual finaliza el contrato. Si el inquilino fue desplazado mediante un desalojo sin causa, se mantiene el tope anual del 3%. En cambio, si el desalojo fue por causa justa, el propietario puede aumentar el alquiler hasta en un 8% más el CPI.

#### **Aprendizaje clave:**

- La desregulación parcial del control de alquileres entre inquilinatos no es una solución intermedia eficaz. Durante el período en que estuvo vigente en el estado de Nueva York, de 1994 a 2019, el sistema de control de alquileres permitía aplicar un bono de desocupación del 20% cada vez que cambiaba el inquilino, además de una desregulación permanente cuando el alquiler alcanzaba el umbral de “desregulación por alto alquiler de unidad vacante”, fijado en \$2,700. Como resultado de lo anterior, el estado perdió 170,386 unidades de vivienda con alquiler regulado.<sup>382</sup> Más adelante, gracias al trabajo de defensores de la vivienda, se logró la aprobación de la Ley de Estabilidad de la Vivienda y Protección de Inquilinos en 2019, que eliminó los aumentos del alquiler entre inquilinatos en el estado de Nueva York.

## Desregulación del control de alquileres entre inquilinatos

Las políticas con desregulación del control de alquileres entre inquilinatos vinculan el control de alquileres al inquilino, no a la unidad de vivienda. La desregulación del control de alquileres entre inquilinatos es un elemento de las políticas de control de alquileres de lugares como Oregón, varias jurisdicciones de Nueva Jersey—como Atlantic City, East Brunswick, Passaic y Sayreville<sup>383</sup>— así como en todas las jurisdicciones de California, debido a la Ley de Viviendas de Alquiler Costa-Hawkins de 1995.

### Aprendizaje clave:

- El control de alquileres resulta mucho más eficaz para preservar la accesibilidad económica cuando incorpora control de alquileres entre ocupantes. En cambio, la desregulación por alquileres entre ocupantes debilita significativamente la efectividad del control de alquileres a largo plazo, y el caso de Berkeley, California, es un ejemplo claro de ello. Berkeley aprobó una política de control de alquileres con control de alquileres entre ocupantes en 1980. Sin embargo, con la entrada en vigor de la Ley de Viviendas de Alquiler Costa-Hawkins en 1995, se estableció un periodo de transición de tres años, durante el cual las unidades de vivienda reguladas fueron quedando gradualmente fuera del control de alquileres. En un periodo de 18 años, el 85% de los departamentos con alquiler regulado habían tenido al menos un cambio del inquilino. Como resultado de lo anterior, los alquileres aumentaron progresivamente hasta alcanzar los niveles elevados propios del mercado no regulado en el Área de la Bahía.<sup>384</sup> Para más información y datos sobre los efectos nocivos de la desregulación, consultar [página 50](#).

### PERSPECTIVA

#### ¿Qué es la Ley Costa-Hawkins?

En 1995, la legislatura de California aprobó la Ley de Viviendas de Alquiler Costa Hawkins, la cual limita la capacidad de los gobiernos locales para implementar el control de alquileres. Específicamente, esta ley:

- Exime de control de alquileres local a todos los hogares unifamiliares y condominios
- Exime a todas las unidades de vivienda residenciales construidas después del 1 de febrero de 1995
- Prohíbe el control de alquileres entre ocupantes en las políticas locales de control de alquileres, lo que en la práctica impone la desregulación por alquileres entre ocupantes

### Acumulación preferencial de aumentos (Preferential Banking)

La acumulación preferencial de aumentos es un componente del diseño de políticas que permite a los propietarios aplicar aumentos superiores al tope anual establecido, con el argumento de “recuperar” los incrementos no aplicados en años anteriores, ya sea porque no subieron el alquiler o lo hicieron por debajo del límite permitido. Esta disposición permite a los propietarios que optan por no aumentar el alquiler a inquilinos de largo plazo conservar el derecho a aplicar esos incrementos más adelante. Es decir, les da la posibilidad de “ponerse al día” acumulando los aumentos no utilizados. Por ejemplo, si en una ciudad con un tope anual del 3% un propietario decide no subir el alquiler durante tres años, podría acumular esos porcentajes y aplicar un aumento del 9% en el tercer año.

La mayoría de las jurisdicciones que aplican control de alquileres no permiten la acumulación preferencial de aumentos. En los pocos casos en que sí se contempla, por lo general se establecen límites al monto acumulado o se restringe su aplicación al momento en que la unidad de vivienda queda desocupada. Estas restricciones buscan proteger a los inquilinos de incrementos abruptos y significativos que podrían poner en riesgo su permanencia en la vivienda. Por ejemplo, en Oakland, California, los propietarios pueden diferir los aumentos anuales hasta por 10 años. Después de ese plazo, los aumentos no utilizados expiran y el monto acumulado no puede superar tres veces el valor del índice de precios al consumidor (CPI). En el condado de Montgomery, Maryland, los propietarios tienen permitido acumular los aumentos no aplicados y cobrarlos a un inquilino actual o futuro, siempre que el incremento no exceda el 10%.

### Escenarios de acumulación preferencial de aumentos:

En los siguientes casos, el propietario decide no aumentar el alquiler durante cinco años consecutivos y, posteriormente, intenta aplicar de una sola vez el monto total acumulado durante ese periodo.

Escenario	Tope anual al alquiler	Límite de acumulación preferencial	Aumento del alquiler aplicado a los 5 años
A	2%	Ninguno	10%
B	3%	Vence después de 4 años	12%
C	6%	Ninguno	30%
D	8%	Máximo del 10% de una sola vez	10%

Incorporar la acumulación preferencial de aumentos en una política de control de alquileres implica concesiones legítimas que deben evaluarse con cuidado. Por un lado, si no se permite acumular aumentos, los propietarios pueden tener un mayor incentivo para aplicar el incremento máximo permitido cada año. Por otro lado, permitir la acumulación sin límites puede llevar a que los propietarios acumulen aumentos durante varios años y los apliquen todos de una sola vez, lo que podría provocar el desplazamiento del inquilino. Los escenarios anteriores muestran por qué es fundamental contar con un ajuste anual bien definido y establecer límites a la acumulación, ya sea mediante fechas de vencimiento o montos máximos permitidos.

### Exenciones según el tipo de edificio

Todas las políticas de control de alquileres actualmente vigentes incluyen exenciones para ciertos tipos de edificios que no están obligados a cumplir con estas regulaciones. Las exenciones suelen agruparse en tres categorías principales: el uso que se da al edificio, su tamaño y si se trata de vivienda de precio accesible con subsidio público. En muchos casos, estas exenciones responden a decisiones políticas tomadas por funcionarios electos, con el objetivo de que las políticas de control de alquileres resulten más viables o aceptables en el contexto político local.

**Las exenciones comunes según el uso del edificio** suelen aplicarse a ciertos tipos de instalaciones destinadas a fines específicos. Entre las más frecuentes se encuentran los establecimientos con licencia cuyo objetivo principal es brindar tratamiento médico o atención a personas, como hospitales, centros de cuidados, asilos, instalaciones religiosas y dormitorios escolares. En los últimos años, la vivienda estudiantil se ha convertido en una categoría cada vez más atractiva dentro del mercado inmobiliario, debido al aumento de la inversión institucional en este tipo de propiedades. Esta tendencia representa una señal de alerta. Ante esta tendencia, las comunidades deberían analizar con atención si es apropiado dejar fuera del control de alquileres a la vivienda para estudiantes, sobre todo considerando que se prevé un crecimiento continuo en este mercado.<sup>385</sup> Además, es importante que los defensores presten especial atención a ciertos tipos de arrendamientos que podrían ser habituales entre personas con bajos ingresos en sus comunidades—como viviendas proporcionadas por el empleador, viviendas para trabajadores agrícolas, casas móviles o subarrendamientos—con el fin de asegurarse de que la política los contemple y los incluya expresamente.

**Las exenciones según el tamaño del edificio suelen aplicarse a construcciones más pequeñas**, como hogares unifamiliares, edificios de una a cuatro unidades e inmuebles pequeños donde vive el propio dueño. Estas exenciones se justifican comúnmente con el argumento de que este tipo de propiedades pertenece, en su mayoría, a propietarios individuales, quienes supuestamente deberían quedar fuera del alcance de ciertas regulaciones. Sin embargo, dejar fuera de normas razonables a los propietarios de edificios pequeños puede tener consecuencias importantes en términos de equidad, especialmente para los hogares inquilinos. De hecho, los hogares que viven en edificios de dos a cuatro unidades tienden a tener, en promedio, los ingresos más bajos. Además, el 44 % de estas viviendas están ocupadas por inquilinos racializados o hispanos, lo que resalta la importancia de que este tipo de unidades también estén protegidas por políticas de control de alquileres.<sup>386</sup> Excluir las podría tener un impacto desproporcionado en estos sectores, al dejarlos expuestos a aumentos de alquiler que ponen en riesgo su estabilidad. Por otro lado, ante el crecimiento de la propiedad de hogares unifamiliares por parte de inversionistas—y las prácticas de gestión agresiva que muchas veces traen consigo, como aumentos excesivos de alquiler—es fundamental que las comunidades consideren seriamente incluir este tipo de viviendas en sus políticas de control de alquileres. Así se garantiza una mayor protección y se promueve la equidad para quienes habitan en ellas.<sup>387</sup> En resumen, el control de alquileres busca frenar prácticas depredadoras motivadas por la ganancia, y ninguna entidad con fines de lucro—sin importar su tamaño—debería quedar exenta de cumplir con regulaciones razonables.

La última categoría común de exenciones abarca **las viviendas que cuentan con algún tipo de subsidio proveniente de los gobiernos locales, estatales o federales**. En muchas ordenanzas, este tipo de vivienda se menciona como “vivienda de precio accesible [asequible]” o “vivienda subvencionada”. Estas exenciones suelen justificarse con la idea de que los subsidios gubernamentales ya ofrecen protecciones suficientes para los inquilinos. Sin embargo, esta suposición no siempre se refleja en la realidad. Por ejemplo, aunque a las personas que residen en viviendas públicas se les garantiza que no pagarán más del 30% de sus ingresos en alquiler, esto no ocurre con quienes viven en unidades financiadas mediante el programa de Créditos Fiscales para Vivienda de Bajos Ingresos (LIHTC) o el programa HOME (HOME Investment Partnerships Program). En estos casos, el alquiler se calcula con base en el ingreso medio de la zona (AMI), no en los ingresos reales del hogar, lo que puede llevar a que muchas personas no estén protegidas de enfrentar una carga del costo de la vivienda. Los organizadores deben poner en duda la creencia equivocada de que

los subsidios por sí solos ofrecen protecciones suficientes a los inquilinos. Un ejemplo exitoso de este enfoque se dio en Antioch, California, donde en 2022 se aprobó una [ordenanza de control de alquileres](#) que no incluyó ninguna exención para viviendas subsidiadas ni para unidades financiadas mediante el programa LIHTC.

## Ejemplo de LIHTC

Un hogar de cuatro personas en Minneapolis que gane \$37,000 en 2024 (equivalente al 30% del ingreso medio de la zona, o AMI, por sus siglas en inglés) cumpliría con los requisitos para alquilar una vivienda LIHTC de dos recámaras, con un alquiler establecido al 50% del AMI, es decir, \$1,397. En 2025, el AMI regional aumentó, lo que provocó que el alquiler al 50% del AMI subiera casi \$100, alcanzando los \$1,490. Como los alquileres en viviendas LIHTC se calculan con base en el AMI regional y no en los ingresos reales del hogar, el propietario puede aplicar el aumento completo, incluso si los ingresos del inquilino se mantienen igual o incluso disminuyen.

### PERSPECTIVA

#### Propietario familiar

En este informe, intencionalmente evitamos el uso del término “pequeño propietario familiar” [conocido en inglés como *mom-and-pop landlord*]. En su lugar, optamos por emplear el término “pequeño propietario”<sup>388</sup>, y lo hacemos por varias razones:

- La imagen del “propietario familiar” es un símbolo conveniente que permite presentar a los propietarios como víctimas inocentes, ocultando las verdaderas dinámicas de poder del mercado de la vivienda.<sup>389</sup>
- Los grandes propietarios corporativos se escudan en la figura del “propietario familiar” y en la empatía social que esta genera para encubrir sus ataques contra los derechos de los inquilinos. Con frecuencia, los pequeños propietarios reproducen los argumentos de la industria inmobiliaria en sus testimonios contra las protecciones a inquilinos y, en muchos casos, actúan como demandantes en litigios que buscan anular estas medidas. Todo esto pone en evidencia cómo se instrumentaliza esta narrativa en favor de intereses más amplios del sector corporativo.<sup>390</sup>
- Incluso los pequeños propietarios suelen tener recursos suficientes para mitigar los impactos financieros de la regulación de alquileres (véase “La verdad sobre el control de alquileres”). En cambio, los inquilinos no cuentan con los mismos medios para enfrentar las múltiples consecuencias de aumentos de alquiler que resultan inasumibles.

#### Cómo usar el término en el trabajo comunitario:

- Es fundamental buscar claridad y acordar definiciones comunes. En lugar de dar por sentado lo que significa “propietario familiar”, es preferible preguntar directamente a quien utiliza el término qué entiende por él. ¿Se refiere a alguien que posee menos de cinco unidades de vivienda? ¿O menos de cincuenta? Asegurarse de que todos estén hablando desde un mismo punto de partida evita malentendidos. Si bien en muchos lugares no existen mecanismos claros para saber cuántos inmuebles posee una persona, los registros de viviendas en alquiler y las leyes de contabilidad pública pueden contribuir a generar mayor transparencia.

- Es recomendable cambiar el enfoque de la identidad a la acción. En lugar de centrar la conversación en quiénes son los propietarios, resulta más útil hablar de las prácticas que el control de alquileres busca evitar, ya que pueden provenir de propietarios de cualquier tamaño.
- Conviene considerar programas locales que puedan brindar apoyo a pequeños propietarios, como préstamos a bajo interés para reparaciones o exenciones específicas de los impuestos a la propiedad. Esto adquiere especial importancia al analizar el control de alquileres en el contexto de la brecha de riqueza racial. Si bien la desigualdad en el acceso a la propiedad de vivienda entre distintos grupos raciales sigue siendo significativa, muchas familias afroamericanas han logrado adquirir y administrar propiedades en alquiler como una forma de construir patrimonio. Es fundamental reconocer tanto las barreras históricas como las actuales que han enfrentado—y siguen enfrentando—para generar riqueza.
- También es útil dirigir la atención hacia quién está lucrando a costa del sufrimiento ajeno—como ocurre con algunos propietarios corporativos—y destacar alternativas para generar riqueza colectiva sin depender de la extracción de recursos de los miembros de la comunidad.

## Exenciones a edificios recién construidos

Muchas políticas de control de alquileres contemplan exenciones para las viviendas de nueva construcción, con el objetivo de incentivar la edificación de más unidades habitacionales. Sin embargo, es importante aclarar que el término “nueva construcción” puede resultar engañoso. Por ejemplo, en California se consideran exentas todas las viviendas construidas después del 1.º de febrero de 1995, y en Nueva York, aquellas edificadas después del 1.º de enero de 1974. Resulta difícil argumentar que una unidad construida en 1995—y más aún en 1974—siga siendo “nueva”. Algo similar ocurre en Nueva Jersey, donde actualmente 117 municipios cuentan con políticas de control de alquileres. En ese estado, se permiten exenciones para unidades ubicadas en edificios multifamiliares de cuatro o más viviendas construidos “recientemente”, lo cual se define como posterior a 1987. Estas exenciones pueden aplicarse durante el periodo de amortización de la hipoteca o por un plazo de 30 años a partir de la finalización de la obra, según lo que ocurra primero.<sup>391</sup>

**La práctica de seguir exentando viviendas cada vez más antiguas bajo el pretexto de incentivar la nueva construcción merece un escrutinio riguroso.** Esta crítica cobra aún más relevancia si se toma en cuenta que [los estándares de financiamiento para desarrollos multifamiliares](#) suelen partir de un crecimiento proyectado del alquiler de 3% anual. Es decir, gran parte de [las proyecciones del sector inmobiliario](#) ya asumen que los alquileres aumentarán un 3% cada año, un porcentaje similar al que permiten muchas políticas de control de alquileres.<sup>392</sup> En última instancia, corresponde a los propietarios, desarrolladores e inversionistas demostrar—con información financiera concreta—que la exención por nueva construcción está justificada. No debería recaer en los inquilinos la carga de probar que dicha exención no es necesaria.

**Dar prioridad a exenciones más breves y con vigencia escalonada.** Cuando no sea posible evitar una exención por nueva construcción, lo más recomendable es abogar por períodos de exención más breves y aplicados de forma escalonada, a partir de la fecha en que se emite el certificado de ocupación de cada unidad. Por ejemplo, se puede establecer que las viviendas en alquiler estén exentas únicamente durante los primeros cinco años desde la emisión de dicho certificado. Este

enfoque es más justo que el uso de fechas fijas, como ocurre en California y Nueva York. Los períodos de exención escalonada permiten que las viviendas que en su momento estuvieron exentas se integren gradualmente al conjunto de unidades sujetas al control de alquileres. En cambio, las exenciones basadas en una fecha fija tienden a aumentar, con el tiempo, la proporción de viviendas que quedan permanentemente fuera de este tipo de regulación. Además, permiten que toda la construcción futura eluda una protección fundamental y de sentido común para los inquilinos. Por ello, a medida que las ciudades avanzan en sus esfuerzos por reducir la brecha en el acceso a vivienda de precio accesible, es imprescindible que las nuevas construcciones cuenten con las mismas protecciones que las viviendas ya existentes.

**Portland, Maine, es un ejemplo de una jurisdicción que no contempla exenciones por nueva construcción** y que, aun así, cuenta con un ecosistema de desarrollo dinámico. En noviembre de 2020, los votantes aprobaron una ordenanza de control de alquileres que establece un tope anual de aumento equivalente al 70% del Índice de Precios al Consumidor (CPI, por sus siglas en inglés), y la política entró en vigor en 2021. La siguiente tabla muestra el número de unidades de vivienda aprobadas y construidas en toda la ciudad. Tras una leve disminución en las aprobaciones durante 2022—posiblemente debido al aumento en las tasas de interés y la inflación—los datos de 2023 reflejan una recuperación, con cientos de unidades en desarrollo.

**FIGURA 13**

**Portland, Maine. Consulte: Aumento en las unidades de vivienda aprobadas y construidas tras la aprobación del control de alquileres**

Año	Viviendas aprobadas	Viviendas construidas
2019	538	141
2020	350	362
2021	966	428
2022	363	184
2023	1283	570
2024	238	409

Fuente: [City of Portland, Maine Housing Dashboard](#)

**Importante tener en cuenta:**

En Oakland, las organizaciones Disability Rights Advocates y Public Interest Law Project presentaron una demanda colectiva en la que señalan que las personas con discapacidad están siendo excluidas de manera discriminatoria del programa de estabilización [control] de alquileres, como consecuencia de la exención aplicada a las nuevas construcciones. Argumentan que las personas con discapacidades que necesitan viviendas accesibles se ven privadas de las protecciones del control de alquileres, ya que casi todas las unidades accesibles en Oakland fueron construidas después del 1.º de febrero de 1995, fecha límite establecida para dicha exención.<sup>393</sup> El 2 de abril de 2020, un juez rechazó la moción de la Ciudad de Oakland para desestimar el caso; sin embargo, el proceso judicial sigue en curso y aún no se ha emitido un fallo definitivo.

## Excepciones al ajuste anual de alquiler

La mayoría de las leyes de control de alquileres a nivel nacional incluye un mecanismo que permite a los propietarios solicitar una excepción para aplicar aumentos superiores al límite anual establecido. Estas solicitudes suelen fundamentarse en uno o más de los siguientes motivos:

- **Transferencia de costos por mejoras de capital, impuestos a la propiedad o servicios públicos:** En ciertos casos, los propietarios pueden solicitar una excepción que les permita pasarle a los inquilinos algunos costos asociados con el aumento de sus gastos operativos. Esto puede incluir incrementos en impuestos a la propiedad, tarifas de servicios públicos o inversiones en mejoras de capital realizadas en el inmueble. Es importante distinguir entre mantenimiento y mejoras de capital. El **mantenimiento** se refiere a las reparaciones necesarias para que la propiedad siga funcionando adecuadamente, como arreglar una fuga en una tubería o reemplazar un termostato averiado. En cambio, las **mejoras de capital** son intervenciones permanentes que incrementan el valor del inmueble, como la instalación de paneles solares o la incorporación de lavadoras dentro de las unidades de vivienda. En la ciudad de Saint Paul, Minnesota, la ordenanza de control de alquileres permite a los propietarios trasladar el costo de estas mejoras a los inquilinos mediante un [calendario de amortización](#) que puede extenderse entre 5 y 20 años, según el tipo de mejora. La normativa establece límites específicos para cada caso. Por ejemplo, el costo de instalar un ascensor en el edificio puede distribuirse a lo largo de 20 años, mientras que la incorporación de lavavajillas en las unidades puede amortizarse en un plazo de cinco años.
- **Tasa de rentabilidad justa o razonable:** tal como se explica en la sección “Fundamentos jurídicos del control de alquileres”, las excepciones que permiten a los propietarios obtener una rentabilidad justa o razonable sobre sus propiedades funcionan como una herramienta legal frente a posibles impugnaciones basadas en la cláusula del debido proceso. La Constitución no establece una fórmula específica que defina qué se considera una tasa “justa” o “razonable”. No obstante, la mayoría de las ciudades en California utiliza una metodología conocida como Ingreso Neto Operativo Mantenido (MNOI, por sus siglas en inglés), que se describe con más detalle en [esta presentación](#) ante la Junta de Alquileres de Richmond. En términos generales, esta metodología interpreta una tasa de retorno justa como el crecimiento del ingreso neto operativo en proporción al aumento del Índice de Precios al Consumidor (CPI, por sus siglas en inglés), es decir, la inflación. Por ejemplo, en Richmond, California, el MNOI se ajusta de forma equivalente al CPI, mientras que en Pasadena se calcula como el 50% del CPI. Cabe destacar que ni las políticas de regulación del alquiler de Oregón ni las de California—que permiten aumentos anuales de hasta un 10%—contemplan excepciones por rentabilidad justa o razonable, probablemente porque el tope autorizado es suficientemente alto, incluso frente a tasas de inflación elevadas.

Es importante tener en cuenta:

- La transferencia de costos por mejoras de capital puede llevar a que los inquilinos asuman injustamente gastos que, en realidad, corresponden al mantenimiento, especialmente cuando el propietario no ha cumplido con su obligación de conservar el edificio en condiciones adecuadas. Estos cargos pueden representar un aumento considerable en el alquiler y poner en riesgo la permanencia de quienes habitan la vivienda. En última instancia, las mejoras de capital aumentan el valor de la propiedad en beneficio del propietario, quien será quien obtenga las ganancias a largo plazo, no los inquilinos.<sup>394</sup> En 2019, organizaciones en Nueva York iniciaron una campaña contra las transferencias de costos por Mejoras de Capital Mayores (MCI, por sus siglas en inglés), luego de que un informe de una agencia estatal revelara dos hallazgos clave:
  - “Los propietarios están realizando mejoras principalmente en edificios ubicados en vecindarios que atraviesan procesos de revitalización económica, mientras que las zonas más pobres reciben poca o ninguna inversión a través del programa MCI. Además, las mejoras más urgentes para prolongar la vida útil de los edificios—como la sustitución de tuberías o de instalaciones eléctricas—rara vez se llevan a cabo mediante este programa.”<sup>395</sup>
- En algunas jurisdicciones, una renovación de gran magnitud puede considerarse como “nueva construcción”, incluso si el edificio no ha sido demolido físicamente. Por ejemplo, el condado de Montgomery, en Maryland, clasifica como “renovados sustancialmente” a los edificios que reciben ciertas mejoras importantes, y les otorga el mismo trato que a una nueva construcción, lo que incluye una exención escalonada de 23 años. En este condado, los propietarios pueden solicitar esa exención respecto a la regulación del alquiler si realizan renovaciones que aumenten el valor del inmueble y cuyo costo sea al menos equivalente al 40% del valor del edificio.”<sup>396</sup>

La entidad responsable de evaluar y aprobar estas solicitudes de excepción varía según la región. En algunas jurisdicciones, el análisis y resolución de estas solicitudes está a cargo de juntas de control de alquileres, juntas de nivelación del alquiler, comisiones de revisión del alquiler u organismos similares, según la estructura local de cada programa (Véase [Santa Monica, California](#), y [Hoboken, Nueva Jersey](#)). En otras, la decisión recae en una agencia gubernamental o en un funcionario encargado de audiencias que forma parte de dicha agencia (Véase [New York State](#) y [Pomona, California](#)).

## Definición de alquiler

Es recomendable definir el término “alquiler” de manera que incluya de forma explícita los cargos adicionales que los propietarios puedan aplicar por costos vinculados al uso y ocupación de la vivienda. El uso de un lenguaje claro y amplio en la definición de “alquiler” ayuda a evitar que aumentos o cargos adicionales se conviertan en lagunas legales para eludir el tope anual establecido. Esto es especialmente importante frente a prácticas como los llamados *cargos basura* por servicios, entre ellos la recolección de basura tipo valet o tarifas administrativas. Véase la definición de alquiler de [Atlantic City, Nueva Jersey](#): “*Se entiende como alquiler toda contraprestación, así como cualquier bonificación, beneficio o gratificación exigida o recibida por, o en relación con, el uso u ocupación de un espacio habitacional, o la cesión de un contrato de arrendamiento para dicho espacio. Esto abarca—sin limitarse a—sumas exigidas o pagadas por estacionamiento, calefacción,*

*servicios públicos, mascotas, uso de mobiliario y subarriendo. En caso de que el alquiler se pague en un intervalo distinto al mensual, el alquiler mensual se calculará prorrateando el monto correspondiente para determinar la suma correspondiente a un mes". Esta definición no solo incorpora cargos adicionales como los relacionados con estacionamiento, servicios públicos o mascotas, sino que también contempla situaciones particulares en las que el alquiler puede cobrarse de forma semanal, quincenal, trimestral o con otra periodicidad.*

## **Aplicación e implementación**

Para que el control de alquileres sea efectivo, es fundamental contar con una estructura institucional bien coordinada que garantice la rendición de cuentas, la aplicación adecuada de las normas, la orientación al público y altos niveles de transparencia. Estas políticas se implementan a través de distintos tipos de organismos, que en términos generales pueden agruparse en tres categorías:

- **Junta de alquileres, ya sean electas o designadas:** En el estado de Nueva York, las jurisdicciones con regulación del alquiler delegan en juntas locales la determinación de los topes anuales de aumento. Por ejemplo, en la Ciudad de Nueva York, estos aumentos son establecidos por la Junta de Directrices de Alquiler (NYC Rent Guidelines Board). En los condados de Nassau, Orange, Rockland y Westchester, esta función recae en sus respectivas juntas de alquiler a nivel condado. En otras ciudades, como Pasadena, California, y Portland, Maine, las juntas de control de alquileres también son responsables de mediar en conflictos entre propietarios e inquilinos, así como de evaluar las solicitudes de excepción presentadas por los propietarios, como se describió anteriormente en esta sección.
- **Agencias o departamentos gubernamentales:** En Washington, D.C., el control de alquileres está a cargo de la División de Alojamiento en Alquiler (Rental Accommodations Division) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.<sup>397</sup> Esta división regula el registro y licenciamiento de viviendas en alquiler, resuelve peticiones de ajuste, supervisa la aplicación de la normativa y lleva a cabo actividades de divulgación comunitaria. En Sacramento, California, el Programa de Protección al Inquilino forma parte de la División de Aplicación del Código del Departamento de Desarrollo Comunitario.<sup>398</sup> Su personal se encarga de asegurar que los propietarios registren sus viviendas en alquiler, paguen la cuota anual del programa (\$20 por unidad), y respondan a las solicitudes tanto de inquilinos como de propietarios.
- **Sin mecanismos de aplicación proactiva:** Aunque la Oficina de Servicios En Oregón, la Oficina de Servicios Administrativos calcula y publica anualmente el aumento máximo permitido del alquiler. Sin embargo, el estado no cuenta con una agencia responsable de hacer cumplir este límite.<sup>399</sup> En su lugar, se utiliza un modelo en el que son los propios inquilinos quienes deben hacer valer la ley ante los tribunales. Este enfoque exige una inversión desproporcionada de tiempo y recursos, especialmente por parte de los inquilinos. Aunque existen organizaciones locales de asesoría legal que pueden ofrecer apoyo, la carga de hacer cumplir la normativa recae injustamente en inquilinos y organizaciones comunitarias que ya enfrentan importantes limitaciones presupuestarias y operativas.

## PERSPECTIVA

### Juntas de control de alquileres

Las juntas de control de alquileres pueden desempeñar un papel clave tanto en la supervisión del programa como en el impulso del liderazgo inquilino. Por ejemplo, estas juntas pueden solicitar al personal municipal la elaboración de estudios sobre la aplicación y los impactos del control de alquileres, lo que constituye una fuente esencial de datos para evaluar y reforzar la justificación continua del programa. Además, estas juntas representan un espacio de poder en disputa constante para los organizadores. Dado que su composición suele incluir representación de sectores ajenos a los inquilinos—como propietarios o personas propietarias de vivienda—resulta fundamental seguir fortaleciendo el poder colectivo para evitar que actores contrarios a los derechos de los inquilinos se apropien de estos espacios.

- En **Berkeley, California**, la junta de alquileres—cuyos miembros son electos—incluye a inquilinos líderes. Esta junta elabora y publica periódicamente una encuesta dirigida a los inquilinos que viven en viviendas con alquiler regulado. La encuesta recopila información detallada sobre los montos de alquiler, datos demográficos y los efectos de la desregulación por alquileres entre ocupantes. Estos datos empíricos son fundamentales para comprender a quién beneficia el control de alquileres.<sup>400</sup>
- En contraste, en **Perth Amboy, Nueva Jersey**, las juntas de control de alquileres designadas dejaron de operar y, en la práctica, fueron disueltas cuando las autoridades electas no realizaron los nombramientos correspondientes.<sup>401</sup>

Sin instituciones que garanticen la supervisión y los mecanismos de aplicación, la responsabilidad de hacer cumplir la ley recae, en la práctica, sobre los propios inquilinos.

### Sistema de implementación de Santa Mónica:

Santa Mónica, California, cuenta con una infraestructura sólida que se compone de:

- Una junta de alquileres electa que supervisa la implementación y aplicación del programa, lo que incluye la posibilidad de presentar demandas contra propietarios. Esta junta también tiene la facultad de modificar los reglamentos relacionados con la implementación del control de alquileres y de llevar a cabo audiencias sobre aumentos o reducciones en el alquiler. Las personas comisionadas que integran la junta son electas por voto popular, cumplen mandatos de cuatro años y reciben una compensación de 75 dólares por cada reunión mensual.
- Una Agencia de Control de Alquileres (RCA, por sus siglas en inglés) con un equipo de 25 personas, financiada mediante cargos por vivienda pagados por propietarios e inquilinos. Esta agencia apoya las labores de difusión y supervisa la aplicación del programa. La RCA mantiene un registro de todas las unidades de vivienda con alquiler controlado y persigue de forma proactiva el cobro de cargos de registro pendientes. Los informes anuales de la agencia presentan información detallada sobre los niveles de alquiler y los cambios de inquilinos en las viviendas con alquiler regulado, lo que permite identificar los efectos negativos de la desregulación por alquileres entre ocupantes.<sup>402</sup> También funciona una oficina de control de alquileres que responde consultas tanto de propietarios como de inquilinos, publica un boletín semestral que se envía por correo

a quienes habitan o poseen viviendas con alquiler regulado, produce videos informativos y realiza diversas actividades de divulgación.

- Una División de Derechos Públicos (PRD, por sus siglas en inglés) dentro de la oficina del fiscal de la ciudad, que recibe quejas de inquilinos y puede iniciar acciones legales contra propietarios en representación de la ciudad. En Santa Mónica, el personal de inspección de la aplicación del código cuenta con capacitación sobre las protecciones contra el acoso a inquilinos y puede emitir citaciones, las cuales pueden incorporarse como evidencia en una demanda presentada por la PRD.<sup>403</sup>

Además de contar con mecanismos de supervisión, es fundamental establecer sanciones significativas para los propietarios que infrinjan la ley, así como políticas que permitan a los inquilinos presentar solicitudes para obtener reducciones de alquiler. En lugares donde no existe un sistema sólido de implementación, es recomendable fijar sanciones lo más altas posible para disuadir a los propietarios de infringir las reglas, aunque haya pocas probabilidades de que sean descubiertos.

- En Passaic, Nueva Jersey, los propietarios que violan la ordenanza local de control de alquileres pueden recibir una multa de hasta \$1,000, pasar hasta 90 días en la cárcel o enfrentar ambas sanciones. Además, la ciudad requiere que cualquier propietario que obtenga una reducción en el impuesto municipal a la propiedad transfiera el 100% de ese ahorro a los inquilinos.<sup>404</sup>
- Los inquilinos en San Francisco, California, pueden presentar una petición ante la junta de alquileres para solicitar una reducción en el alquiler si el propietario ha disminuido sustancialmente un servicio habitacional sin ajustar el alquiler del inquilino en consecuencia. Esta reducción puede estar relacionada con servicios como reparaciones, mantenimiento, estacionamiento, almacenamiento o el uso de espacios subarrendados.<sup>405</sup>

### Es importante tener en cuenta:

Dado que la industria inmobiliaria invierte de forma considerable en desacreditar la evidencia sobre los beneficios del control de alquileres, es importante incorporar de manera anticipada procesos o requisitos para que las agencias gubernamentales recopilen datos sobre el impacto de esta política. Existen varias formas de lograrlo:

- Los registros de viviendas en alquiler permiten recopilar información clave de los propietarios, como datos sobre desalojos y el monto de alquiler que solicitan. Estos registros se pueden crear antes, durante o después de que se apruebe una política de control de alquileres. Contar con un registro bien organizado puede mejorar de forma significativa la capacidad de una ciudad o jurisdicción para hacer cumplir la ley, especialmente si se acompaña de recursos suficientes para fortalecer al personal del programa. Por ejemplo, el registro puede utilizarse para enviar notificaciones por correo a todos los inquilinos informándoles cuál es el tope de alquiler que aplica a su unidad de vivienda. Véase aquí (ver [página 106](#)) para obtener más información sobre los registros de viviendas en alquiler.
- La recopilación de datos puede incorporarse directamente en la política. Por ejemplo, la Junta de Alquileres de Portland, Maine, tiene la jurisdicción y la autoridad para “preparar un informe anual sobre el estado de la disponibilidad de unidades de vivienda de alquiler en la ciudad, el cual deberá presentarse ante el Concejo Municipal como parte de una audiencia pública programada periódicamente.”<sup>406</sup> Las leyes de regulación del alquiler de la Ciudad de Nueva York requieren la

recopilación de datos mediante encuestas, como la Encuesta de Vivienda y Alquileres entre Ocupantes de la Ciudad de Nueva York (New York City Housing and Vacancy Survey), la cual se ha realizado cada tres años desde 1965.<sup>407</sup>

Consulte más información sobre la implementación y la aplicación de las políticas de control de alquileres en esta sección (ver [página 125](#)), que incluye reflexiones de los organizadores y defensores en Pasadena, California, y Saint Paul, Minnesota.

Consulte el Apéndice A (ver [página 140](#)) para ver ejemplos de políticas redactadas de forma clara y sólida.

## 5.2

# Fundamentos jurídicos del control de alquileres

### CONCLUSIONES CLAVE

- Los propietarios y otros actores del sector inmobiliario han presentado distintos desafíos legales con el objetivo de detener la implementación del control de alquileres, pero la Suprema Corte ha desestimado estos intentos.
- No obstante, el control de alquileres puede ser impugnado a nivel estatal, dependiendo de la constitución del estado y de sus leyes de preeminencia (lo cual se aborda en la siguiente sección).

*Autor: **Thomas Silverstein** es el presidente y director ejecutivo del Consejo de Acción para la Investigación sobre la Pobreza y la Raza (Poverty & Race Research Action Council).*

**Está ampliamente establecido que el control de alquileres no viola la ley federal.** En nuestro sistema federal, los estados tienen, por lo general, la facultad para establecer regulaciones que protejan la salud pública, la seguridad y el bienestar de la población. Este tipo de autoridad se conoce como “poder de policía”. A la luz de esta autoridad, para que una acción emprendida por un estado en ejercicio de su poder de policía infrinja la ley federal, debe existir alguna disposición específica de la Constitución de los Estados Unidos que entre en conflicto con dicha acción. La Suprema Corte de los Estados Unidos ha ratificado en múltiples ocasiones la constitucionalidad de las leyes de control de alquileres<sup>408</sup> y, hace apenas poco tiempo, en 2024, rechazó nuevos intentos de que el tribunal reconsiderara sus decisiones anteriores.<sup>409</sup>

La industria inmobiliaria ha promovido diversas teorías con el fin de debilitar las políticas de control de alquileres:

- En primer lugar, los propietarios han argumentado que el control de alquileres infringe la Cláusula de Expropiación (*Takings Clause*), que prohíbe a los gobiernos federal, estatal y local tomar una propiedad para uso público sin ofrecer una compensación al propietario. Por ejemplo, si un estado usara la figura del dominio eminente para adquirir un terreno y ampliar una autopista, pero no le pagara al propietario el valor justo de su propiedad, estaría infringiendo la Cláusula de Expropiación. Sin embargo, bajo el marco utilizado para evaluar si una regulación equivale a una expropiación,<sup>410</sup> los propietarios, por lo general, no pueden demostrar que el control de alquileres reduce sus expectativas financieras (o ganancias anticipadas) en una medida tal que constituya una violación de la ley.
- En segundo lugar, los desafíos legales basados en el principio del Debido Proceso tampoco han tenido éxito, aunque existen algunas decisiones judiciales sobre otros tipos de controles de precios que sostienen que este tipo de regulaciones deben permitir que las entidades reguladas obtengan un rendimiento razonable o justo.<sup>411</sup> Estos casos generalmente exigen que las leyes de control de alquileres incluyan excepciones que permitan aumentos por “rendimiento justo”, pero no ponen en duda la validez del control de alquileres como política en sí.<sup>412</sup> Un ejemplo de esto es el caso *Kavanau v. Santa Monica Rent Control Board*, en el que la Suprema Corte de California confirmó la validez de la ordenanza de control de alquileres de la Ciudad de Santa Mónica. Dicha ordenanza incluía una fórmula diseñada para mantener el ingreso neto operativo del propietario, lo que garantizaba un rendimiento justo. Además, establecía un tope fijo del 12% para ciertos aumentos de alquiler permitidos bajo una cláusula de rendimiento justo.<sup>413</sup>
- Por último, la Cláusula de Contratos aplica un criterio de análisis flexible basado en el principio de razonabilidad, bajo el cual es probable que los tribunales ratifiquen la aplicación del control de alquileres a contratos de arrendamiento existentes; sin embargo, dicha cláusula no tiene absolutamente ninguna implicación sobre la facultad de los gobiernos para aplicar el control de alquileres a contratos futuros.<sup>414</sup>

Las leyes estatales que determinan si un municipio puede adoptar políticas de control de alquileres varían considerablemente entre un estado y otro. Como se explica con más detalle en la siguiente sección de este informe, algunos estados prohíben de manera explícita que los municipios establezcan este tipo de políticas, mediante lo que comúnmente se conoce como leyes de preeminencia (prioridad).

Además, en teoría, los propietarios pueden impugnar las leyes de control de alquileres argumentando que violan las cláusulas de Expropiación y Debido Proceso incluidas en las constituciones estatales. Si bien los tribunales estatales tienen la facultad de interpretar estas cláusulas de forma más amplia que los tribunales federales—lo que podría llevarlos a invalidar un mayor número de regulaciones—<sup>415</sup> este tipo de decisiones son poco comunes. Una posible razón es que, en muchos casos, los estados con tribunales más conservadores ya cuentan con leyes que prohíben el control de alquileres a través de normas de preeminencia. Por último, en algunos estados, los tribunales exigen que los órganos legislativos declaren formalmente la existencia de una situación de “emergencia” como condición para que se pueda ejercer el poder de policía y, con ello, autorizar la implementación del control de alquileres.<sup>416</sup> No todos los estados definen de la misma manera lo que constituye una situación de emergencia, pero algunos ejemplos ayudan a ilustrar este enfoque. En el estado de Nueva York, por ejemplo, se considera que existe una emergencia habitacional cuando la tasa de alquileres entre ocupantes de viviendas en alquiler es igual o

inferior al 5%.<sup>417</sup> Ante la crisis habitacional, los gobiernos que han tenido que cumplir con este requisito por lo general han podido hacerlo.

Como se mencionó anteriormente, la Suprema Corte de los Estados Unidos analizó recientemente varios intentos por parte de propietarios de revertir precedentes existentes y convencer al tribunal de que el control de alquileres vulnera la Cláusula de Expropiación. Sin embargo, la Corte rechazó dichos argumentos. El caso más reciente fue presentado por propietarios y asociaciones del sector inmobiliario de la Ciudad de Nueva York, quienes intentaron anular la ley local de regulación del alquiler.<sup>418</sup> Aunque los jueces Thomas y Gorsuch han manifestado interés en que la Corte Suprema aborde este tema, los opositores a las protecciones para inquilinos no han logrado reunir los cuatro votos necesarios para que el caso sea aceptado, y mucho menos los cinco requeridos para obtener una decisión favorable. Cabe señalar que, en sus intentos por convencer a la Corte de que existe una supuesta división entre tribunales—es decir, un desacuerdo entre decisiones de instancias inferiores sobre un tema que ya ha sido resuelto—los propietarios han basado sus argumentos principalmente en jurisprudencia que, en realidad, se enfoca en restricciones relacionadas con los desalojos sin causa o al finalizar el contrato de arrendamiento, y no directamente en la regulación de precios como tal, aun cuando esas restricciones suelen acompañar a las políticas de control de alquileres.<sup>419</sup> Por lo tanto, las protecciones contra desalojos sin causa justa podrían estar en un riesgo ligeramente mayor de ser anuladas en los próximos años que el propio control de alquileres, a pesar de haber sido ratificadas por la Suprema Corte en *Yee v. City of Escondido*, la cual sigue siendo un precedente válido y vinculante. Esta situación es bien conocida por la industria inmobiliaria, que actualmente intenta, una vez más, revertir el fallo en *Yee v. City of Escondido*.<sup>420</sup>

## 5.3

### Panorama de la preeminencia estatal

#### CONCLUSIONES CLAVE

- La preeminencia normativa se da cuando un nivel de gobierno superior restringe o elimina la facultad de un nivel de gobierno inferior para legislar sobre ciertos temas. Un ejemplo frecuente es cuando los gobiernos estatales limitan o prohíben que las ciudades adopten políticas de control de alquileres. De manera cada vez más común, estas restricciones también se extienden a otras protecciones locales dirigidas a inquilinos.
- A fin de hacer frente a esta situación, los defensores y los gobiernos locales pueden actuar en conjunto y con solidaridad para detener—o al menos limitar—los proyectos de ley estatales de preeminencia. En caso de que estas leyes sean aprobadas, también pueden impugnarlas ante los tribunales y buscar estrategias a nivel municipal que les permitan sortear sus restricciones y seguir protegiendo a los inquilinos.

*Autor: El **Centro de Apoyo a Soluciones Locales (Local Solutions Support Center o LSSC**, por sus siglas en inglés) es una organización nacional dedicada a coordinar y promover iniciativas que buscan frenar el uso abusivo de la preeminencia y fortalecer el ejercicio de la democracia a nivel local. **John Pollock** es el coordinador de *National Coalition for a Civil Right to Counsel (NCCRC)*.*

Al igual que en el caso de la regulación local de precios, es importante que quienes elaboran políticas públicas y los defensores comprendan cómo las prohibiciones estatales impulsadas por intereses corporativos—es decir, la legislación de “preeminencia”—impiden que los gobiernos locales regulen el precio de la vivienda en alquiler. La preeminencia ocurre cuando un nivel de gobierno superior limita o elimina la autoridad de un nivel de gobierno inferior. Esto ocurre, por ejemplo, cuando el gobierno federal regula un área específica—como la seguridad automotriz—y los estados no pueden establecer normas que entren en conflicto con esa política federal. Con mayor frecuencia, la preeminencia se manifiesta cuando los gobiernos estatales impiden que los gobiernos locales adopten sus propias políticas, incluso cuando no existe un marco regulatorio estatal que las sustituya. La preeminencia puede ser útil para garantizar la elaboración uniforme de políticas en todo un estado y facilitar la resolución de conflictos a nivel local. Sin embargo, cuando se usa de forma indebida, este poder puede convertirse en una herramienta para reforzar estructuras opresivas y limitar la capacidad de acción democrática de los gobiernos locales.

El poder de los gobiernos locales puede originarse directamente en las constituciones estatales—lo que se conoce como “home rule” o autonomía local—o bien en leyes aprobadas por las legislaturas estatales. Cuando rige el principio de *home rule*, los tribunales suelen interpretar de forma amplia la autoridad de los gobiernos locales. En cambio, bajo un modelo conocido como la *Regla de Dillon (Dillon’s Rule)*, los gobiernos locales sólo pueden actuar si una ley estatal les otorga expresamente esa facultad, y algunos tribunales interpretan dichas autorizaciones de manera restrictiva. Dado que estos marcos legales varían considerablemente entre estados, tanto las autoridades locales como los defensores deben investigar y comprender las particularidades del sistema vigente en su estado.

La Regla de Dillon otorga a los gobiernos estatales un amplio poder para restringir o incluso eliminar la autoridad de los gobiernos locales. No obstante, en los estados donde existe *home rule*, las constituciones estatales pueden brindar a las jurisdicciones locales cierto grado de inmunidad frente a la intervención estatal, especialmente en materias de política pública que se consideran claramente de interés local. En cualquier caso, los estados están sujetos a otras restricciones de tipo procesal y constitucional cuando buscan imponer preeminencia sobre los gobiernos locales.

Regla de Dillon	Autonomía local (Home Rule)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuando un gobierno local está sujeto a la Regla de Dillon, sólo puede actuar en un área de política pública si una ley estatal le otorga explícitamente esa facultad. En estos casos, los tribunales suelen interpretar esas autorizaciones de forma estricta, con el objetivo de proteger las atribuciones del estado.</li> <li>• En todos los casos, los estados tienen un amplio poder para definir los límites de la autoridad de los gobiernos locales y para intervenir cuando lo consideren necesario.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cambio, las jurisdicciones con autonomía local pueden basar su autoridad en disposiciones constitucionales que les permiten actuar. Estas disposiciones, por lo general, otorgan competencias sobre asuntos de interés local o, en términos más amplios, la capacidad de legislar en beneficio del bienestar público.</li> <li>• Existen diversas formas de autonomía local. Algunas conceden a los gobiernos locales la facultad de actuar desde el inicio en cualquier área de política pública, pero al mismo tiempo permiten que el estado ejerza su preeminencia en cualquier momento, incluso antes de que el gobierno local tome alguna medida.</li> <li>• Otras formas de autonomía local, sin embargo, brindan a los gobiernos locales cierto nivel de protección frente a la intervención estatal, especialmente cuando se trata de temas que claramente afectan a su ámbito local.</li> </ul>

## Preeminencia estatal sobre las políticas locales de control de alquileres

La facultad del estado para imponer su autoridad sobre los gobiernos locales en materia de control de alquileres es una práctica antigua y ampliamente extendida, con antecedentes que se remontan a más de medio siglo. En 1973, un asesor del Senado estatal de Illinois fundó una organización—originalmente llamada Caucus Conservador de Legisladores Estatales—con el propósito de coordinar acciones estatales contra los controles de salarios y precios impulsados por la administración Nixon. Entre sus primeros objetivos estuvo el control de alquileres. Para 1986, más de 30 estados ya habían aprobado algún tipo de legislación que prohibía a los gobiernos locales regular los alquileres. Esta organización, que más adelante se transformó en el American Legislative Exchange Council (ALEC), desarrolló leyes modelo diseñadas para anular las ordenanzas locales de control de alquileres mediante preeminencia estatal.<sup>421</sup>

Comprender a fondo el marco legal que rige la preeminencia en el control de alquileres puede resultar más complejo de lo que parece. Por ejemplo, hay estados que se rigen por la Regla de Dillon y no tienen leyes que otorguen explícitamente a los gobiernos locales la facultad de establecer políticas de control de alquileres. No obstante, esos gobiernos podrían encontrar respaldo legal en otras disposiciones estatales. Además, muchos estados incluyen tanto jurisdicciones con autonomía local como otras sujetas a la Regla de Dillon, lo que implica que, dentro de un mismo estado, algunos gobiernos locales tienen autoridad para actuar y otros no.

En ciertos estados se permiten formas limitadas de control de alquileres, mientras que en otros están completamente prohibidas. Un caso representativo es California, donde la Ley Costa-Hawkins impide aplicar control de alquileres entre ocupantes. En varios estados, los defensores han cuestionado el alcance de la preeminencia estatal, por lo que los límites de acción de los gobiernos locales siguen siendo objeto de debate y disputa legal.

Con todo lo anterior en mente, se puede afirmar que actualmente existe alguna forma de preeminencia estatal sobre las políticas locales de control de alquileres en los siguientes estados:<sup>422</sup>

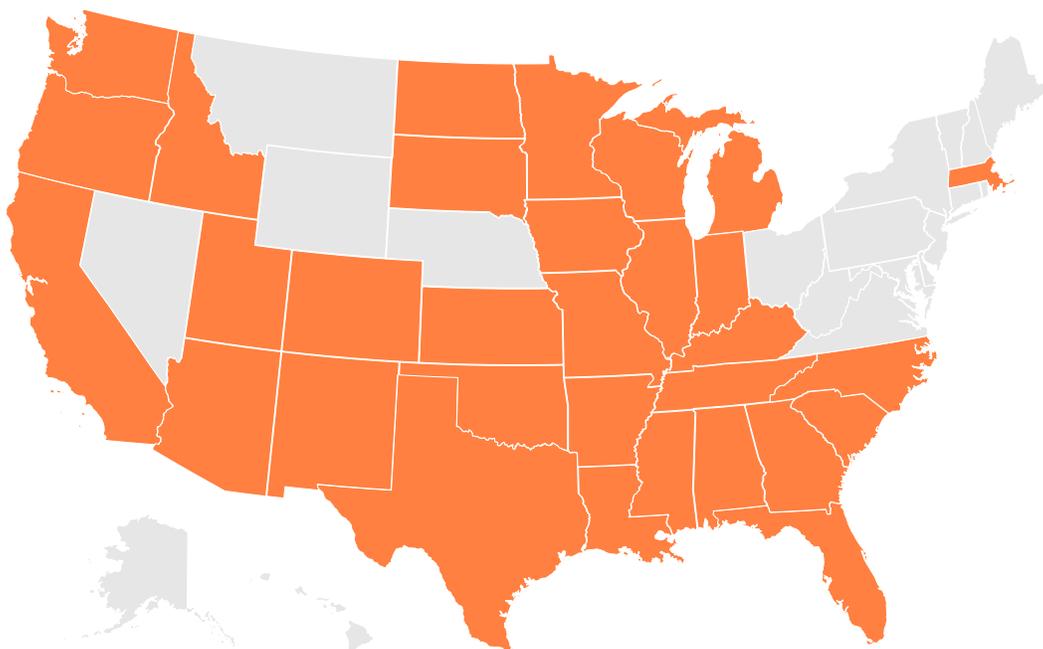
- [Alabama](#)
- [Arizona](#)
- [Arkansas](#)<sup>423</sup>
- [California](#)
- [Colorado](#)
- [Florida](#)<sup>424</sup>
- [Georgia](#)
- [Idaho](#)
- [Illinois](#)
- [Indiana](#)<sup>425</sup>
- [Iowa](#)
- [Kansas](#)
- [Kentucky](#)
- [Louisiana](#)
- [Massachusetts](#)
- [Michigan](#)
- [Minnesota](#)
- [Mississippi](#)
- [Missouri](#)
- [Montana](#)
- [Nebraska](#)
- [New Mexico](#)
- [North Carolina](#)
- [North Dakota](#)
- [Oklahoma](#)
- [Oregón](#)
- [Ohio](#)
- [South Carolina](#)
- [South Dakota](#)
- [Tennessee](#)
- [Texas](#)
- [Utah](#)
- [Washington](#)
- [Wisconsin](#)

Para consultar información más detallada sobre las leyes específicas, el Local Solutions Support Center (LSSC) elaboró un [mapa](#) interactivo que identifica las distintas formas de preeminencia estatal aplicables a diversas políticas de vivienda equitativa, entre ellas el control de alquileres, la prohibición de la discriminación por fuente de ingresos y la zonificación inclusiva. (Cabe mencionar que el mapa está actualizado hasta el año 2020, por lo que no refleja algunos cambios recientes, como la adopción de la preeminencia sobre el control de alquileres en Ohio en 2022).

**FIGURA 14**

## **Preeminencia estatal sobre el control de alquileres**

Los estados marcados en color naranja en el mapa cuentan, al menos hasta el año 2020, con alguna forma de preeminencia estatal que impide o limita la regulación local del control de alquileres.



**Fuente:** Local Solutions Support Center “Mapa de preeminencia estatal sobre el control de alquileres, 2020”.

En años recientes, varios estados han ido más allá, adoptando medidas para prohibir un conjunto mucho más amplio de protecciones locales para inquilinos. Por ejemplo, en 2023, Texas aprobó la Ley de la Cámara 2127 (D. Burrows, 2023), conocida como la ley de preeminencia “Estrella de la Muerte”. Esta legislación elimina la autoridad local en varios temas de interés público, como negocios y comercio, trabajo y ocupaciones, y, de forma destacada, propiedad. Esto incluye temas clave como los derechos de propietarios e inquilinos, salvo que exista una autorización explícita del estado.<sup>426</sup> Ese mismo año, Florida aprobó una ley similar que anuló todas las regulaciones locales sobre arrendamientos residenciales,<sup>427</sup> poniendo en riesgo cerca de 50 ordenanzas que protegían a inquilinos, según la National Low Income Housing Coalition.<sup>428</sup>

## **Estrategias de respuesta**

Existen diversas estrategias que los defensores y sus aliados en los gobiernos locales pueden emplear para resistir la preeminencia estatal abusiva.<sup>429</sup> Una de las más efectivas consiste en actuar de manera coordinada para frenar, o al menos limitar, los proyectos de ley de preeminencia mientras aún están en discusión. Un ejemplo notable es el de Virginia Occidental, donde una coalición diversa ha logrado bloquear durante casi una década varias iniciativas que buscaban eliminar derechos laborales fundamentales.<sup>430</sup>

Cuando estas leyes no pueden evitarse y llegan a aprobarse, lo cual sucede con frecuencia, algunos gobiernos locales y defensores han optado por presentar demandas para impugnar leyes estatales abusivas de preeminencia. Estos litigios se han basado en el principio de autonomía local (*home rule*) y en otros argumentos legales o constitucionales. Tal fue el caso de El Paso, Houston y San Antonio, que impugnaron la ley de preeminencia “Estrella de la Muerte” de Texas por considerarla inconstitucional, debido a su vaguedad y a que violaba competencias propias del ámbito local. Un juez dictaminó que la ley era inconstitucional justo antes de su entrada en vigor.<sup>431</sup>

Además, incluso cuando un estado limita la autoridad local en ciertos temas, los gobiernos locales aún pueden actuar por otras vías, por ejemplo, si una ley estatal prohíbe regular los alquileres o establecer protecciones para inquilinos, los gobiernos locales aún pueden avanzar hacia esos objetivos a través de programas de gasto público u otras herramientas administrativas. De hecho, muchas leyes estatales que imponen preeminencia sobre el control de alquileres incluyen excepciones, ya sea para viviendas de propiedad municipal o para casos en los que el alquiler se define mediante acuerdos entre autoridades locales y propietarios, a cambio de algún tipo de apoyo.

### **Una excepción dentro de las leyes de preeminencia: el derecho del inquilino a contar con representación legal**

Por lo general, las leyes estatales de preeminencia en materia de vivienda tienen como propósito impedir que los gobiernos municipales adopten normativas que afecten a los propietarios. Estas leyes suelen centrarse en tres tipos de medidas:

1. La ampliación de los derechos de los inquilinos, por ejemplo, al establecer nuevas formas de defensa legal.
2. La limitación de ciertas acciones por parte de los propietarios, como la prohibición de cláusulas específicas en los contratos de arrendamiento.
3. La modificación de los procedimientos que deben seguir los propietarios, como extender los plazos para notificar un desalojo.

Leyes locales de este tipo han sido anuladas por la preeminencia estatal en varios estados. En algunos casos, las leyes estatales de preeminencia han sido tan amplias que han eliminado varias protecciones para los inquilinos al mismo tiempo.<sup>432</sup> Incluso cuando no se mencionan medidas específicas, muchas reformas que buscan proteger a los inquilinos quedan bloqueadas por el uso de un lenguaje general. Un ejemplo claro es la ley de Florida, que prohíbe cualquier norma local que afecte “la regulación de los arrendamientos residenciales y la relación entre propietarios e inquilinos”.

Sin embargo, hay una excepción importante: las leyes que garantizan el derecho del inquilino a tener representación legal en casos de desalojo (conocidas como TRTC, por sus siglas en inglés).<sup>433</sup> Este tipo de ley no encaja fácilmente en ninguna de las tres categorías que suelen prohibir las leyes de preeminencia. Ya existen leyes TRTC en 26 jurisdicciones—algunas a nivel estatal—y su funcionamiento es relativamente sencillo: el gobierno local se compromete a pagar con fondos públicos a un abogado para que represente a inquilinos que cumplan ciertos requisitos, y asigna presupuesto para ello. En otras palabras, el TRTC es un acuerdo entre el gobierno local y el inquilino. Mientras esta ley no cambie las reglas del desalojo—por ejemplo, obligando a los propietarios a informar sobre el derecho a tener un abogado—el propietario no tiene ninguna

obligación adicional. Es cierto que, con representación legal, al inquilino le puede resultar más fácil defenderse o negociar mejor, y eso puede hacer que el desalojo tome más tiempo o sea más difícil. Pero eso sucede porque el inquilino está aprovechando mejor las leyes que ya existen, no porque se le haya quitado algún derecho al propietario. El TRTC simplemente evita que los propietarios ganen casos de desalojo de forma automática, sin que el inquilino tenga la oportunidad de defenderse, o que consigan acuerdos injustos aprovechándose de que la otra parte no tiene apoyo legal.

El análisis del lenguaje de algunas de las leyes de preeminencia más amplias respalda esta conclusión. Por ejemplo, el Proyecto de Ley 2127 de la Cámara de Texas estableció la preeminencia sobre cualquier “ordenanza, disposición o norma que regule los desalojos”<sup>434</sup>, pero una ley TRTC no necesariamente tiene que “regular los desalojos”; ya que no está obligada a interferir con el proceso mismo del desalojo. La ley de preeminencia de Indiana es un caso más complejo. El artículo IC 32-31-1-20 establece preeminencia sobre “los derechos de las partes en un contrato de arrendamiento”. Sin embargo, un tribunal que analice esta ley debería interpretar que se refiere a los derechos y responsabilidades que *aparecen en el contrato mismo*. Si la intención fuera otra, la legislatura habría dicho directamente “propietarios” e “inquilinos”. Además, un programa de derecho a representación legal en casos de desalojo (TRTC, por sus siglas en inglés) no está relacionado con el contrato de arrendamiento ni con las obligaciones entre arrendador y arrendatario.

Por supuesto, si un estado aprobara una ley que prohíbe de forma explícita que una ciudad ofrezca el derecho a representación legal para inquilinos (TRTC), sería difícil oponerse legalmente, a menos que esa ley estatal de preeminencia fuera inválida o inconstitucional de algún modo.<sup>435</sup> Sin embargo, hasta ahora ningún estado ha prohibido de forma explícita el derecho a representación legal para inquilinos (TRTC), quizás porque muchos propietarios reconocen que este derecho también les puede beneficiar.<sup>436</sup> De hecho, la Junta de Bienes Raíces de Nueva York—la organización más grande del sector en el estado—apoyó públicamente la expansión del derecho a representación legal para inquilinos (TRTC) en la ciudad de Nueva York,<sup>437</sup> y también respaldó un proyecto de ley para establecer ese derecho a nivel estatal. No obstante, al mismo tiempo, se opuso al control de alquileres a nivel estatal.<sup>438</sup> Además, dos empresas de Massachusetts que en conjunto administran 27,000 viviendas en alquiler escribieron un artículo de opinión en apoyo a la propuesta de ley estatal para establecer el TRTC. Argumentaron que el estado podría “ahorrar millones de dólares, prevenir la falta de vivienda y ayudar a familias de bajos ingresos—tanto inquilinos como propietarios que viven en sus propias hogares—a mantener un techo, proporcionando representación legal durante el proceso de desalojo”<sup>439</sup>.

Incluso si un estado intentara anular el TRTC, lo más probable es que solo eliminaría la garantía del derecho a representación legal, pero no impediría que el gobierno local decidiera pagar por asesoría legal para todos los inquilinos, a menos que la ley también prohibiera ese tipo de gasto de forma explícita.

También es posible trabajar para derogar las leyes estatales que impiden a los gobiernos locales crear nuevas políticas. En los estados que se rigen por la Regla de Dillon, una opción es buscar una autorización clara que permita regular los alquileres a nivel local. Un ejemplo de esto ocurrió en 2019, cuando, gracias al esfuerzo de una coalición estatal por la justicia habitacional, el estado de Nueva York aprobó una medida que permite a cualquier gobierno local adoptar control de

alquileres, extendiendo esta herramienta más allá de la ciudad de Nueva York y sus suburbios.<sup>440</sup> Además, en otros estados como [California](#), [Colorado](#), [Georgia](#), [Illinois](#), [Michigan](#), y [Nuevo Mexico](#), defensores y organizaciones han estado promoviendo leyes o iniciativas electorales para eliminar la preeminencia estatal sobre el control de alquileres.

Por último, dado el alcance cada vez mayor de la preeminencia sobre las protecciones para inquilinos, los defensores deberán considerar reformas estructurales para proteger la democracia local. Este tipo de reforma va más allá de las campañas para derogar leyes, y busca cambiar la ley fundamental sobre la autonomía local, revocando la Regla de Dillon donde sea necesario o reequilibrando el poder actual que tienen los estados para bloquear políticas locales cuando la autonomía local no es lo suficientemente sólida.<sup>441</sup> Están comenzando a surgir esfuerzos para defender la autonomía local y formar coaliciones de reforma en lugares como Arizona, Georgia, Michigan, Missouri, Pensilvania, Ohio y Virginia. Aunque este trabajo está en una etapa muy inicial, la situación precaria de muchas personas arrendatarias es una razón clave que motiva a los organizadores a buscar un nuevo equilibrio de poder entre los estados y los gobiernos locales.

## 5.4

### **Fortalecimiento y ampliación del control de alquileres**

Esta sección presenta las distintas etapas de una campaña por el control de alquileres, y está pensada especialmente para organizadores y personas defensoras. Ya sea que la campaña se desarrolle en un lugar donde existen leyes de preeminencia o en una ciudad que ya cuenta con control de alquileres, siempre hay acciones importantes que se pueden llevar a cabo. Cada etapa viene acompañada de estudios de caso que recogen aprendizajes estratégicos de campañas locales y estatales, y muestran cómo los grupos organizados están creciendo en poder y logrando avances significativos, incluso cuando aún no han alcanzado una victoria clara en materia de control de alquileres. Las etapas son:

1. Políticas exitosas que construyen los cimientos hacia el control de alquileres
2. Ganar el control de alquileres
3. Proteger y fortalecer el control de alquileres
4. Implementar y hacer cumplir el control de alquileres

# Etapa 1: Políticas ganadoras que construyen la base para el control de alquileres



Demostrar a las bases que, aunque el control de los alquileres no sea posible ahora, hay otras cosas que se pueden ganar.



Desarrollar y practicar co-gobernanza con funcionarios electos y con personal del gobierno cuyos valores concuerdan con los suyos.



Construir la infraestructura organizativa y de coaliciones necesaria para ampliar el movimiento por la justicia en la vivienda.



Empezar a elaborar una narrativa y empezar a inocular contra la maquinaria de desinformación del lobby del sector inmobiliario.



Cultivar relaciones con reporteros en el panorama mediático local y nacional.

Las campañas por el control de alquileres pueden arrancar en contextos muy distintos y avanzar por caminos variados. Algunas se desarrollan en ciudades donde el estado ha impuesto leyes de preeminencia que prohíben implementar esta política; otras enfrentan una legislatura estatal dominada por propietarios o sectores que se oponen firmemente, lo que hace que el control de alquileres no sea viable por ahora. Aun si faltan cinco, diez o quince años para que una medida así se vuelva posible, ya desde ahora es posible comenzar un trabajo organizativo clave que prepare el camino hacia una futura victoria.

- **Hacer ver a la base que, aunque en este momento no se pueda aprobar una política de control de alquileres, todavía hay muchas metas alcanzables.** El impulso puede venir de distintas acciones, como organizar a los inquilinos para exigir reparaciones en sus edificios, lograr un congelamiento de alquileres o impulsar políticas que, aunque no sean control de alquileres, preparen el terreno para conseguirlo en el futuro. El cuadro que aparece más abajo muestra ejemplos de políticas y programas que no solo ofrecen protecciones valiosas por sí mismos, sino que también ayudan a construir las condiciones necesarias para establecer un control de alquileres sólido más adelante. El estudio de caso que se presenta a continuación muestra cómo la organización Colorado Homes for All (COHFA) logró una de estas políticas: la aprobación de una ley de desalojo justificado.
- **Comenzar a construir la infraestructura y la coalición necesarias para fortalecer el movimiento por la justicia habitacional es un paso clave,** ya sea a nivel local (como City Wide Tenant Union en Rochester, Los Angeles Tenants Union o St. Petersburg Tenants Union), estatal (como Connecticut Tenants Union o North Carolina Tenants Union) o nacional (como Autonomous Tenant Union Network o Tenant Union Federation). Es fundamental dedicar tiempo a generar relaciones de confianza, no solo dentro de los grupos que organizan a inquilinos, sino también con otras organizaciones aliadas—incluso aquellas que tal vez no se habían considerado al principio.

- **Desarrollar y practicar la cogobernanza junto a funcionarios electos y personal del gobierno que compartan los mismos valores puede ser muy útil.** Con el tiempo, estos actores pueden llegar a ver a los organizadores no solo como aliados estratégicos, sino también como un respaldo importante para tomar decisiones de política pública que beneficien y protejan a los inquilinos desde dentro del gobierno.
- **Establecer vínculos con periodistas de medios locales y nacionales también es clave.** Muchos de ellos son inquilinos y conocen de primera mano las dificultades que enfrentan. Cuando comparten estas vivencias, pueden mostrar a las personas organizadas como héroes en la lucha por la justicia habitacional.
- **Comenzar a elaborar una narrativa sólida también es esencial, especialmente para hacer frente a la desinformación que difunde el lobby inmobiliario** (ver [página 70](#)). Un buen ejemplo de esto fue el trabajo de COHFA, que organizó los “Slummy Awards” para denunciar públicamente la codicia de las grandes empresas propietarias. También se pueden lanzar campañas más pequeñas para visibilizar los abusos de propietarios que maltratan a los inquilinos y compartir esos testimonios con la comunidad, mostrando el impacto real que tienen estas prácticas en la vida de las personas.

Una vez que se han dado estos pasos, la campaña puede avanzar estratégicamente y prepararse para aprovechar el momento político oportuno.

## PERSPECTIVA

### ¿Qué es la cogobernanza?

La organización Dñmos define la cogobernanza como una estrategia para compartir el poder económico y político, en la que el gobierno colabora directamente con las comunidades para diseñar e implementar políticas públicas. De esta forma, las personas más afectadas por el racismo estructural y las desigualdades del sistema económico pueden participar activamente en la creación de soluciones.<sup>442</sup> Lea [esta guía](#) para conocer más sobre el tema.

**FIGURA 15**

**Políticas que crean los cimientos para el control de alquileres**

Política	Dónde existe	Cómo se relaciona con el control de alquileres
<p><b>Causa justa</b> (también conocida como “causa válida” o “por causa”): esta política protege a los inquilinos contra desalojos arbitrarios, por represalia o por motivos discriminatorios. Su objetivo es que los propietarios solo puedan desalojar a alguien si tienen una razón legítima. Las causas más comunes incluyen el impago del alquiler, el incumplimiento del contrato o daños graves a la vivienda.</p>	<p><b>Siete estados:</b> Nueva Jersey, New Hampshire, California, Oregón, Washington, Colorado, Nueva York; <a href="#">Philadelphia, PA</a>, y otros más.</p>	<p>La causa justa es un complemento fundamental del control de alquileres. Por eso, en muchos lugares se aprueba al mismo tiempo o se incluye en ordenanzas incluso cuando aún no hay control de alquileres. Es clave para proteger a los inquilinos frente a propietarios que buscan aprovechar la desregulación por alquileres entre ocupantes para aumentar el alquiler y desalojar. Sin una política de causa justa, el control de alquileres no impide que un propietario pueda desalojar o no renovar un contrato sin dar ninguna razón. Ambas medidas, cuando se aplican juntas, cierran lagunas legales y ofrecen una protección más sólida contra los desalojos injustos.</p>
<p><b>Registro de viviendas de alquiler:</b> se trata de una base de datos que incluye información sobre las propiedades de alquiler y sus propietarios. Suele recopilar datos como el nombre y contacto del propietario o del beneficiario final, el monto del alquiler, el tamaño y número de unidades, cargos adicionales, subsidios públicos, historial de desalojos, inspecciones e infracciones al código. En muchos casos, se exige que los propietarios paguen una tarifa por registrar sus viviendas</p>	<p><b>Buffalo, NY; Cedar Rapids, IA; Concord, CA; Louisville, KY;</b> y otros más.</p>	<p>Tener acceso a esta información da poder tanto a los inquilinos como a los gobiernos locales. Los inquilinos pueden organizarse mejor si saben quién es el verdadero dueño de su vivienda, lo que permite campañas más efectivas, incluso contra grandes empresas o a nivel de portafolio. Por su parte, los gobiernos locales necesitan saber cuántas viviendas de alquiler hay y cómo están distribuidas para poder diseñar políticas de vivienda adecuadas a la realidad de su comunidad. Además, si en el futuro se aprueba el control de alquileres, contar con este registro facilitará mucho su aplicación y el seguimiento de los aumentos de renta.</p>
<p><b>Asistencia para reubicación:</b> es una política que exige a los propietarios proporcionar ayuda económica a los inquilinos para cubrir los gastos relacionados con una mudanza, como depósitos, transporte y otros costos. Esta obligación se activa en ciertas situaciones: por ejemplo, si hay un aumento de alquiler mayor a cierto porcentaje, si se realiza un desalojo sin causa justa o si se modifican de forma drástica las condiciones del contrato, obligando al inquilino a mudarse.</p>	<p><b>Portland, OR; Eugene, OR; Tacoma, WA; Bellingham, WA; California.</b></p>	<p>En estados donde el control de alquileres o la causa justa están prohibidos por leyes de preeminencia, la asistencia para reubicación puede ser una herramienta útil para proteger a los inquilinos. Aunque no impide directamente que un propietario actúe de manera perjudicial, exigir montos elevados como compensación puede hacer que lo piensen dos veces antes de proceder con un desalojo. Al menos, los inquilinos reciben un respaldo económico para poder buscar otra vivienda.</p>

**Comisión de Alquiler Justo** (FRC, por sus siglas en inglés): Una Comisión de Alquiler Justo es una entidad municipal que tiene la facultad de intervenir cuando los cobros de alquiler son “tan excesivos que resulten severos e injustos”. Estas comisiones celebran audiencias y pueden resolver quejas presentadas por los inquilinos. En Connecticut, la legislatura estatal aprobó la Ley Pública 22-30, que obliga a todas las localidades con más de 25,000 habitantes a crear una ordenanza para establecer una Comisión de Alquiler Justo (FRC, por sus siglas en inglés), de acuerdo con lo que establece la propia ley.

Connecticut ([54 ciudades y poblados](#)).

Connecticut aún no cuenta con una política estatal de control de alquileres, pero muchos inquilinos ya se benefician del trabajo de las Comisiones de Alquiler Justo (FRC, por sus siglas en inglés). Estas comisiones tienen la facultad de intervenir en los cobros de alquiler, incluso cuando no se ha producido un aumento. Por ejemplo, han ordenado reducciones cuando existen problemas de habitabilidad. Las quejas de los inquilinos pueden llevar a que un aumento de alquiler se reduzca, se rechace o se posponga. Las FRC refuerzan la idea de que los aumentos excesivos no deben darse por sentados, sino que deben justificarse. Si en el futuro se aprueba el control de alquileres en el estado, estas comisiones podrían convertirse en la base de una junta reguladora ya establecida.

**Derecho del inquilino a contar con representación legal:** se trata de una política o programa que garantiza asistencia legal gratuita a los inquilinos que enfrentan procesos de desalojo, dando prioridad a quienes tienen ingresos bajos.

[26 jurisdicciones.](#)

Los inquilinos que cuentan con el derecho a representación legal pueden organizarse con mayor seguridad y menos temor a represalias. Las campañas para promover este derecho han dado lugar a coaliciones amplias y sólidas, que contribuyen a fortalecer el poder colectivo. Además, su puesta en marcha ha incrementado la cantidad de abogados especializados en desalojos, lo que a su vez ha impulsado cambios importantes en las políticas públicas.

**Límites a los cargos basura:** es una política que pone un tope a lo que los propietarios pueden cobrar por conceptos relacionados con el alquiler de una vivienda. Esto incluye cargos por solicitud, depósitos de seguridad, recargos por pagos atrasados, cargos administrativos, servicios como la recolección de basura tipo valet y cargos al término del contrato

[Más de 15 estados](#) con regulaciones sobre *cargos basura*; [más de 25 estados](#) con límites máximos para depósitos de seguridad; [más de 10 estados](#) con límites máximos para cargos por solicitud; más comúnmente a nivel local.

Establecer límites a los cargos no solo alivia la carga económica de los inquilinos, sino que también fortalece su capacidad de organización y resistencia frente a prácticas abusivas. Para muchas personas, lograr eliminar o reducir estos cobros representa la primera vez que sienten tener algún control sobre su contrato de arrendamiento. Esta experiencia puede ser el primer paso para que los inquilinos se reconozcan como una fuerza colectiva, lo que puede dar lugar a movimientos más sólidos y abrir la puerta a logros más significativos.

[Ley de Oportunidad de Compra para los Inquilinos \(TOPA\)](#) y [Ley de Oportunidad de Compra para la Comunidad \(COPA\)](#): La TOPA otorga a los inquilinos de edificios multifamiliares el derecho a recibir un aviso anticipado cuando el propietario desea vender el inmueble, y les da la oportunidad de organizarse para comprarlo en conjunto. Por su parte, la COPA permite que una organización sin fines de lucro o una entidad gubernamental calificada tenga la primera oportunidad de hacer una oferta para adquirir un edificio habitado por inquilinos con bajos ingresos, si el propietario decide ponerlo en venta.

[San Francisco, CA](#); [Washington, DC](#); [Philadelphia, PA](#); y [otros más](#).

TOPA y COPA pueden facilitar que los inquilinos o una organización sin fines de lucro se conviertan en propietarios del edificio. Esto abre la posibilidad de una gestión centrada en los propios ocupantes, que incluya el control de alquileres y otras protecciones. Incluso si no se logra concretar la compra, estas leyes les dan a los inquilinos la oportunidad de negociar con el nuevo propietario acuerdos que garanticen la accesibilidad económica a largo plazo. Además, contar con control de alquileres puede fortalecer estas políticas, ya que al limitar cuánto pueden cobrar los futuros propietarios, se reduce el valor de reventa del inmueble.

[Derecho a organizarse](#): es una política que protege a los inquilinos frente a represalias o desalojos por parte de propietarios, caseros o administradores cuando se organizan para defender sus derechos. Este derecho se aplica tanto si la organización ocurre dentro de una sola propiedad como entre varias.

[Austin, TX](#); [Seattle, WA](#); [Nueva York](#); [Minnesota](#); [todos los inquilinos de viviendas públicas](#); y otros más.

El derecho a organizarse es fundamental para cambiar el desequilibrio de poder entre inquilinos y propietarios. Da a los inquilinos la posibilidad de exigir que se respeten sus derechos actuales y de luchar por protecciones nuevas. Si se combina con una política de causa justa, puede allanar el camino hacia el control de alquileres. A su vez, el control de alquileres y el derecho a organizarse pueden reforzarse mutuamente y facilitar avances en la causa justa.

[Asistencia para el alquiler](#): es un programa que ofrece subsidios mensuales a los inquilinos para ayudarles a cubrir el costo del alquiler. En general, estos pagos se hacen directamente a los propietarios. A diferencia del Programa Federal de Vales de Elección de Vivienda (Sección 8), muchos programas estatales y locales tienen menos restricciones y pueden incluir a grupos que suelen quedar excluidos, como personas indocumentadas o con antecedentes penales.

[Nueva Jersey](#), [Iowa](#), [Illinois](#), [Massachusetts](#), y otros más.

La asistencia para el alquiler puede integrarse con un control de alquileres universal para garantizar que incluso los hogares con ingresos muy bajos, sin ingresos o en riesgo de perder su vivienda puedan acceder a una vivienda económica. Además, el control de alquileres hace que esta asistencia rinda más, ya que impide que los propietarios aumenten de forma excesiva los alquileres para aprovecharse de esos recursos.

[Vivienda social](#): se refiere a viviendas de propiedad pública o bajo control comunitario que están protegidas del mercado privado y mantienen siempre un precio accesible.

[Seattle, WA](#); consulte los programas y propuestas emergentes [aquí](#).

El control de alquileres es clave para ampliar el alcance e impacto de este tipo de vivienda. Al aplicarse a nuevas unidades de vivienda social, ayuda a garantizar que sigan siendo accesibles para personas con bajos ingresos a lo largo del tiempo y contribuye a evitar la pérdida de viviendas económicas.

[Prohibición de algoritmos para establecer alquileres](#): es una política que impide que los propietarios utilicen sistemas automatizados para aumentar los alquileres.

[Philadelphia, PA](#); [San Diego, CA](#); [Portland, OR](#); y otros más.

Aunque esta medida no reemplaza al control de alquileres, sí puede ayudar a frenar el ritmo de los aumentos. Puede consultar más información al respecto en la siguiente sección.

## PERSPECTIVA

### ¿Qué tiene que ver RealPage con todo esto?

**El problema:** en todo el país, muchos propietarios se coordinan para subir los alquileres y aumentar sus ganancias, dejando intencionalmente viviendas vacías para reducir la oferta. El software de fijación de alquileres de RealPage permite y facilita estas prácticas.

**Cómo funciona RealPage:** RealPage recopila datos públicos sobre los mercados de vivienda locales y también información privada de los propietarios, como precios actuales de alquiler, características de las unidades y tasas de alquileres entre ocupantes. Con una base de datos de más de 13 millones de viviendas en todo el país, la empresa usa un algoritmo para hacer recomendaciones sobre precios de alquiler y niveles de ocupación. En lugar de competir entre ellos, los propietarios que usan RealPage terminan dejando esas decisiones en manos de un sistema compartido, creando una forma de colusión. Este modelo no solo aumenta las ganancias de cada propietario, sino también las de todos los que usan RealPage y comparten sus datos.

**Qué se está haciendo al respecto:** en agosto de 2024, el Departamento de Justicia de Estados Unidos y los fiscales generales de varios estados presentaron una demanda contra RealPage, Inc. por su esquema ilegal para reducir la competencia entre propietarios al fijar precios de alquiler y para monopolizar el mercado del software de gestión de ingresos<sup>443</sup>. Las ciudades y estados también están tomando cartas en el asunto mediante ordenanzas que prohíben el uso de herramientas algorítmicas para fijar precios, como ocurre en [San Francisco](#) y [Philadelphia](#), con proyectos de ley propuestos en [más de una docena de estados](#).

**Conclusiones:** restringir el uso de algoritmos en la fijación de alquileres puede contribuir a frenar los aumentos de precios y fortalecer la lucha por la vivienda económica. Si bien no sustituye al control de alquileres, sí representa una herramienta importante que lo complementa. Para más información, véase The [American Economic Liberties Project](#) y [Local Progress](#), y únase a la campaña [End Rental Price-Fixing](#) para poner fin a estas prácticas.

## ESTUDIO DE CASO

### Colorado Homes for All: Desalojo por causa justa

Coalición:

[Colorado Homes for All \(COHFA\)](#) es una coalición formada por 23 organizaciones comunitarias y multirraciales que promueven la participación activa y el liderazgo de las personas directamente afectadas por las injusticias en materia de vivienda y por las condiciones que enfrentan los inquilinos.

Campaña:

Campaña legislativa estatal para aprobar una ley de desalojos con causa justa (HB24-1098), que obligue a caseros y propietarios a presentar una razón válida al solicitar un desalojo. La ley también prohibiría que los propietarios usen como motivo de desalojo el simple hecho de no renovar el contrato o que el inquilino continúe viviendo en la vivienda después de que este haya vencido.



Miembros de Colorado Homes for All (COHFA) en una manifestación de la causa justa en el capitolio estatal de Colorado. (Fotografía cortesía de Colorado Homes for All.)

## Contexto:

COHFA se formó en 2016, cuando dos organizaciones comunitarias decidieron responder a las quejas constantes de inquilinos en Denver sobre el aumento acelerado de los alquileres, que estaban dejando de ser accesibles para muchas personas. A medida que la coalición creció en todo el estado, sus organizaciones comenzaron a escuchar directamente a inquilinos que denunciaban abusos por parte de propietarios, como el uso del desalojo como castigo, seguido por aumentos en el alquiler. En 2019, COHFA colaboró con un legislador estatal para intentar eliminar la prohibición del control de alquileres, aunque en ese momento todavía no contaban con el respaldo político ni la fuerza organizativa necesarios para lograrlo. Para 2021, la coalición identificó la aprobación de una política de Desalojo Justificado como una de sus prioridades principales.

## Estrategias clave:

- **Liderazgo de las comunidades afectadas:** las personas afectadas directamente estuvieron en el centro del proceso de creación de políticas. Los inquilinos participaron en las reuniones con el personal, hicieron preguntas difíciles a los legisladores y dieron su opinión sobre posibles concesiones.
- **Disciplina narrativa:** aunque el mensaje “los inquilinos que pagan el alquiler y cumplen con su contrato no deberían ser desalojados injustamente” tuvo buena acogida en las encuestas, la coalición optó por no reforzar la idea implícita de que solo ciertos inquilinos merecen protección o que, en ciertas circunstancias, los propietarios pueden justificar desalojos injustos.
- **Acción directa:** en 2023, cuando la legislatura no aprobó la Ley de Desalojo por Causa Justa ni levantó la prohibición al control de alquileres, COHFA transformó esa frustración en acción. Organizó los “[Slummy Awards](#),” una protesta frente a la cena anual de premiación de la Asociación de Apartamentos del Área Metropolitana de Denver, para exponer públicamente el papel de ese grupo de cabildeo en bloquear leyes a favor de los inquilinos.
- **Coalición legislativa estratégica y temporal:** en 2024, COHFA impulsó la creación de la coalición legislativa temporal *Keep Coloradans Housed Coalition*, que sumó la experiencia en políticas públicas y los recursos de cabildeo de otras organizaciones aliadas sin base organizativa propia, manteniendo siempre la rendición de cuentas hacia sus miembros de base.
- **Sin concesiones que comprometan futuras victorias:** COHFA dejó claro que esta victoria era parte de una campaña más amplia por el control local de los alquileres. Las organizaciones de base se mantuvieron firmes: no aceptaron enmiendas ni mensajes que pudieran poner en riesgo su agenda de largo plazo.

## Próximos pasos:

El enfoque firme en denunciar la avaricia corporativa y en centrar la acción en los miembros de base fue un pilar fundamental en la victoria de COHFA con la Ley de Desalojo por Causa Justa, y seguirá siendo una pieza clave en la lucha por recuperar el control local de los alquileres en Colorado. La estructura temporal de la coalición, el trabajo organizativo y las estrategias narrativas establecieron una base sólida para continuar los esfuerzos orientados a derogar la prohibición estatal que impide implementar políticas locales de control de alquileres.

## Más información:

<https://www.policylink.org/resources-tools/colorados-fight-for-fair-evictions>

## Etapa 2: Ganar el control de alquileres



Elegir una trayectoria para la campaña y hacer un mapa del poder para evaluar el panorama social y político.



Desarrollar estrategias paralelas para las comunicaciones, el campo y la participación política.



Crear una coalición amplia que se responsabilice hacia los inquilinos racializados e inquilinos con bajos ingresos.

Alcanzar una victoria en la lucha por el control de alquileres nunca es sencillo. Con frecuencia, implica perder batallas legislativas durante varios años mientras se acumulan aprendizajes clave para intentarlo nuevamente. En el mejor de los casos, significa cambiar percepciones y construir rápidamente el poder necesario para transformar la manera en que se toman las decisiones. Lo más común es que ambos escenarios ocurran al mismo tiempo. A continuación, encontrará un resumen de los pasos esenciales para lanzar una campaña exitosa, articulando todos los elementos de forma coordinada. Luego, consulte los estudios de caso de las campañas en Connecticut y California para conocer directamente la experiencia de quienes estuvieron al frente.

*Recuerde:* existe un aparato bien financiado de cabildeo inmobiliario que se opone activamente al movimiento de organización de inquilinos. Por ello, incluso una campaña bien planificada puede no alcanzar su meta inmediata. Sin embargo, una derrota no significa retroceso: la coalición puede salir fortalecida, consolidar su base organizativa, construir una narrativa estratégica, ensayar tácticas que generen poder y rechazar enmiendas que debiliten futuras políticas. Este último punto es crucial, ya que hacer concesiones ahora puede sentar un precedente que lleve a los legisladores a exigir más cesiones en los años siguientes.

### Elegir una estrategia de campaña y trazar el mapa de poder

La coalición puede optar por impulsar el control de alquileres mediante una iniciativa electoral o por la vía legislativa. Esta decisión definirá muchas de las estrategias a seguir. Como primer paso, es fundamental realizar un análisis legal que identifique las opciones disponibles según la jurisdicción. Actualmente, 26 estados permiten presentar iniciativas o referéndums a nivel estatal. En el resto, es común que ciudades o condados dispongan de mecanismos locales para este fin.<sup>444</sup> Optar por la vía electoral presenta desafíos propios: se necesita recaudar fondos frente a una oposición con amplios recursos, difundir el mensaje de campaña entre el electorado y garantizar una alta participación. Sin embargo, también ofrece ventajas importantes: permite sortear legislaturas desfavorables y reduce la necesidad de negociar cada aspecto del proceso legislativo. Para más información, consulte [Guía de Iniciativas Electorales](#) de PolicyLink y el [Centro de Estrategias para Iniciativas Electorales](#).

**La vía legislativa**, por su parte, plantea retos distintos. Aunque no requiere movilizar al electorado para conseguir una victoria directa, los legisladores a quienes debe persuadirse están sometidos a la presión constante del lobby inmobiliario, tanto en público como en reuniones privadas.

También es común que reciban aportaciones económicas de estos grupos. Además, optar por esta vía reduce el control de la campaña sobre los plazos. Por ejemplo, las audiencias en comités se programan a discreción de los legisladores, y movilizar a la base para asistir y testificar con poco tiempo de anticipación puede ser muy complicado. En contraste, las iniciativas electorales tienen plazos más predecibles, como fechas límite para la recolección de firmas, informes de financiamiento o el día de la elección.

Independientemente de la vía que se elija, toda campaña necesita realizar—y actualizar de manera periódica—un mapeo de poder.<sup>445</sup> Esta herramienta permite a los organizadores comprender el contexto político y social, ubicando a los actores clave según su nivel de influencia y su postura frente a los objetivos de la campaña. Ayuda a identificar aliados, opositores, público meta y bases de apoyo. Pero lo más importante: permite saber con claridad a quién persuadir, a quién movilizar y a quién contrarrestar para lograr la victoria.

### **Construir una coalición amplia que rinda cuentas a la base de inquilinos**

Algunas campañas nacen dentro de coaliciones ya consolidadas; otras comienzan impulsadas por una o más organizaciones líderes. En ambos casos, es fundamental que la rendición de cuentas esté centrada en quienes son más afectados por el sistema actual de vivienda: inquilinos con bajos ingresos e inquilinos racializados. El primer paso es establecer una infraestructura de coalición que asegure transparencia en la toma de decisiones, defina claramente los roles y responsabilidades, y cuente con mecanismos efectivos de rendición de cuentas. Para ello, puede crearse un comité directivo o un cuerpo central que guíe el rumbo general de la coalición. A partir de esta base, es importante ampliar la alianza incorporando aliados de diversos sectores: sindicatos, comunidades religiosas, organizaciones con base cultural, desarrolladores comunitarios, entre otros. Estos aliados pueden integrarse en grupos de trabajo encargados de ejecutar tareas clave para el éxito de la campaña, como la organización territorial, la comunicación estratégica y la acción política coordinada. A continuación, se ofrecen algunos consejos prácticos para fortalecer esta estructura y sostener el trabajo colectivo:

- Los Memorandos de Entendimiento (MOUs, por sus siglas en inglés) entre organizaciones, así como otros documentos de acuerdo dentro de la coalición, pueden ser herramientas útiles para formalizar alianzas basadas en valores, compromisos y expectativas compartidas.
- Es fundamental tener claridad sobre la capacidad operativa de la coalición, en particular sobre quién se encargará de ejecutar las tareas. ¿La coalición contará con personal propio? ¿O las responsabilidades recaerán en el equipo de trabajo de las organizaciones que la integran?
- Conviene anticipar posibles tensiones entre ciertos grupos mediante espacios de diálogo abierto antes de llegar a momentos de alta presión en la campaña. Por ejemplo, los sindicatos de inquilinos autónomos—dirigidos por equipos voluntarios—suelen funcionar y tomar decisiones de manera distinta a las organizaciones 501(c)(3), que cuentan con personal remunerado y estructuras formales de rendición de cuentas. También es común que existan diferencias de expectativas entre quienes organizan a inquilinos y quienes ofrecen apoyo técnico—como abogados del movimiento o investigadores—respecto a los roles que cada cual debe desempeñar dentro de la coalición.
- Al integrar organizaciones que no trabajan exclusivamente en temas de vivienda—como sindicatos laborales o grupos que defienden los derechos de personas inmigrantes—es importante

actuar con estrategia. ¿Qué posturas o riesgos pueden asumir esas organizaciones por su cuenta, que tal vez no pueda adoptar la coalición como un todo? ¿Cómo aprovechar al máximo el poder político y las voces particulares que cada aliado aporta a la campaña colectiva?

## **Desarrollar estrategias de comunicación paralelas para el trabajo de campo y de política**

Ganar la lucha por el control de alquileres implica reconocer, construir y ejercer poder en múltiples frentes. Supone transformar la forma en que los tomadores de decisiones, las comunidades, los medios locales e incluso los propios inquilinos entienden la relación entre organización colectiva y poder. Para lograrlo, es necesario diseñar estrategias territoriales, comunicacionales y políticas que se fortalezcan mutuamente. Por ejemplo, se pueden organizar campañas en edificios específicos para confrontar a quienes generan problemas en la comunidad—como huelgas de alquiler contra propietarios que no garantizan condiciones habitables, o acciones para proteger viviendas accesibles que están en riesgo—y así dejar en claro que las crisis de vivienda no son inevitables: son el resultado de decisiones humanas. El uso de tácticas diversas también permite abordar tensiones internas dentro de la coalición y garantizar que todas las personas tengan un rol significativo en la campaña. Este [ecosistema de cambio social](#) puede servir como guía para construir coaliciones sostenibles y efectivas a largo plazo.

Elaborar una narrativa que deje bien definido quién es el responsable de la crisis, qué daños está causando en nuestras comunidades y cómo las personas pueden sumarse al esfuerzo por lograr una comunidad más justa y equitativa. Establezca relaciones con medios de comunicación locales compartiéndoles los testimonios que surgen de las luchas en edificios específicos y manténgalos informados a medida que crece la campaña. Convertirse en una fuente confiable facilita influir en cómo se cuentan las historias sobre la vivienda. Las estrategias de comunicación también permiten que más personas conozcan el trabajo y se involucren. Por ejemplo, una aparición de dos minutos en un noticiero local puede generar el mismo impacto que tocar cientos de puertas. Por eso, es importante estar preparado para recibir el interés de nuevas personas y pensar con anticipación cómo integrarlas de manera efectiva.

Convierta esta narrativa en poder político. Al identificar claramente al adversario, exija a los funcionarios electos que tomen posición. Utilice acciones públicas, mítines, audiencias y participación electoral para demostrar que los inquilinos tienen poder, que ese poder está creciendo rápidamente y que ya está influyendo en las decisiones políticas. Un ejemplo contundente fue la aprobación de la Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección de Inquilinos de 2019 (HSTPA) en Nueva York, impulsada por organizadores y defensores cuya estrategia de base fue tan efectiva que obligó a los cabilderos inmobiliarios a replantearse cómo ejercer influencia en la legislatura.

Un cabildero relató: “Cuando era un joven abogado, podías reunir a todas las personas que tomaban decisiones en la ciudad... en el salón de eventos del New York Hilton. Hoy ni siquiera cabrían en el Centro de Convenciones Javits. El poder y la comunicación se han descentralizado. Ahora hace falta una forma distinta de presentar las políticas para lograr que más personas las respalden”.<sup>446</sup> Aunque el lobby inmobiliario ha aprendido a adaptarse a estas tácticas, esta victoria demuestra que las organizaciones pueden aprovechar un panorama político en constante cambio para sorprender a sus oponentes y lograr victorias significativas.



Miembros de Alliance of Californians for Community Empowerment (ACCE) en una manifestación de Renters Rising (Inquilinos en pie de lucha) en el capitolio estatal de California. (Fotografía cortesía de Popular Democracy in Action.)

## ESTUDIO DE CASO

### Alianza de Californianos para el Empoderamiento Comunitario (Alliance of Californians for Community Empowerment o ACCE, por sus siglas en inglés): Ley de Protección de Inquilinos

#### Organización:

ACCE Action es una organización comunitaria multirracial, democrática y sin fines de lucro que une fuerzas para defender la justicia económica, racial y social.

#### Campaña:

Campaña legislativa para lograr la aprobación de la Ley de Protección de Inquilinos de 2019, que impuso límites a los aumentos anuales del alquiler y amplió las protecciones contra desalojos sin causa justa para millones de inquilinos en todo el estado.

#### Contexto:

En 2018, los alquileres aumentaron de forma drástica en muchas ciudades de California, especialmente en Los Ángeles y el Área de la Bahía, mientras que el estado registraba las tasas de personas sin hogar de crecimiento más acelerado del país. Ante esta situación, surgió una urgente necesidad de establecer controles de alquiler a nivel estatal, lo que motivó la presentación de la Proposición 10, una iniciativa electoral que buscaba derogar la Ley Costa-Hawkins (ver [página 83](#)). Sin embargo, la industria inmobiliaria gastó más de 70 millones de dólares en una campaña diseñada para confundir a los votantes y hacerles creer que medidas más estrictas de control de alquileres dificultarían el acceso a viviendas de precio accesible. Tras el fracaso de la Proposición 10 en las urnas, los defensores del control de alquileres optaron por impulsar una política a través del poder legislativo estatal. En 2019, el Partido Demócrata gobernaba California y contaba con mayoría en ambas cámaras, pero muchos legisladores moderados y conservadores aún expresaban preocupación por el posible impacto económico que estas políticas podrían tener sobre los propietarios.

#### Estrategias clave:

- **Canalizar la frustración social para impulsar la campaña:** La lucha por la Proposición 10 permitió a ACCE y a otras organizaciones sumar nuevos activistas y ampliar la coalición a favor del control de alquileres. El creciente descontento público ante los aumentos excesivos de alquiler y la crisis de vivienda generó un nuevo impulso para buscar soluciones a nivel estatal. Al mismo tiempo, varias ciudades de California comenzaron a implementar medidas de control de alquileres y a fortalecer las protecciones para inquilinos.
- **Incorporar aliados del ámbito laboral, legal y ambiental:** ACCE, junto con organizaciones como PICO California, Public Advocates, SEIU California, TechEquity y el Western Center on Law and Poverty, conformó una coalición estatal integrada por más de 150 grupos para respaldar el Proyecto de Ley 1482 de la Asamblea (D. Chiu, 2019), centrado en la justicia de vivienda. Esta alianza reunió a una amplia gama de organizaciones, desde el Sierra Club hasta la Federación Laboral de California (AFL-CIO). Los sindicatos—que en el pasado no solían involucrarse en temas de vivienda—se convirtieron en aliados estratégicos, al verse directamente afectados por el impacto del alto costo de la vivienda en sus miembros.

- **Aprovechar la influencia de figuras públicas para impulsar políticas:** ACCE organizó un plantón frente a la oficina del gobernador Newsom para exigirle que tomara un papel más activo en promover el proyecto de ley y que presionara directamente a los legisladores para que lo apoyaran. Como resultado, Newsom logró que la Mesa Redonda Empresarial de California (California Business Roundtable) y la Cámara de Comercio—dos de los grupos de cabildeo corporativo más influyentes del estado—respaldaran la iniciativa o, al menos, no se opusieran. Esto dio a los legisladores moderados la seguridad de que apoyar la ley no se interpretaría como un enfrentamiento con el sector empresarial. Newsom se involucró de lleno: propuso reducir el tope al 5% más el índice de precios al consumidor (CPI), con un límite máximo del 10%, y extender la vigencia de la ley de tres a diez años. Estas modificaciones fueron clave para lograr su aprobación.

#### Próximos pasos:

Aunque el Proyecto de Ley 1482 de la Asamblea no resolvió por completo la crisis de vivienda en California, representó un avance importante para brindar mayor seguridad a los inquilinos. Su aprobación dejó claro que las voces de los inquilinos y de quienes defienden a las comunidades ya no podían seguir siendo ignoradas en el debate público del estado. En 2025, la coalición impulsará el [Proyecto de Ley 1157 de la Asamblea](#) (A. Kalra, 2025), que propone establecer un tope máximo del 5%, eliminar la cláusula de expiración y suprimir la exención para viviendas unifamiliares.

### ESTUDIO DE CASO

#### Make the Road Connecticut: Campaña “Tope a los aumentos de alquiler (Cap the Rent)”

##### Organización:

Make the Road Connecticut (MRTC) es una organización dirigida por sus propios miembros que fortalece a las comunidades latinas, inmigrantes y de clase trabajadora de bajos ingresos en Bridgeport y Hartford.

##### Campaña:

Campaña legislativa estatal para establecer un tope del 3% anual en los aumentos del alquiler.

##### Contexto:

Tras la pandemia de COVID-19, muchos miembros de Make the Road enfrentaron aumentos de alquiler de hasta un 20%, mientras la asistencia para el pago del alquiler se enviaba directamente a los propietarios. Ante esta situación, y movidos por su compromiso con la comunidad, MRTC se unió a distintos aliados para lanzar su primera campaña en defensa del derecho a la vivienda. Junto con los Socialistas Democráticos de América en Connecticut (Connecticut Democratic Socialists of America), el Centro de Equidad en la Vivienda, la Unión de Inquilinos de Connecticut (Connecticut Tenants Union), la Unión de Inquilinos de Hamden y otros grupos, llevaron la lucha al capitolio estatal con la campaña “Poner tope al alquiler” (*Cap the Rent*).



Miembros de Make the Road Connecticut (MRCT) hablan en una rueda de prensa en el capitolio estatal de Connecticut. (Fotografía cortesía de Make the Road Connecticut.)

## Estrategias clave:

- **Integración intencional de nuevas personas:** MRTC generó espacios acogedores donde la comunidad pudo reunirse, compartir y reflexionar sobre sus propias experiencias. En los talleres para inquilinos, el equipo organizador se aseguró de que las conversaciones respondieran a las necesidades reales de cada grupo. En lugar de asignar tareas al azar solo para sumar participantes, se tomaron el tiempo de comprender la situación particular de cada persona. Muchas de quienes se integraron en ese proceso siguen activas en el movimiento y hoy cuentan con más experiencia en organización colectiva, procesos legislativos, estrategias legales y en cómo fortalecer el poder comunitario.
- **Liderado por las comunidades afectadas:** Las personas de Make the Road Connecticut y de otras organizaciones que representan a comunidades históricamente marginadas, como la Unión de Inquilinos de Connecticut, fueron la base, la fuerza y el liderazgo de la campaña. A ellas se sumaron estudiantes y personas voluntarias que recorrieron vecindarios, tocaron puertas, hicieron llamadas y conversaron con otros inquilinos en todo el estado. El mensaje fue claro: todas las personas merecen la oportunidad de echar raíces.
- **Incorporación de la justicia lingüística:** La campaña reconoció que la justicia lingüística era el puente indispensable para establecer lazos con las comunidades, dar resonancia a sus voces y contribuir a superar el aislamiento impuesto por los años de pandemia. A fin de responder a esta necesidad, MRTC incorporó intérpretes como recursos comunitarios clave, quienes facilitaron reuniones inclusivas y garantizaron que todos los inquilinos pudieran participar plenamente en la toma de decisiones sin que el idioma fuera una barrera. En 2023, por primera vez, el edificio legislativo del estado contó con la presencia de un intérprete durante una audiencia pública. Esta medida buscó revertir la exclusión histórica de quienes no hablan inglés, una estrategia que, de manera deliberada, se ha utilizado para silenciar, oprimir y excluir a una parte significativa de la población de los procesos de toma de decisiones. El grupo constató que la justicia lingüística—el derecho de cada persona a expresarse en su lengua materna—fortalece la unidad como nunca antes.
- **Presión estratégica y presencia constante:** Aunque era la primera vez que la coalición hacía labor legislativa a nivel estatal, la campaña actuó con estrategia. Visitaron los distritos de legisladores clave y trabajaron con organizaciones locales para presionarlos directamente. Gracias a una base bien organizada y al compromiso con la comunidad, MRTC lideró una de las audiencias públicas más largas en la historia del estado, con más de 20 horas de testimonios ante el comité de vivienda. Además, aprendieron a usar medios locales y redes sociales para dar visibilidad a la coalición y generar conciencia sobre las luchas por venir.

## Próximos pasos:

Make the Road Connecticut se encuentra actualmente en su segundo año de trabajo para lograr una expansión de la ley de desalojos con causa justa. La legislación vigente protege únicamente a los inquilinos que tienen al menos 62 años o viven con alguna discapacidad. El proyecto de ley propuesto ([Proyecto de Ley 6889 de la Cámara de Representantes \(Comité de Vivienda, 2025\)](#)) ampliaría esas protecciones a los inquilinos de edificios con cinco o más unidades de vivienda que hayan vivido en dicha unidad durante al menos un año, lo que permitiría proteger al menos al 11% de los inquilinos en Connecticut. El objetivo final de los organizadores de la campaña es proteger a todas las personas, entre ellas los inquilinos que residen en hogares unifamiliares; sin embargo, reconocen que esta meta requerirá muchos años de trabajo.

Esta sesión legislativa también destacó la importancia del control de alquileres en Connecticut. Se presentó un proyecto de ley ([Proyecto de Ley de la Cámara 6892](#) (Comité de Vivienda, 2025)) que permitiría a las comisiones de alquiler justo (FRC, por sus siglas en inglés) (ver [página 107](#)) asumir que un aumento de más del 10% es excesivo si el propietario ha tenido la vivienda por menos de un año. Esto les daría base para investigar más a fondo. Este hecho ha motivado a MRTC a diseñar estrategias y abogar por un tope de alquiler más bajo en el futuro.

## Etapa 3: Proteger y reforzar el control de alquileres



Asumir la narrativa y aprovechar la energía celebratoria para infundir energía al próximo capítulo.



Prepararse para las demandas de los propietarios o de las empresas de administración de propiedades.



Reagrupar como coalición para evaluar lo que marchó bien, así como las oportunidades de refinar estrategias y tácticas.



Recolectar y compartir datos con respecto a cuál es la experiencia de los inquilinos y la gente de la comunidad con el control de alquileres.



Informar a los inquilinos de sus nuevos derechos en materia de vivienda, y los medios de hacer valer esos derechos.

Una vez que se ha logrado una política de control de alquileres, hay poco tiempo para descansar. La coalición debe continuar con la labor fundamental de celebrar y reafirmar la victoria, anticipar y rechazar los ataques para debilitarla y, en la mayoría de las jurisdicciones, trabajar para fortalecerla. Esto puede implicar reducir el tope anual de aumento de alquiler, eliminar exenciones o lagunas legales, o convertir una protección temporal en una permanente. A continuación, se presentan algunos pasos que conviene considerar, seguidos de estudios de caso en Nueva York y Maryland que muestran cómo los organizadores han mantenido vivos los movimientos locales por la justicia habitacional para seguir fortaleciendo el control de alquileres.

### **Apropiarse de la narrativa (¡y celebrar!)**

El primer paso después de lograr la victoria es apropiarse de la narrativa. La campaña de miedo y desinformación de la oposición tomará protagonismo, así que es clave preparar mensajes y titulares que reflejen lo que la coalición quiere que la gente escuche. Un buen ejemplo de esto fueron los intentos del lobby inmobiliario por debilitar la Ley de Estabilidad en la Vivienda y Protección de Inquilinos de Nueva York durante la pandemia (ver [página 120](#)). Recuerden—y celebren—que esta victoria colectiva fue posible gracias a la unión de las comunidades en torno a una visión común. Sean claros sobre quiénes están atacando la nueva política y por qué: no debe sorprender que una industria enfocada en obtener ganancias quiera frenar una medida que limita esas ganancias. Aprovechen el impulso de la victoria y usen esa energía para fortalecer el próximo paso.

## Reorganizarse como coalición

Antes de lanzarse a la siguiente fase de la campaña, es fundamental tomarse un momento para evaluar la labor realizada por la coalición. Asegúrense de que todas las personas tengan la oportunidad de descansar y cuidar de sí mismas para evitar el agotamiento. Analicen qué funcionó bien y hablen sobre oportunidades para afinar estrategias y tácticas. Además, actualicen el mapa de poder y consideren si ha llegado el momento de invitar a otras organizaciones a sumarse, en función de los próximos pasos de la campaña. Tal vez se haya logrado algo a nivel estatal y ahora sea necesario reforzar el respaldo al control de alquileres en el ámbito local para consolidar esa victoria. Reconozcan que estos cambios pueden requerir nuevos aliados, y que algunas organizaciones podrían retirarse por cambios en sus prioridades o por falta de capacidad.

Lo más importante es asegurarse de que la coalición y su base estén preparadas para una nueva relación con el poder. Aunque para lograr la victoria haya sido necesario recurrir a tácticas de presión a fin de alinear a los funcionarios electos con la causa, el triunfo implica que la balanza del poder político ha cambiado. Es necesario entablar conversaciones deliberadas para desarrollar un análisis compartido sobre lo que significa ese poder y cómo pretende ejercerlo la coalición. Por ejemplo, una campaña por el control de alquileres pudo haber empezado con organizadores en desventaja y con desconfianza hacia el personal municipal. Pero después de una victoria, esos mismos organizadores tienen más poder y deben usarlo para trabajar con el personal de la ciudad e influir en cómo se aplica y se cumple la nueva política. Si no están preparados para ese momento, pueden perder ese poder... y el lobby inmobiliario estará listo para tomar su lugar.

## Informar a los inquilinos sobre sus nuevos derechos

En un mundo ideal, las leyes que se aprueban contarían con mecanismos sólidos de aplicación y con una capacidad gubernamental robusta dedicada a su implementación, en lugar de depender únicamente de que los inquilinos conozcan sus derechos. Lamentablemente, ese no siempre es el caso; la infraestructura necesaria para hacer cumplir e implementar una nueva ley puede tardar bastante tiempo en establecerse (ver [página 125](#)). Mientras tanto, es clave que los organizadores y defensores informen a los inquilinos sobre sus nuevos derechos de vivienda y cómo pueden ejercerlos, especialmente si la ley entra en vigor de inmediato tras su aprobación.

## Prepárese para litigios

Prepárense para enfrentar demandas por parte de propietarios o empresas administradoras de inmuebles. Esta es una práctica común tras la aprobación de muchas leyes de protección a inquilinos, incluso cuando no hay fundamento legal para ganarla. Las demandas y quejas son una táctica habitual de la industria inmobiliaria para minar la credibilidad de la nueva ley y desgastar recursos valiosos (tiempo y dinero) en su defensa. Casi siempre hay precedentes legales que respaldan la validez de la ley, pero una demanda puede generar confusión y hacer que los inquilinos no tengan claro cuáles son sus derechos. Cuando la oposición presenta una demanda, también intenta imponer su propio relato. Por eso, los organizadores deben estar preparados con una estrategia legal y una narrativa clara. Junto con aliados jurídicos, diseñen una estrategia legal centrada en la perspectiva de los inquilinos. Esto puede implicar distintas acciones: desde optar por no intervenir directamente, hasta organizar una conferencia de prensa para reafirmar la victoria y señalar públicamente a quienes se oponen. También puede incluir la presentación de un escrito *amicus curiae* o la colaboración con la oficina del abogado de la ciudad si esta figura como parte

demandada. Al decidir el curso de acción, es importante considerar la capacidad del equipo, los posibles riesgos y la estrategia de comunicación más adecuada.

## Recopilar y compartir datos

Empiecen a recopilar datos cuantitativos y cualitativos sobre cómo los inquilinos y la comunidad están viviendo el control de alquileres. Esto puede incluir testimonios de base (como inquilinos que han logrado estabilidad habitacional o profesores que notan menos rotación en sus aulas), el seguimiento de quejas a servicios legales, informes de las juntas de control de alquileres (ver [página 92](#)), o alianzas con instituciones de investigación locales para recolectar datos a mayor escala. Por ejemplo, la Community Service Society de Nueva York realiza una encuesta anual en todo el estado que incluye preguntas sobre la vivienda.<sup>447</sup> Es fundamental que los organizadores midan el éxito de las políticas de control de alquileres con sus propios criterios. Aunque la industria inmobiliaria podría responder con un “boicot de inversiones”—retrasando permisos o dejando de invertir en ciertas zonas—y difundir sus efectos,<sup>448</sup> los organizadores saben que el verdadero indicador de éxito no es cómo esta estabiliza los alquileres, no si crea unidades habitacionales.

También es importante prestar atención a las tendencias nacionales de desarrollo y a los factores económicos que influyen más allá del ámbito local. Por ejemplo, la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas (National Association of Home Builders) realiza una encuesta anual en la que pregunta a los desarrolladores cuáles son sus principales desafíos.<sup>449</sup> En 2023 y 2024, las respuestas más comunes no mencionaron el control de alquileres, sino las altas tasas de interés, la inflación y el costo o la falta de mano de obra. Es útil recordarles a los funcionarios locales que estos factores económicos más amplios también influyen, especialmente cuando los desarrolladores e inversionistas culpan únicamente al control de alquileres por los cambios en los patrones de desarrollo.

## Lección clave: prepararse para la próxima elección

Después de una victoria comunitaria que logra establecer una política de control de alquileres, el *lobby* inmobiliario suele invertir fuertemente en las siguientes elecciones para revertir la correlación de fuerzas que permitió dicha victoria. Esto puede resultar en la destitución de defensores clave y en la revocación o anulación de las políticas logradas. Un ejemplo reciente es Concord, California. La coalición [Raise the Roof](#) luchó durante más de ocho años para lograr, en abril de 2024, la aprobación del control de alquileres (con un tope anual de 3% o el 60% del índice de precios al consumidor, lo que fuera menor) y la causa justa en abril de 2024. Poco después, el *lobby* inmobiliario presentó a su propio candidato, Pablo Benavente, para reemplazar al concejal Edi Barsan, un firme defensor de los derechos de los inquilinos y representante del Distrito 4 de Concord. Más del 10% de las donaciones a la campaña de Benavente provinieron de administradores de propiedades locales y de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de California (California Association of Realtors).<sup>450</sup> Ganó por apenas 109 votos y desde entonces ha propuesto enmiendas para debilitar el control de alquileres en Concord. En abril de 2025, el concejo municipal votó a favor de [revertir parcialmente](#) la ordenanza, aumentando el tope de aumento anual de alquileres al 5% y eximiendo de la causa justa a los propietarios que alquilan dos o menos hogares unifamiliares o condominios.



Miembros de Housing Justice for All (HJ4A) y NYS Tenant Bloc participan en una manifestación a favor de la causa justa en Syracuse, NY. (Fotografía cortesía de Housing Justice for All New York.)

## ESTUDIO DE CASO

### Housing Justice for All en Nueva York: Ley de Estabilidad de la Vivienda y Protección de Inquilinos y Causa Justa

#### Coalición:

Housing Justice for All (Vivienda Justa para Todxs) es una coalición estatal conformada por más de 80 organizaciones que representan a inquilinos y personas sin hogar en Nueva York, unidas por la defensa de la vivienda como un derecho humano. La campaña está encabezada por quienes enfrentan día a día las dificultades de encontrar y conservar un hogar digno en el estado.

#### Campaña:

Campaña legislativa estatal para aprobar la Ley de Estabilidad Habitacional y Protección de Inquilinos, que cerró lagunas legales favorables a los propietarios en la ley estatal de control de alquileres y estableció protecciones contra desalojos sin causa justa.

#### Contexto:

En 1974, activistas por los derechos de los inquilinos en Nueva York lograron la aprobación de la Ley de Protección de Emergencia para Inquilinos (ETPA, por sus siglas en inglés), que sentó las bases del sistema de regulación de alquileres en el estado. Durante las décadas de 1980 y 1990, legislaturas de tendencias conservadoras intentaron desmantelarla mediante lagunas legales, y la cláusula de expiración de la ETPA generaba disputas legislativas recurrentes. A lo largo de los años 2000 y 2010, aunque los inquilinos obtuvieron algunas victorias parciales, cientos de miles de departamentos fueron desregulados. El panorama político empezó a transformarse en 2017, cuando diversos grupos de inquilinos—tanto nuevos como históricos—se unieron en torno a la campaña Housing Justice for All (HJ4A).

#### Estrategias clave:

- **El alquiler como tema electoral:** los organizadores convirtieron el alquiler en un tema central en elecciones clave, lo que ayudó a lograr una mayoría demócrata genuina, así como a elegir a los primeros [legisladores estatales socialistas](#) en 100 años. Su estrategia ayudó a romper el control conservador sobre el gobierno estatal, sostenido por un gobernador que había elevado la inacción en temas progresistas a una especie de arte perverso.
- **Mensajes claros:** tras 18 meses de organización y trabajo en coalición, Housing Justice for All (HJ4A) se consolidó como un movimiento estatal con un paquete de nueve proyectos de ley para corregir y ampliar las leyes de alquiler del estado. Aprendiendo de campañas anteriores, los organizadores usaron mensajes claros y directos—“¡Aprueben los nueve proyectos!” y “¡Control universal del alquiler!”—para evitar enredarse en tecnicismos legales. Lo más importante: las reformas propuestas beneficiaban a inquilinos de todo el estado, no solo de la ciudad de Nueva York.

- **Presión sostenida y cada vez más fuerte:** los inquilinos se volvieron una presencia habitual en el capitolio estatal, haciendo cabildeo con legisladores cada “Martes de Inquilinos”, mientras seguían activos en sus campañas locales. Aprovechando el impulso tras Occupy Wall Street, la energía de la campaña presidencial de Bernie Sanders y la preocupación tras la primera elección de Trump, HJ4A logró que a muchos legisladores estatales les resultara más difícil aceptar dinero del sector inmobiliario (al menos de forma abierta) o ignorar por completo las demandas de los inquilinos. A través de reuniones constantes de cabildeo y el uso de redes sociales, la campaña de HJ4A logró vincular las lagunas legales en las leyes de alquiler con el aumento de la desigualdad económica en la ciudad. Los funcionarios electos tuvieron que elegir un bando: estar del lado de los inquilinos o del sector inmobiliario. A medida que se acercaba el final de la sesión legislativa de 2019, HJ4A intensificó su estrategia de presión interna y externa con grandes manifestaciones visibles y una intensa labor legislativa. El resultado fue la aprobación de la Ley de Estabilidad Habitacional y Protección de Inquilinos (HSTPA), que modificó la ley de control de alquileres de 1974 y cerró muchos lagunas legales a favor de los propietarios. Sin embargo, no incluyó protecciones por causa justa para aproximadamente 1.6 millones de hogares inquilinos no cubiertos por el control de alquileres.
- **Negociación estratégica en una legislatura alineada con los intereses inmobiliarios:** Al inicio de la pandemia de COVID-19, la organización comunitaria se enfocó en respuestas de emergencia, mientras que los propietarios lanzaron una campaña agresiva contra la causa justa y para debilitar la Ley de Estabilidad Habitacional y Protección de Inquilinos (HSTPA). Usaron su poder de cabildeo y narrativas conocidas para captar la atención de funcionarios electos: el deterioro de la vivienda, los pequeños propietarios “en apuros” y el miedo a ocupantes ilegales. HJ4A lideró una campaña de cinco años a favor de la causa justa, desmintiendo narrativas falsas en los medios y organizando acciones en distritos clave de funcionarios electos. Al mismo tiempo, los organizadores hicieron frente a una campaña encubierta para debilitar la HSTPA mediante cobertura mediática negativa dirigida a los legisladores demócratas que la firmaron. El estado de Nueva York aprobó el desalojo por causa justa en 2024. Sin embargo, una legislatura nuevamente alineada con los intereses de los propietarios debilitó la versión final de la ley.
- **Del logro legislativo a la implementación:** Las luchas por la HSTPA en 2019 y por la causa justa en 2024 generaron la necesidad de lanzar decenas de campañas locales para promover la adhesión voluntaria de los municipios. En menos de un año, 14 localidades adoptaron la política de causa justa, muchas veces con menos lagunas legales. Sin embargo, los intentos por aplicar la HSTPA a nivel local han sido frustrados por demandas de propietarios, que lograron bloquear su implementación utilizando el requisito de “emergencia de alquiler” de la ETPA como arma legal.

#### Próximos pasos:

El desalojo por causa justa y la regulación de alquileres siguen siendo medidas populares entre votantes en todo el estado. En 2025, los organizadores de Housing Justice for All lanzaron NYS Tenant Bloc una organización 501(c)(4) creada para apoyar a candidatos políticos que defiendan a los inquilinos. Mientras siguen promoviendo campañas locales para adoptar la causa justa, los grupos de inquilinos en todo Nueva York iniciaron una nueva campaña para ampliar la regulación de alquileres y facilitar la adopción de la Ley de Protección de Emergencia para Inquilinos (ETPA, por sus siglas en inglés).



Organizadores y defensores en una manifestación a favor de la estabilización de alquileres en el Condado de Montgomery, Maryland. (Fotografía cortesía de CASA.)

## ESTUDIO DE CASO

### CASA: estabilización del alquiler en los Condados de Prince George y Montgomery

#### Organización:

Con más de 175,000 miembros vitalicios en 46 estados, CASA es una organización de gran alcance a nivel nacional que construye poder colectivo y mejora la calidad de vida de comunidades trabajadoras racializadas, latinas, afrodescendientes, indígenas e inmigrantes. CASA genera cambios a través de un modelo de fortalecimiento comunitario que combina servicios humanos, organización vecinal y la participación política para atender de manera integral las necesidades, los sueños y las aspiraciones de sus miembros.

#### Campaña:

Campaña local para establecer una política permanente de regulación del alquiler en los condados de Montgomery y Prince George, en Maryland.

#### Contexto:

Si bien Maryland aún no ha adoptado un control estatal de alquileres, es uno de los pocos estados donde los gobiernos locales tienen autoridad para implementar políticas de control de alquileres. Antes de la pandemia, muchos de los miembros de CASA—en su mayoría personas inmigrantes, racializadas y latinas de clase trabajadora—ya enfrentaban una oferta muy limitada de vivienda de precio accesible en los condados de Montgomery y Prince George, y muchos de los miembros estaban expuestos a aumentos desmedidos en el alquiler. Durante el punto más crítico del confinamiento por COVID-19, muchos de los miembros de CASA enfermaron o fallecieron. Al ser trabajadores esenciales, se vieron obligados a dejar sus empleos, lo que agravó aún más su situación económica. Aunque existía una moratoria en el pago del alquiler, muchas personas inmigrantes indocumentadas—entre ellas numerosos miembros de CASA—no reunían los requisitos para acceder a la asistencia estatal o federal destinada al pago del alquiler.

#### Estrategias clave:

- **Sentar las bases con medidas temporales:** al inicio de la pandemia, jurisdicciones en todo el país, entre ellas Maryland, reconocieron la necesidad urgente de implementar topes temporales al alquiler para evitar una ola de desalojos provocada por los cierres masivos y la pérdida de empleos. Durante este periodo crítico, CASA y sus miembros no solo abogaron por un tope sólido al alquiler, sino que también aprovecharon el momento para poner de relieve un problema más profundo y arraigado: para muchas familias de clase trabajadora, en especial en comunidades racializadas y latinas, la estabilidad habitacional siempre ha sido precaria. Para estos hogares, perder un solo cheque de pago, una enfermedad, la pérdida del empleo o un aumento abrupto en el alquiler podía significar la diferencia entre la seguridad y la crisis. Su labor de defensa dio como resultado la aprobación de la Ley de Alivio para Inquilinos por COVID-19 en el Condado de Montgomery, que impuso un tope del 2.6% al alquiler hasta 90 días después del fin del estado de emergencia en Maryland. Aunque en diciembre de 2020 fracasó un proyecto de ley que buscaba establecer un control de alquileres permanente dentro

de un radio de una milla de las paradas de transporte público, el concejo del condado extendió la medida temporal de regulación por seis meses más en respuesta a la presión de los inquilinos y los grupos defensores. De manera similar, el Condado de Prince George enmendó su Código de Propietarios e Inquilinos para impedir aumentos en el alquiler, terminaciones de contrato y recargos por pagos atrasados durante la emergencia por COVID-19 y durante los 90 días posteriores. Gracias a la presión de inquilinos y defensores, el concejo del condado de Prince George extendió más adelante esta protección temporal hasta octubre de 2024, limitando los aumentos de alquiler al 3%.

- **Convertir la estabilización de alquileres en un tema electoral:** a medida que se acababan las protecciones temporales al alquiler, muchos inquilinos y defensores vieron una oportunidad para promover leyes permanentes de estabilización del alquiler. En los condados de Montgomery y Prince George, surgieron coaliciones cada vez más amplias, lideradas por inquilinos, que reunieron a organizaciones locales, sindicatos, comunidades religiosas y trabajadores esenciales en torno a la causa del control permanente de los alquileres. En el periodo previo a las elecciones de 2022, organizaciones comunitarias y grupos defensores de los inquilinos trabajaron incansablemente para generar conciencia sobre la estabilización de alquileres y asegurarse de que se convirtiera en un tema clave para el electorado. Dos coaliciones de base se formaron en los condados de [Montgomery](#) y [Prince George](#), cada una impulsada por más de 40 organizaciones que llevaron a cabo asambleas comunitarias, foros sobre la vivienda y espacios de diálogo con candidatos para conocer sus posturas respecto a los temas de vivienda, especialmente la estabilización del alquiler. Para cuando se llevaron a cabo las elecciones de otoño, los inquilinos ya se habían organizado con éxito y ayudaron a elegir a una nueva ola de candidatos progresistas que manifestaron públicamente su apoyo a la estabilización permanente de los alquileres.
- **Enfrentarse a la oposición:** las coaliciones en los condados de Montgomery y Prince George desarrollaron un plan estratégico para impulsar una protección permanente de la estabilización del alquiler. Sin embargo, los opositores invirtieron millones de dólares en anuncios en redes sociales, campañas en medios locales y cabildeo directo para moldear la opinión pública. En respuesta, la coalición lanzó una contracampaña contundente, centrada en las experiencias de inquilinos y en la urgencia de garantizar estabilidad habitacional a largo plazo. Foros comunitarios, conferencias de prensa y una fuerte presencia en redes sociales amplificaron sus voces y evidenciaron el creciente respaldo público a la estabilización del alquiler. Con el aumento de la presión, quedó claro que ningún funcionario electo quería ser visto como alguien que ignoraba las crecientes preocupaciones de diversas comunidades frente al alza de los alquileres. El resultado fue un esfuerzo de base que dio lugar a dos proyectos de ley opuestos en ambos condados: uno, llamado el “Proyecto de ley del Pueblo” (“People’s Bill”), cocreado con inquilinos y organizaciones comunitarias; y otro, más moderado, apoyado por desarrolladores y políticos conservadores.
- **Manejo de conflictos y negociación estratégica:** La presentación de proyectos de ley en competencia generó un clima político tenso, con fricciones tanto entre funcionarios electos como dentro de las propias coaliciones. CASA y sus aliados trabajaron intensamente entre bastidores: se reunieron con legisladores, negociaron términos y ayudaron a encauzar el proceso hacia un consenso. Gracias a una estrategia bien coordinada—tanto interna como externa—lograron que ambos proyectos de ley para la estabilización permanente del alquiler avanzaran con estructuras sólidas y alineadas. En los condados de Montgomery y Prince George, los defensores propusieron un tope de alquiler vinculado a la accesibilidad económica: 3% o el

índice de precios al consumidor, lo que fuera menor. Finalmente, ambas jurisdicciones acordaron un tope de 3% más el índice de precios al consumidor, sin superar el 6%. Sin embargo, hubo diferencias importantes. En el condado de Prince George, los aumentos de alquiler en viviendas destinadas exclusivamente a personas mayores se limitaron al 4.5% o al índice de precios al consumidor, lo que fuera menor—una protección clave que no se incluyó en la versión de Montgomery. Ambas coaliciones también propusieron una exención de 10 años para las nuevas construcciones. No obstante, el condado de Montgomery adoptó una exención escalonada de 23 años, mientras que Prince George estableció un límite fijo: quedaron exentas las propiedades construidas después del año 2000. Quizás el punto más controvertido fue el control de alquileres entre ocupantes, una protección esencial para impedir que los propietarios reajusten el monto del alquiler cada vez que cambia el inquilino, lo que debilitaría por completo la política. Para ambas coaliciones, excluir esta medida era inaceptable. Aun así, gracias a una organización constante, presión estratégica y testimonios contundentes de inquilinos, los defensores de ambos condados lograron reunir los votos necesarios para conservarla.

En julio de 2023, el condado de Montgomery hizo historia al convertirse en el primero de Maryland en aprobar una ley permanente de estabilización del alquiler. Poco tiempo después, el condado de Prince George siguió sus pasos y adoptó sus propias protecciones permanentes, convirtiéndose en el segundo del estado en hacerlo.

#### Próximos pasos:

Ahora que ambos condados se preparan para implementar protecciones permanentes de estabilización del alquiler, la estrategia volverá a cambiar: se centrará en fortalecer las leyes para incluir a más inquilinos y garantizar la estabilidad habitacional a largo plazo.

## Etapa 4: Implementación y aplicación del control de alquileres



Participar de forma activa y moldear los detalles cuando el ayuntamiento o la junta de alquileres estén en proceso de elaboración de normas o creando reglamentos para su aplicación.



Abogar para que el proceso de exención para propietarios ponga la responsabilidad sobre los hombros de los propietarios de comprobar su necesidad, en lugar de poner la carga sobre los inquilinos que reportan abusos.



Si existe ya una junta de alquileres, cultivar a líderes inquilinos que puedan ser elegidos o nombrados para formar la junta y asegurarse de que haya justicia lingüística en todos los aspectos de la implementación.



Garantizar que la implementación incluya medidas de responsabilización fuertes, como multas, hacia los propietarios que no cumplan con la ley.



Apoyar las resoluciones relacionadas al presupuesto y a la designación de fondos para la implementación, que incluye cuotas de licencia para las unidades de alquiler como fuente de ingresos.



Si hay un proceso público de exenciones para los propietarios o para audiencias de apelación, mostrar a las personas responsables que la comunidad los observa.

Implementar y hacer cumplir la ley requiere mantener el poder y la movilización de la base, incluso en una etapa menos visible, pero igual de decisiva que la victoria legislativa inicial. Será fundamental reforzar la voluntad política del personal municipal para que haga cumplir efectivamente el control de alquileres y sancione a los propietarios que infrinjan la ley. Esto exige que las agencias gubernamentales tomen una postura clara: dejar de privilegiar a la clase propietaria y comenzar a reconocer los derechos de los inquilinos en igualdad de condiciones. Cambiar esas prioridades no es sencillo, ya que implica que el personal se enfrente al llamado “estado inmobiliario”, una estructura de poder que, como advierte el autor Samuel Stein, permite al capital inmobiliario ejercer una influencia desproporcionada sobre nuestras ciudades, nuestras políticas y nuestras vidas”.<sup>451</sup>

La etapa de reglamentación es el terreno donde la industria inmobiliaria se presenta simultáneamente como víctima y como experta. Opinan sobre todo: desde cómo debe definirse el “alquiler” hasta los plazos que deberían tener los propietarios para apelar. Siempre se posicionan como la voz con más autoridad en la materia. Frente a cualquier propuesta, despliegan escenarios hipotéticos que generan incertidumbre y exigen que se les otorgue prioridad absoluta, como si solo ellos tuvieran el derecho de decidir quién merece—y quién no—tener un lugar donde vivir.

La etapa de implementación suele ser el momento en que las agencias gubernamentales alegan falta de presupuesto o de capacidad operativa. Estas justificaciones son comunes para eludir responsabilidades como: hacer cumplir las regulaciones, contratar personal que atienda las quejas de inquilinos o las apelaciones de propietarios, y otras tareas clave para garantizar la rendición de

cuentas. Pero es importante recordar que los presupuestos y las decisiones de contratación reflejan las prioridades y los valores de una ciudad. ¿Cuántas personas trabajan en el gobierno local, y cuántas de ellas están realmente dedicadas a apoyar a los inquilinos—que constituyen una parte significativa de la población? ¿Cuánto se invierte en impulsar y apoyar nuevos desarrollos, ya sean de vivienda asequible o a precio de mercado, en comparación con los recursos destinados a quienes ya habitan en las viviendas existentes? Estas preguntas deben plantearse para entender mejor las demandas que se hacen al personal municipal.

En particular, deben tomarse las siguientes acciones para influir en la implementación y el aplicación:

- Participar activamente cuando el concejo municipal o la junta de alquileres estén elaborando reglas o regulaciones para implementar la ley. Este es un momento clave para influir en los detalles. Preste especial atención al lenguaje utilizado en los borradores y asegúrese de que no se incluyan exenciones que excedan lo previsto originalmente. Aunque las audiencias de estos órganos suelen ser una formalidad dominada por cabilderos del sector inmobiliario, también representan una oportunidad poderosa para que los inquilinos, hagan oír su voz y expliquen cómo esas reglas afectan su vida diaria. Aproveche que los cabilderos suelen enfocarse más en las audiencias legislativas que en las administrativas, y llene la sala con personas dispuestas a compartir su testimonio.
- Si los funcionarios electos están considerando asignar fondos para actividades de divulgación dirigidas a inquilinos o para la implementación de las medidas, preséntese a testificar en apoyo de las resoluciones presupuestarias y las asignaciones correspondientes. Cuando haya inquietudes sobre el presupuesto, sugiera implementar el cobro de licencias de alquiler como mecanismo para generar los fondos necesarios con el fin de llevar a cabo la implementación.
- Si existe una junta de alquileres, fomente y respalde el liderazgo de inquilinos que puedan ser electos o designados para integrarla. Contar con aliados en la junta significa tener votos alineados con los intereses de los inquilinos, lo cual es fundamental tanto para mantener relaciones clave con el personal municipal encargado de implementar la política como para influir en decisiones sobre aspectos esenciales de dicha política.
- Exigir que la justicia lingüística sea parte integral del enfoque de implementación de la ciudad. Por ejemplo, los organizadores en Richmond, California, lograron que se designara a una líder inquilina monolingüe de habla hispana en la junta de alquileres y promovieron que tanto las reuniones como los materiales de la junta fueran completamente bilingües. Estos logros no solo permitieron que dicha líder pudiera participar de manera significativa, sino que también hicieron que las actividades de la junta fueran más accesibles y transparentes para la numerosa comunidad inquilina hispanohablante de la ciudad.
- Cuando se trate de definir los procesos de excepción para propietarios, abogue por mecanismos que sean razonables y equitativos para los inquilinos. Evite caer en la trampa de otorgar automáticamente el beneficio de la duda a los propietarios mientras se imponen requisitos mucho más estrictos a los inquilinos (por ejemplo, permitir que los propietarios se autocalifiquen para aplicar aumentos excesivos de alquiler, mientras que los inquilinos deben llenar múltiples formularios para presentar una queja).

- Si existe un proceso público para considerar excepciones o apelaciones de propietarios, demuestre a quienes toman decisiones que la comunidad está vigilante. Organice la participación de miembros de la base en las audiencias, brinde apoyo a los inquilinos cuyos propietarios estén solicitando aumentos por encima del límite permitido y utilice solicitudes de información pública para comprender cómo se están tomando las decisiones en términos generales.
- Es fundamental impulsar la creación de mecanismos que permitan a los inquilinos denunciar el incumplimiento de la ley, así como establecer herramientas efectivas de rendición de cuentas para los propietarios que no respeten la normativa, como la imposición de sanciones económicas. Lamentablemente, la aplicación proactiva y adecuada de las normas rara vez se lleva a cabo. Esto genera una situación en la que se espera que los inquilinos identifiquen por sí mismos cuándo se están vulnerando sus derechos y, aún más grave, que sean ellos quienes los hagan valer. Esta carga resulta especialmente injusta si consideramos que, a nivel nacional, solo el 4% de los inquilinos involucrados en procesos de desalojo cuentan con representación legal.



Voluntarios de la Medida H en un evento de campaña en Pasadena, California. (Fotografía cortesía de Pasadena Tenants Union.)

## ESTUDIO DE CASO

### Unión de Inquilinos de Pasadena (Pasadena Tenants Union): Implementación y defensa del control de alquileres

#### Organización:

La Unión de Inquilinos de Pasadena (PTU, por sus siglas en inglés) es el corazón de la lucha por la justicia habitacional en Pasadena, California. Es el espacio donde inquilinos y aliados se organizan para luchar contra el aumento de alquileres, los desalojos y la gentrificación. *Tenants Together* es una coalición estatal de organizaciones locales de inquilinos dedicada a defender y promover el derecho de los inquilinos de California a una vivienda segura, digna y de precio accesible.

#### Campaña:

Organización local para garantizar la rendición de cuentas ante los votantes y la implementación de la política de protección a inquilinos aprobada mediante iniciativa electoral en 2022.

#### Contexto:

El 8 de noviembre de 2022, los votantes de la ciudad de Pasadena aprobaron, con un 54% a favor y un 46% en contra, una enmienda a la carta orgánica conocida como Medida H, que incorporó una serie de protecciones para los inquilinos: estabilización de alquileres, protecciones contra desalojos, un registro de viviendas en alquiler y la creación de una junta de alquileres con facultades para hacer cumplir el mandato popular. Fue una victoria monumental que pocos creían posible, y que solo se logró gracias a una organización sostenida que fue más allá del momento electoral para defender e implementar lo conquistado.

## Estrategias clave:

- **Resistir la oposición de funcionarios electos:** Durante la campaña, varios miembros del concejo municipal, entre ellos el alcalde, se manifestaron públicamente en contra de la Medida H, y solo una concejala expresó su apoyo de forma clara.<sup>452</sup> Tras la victoria en las urnas, el alcalde, quien es propietario de varias viviendas en alquiler en Pasadena, se ha abstenido sistemáticamente de participar en decisiones relacionadas con la implementación y aplicación de la Medida H (aunque no sin antes publicar un artículo de opinión en el periódico local oponiéndose a la Medida H sin revelar su conflicto de interés).<sup>453</sup> La entonces concejala Felicia Williams también se opuso abiertamente a los intentos de la nueva junta de alquileres por establecerse, aludiendo a posibles obstáculos administrativos. Después de convertirse en la voz de los propietarios en oposición en el concejo municipal, fue derrotada de manera contundente en su campaña de reelección del 5 de marzo de 2024 con un 60% frente a un 40%.
- **Prever los desafíos legales:** Menos de seis semanas después de perder la elección, la Asociación de Apartamentos de California (California Apartments Association o CAA), junto con cinco propietarios locales, presentó una demanda ante la Corte Superior de Los Ángeles contra la Ciudad de Pasadena para bloquear la implementación del nuevo artículo de la carta orgánica e invalidar los resultados de la elección, lo que en la práctica significaría derogar las nuevas leyes. El equipo de la campaña ya preveía este movimiento por parte de la CAA e intentó prepararse mental y emocionalmente, pero aun así fue una experiencia aterradora y desmoralizante. Durante varios días, a pesar del respaldo del despacho jurídico de interés público que redactó la enmienda a la carta orgánica, todo lo que la Unión podía ver era cómo dieciocho meses de trabajo increíblemente arduo estaban siendo borrados por los poderosos intereses del sector inmobiliario. Mientras la ciudad organizaba su defensa, varios miembros del equipo de campaña presentaron solicitudes ante el tribunal para intervenir en el caso con sus propios abogados. PTU colaboró estrechamente con *Public Counsel*, un despacho jurídico sin fines de lucro, para redactar la enmienda a la carta orgánica. Además, esta organización ayudó a PTU a conseguir representación legal para defenderse del ataque jurídico. Aunque un juez falló en contra de la CAA, esta apeló la decisión y, al momento de escribir estas palabras, la apelación ya ha sido presentada en su totalidad, pero sigue pendiente ante el tribunal de apelaciones.
- **Negociación de la estructura de la Junta de Alquileres:** Mientras tanto, la ciudad se vio obligada a decidir cómo implementar un nuevo artículo en su carta orgánica que no habían redactado ni buscado activamente. La nueva ley de protecciones para inquilinos otorgaba toda la autoridad para aplicar y hacer cumplir sus disposiciones a una junta de alquileres compuesta por 11 integrantes. El concejo municipal nombró a los miembros de la junta cuatro meses después de que se aprobara la medida en las urnas. Sin embargo, pasaron varios meses más de reuniones entre el liderazgo de la junta, el gobierno local y asesores legales externos para interpretar los detalles de una estructura “integrada pero independiente” del gobierno municipal. Tras ese proceso, todas las partes coincidieron en que lo más adecuado era que la junta funcionara como un departamento municipal, ya que contaba con facultades para ejercer el poder de policía al imponer normas y regulaciones a los propietarios de vivienda. Se determinó que una organización sin fines de lucro—aunque fuera creada por el propio municipio—probablemente no tendría autoridad legal para ejercer ese tipo de funciones. Un año después de la aprobación de la medida, el concejo municipal creó oficialmente el Departamento de Estabilización de Alquileres, con lo cual se estableció un mecanismo formal para contratar personal encargado de llevar a cabo las decisiones de la junta.

- **Creación y dotación de personal a un nuevo departamento municipal:** La falta de personal fue uno de los principales desafíos en los primeros días de funcionamiento de la junta de alquileres. La comunidad llegaba con preguntas, solicitudes y demandas, pero no había personal asignado para atenderlas, más allá de los propios integrantes de la junta, quienes no estaban encargados—ni capacitados—para asumir esas funciones. A fin de hacer frente a la situación, la junta nombró integrantes en varios comités creados específicamente para responder a necesidades urgentes y, con el tiempo, contrató a tres firmas externas. (La enmienda a la carta orgánica indicaba que la ciudad debía adelantar los fondos necesarios para poner en marcha el programa, hasta que la junta pudiera financiarse con los ingresos generados por el cobro a las viviendas en alquiler). Uno de los comités se enfocó en definir temas clave, como el alcance de la autoridad de la junta en materia de contrataciones, elaboración de normativas, presupuestos y su relación con el gobierno municipal. Otro comité trabajó con una firma local de relaciones públicas para desarrollar actividades de divulgación dirigidas tanto a inquilinos como a propietarios, con el objetivo de informarles sobre sus derechos y obligaciones. Un tercer comité colaboró con asesores legales para redactar más de 15 reglamentos fundamentales para la implementación completa de lo establecido en la carta orgánica. Además, la persona consultora del programa elaboró el análisis inicial de costos, que incluía el personal necesario, el diseño del registro de viviendas en alquiler y los gastos operativos generales. También realizó un estudio para determinar el monto del cargo que debe aplicarse por cada unidad habitacional en alquiler. Con base en ese trabajo, la junta colaboró con el personal municipal para definir el presupuesto y establecer dicho cargo, el cual se aplica a los propietarios que operan viviendas en alquiler dentro de la ciudad. Otro esfuerzo esencial fue la creación e implementación del registro de viviendas en alquiler, sin el cual el programa no podría generar ingresos. Con el respaldo del administrador municipal, la junta contrató finalmente a una persona directora para encabezar el departamento, quien ha conformado un equipo de aproximadamente 15 empleados de tiempo completo. Este equipo se encarga de una amplia variedad de tareas, distribuidas en cinco áreas de trabajo: asesoría y cumplimiento en materia de vivienda, audiencias y apelaciones, registro de viviendas en alquiler, divulgación comunitaria y apoyo administrativo.
- **Garantizar la aplicación y crear mecanismos de aplicación:** Aunque se estima que hay entre 25,000 y 30,000 unidades de vivienda en alquiler en la ciudad, se desconoce la cifra exacta. Esta falta de información resalta la necesidad de contar con un registro de viviendas en alquiler y anticipa el enorme reto que representa lograr una aplicación del 100%. Los edificios multifamiliares son relativamente fáciles de identificar mediante los registros del condado, pero ubicar hogares unifamiliares ocupados por inquilinos—incluyendo unidades accesorias—y condominios es mucho más complicado. Durante el primer ciclo de registro, que concluyó en diciembre de 2024, el departamento alcanzó una aplicación cercana al 75%, gracias al envío de notificaciones por correo a todos los propietarios identificados y a una amplia campaña de información pública a través de medios locales, redes sociales y talleres comunitarios. Aun así, aplicar la norma sigue siendo un desafío. La junta y el departamento han recibido informes de inquilinos sobre propietarios que se niegan a cumplir con los requisitos. Aunque las protecciones para inquilinos suelen servir como defensa ante un posible desalojo, pocas están dispuestas a llegar tan lejos. En muchos casos, los inquilinos terminan renunciando a sus derechos para evitar acudir a los tribunales, y los propietarios lo saben. El siguiente paso en el proceso de aplicación, después de enviar una carta de advertencia a los propietarios, consiste en informar a los inquilinos que pueden presentar una solicitud para retener el pago del alquiler si su vivienda no está registrada ante el Departamento de Estabilización de Alquileres.

- **Enfrentar tácticas de desestabilización:** Desde la aprobación de la Medida H, un grupo de propietarios inconformes con las nuevas reglas se organizó como Comité de Acción Política bajo el nombre de Pasadena Housing Providers (PHP). En 2024, recaudaron cerca de \$39,000 y mantienen comunicación constante con su base a través de un boletín semanal y reuniones periódicas. PHP ha presentado numerosas solicitudes amparadas en la Ley de Registros Públicos para intentar respaldar sus acusaciones de incompetencia, mala administración financiera, nepotismo y supuestas violaciones a la ley estatal que garantiza la transparencia en las reuniones públicas. Además, han dirigido ataques personales contra integrantes de la junta, publicando sus fotografías en el sitio web de PHP junto con declaraciones sacadas de contexto, como parte de una evidente campaña de persecución ideológica. El grupo ha declarado que su objetivo es lanzar una campaña rumbo a una iniciativa electoral en 2026 para modificar la ley, incluyendo la eliminación de la junta y otros elementos del control de alquileres y la causa justa, los cuales consideran extremos.
- **Desarrollar estrategias eficaces de divulgación:** Incluso en una ciudad relativamente pequeña, con una población de alrededor de 133,000 habitantes, alcanzar a toda la comunidad representa un gran desafío. El departamento ha puesto en marcha diversas estrategias para difundir información en varios idiomas, como un sitio web accesible, talleres presenciales y virtuales (a través de Zoom) dirigidos a propietarios e inquilinos, participación en eventos comunitarios, anuncios en autobuses y paradas techadas, así como insertos informativos en los estados de cuenta de Pasadena Water and Power, la empresa de servicios públicos de la ciudad, entre otros medios. Aun con estos esfuerzos, el programa aún tiene un largo camino por recorrer para llegar a los inquilinos que aún no saben que cuentan con protecciones. Con ese objetivo, el personal del departamento está considerando establecer alianzas con escuelas, iglesias, oficinas de servicios sociales y otras organizaciones comunitarias sin fines de lucro.

#### Próximos pasos:

La junta está por concluir la aprobación de las regulaciones necesarias para implementar de forma completa la enmienda a la carta orgánica. La división de audiencias ha comenzado recientemente sus operaciones. Algunos propietarios ya han presentado solicitudes para aumentar el monto del alquiler con base en las normas de rentabilidad justa, mientras que varios inquilinos han solicitado reducciones debido a recortes en los servicios, condiciones de habitabilidad no cumplidas o cobros de alquileres ilegales. En un futuro próximo, la junta comenzará a ejercer su función cuasi judicial, resolviendo apelaciones presentadas por inquilinos o propietarios que no estén de acuerdo con la decisión del oficial de audiencias.

La Unión de Inquilinos de Pasadena y otras organizaciones defensoras en la comunidad se están preparando para proteger las garantías actuales ante los constantes ataques por parte de los propietarios. Todo indica que los inquilinos deberán organizar una campaña de defensa frente a una posible iniciativa electoral promovida por propietarios en las elecciones de 2026. Aunque existen protecciones legales, sigue siendo una prioridad urgente fortalecer la organización de los inquilinos para que puedan defender su derecho a la vivienda frente a propietarios abusivos o que no cumplen con la ley. Una de las principales lecciones de esta experiencia es que, incluso las leyes más sólidas, no pueden sustituir la fuerza de la organización comunitaria.



Proponentes de la estabilización de alquileres en un evento de campaña en Saint Paul, Minnesota. (Fotografía cortesía de la campaña *Keep St. Paul Home*.)

## ESTUDIO DE CASO

### Housing Justice Center: implementación y aplicación de la estabilización de alquileres en Saint Paul

#### Coalición:

Housing Justice Center (HJC) es una organización sin fines de lucro dedicada a la defensa legal y al interés público, cuya misión principal es preservar y ampliar el acceso a viviendas de precio accesible para personas y familias de bajos ingresos. Los abogados del Housing Justice Center (HJC) colaboran con organizaciones de inquilinos y de defensa comunitaria, instituciones públicas y privadas que otorgan recursos para vivienda, propietarios, desarrolladores y responsables de políticas públicas, en sus esfuerzos por proteger y ampliar la oferta de viviendas de precio accesible. Con sede en Minnesota, HJC trabaja a nivel nacional y fue un actor clave en la coalición que logró la aprobación del control de alquileres en Saint Paul en 2021.

#### Contexto:

En noviembre de 2021, el electorado de Saint Paul, Minnesota, aprobó mediante una iniciativa ciudadana la política de control de alquileres más sólida y completa del país. La campaña *Keep Saint Paul Home* logró que el 53% de los votantes respaldara una medida que establecía un tope anual del 3% al aumento del alquiler, sin excepciones según el tamaño, tipo o antigüedad del edificio. Aunque la política fue bien recibida por la población, no contó con el mismo respaldo por parte del alcalde ni del concejo municipal, que poco después de la elección comenzaron a promover enmiendas para debilitarla. Entre los cambios propuestos se incluían la desregulación parcial por desocupación, un mecanismo de autocertificación para que los propietarios pudieran solicitar aumentos por encima del tope, y exenciones para construcciones nuevas y viviendas de precio accesible.

#### Campaña:

Defensa local para implementar de forma efectiva la política municipal de estabilización de alquileres aprobada mediante iniciativa electoral en 2021.

#### Estrategias clave:

- **Participar en un grupo de trabajo convocado por la ciudad:** Solo unos meses después de que los votantes aprobaran la estabilización de alquileres, el alcalde Melvin Carter reunió a un [“Grupo de partes interesadas sobre la estabilización de alquileres”](#) integrado por 41 personas, muchas de ellas vinculadas a la industria inmobiliaria (propietarios, administradores, desarrolladores, bancos y agentes de bienes raíces). Una leve mayoría del grupo favorecía debilitar la ordenanza, pero algunos miembros—incluidos líderes de la campaña y representantes de inquilinos—se coordinaron entre sí para trazar un mapa de poder y organizar su intervención dentro del grupo. Aunque el objetivo oficial del grupo era “mejorar y fortalecer” la política, quienes estaban del lado de la organización comunitaria identificaron de inmediato que ese lenguaje era una forma encubierta de diluir la ordenanza y apaciguar a los desarrolladores, que culpaban a la medida de frenar el ritmo de construcción. Luego de un arduo proceso de cinco meses, durante el cual representantes del sector promovieron información engañosa como si fueran hechos para

debilitar el control de alquileres, los líderes de la campaña supieron aprovechar las divisiones internas del grupo y lograron proponer una [versión enmendada de la política](#) que recibió el respaldo del 60% de sus integrantes. Esta incluía un límite anual del 3% al aumento del alquiler, disposiciones para garantizar una rentabilidad razonable, acumulación preferencial de aumentos bajo ciertas condiciones, una exención escalonada de 15 años para nuevas construcciones y protecciones contra desalojos sin causa justa. Sin embargo, el concejo municipal ignoró el trabajo del grupo y el importante logro de los organizadores—que habían construido una propuesta sólida con concesiones moderadas—y optó por [debilitar significativamente la ordenanza](#).

- **Aprovechamiento del derecho privado de acción:** La entidad responsable de aplicar la ordenanza es el Departamento de Seguridad e Inspecciones (DSI, por sus siglas en inglés) de la ciudad. Desde el principio, los inquilinos se vieron afectados por la falta de comunicación clara por parte del DSI sobre la implementación de la norma, además de que el propio departamento reconoció no contar con las herramientas ni los recursos necesarios para actuar frente a los propietarios que la incumplían. Afortunadamente, la ordenanza incluía un mecanismo de derecho privado de acción, que permite a los inquilinos presentar una demanda directamente contra un propietario por infracciones a la política de estabilización de alquileres. Si bien depender de este recurso ha representado una carga adicional para quienes no tienen los medios para iniciar un proceso legal civil, así como para las organizaciones de defensa legal—que ya operan con recursos limitados—los defensores legales han logrado ciertos avances en la protección de los derechos de los inquilinos gracias a esta disposición.
- **Mantener la presión pública:** Abogados han representado a inquilinos en apelaciones contra aumentos de alquiler ante el funcionario de audiencias legislativas, han presentado demandas contra propietarios que aplicaron incrementos abusivos sin autorización de la ciudad y han llevado a cabo investigaciones sobre la implementación de la política mediante solicitudes de acceso a información oficial. Estas acciones han evidenciado que, sin presión externa, la ciudad no cumple con las expectativas que la política de regulación de alquileres generó entre la población.
- **Cerrar lagunas legales en la ordenanza:** Uno de los primeros obstáculos que enfrentaron los inquilinos fue la falta de notificación cuando un propietario solicitaba una exención a la regla del 3% y si dicha solicitud había sido aprobada por la ciudad. El proceso normativo y el plan de implementación del DSI no contemplaban informar a los inquilinos. Sin esa información, no había manera de saber si el aumento del alquiler por encima del 3% contaba con respaldo legal. Gracias al trabajo de defensa de organizaciones legales como **Housing Justice Center** y **HOMELine**, y al liderazgo de la concejal **Mitra Jalali**, este problema se resolvió mediante [enmiendas a la ordenanza](#), que obligan a la ciudad a notificar a los inquilinos cuando un propietario solicita una exención al límite, cuando esta es aprobada y sobre el derecho a apelar dicha decisión. Sin embargo, aunque ahora existe la posibilidad de presentar apelaciones, la falta de diligencia por parte de la ciudad en resolverlas ha dejado a muchos inquilinos en el limbo. En un caso particularmente frustrante, una residente que apeló un aumento del 26% en su alquiler en julio de 2023 no recibió una resolución final sino hasta agosto de 2024, más de un año después.<sup>454</sup> Aunque finalmente ganó la apelación, la victoria fue agri dulce: su familia ya se había mudado de la vivienda debido a las condiciones del inmueble y a la falta de respuesta oportuna de la ciudad ante el aumento. Además, el DSI no ha aclarado si la resolución aplica únicamente a su unidad o si también protege a otros inquilinos del edificio que recibieron aumentos iguales o mayores.

- **Cómo orientarse en el proceso de autocertificación:** Como parte de las enmiendas aprobadas por el concejo municipal en septiembre de 2022 para debilitar la política de estabilización de alquileres, se incorporó la [Sección 193A.07](#) a la ordenanza, la cual establece un proceso de solicitud y quejas mediante el cual los propietarios pueden pedir aumentos de alquiler superiores al límite anual del 3%, alegando una “rentabilidad razonable de la inversión”. Este proceso incluyó una disposición particularmente problemática: la autocertificación, que permite a los propietarios presentar un [formulario en línea](#), declarando, por cuenta propia, que tienen justificación para aplicar un aumento de entre el 3% y el 8%. Las solicitudes que superan el 8% deben ser evaluadas por el personal de la ciudad y requieren una certificación formal. Sin embargo, han surgido serias preocupaciones sobre cómo se aplica y supervisa este proceso. El contraste entre el bajo porcentaje de solicitudes aprobadas con evaluación del personal municipal y el alto porcentaje de aquellas aprobadas sin esa supervisión pone en duda la legitimidad de muchas exenciones obtenidas por autocertificación. Los organizadores han advertido con firmeza sobre los riesgos de utilizar este mecanismo en cualquier contexto, ya que reduce la transparencia y elimina la rendición de cuentas.
- **Fomentar el uso de herramientas administrativas:** Una de las principales deficiencias en la aplicación de la ordenanza era la incapacidad de la ciudad para emitir citaciones administrativas. Porque dichas citaciones no fueron emitidas, la ciudad no pudo—o no quiso—imponer sanciones penales a quienes violaban la política de estabilización de alquileres. Esto incluso en casos con pruebas claras de infracciones graves, como aumentos no autorizados del 56% o situaciones en las que propietarios de grandes complejos engañaban a los inquilinos, haciéndoles creer falsamente que contaban con una exención y que, por tanto, los aumentos eran legales. A finales de 2024 y principios de 2025, varias organizaciones defensoras de inquilinos que habían participado en la campaña original *Keep Saint Paul Home* impulsaron una enmienda a la carta orgánica de la ciudad para otorgarle al gobierno municipal la facultad de emitir citaciones administrativas. Consiguieron que el concejo municipal aprobara la propuesta. Aunque sin duda se trata de una victoria para los inquilinos, todavía es pronto para saber si esta nueva herramienta permitirá generar el cambio necesario para protegerlos frente a propietarios que incumplen la política de estabilización de alquileres.

#### Próximos pasos:

En marzo de 2025, ante la presión de los desarrolladores, quienes continúan culpando a las ordenanzas locales por el lento desarrollo en un contexto de incertidumbre económica global, los miembros del concejo municipal de Saint Paul propusieron una nueva enmienda a la ordenanza de control de alquileres, alejándola aún más de la voluntad de los votantes. En esta ocasión, buscando ampliar la exención para nuevas construcciones, que actualmente es de 20 años de forma escalonada (*rolling*), y transformarla en una exención basada en fecha, lo que dejaría fuera de la regulación a todos los edificios construidos después del 31 de diciembre de 2004. En abril de 2025 se [llevó a cabo una audiencia pública](#), en la que varios inquilinos se pronunciaron en contra de esta modificación y de cualquier otro intento por debilitar aún más la ordenanza. A pesar de sus esfuerzos, el concejo aprobó la enmienda por una mayoría de votos estrecha.

# CONCLUSIÓN

No importa si usted es inquilino, propietario, una persona sin vivienda, recién llegada, un adulto mayor de la comunidad o un funcionario electo: todos tenemos un papel que desempeñar, y tenemos mucho en juego, en esta lucha. El respaldo público y político al control de alquileres continúa creciendo, impulsado por la urgencia de la crisis, la organización comunitaria constante liderada por inquilinos y sus aliados, y el cambio en las corrientes del pensamiento económico dominante.

Usted puede sumarse desde distintos frentes a la lucha por el control de alquileres que necesitamos. Las protecciones contra desalojos sin causa justa, la creación de un registro de viviendas en alquiler y el derecho a contar con defensa legal son solo algunos ejemplos que se presentan en este informe y que permiten evidenciar la desmedida influencia de la industria inmobiliaria sobre las instituciones de gobierno. Al mismo tiempo, estas medidas fortalecen nuestras bases y fomentan alianzas entre sectores diversos. Las protecciones para los inquilinos reafirman y amplían el derecho a organizarse, y ponen a prueba los pilares de la cogobernanza que necesitaremos para conquistar y defender un control de alquileres verdaderamente efectivo.

Cuando las leyes de preeminencia estatales impiden que las comunidades locales adopten las protecciones que necesitan, los organizadores de inquilinos y sus aliados encuentran caminos para avanzar y conquistar victorias. En Colorado, por ejemplo, se formaron nuevas coaliciones que lograron la aprobación de una ley estatal que exige una causa justa para llevar a cabo desalojos. No se trató de una concesión, sino de una victoria importante frente a los desalojos arbitrarios, como parte de una estrategia a largo plazo para lograr el control estatal de los alquileres. En otros casos, las rutas organizativas se sostienen en coaliciones de largo plazo para redirigir o fortalecer estrategias ya existentes. Un ejemplo de ello es la creación de un bloque electoral estatal de inquilinos en el estado de Nueva York, con el fin de fortalecer y ampliar los avances en materia de justicia habitacional. Cuando los momentos de movilización se alinean con una narrativa clara y estratégica, con la labor organizativa de base en el ámbito local y con esfuerzos electorales ya en marcha, es posible lograr ordenanzas de control de alquiler sólidas y sin concesiones—como ocurrió en Portland (Maine) y Saint Paul (Minnesota)—que reflejan el tipo de protecciones que necesitamos y el nivel de democracia participativa y directa al que aspiramos. Para que los logros conquistados perduren más allá de los momentos de movilización, los ejemplos de organización que aquí se presentan nos dejan una lección clave: es fundamental seguir fortaleciendo y defendiendo esas victorias a través de los principios y la práctica de la cogobernanza.

El control de alquileres es un logro concreto y directo y de amplio impacto en la gestión pública. Una política de control de alquileres eficaz puede proteger a los residentes en tiempo real de aumentos exorbitantes que están fuera de su alcance. Las regulaciones sólidas de los alquileres se fortalecen con el tiempo y reflejan la capacidad de un gobierno que puede convertirse en

referente para otras ciudades y estados. La toma de decisiones transparente y basada en datos, las inspecciones preventivas, los contratos de arrendamiento con validez legal y condiciones claras de vivienda justa, junto con calendarios de ajuste de alquiler diseñados para ser predecibles, contribuyen al funcionamiento eficiente de un gobierno que actúa en favor del interés público. Además, otros recargos que recaudan los propietarios permiten desarrollar estas capacidades sin representar un costo adicional para los contribuyentes.

Las ordenanzas de control de alquileres eficaces incorporan mecanismos que permiten democratizar la toma de decisiones, involucrando a toda la comunidad en prácticas de cogobernanza. Las juntas de control de alquileres representativas incluyen a inquilinos entre sus líderes activos. Además, está comprobado que la estabilidad que brindan el control de alquileres y otras protecciones fortalece la participación electoral. Cuando los inquilinos votan por un gobierno que representa a toda la comunidad, se fortalece nuestra democracia multirracial.

Todos estos pasos contribuyen a restaurar la confianza en el gobierno, reafirman nuestro derecho a organizarnos e inspiran a más personas a postularse a cargos públicos. Los líderes del movimiento que promueven la eliminación del financiamiento proveniente de la industria inmobiliaria en las campañas políticas están debilitando las estrategias de desinformación promovidas por propietarios que actúan de mala fe. Al enfrentar la influencia desmedida de los intereses corporativos en nuestras comunidades, cada vez más defensores de la justicia habitacional demuestran que es posible priorizar el bienestar colectivo, rechazando las contribuciones económicas de la industria inmobiliaria. Cuando se conquista poder de gobernanza en defensa de los inquilinos—y se generan efectos transformadores en toda la comunidad—se producen cambios duraderos en las condiciones políticas, que trascienden cualquier campaña puntual.

Conjuntamente, podemos hacer crecer y fortalecer el liderazgo creativo y multirracial del movimiento actual por la justicia habitacional. Quienes integran este movimiento son parte de nuestras comunidades: personas sin vivienda, inquilinos, propietarios, y vecinos que se cuidan entre sí, apoyan a los negocios locales, persiguen sus pasiones creativas y luchan por mejorar sus escuelas. Son quienes siembran vida donde otros dejaron abandono. Quienes conocen los nombres de quienes viven a su alrededor. Quienes construyen el tejido social que da valor a una comunidad. Nuestra labor consiste en ayudar a que cada persona encuentre un lugar desde donde participar y aportar a la construcción colectiva del camino organizativo. Lo hacemos como parte de un esfuerzo más amplio por resistir y transformar la discriminación racial, el abandono estructural, los efectos del cambio climático y las formas más profundas de pérdida que pueden vivir nuestras comunidades.

Allí donde los especuladores intentan lucrar con el valor social construido por las comunidades, la regulación de alquileres limita su capacidad de hacerlo. En la lucha por conquistar y defender un control de alquileres efectivo, evitamos el desplazamiento de quienes han cultivado ese valor colectivo. A través de nuestras acciones, afirmamos una verdad que todos y todas debemos tener presente: nuestras comunidades valen la pena, y merecen que luchemos por ellas.

# AGRADECIMIENTOS

Agradecemos sinceramente a los miembros de nuestro comité asesor por haber guiado el desarrollo de este informe desde su concepción hasta su finalización:

- **Alex Vazquez**, CASA
- **Ben Iness**, Nevada Housing Justice Alliance
- **Berbeth Foster**, Community Justice Project
- **Cea Weaver**, Housing Justice for All New York
- **Jose Lopez**, Alliance of Californians for Community Empowerment
- **Liliana Baiman**, Popular Democracy
- **Mark Martinez**, Massachusetts Law Reform Institute
- **Misha White**, Colorado Homes for All
- **Ryan Bell**, Tenants Together
- **Sarah Watkins**, Tenants Transforming Greater St. Louis
- **Sarah White**, Connecticut Fair Housing Center
- **Sybil Hebb**, Oregon Law Center
- **Teresa Quintana**, Make the Road Connecticut
- **Zachary Murray**, Alliance of Californians for Community Empowerment

Estamos profundamente agradecidos con el equipo de investigación y redacción por haber aportado sus conocimientos y experiencia a este informe. Sus biografías pueden consultarse en la siguiente página.

También agradecemos a los numerosos aliados y organizaciones afiliadas que ofrecieron comentarios, realizaron correcciones y verificaron la precisión de la información contenida en este informe:

- **Abbie Langston**, PolicyLink
- **Alison McIntosh**, Welcoming Neighbors Network
- **Andrea Shapiro**, Met Council on Housing
- **Brad Hirn**, Popular Democracy
- **Becky Straus**, Oregon Law Center
- **Carolyn Chou**, Homes for All Massachusetts
- **Celeste Hornbach**, NYC Office of the Comptroller
- **Chelsea Connery**, Connecticut Fair Housing Center
- **Chris Schildt**, Urban Habitat
- **Christina Rosales**, PowerSwitch Action
- **D'Ana Pennington**, Local Progress
- **Desiree Westlund**, United for a New Economy Colorado
- **Donald Rhodes**, Popular Democracy
- **Ellen Davidson**, The Legal Aid Society

- **Hannah Adams**, National Housing Law Project
- **Jessica Szuminski**, Housing Justice Center
- **Julio López Varona**, Popular Democracy
- **Katie Goldstein**, Popular Democracy
- **Kristen Wnuck**, United for a New Economy Colorado
- **Maggie Corser**, Popular Democracy
- **Marc Rodrigues**, Popular Democracy
- **Marie Claire Tran-Leung**, National Housing Law Project
- **Mia Loseff**, Local Progress
- **Rasheedah Phillips**, PolicyLink
- **Ritti Singh**, Housing Justice for All New York
- **Ruthy Gourevitch**, Climate and Community Institute
- **Ryan Fukumori**, PolicyLink
- **Stephen Barton**, Author
- **Suzanne Dershowitz**, Public Advocates
- **Sylvia Morse**, Pratt Center for Community Development
- **Tim Morris**, Springfield Eugene Tenant Association
- **Tony Samara**, Right to the City Alliance
- **Vicki DiLorenzo**, Massachusetts Budget and Policy Center
- **W. Dennis Keating**, Cleveland State University

Agradecemos a la Robert Wood Johnson Foundation y al Fund for Housing and Opportunity por su valioso apoyo a este proyecto.

Nuestro agradecimiento también a Carolyn Szczepanski por su acompañamiento en la redacción y edición; a Siobhan Dingwall y Anna Kim por su colaboración en comunicaciones; a Noemí González-Rocha y Cipriano Iguarán por su apoyo en la traducción y la revisión de la traducción; a Amanda Lawson por su colaboración editorial; y a Mark Jones por dar vida a este informe.

# BIOGRAFÍAS DE LOS AUTORES

## Autoras principales

**Tram Hoang** es asociada sénior en PolicyLink, donde colabora con el equipo de vivienda en la transformación del sistema habitacional en Estados Unidos. Su labor incluye el análisis de políticas, la investigación y defensa, el desarrollo de estrategias narrativas y el fortalecimiento de las capacidades de organizaciones aliadas en espacios de base. Tiene una maestría en Planificación Urbana y Regional por la Humphrey School of Public Affairs de la Universidad de Minnesota.

**Amee Chew** es analista sénior de investigación en **Popular Democracy**. Doctora en Estudios Americanos y Etnia por la **University of Southern California**, cuenta con más de una década de experiencia trabajando con organizaciones del movimiento en comunidades racializadas. Ha participado como investigadora colaborativa, educadora popular, y organizadora de personas trabajadores inmigrantes e inquilinos.

## Autores colaboradores

**Dustin Duong** es asociado de investigación en Americans for Financial Reform Education Fund (AFREF).

**Edward G. Goetz** es director del Centro de Asuntos Urbanos y Regionales y profesor de Planificación Urbana y Regional en la Universidad de Minnesota (Urban and Regional Planning at the University of Minnesota). Es doctor en Ciencia Política por la Universidad Northwestern.

**John Pollock** es coordinador de la Coalición Nacional por el Derecho Civil a la Representación Legal (National Coalition for a Civil Right to Counsel o NCCRC, por sus siglas en inglés).

**Local Solutions Support Center (LSSC)** es un centro nacional dedicado a coordinar y promover iniciativas que buscan contrarrestar el uso abusivo de las leyes de preeminencia estatal (*preemption*) y fortalecer la democracia a nivel local.

**Mark Paul** es profesor asociado en la Facultad de Planificación y Políticas Públicas Edward J. Bloustein de la Universidad Rutgers. Es doctor en Economía por la Universidad de Massachusetts Amherst.

**Marnie Brady** es profesora asociada de Política y Derechos Humanos en Marymount Manhattan College y co-coordinadora del Comité de Política e Investigación de la Right to the City Alliance.

**Michelle Huang** es asociada sénior en PolicyLink, donde colabora en la creación conjunta de herramientas y análisis de datos con aliados comunitarios, como parte de la alianza National Equity Atlas.

**Oksana Mironova** es analista sénior de políticas públicas en Community Service Society of New York (CSSNY).

**Sara Myklebust** es directora de investigación de la iniciativa Negociación para el bien común (Bargaining for the Common Good o BCG, por sus siglas en inglés) en el Action Center on Race and the Economy (ACRE).

**Sukhdip Purewal Boparai y Will Dominie**, forman parte de Health in Partnership, una organización dedicada a transformar el campo de la salud pública para centrar la equidad y construir poder colectivo junto a los movimientos por la justicia social.

**Thomas Silverstein** es presidente y director ejecutivo del Poverty & Race Research Action Council.

# APÉNDICE

## Apéndice A:

### Ejemplo de redacción de políticas

La redacción de las siguientes políticas de control de alquileres sirve como ejemplo de distintas formas de diseñar la política más sólida posible:

- Ajustes anuales de alquiler bajos:
  - [Bell Gardens, California](#) (50% del CPI o 4%, de los dos el menor)
  - [Richmond, California](#) (60% del CPI o 3%, de los dos el menor)
  - [Saint Paul, Minnesota](#) (3%)
- Menor cantidad de exenciones:
  - [Portland, Maine](#) (no contempla exención para nuevas construcciones)
  - [Antioch, California](#) (no exenta a propiedades con bajo el programa LIHTC)
- Control de alquileres entre ocupantes:
  - [South Portland, Maine](#)
  - [Montgomery County, Maryland](#)
  - [Prince George's County, Maryland](#)
  - [Newark, Nueva Jersey](#)
  - [Union City, Nueva Jersey](#)
- Junta de alquileres:
  - [Berkeley, California](#)
  - [Pasadena, California](#)
  - [Santa Monica, California](#)

## Apéndice B: Metodología

Metodología para estimar el número potencial de hogares inquilinos beneficiados por la regulación de alquileres

**PolicyLink** llevó a cabo un análisis para estimar cuántos hogares inquilinos podrían beneficiarse si se adoptara una política de control de alquileres ambiciosa y de amplio alcance a nivel nacional. La metodología parte del supuesto de que todas las unidades de vivienda en alquiler en los estados que actualmente no cuentan con políticas vigentes estarían incluidas, sin importar su tamaño ni fecha de construcción. Se excluyeron del análisis a California, Nueva Jersey, Nueva York, Oregón, Washington y el Distrito de Columbia, aunque sus políticas actuales no tienen el mismo nivel de cobertura que el proyectado para los otros 45 estados que no tienen regulación. Por esta razón, la estimación resultante es conservadora: incluso en esos estados con políticas existentes, una gran cantidad de viviendas en alquiler sigue sin estar sujeta a control de alquileres debido a diversas exenciones.

Utilizamos los microdatos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (American Community Survey) de 5 años realizada en 2023, disponibles en la base de datos **IPUMS USA**<sup>455</sup> de la Universidad de Minnesota, y datos de vivienda pública provenientes del conjunto de datos y la herramienta cartográfica **Affirmatively Furthering Fair Housing**, versión de datos **AFFHT0007**. El análisis se centró en hogares inquilinos, excluyendo tanto a quienes residen en viviendas colectivas (*group quarters*) como a los hogares inscritos en programas de vivienda pública. Se considera que un hogar habita en una unidad cubierta por control de alquileres si la vivienda forma parte de una estructura construida—sin importar el número de unidades en dicha estructura—o si se trata de una casa móvil/remolque, bote, tienda de campaña o furgoneta [*van*]. Además, el año de construcción de la estructura no se toma en cuenta para determinar su inclusión bajo el control de alquileres.

Calculamos cuántos de estos hogares enfrentan una carga de alquiler. Para ello, fue necesario ajustar el total de hogares inquilinos, excluyendo a aquellos que residen en vivienda pública. Dado que no se cuenta con datos estatales sobre la carga de alquiler en hogares beneficiarios de vivienda pública, se utilizó la tasa nacional correspondiente: **57%** de estos hogares destinan más del 30% de sus ingresos a costos de vivienda, según el informe del HUD de 2024 *Características de los arrendatarios con asistencia del HUD y sus unidades de vivienda en 2021*. A partir de esta tasa, estimamos el número de hogares en vivienda pública con carga de alquiler y los excluimos del total de hogares inquilinos regulados que enfrentan este tipo de carga.

También estimamos el número de hogares inquilinos regulados distribuidos en tres niveles de ingresos, definidos en relación con el ingreso medio estatal de los hogares en cada uno de los estados considerados. Clasificamos como **hogares con bajos ingresos** a aquellos con ingresos por debajo del **80%** del ingreso medio estatal; como **muy bajos ingresos**, los que perciben menos del **50%**; y como **extremadamente bajos ingresos**, los que obtienen menos del **30%**. Los datos sobre el ingreso medio estatal por hogar se obtuvieron de la **Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (American Community Survey)** de 5 años correspondiente a 2023. Para evitar

duplicaciones, se ajustaron las cifras de hogares con bajos ingresos excluyendo a quienes viven en vivienda pública. En estas estimaciones se asumió que todos los hogares en vivienda pública tienen ingresos iguales o inferiores al 80% del ingreso medio estatal, por lo que fueron excluidos de los tres niveles de ingreso considerados.

Por último, estimamos cuántos hogares inquilinos cubiertos por la política tienen al menos un niño menor de 18 años. Dado que la base de datos **AFFHT0007** no desglosa la información de vivienda pública según la presencia de menores en el hogar, recurrimos a los datos del informe del **HUD de 2024**, *Characteristics of HUD-Assisted Renters and Their Units in 2021*. Con base en esa fuente, identificamos y excluimos de nuestra estimación a los hogares en vivienda pública con uno o más menores, a fin de no incluirlos en el total de hogares inquilinos cubiertos con presencia de niños y niñas.

## Apéndice C:

### Hogares inquilinos potencialmente estabilizados por la expansión del control de alquileres

FIGURA 16

#### Número y proporción aproximados de hogares inquilinos estabilizados por el control de alquileres

Estado	Número de hogares que alquilan estabilizados	Número con carga de alquiler	Porcentaje con carga de alquiler	Número con bajos ingresos (ingresos del hogar <=80% de la media estatal)	Porcentaje con bajos ingresos (ingresos del hogar <=80% de la media estatal)	Número con muy bajos ingresos (ingresos del hogar <=50% de la media estatal)	Porcentaje con muy bajos ingresos (ingresos del hogar <=50% de la media estatal)	Número con ingresos extremadamente bajos (ingresos del hogar <=30% de la media estatal)	Porcentaje con ingresos extremadamente bajos (ingresos del hogar <=30% de la media estatal)
Todos los estados incluidos	31,534,161	14,827,824	47%	19,701,923	62%	12,998,001	41%	7,578,680	24%
Alabama	568,846	252,344	44%	361,019	63%	244,684	43%	141,456	25%
Alaska	86,771	35,490	41%	51,787	60%	33,039	38%	18,428	21%
Arizona	921,112	446,092	48%	538,389	58%	332,737	36%	187,678	20%
Arkansas	393,755	161,608	41%	240,860	61%	154,853	39%	87,895	22%
Colorado	777,762	389,151	50%	474,285	61%	304,185	39%	175,352	23%
Connecticut	469,309	233,734	50%	318,014	68%	223,805	48%	139,546	30%
Delaware	108,983	51,706	47%	70,440	65%	46,916	43%	25,918	24%
Florida	2,784,435	1,577,830	57%	1,597,599	57%	1,013,039	36%	566,415	20%
Georgia	1,368,767	671,814	49%	843,545	62%	559,129	41%	318,873	23%
Hawái	179,060	95,008	53%	102,610	57%	64,716	36%	36,521	20%
Idaho	192,257	84,183	44%	119,821	62%	75,812	39%	39,786	21%
Illinois	1,627,006	745,272	46%	1,032,165	63%	713,062	44%	431,162	27%
Indiana	786,062	354,942	45%	521,012	66%	349,688	44%	206,104	26%
Iowa	366,389	151,697	41%	250,202	68%	169,267	46%	97,347	27%
Kansas	378,116	156,987	42%	243,862	64%	158,856	42%	87,975	23%
Kentucky	549,339	226,029	41%	340,004	62%	229,373	42%	137,029	25%
Louisiana	571,016	283,112	50%	370,882	65%	262,077	46%	160,451	28%
Maine	148,689	65,342	44%	96,975	65%	64,988	44%	39,063	26%
Maryland	752,970	372,036	49%	491,836	65%	330,991	44%	199,281	26%
Massachusetts	1,007,836	496,205	49%	646,807	64%	458,648	46%	301,550	30%
Michigan	1,080,611	516,246	48%	716,248	66%	492,874	46%	297,905	28%

Estado	Número de hogares que alquilan estabilizados	Número con carga de alquiler	Porcentaje con carga de alquiler	Número con bajos ingresos (ingresos del hogar <=80% de la media estatal)	Porcentaje con bajos ingresos (ingresos del hogar <=80% de la media estatal)	Número con muy bajos ingresos (ingresos del hogar <=50% de la media estatal)	Porcentaje con muy bajos ingresos (ingresos del hogar <=50% de la media estatal)	Número con ingresos extremadamente bajos (ingresos del hogar <=30% de la media estatal)	Porcentaje con ingresos extremadamente bajos (ingresos del hogar <=30% de la media estatal)
Minnesota	613,940	277,225	45%	419,545	68%	277,985	45%	162,332	26%
Mississippi	340,171	154,391	45%	215,020	63%	146,036	43%	86,484	25%
Missouri	786,257	334,653	43%	502,974	64%	333,915	42%	190,331	24%
Montana	137,398	55,809	41%	84,072	61%	53,109	39%	30,440	22%
Nebraska	257,241	103,925	40%	165,100	64%	105,478	41%	54,031	21%
Nevada	479,094	254,797	53%	278,443	58%	177,021	37%	99,890	21%
New Hampshire	149,880	66,232	44%	97,170	65%	62,928	42%	36,050	24%
New Mexico	249,373	114,304	46%	150,588	60%	105,756	42%	62,840	25%
North Carolina	1,393,967	628,207	45%	849,162	61%	543,118	39%	315,833	23%
North Dakota	118,407	44,523	38%	77,739	66%	49,714	42%	29,254	25%
Ohio	1,573,384	678,241	43%	1,028,273	65%	686,268	44%	416,576	26%
Oklahoma	520,115	222,188	43%	321,870	62%	209,074	40%	118,325	23%
Pennsylvania	1,556,681	703,928	45%	986,879	63%	666,979	43%	393,902	25%
Rhode Island	151,457	67,680	45%	98,761	65%	68,424	45%	42,043	28%
South Carolina	585,628	276,860	47%	370,243	63%	241,942	41%	145,312	25%
South Dakota	109,075	39,443	36%	72,889	67%	47,583	44%	25,869	24%
Tennessee	897,276	400,975	45%	545,105	61%	345,916	39%	200,920	22%
Texas	3,996,735	1,944,686	49%	2,415,726	60%	1,545,169	39%	865,576	22%
Utah	322,900	142,033	44%	211,426	65%	130,446	40%	69,735	22%
Vermont	73,127	34,966	48%	485,37	66%	32,386	44%	19,548	27%
Virginia	1,081,578	494,998	46%	665,983	62%	447,041	41%	263,745	24%
West Virginia	181,188	76,253	42%	120,267	66%	84,338	47%	53,326	29%
Wisconsin	774,770	318,562	41%	504,370	65%	325,512	42%	182,689	24%
Wyoming	65,428	26,118	40%	43,419	66%	29,124	45%	17,894	27%

Los cálculos excluyen a estados con políticas existentes de control de alquileres (California, Distrito de Columbia, Nueva Jersey, Nueva York, Oregón y Washington). Con carga de alquiler se define como gastar más de 30% de los ingresos en los costos de vivienda. Con bajos ingresos se define como ganar menos del 80% del ingreso nacional medio, con muy bajos ingresos se define como ganar menos del 50% y con ingresos extremadamente bajos se define como menos de 30%.

Fuente: Datos quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2023, HUD AFFHT0007. Características de inquilinos que reciben asistencia de HUD y sus unidades en 2021.

# NOTAS

- 1 National Equity Atlas Analysis of 2022 5-year American Community Survey Microdata from IPUMS USA. (Análisis del National Equity Atlas de los microdatos de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense de 2022 y 5 años de IPUMS USA).
- 2 Whitney Airgood-Obrycki, Alexander Hermann y Sophia Wedeen, “Deteriorating Rental Affordability: An Update on America’s Rental Housing 2024”, Research Brief. Harvard Joint Center for Housing Studies, diciembre de 2024, p. 9, [https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard\\_jchs\\_rental\\_affordability\\_airgood-obrycki\\_2024.pdf](https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_rental_affordability_airgood-obrycki_2024.pdf); Wedeen, “Low-Cost Rentals Have Decreased in Every State | Joint Center for Housing Studies,” Housing Perspectives, 6 de julio de 2023, <https://www.jchs.harvard.edu/blog/low-cost-rentals-have-decreased-every-state>.
- 3 Lee, Hyojung. “Who Owns Rental Properties, and Is It Changing? (¿Quiénes son propietarios de unidades de alquiler y está cambiando eso?) | Joint Center for Housing Studies”. *Joint Center for Housing Studies*, 18 de agosto de 2017. <https://www.jchs.harvard.edu/blog/who-owns-rental-properties-and-is-it-changing>.
- 4 Datos sobre grupos de presión de la herramienta Propublica’s Nonprofit Explorer.
- 5 Datos de ingresos de la herramienta Propublica’s Nonprofit Explorer.
- 6 National Equity Atlas Analysis of 2020 5-year American Community Survey microdata from IPUMS USA. (Análisis del National Equity Atlas de los microdatos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 5 años de 2020 de IPUMS USA).
- 7 Nota: El análisis de datos de ingresos ajustados a la inflación demuestra que en 2024 un trabajador con un salario mínimo medio tenía que trabajar 2.8 empleos a tiempo completo (113 horas a la semana) para permitirse un alquiler no regulado de dos dormitorios, o 2.4 empleos a tiempo completo (95 horas a la semana) para permitirse un alquiler no regulado de un dormitorio; National Low Income Housing Coalition, “Out of Reach” (Washington, DC: National Low Income Housing Coalition, 2024): 3, [https://nlihc.org/sites/default/files/2024\\_OOR.pdf](https://nlihc.org/sites/default/files/2024_OOR.pdf).
- 8 Joint Center for Housing Studies de la Universidad de Harvard, “Deteriorating Rental Affordability An Update on America’s Rental Housing 2024 (La asequibilidad de los alquileres está en deterioro. Informe de 2024 sobre la vivienda de alquiler estadounidense)” (Cambridge, MA: Joint Center for Housing Studies, 2024): 7, [https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard\\_jchs\\_rental\\_affordability\\_airgood-obrycki\\_2024.pdf](https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_rental_affordability_airgood-obrycki_2024.pdf).
- 9 Katherine L. Chen et al. “Association of Promoting Housing Affordability and Stability With Improved Health Outcomes: A Systematic Review (Relación entre el fomento de la asequibilidad y la estabilidad de la vivienda con la mejora de los resultados de salud: un estudio sistemático)”. *Red JAMA*, vol. abierto 5,11 e2239860. 1 nov. (2022), doi:10.1001/jamanetworkopen.2022.39860; Ashmita Grewal et al. “The impact of housing prices on residents’ health: a systematic review (El impacto de los precios de la vivienda en la salud de los residentes: un estudio sistemático)”. *BMC Public Health* 24, 931 (2024), <https://doi.org/10.1186/s12889-024-18360-w>; Chris Hess, Gregg Colburn, Ryan Allen, Kyle Crowder, “Cumulative Housing Cost Burden Exposures and Disadvantages to Children’s Well-being and Health (Exposiciones y desventajas de la carga acumulativa de los costos de vivienda para el bienestar y la salud de los niños)”. *Social Science Research*, Volume 119,(2024), <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2024.102984>; Joint Center for Housing Studies of Harvard University, “Housing America’s Older Adults (Vivienda para los adultos mayores de Estados Unidos)” (Cambridge, MA: Harvard Graduate School of Design and the Harvard Kennedy School of Harvard University, 2024), [https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard\\_JCHS\\_Housing\\_Americas\\_Older\\_Adults\\_2023\\_Revised\\_040424.pdf](https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_Housing_Americas_Older_Adults_2023_Revised_040424.pdf); Technical

- Assistance Collaborative, “Priced Out (Desplazados por los altos precios)” (Boston, MA: Technical Assistance Collaborative 2024), <https://www.tacinc.org/resources/priced-out/>; <https://www.tacinc.org/wp-content/uploads/2025/01/2025-01-09D-December-2024-Priced-Out-Update-Data-Sources.pdf>;
- Matthew Desmond y Carl Gershenson. “Housing and Employment Insecurity among the Working Poor (Inseguridad de la vivienda y del empleo entre la clase trabajadora pobre)”, *Social Problems*, (2016), doi: 10.1093/socpro/spv025; Seo, Bo-Kyong, y Gum-Ryeong Park. “Housing, Living Arrangements and Mental Health of Young Adults in Independent Living (Vivienda, arreglos de vida y salud mental de adultos jóvenes en vida independiente(“: *International journal of environmental research and public health* vol. 18 (2021), doi:10.3390/ijerph18105250; Evelyn Blumenberg y Fariba Siddiq, “Commute distance and jobs-housing fit (Distancia al trabajo e integración entre el empleo y la vivienda)”. *Transportation* 50 (2023), <https://doi.org/10.1007/s11116-022-10264-1>; Jiyon Shin y Hee Jin Yang. “Does Residential Stability Lead to Civic Participation?: The Mediating Role of Place Attachment”. *Cities*, volumen 126 (2022), <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103700>.
- 10 Nick Graetz, Carl Gershenson, Sonya R. Porter, Danielle H. Sandler, Emily Lemmerman, Matthew Desmond. “The Impacts of Rent Burden and Eviction on Mortality in the United States, 2000-2019 (El impacto de la carga de alquiler y los desalojos en la mortalidad en Estados Unidos, 2000 a 2019)”. *Social Science @ Medicine*, Volumen 340, (2024), <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2023.116398>.
- 11 Nota: La falta de una fuerte regulación gubernamental incluyó la derogación en 1999 de las disposiciones anti especulación de la Ley Glass-Steagall, y la Ley de Modernización de Futuros de Materias Primas de 2000, que desreguló las permutas de incumplimiento crediticio (*credit default swaps* o CDS) permitiendo préstamos de mayor riesgo.
- 12 Manuel Aalbers, “The Variegated Financialization of Housing (La heterogénea financiarización de la vivienda)”. *Int. J. Urban Reg. Res.*, 41, (2017), <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>.
- 13 Nota: Los productos financieros como las acciones cotizadas en bolsa de los Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria (REIT) y los “valores respaldados por alquileres” privatizados, ayudaron a desarrollar la nueva clase inmobiliaria de “alquileres unifamiliares.” Estos modelos de inversión prometen rendimientos a los inversores basados en gran medida en los alquileres de los inquilinos. Aunque los propietarios institucionales y grandes empresas representan un porcentaje relativamente pequeño del total de propietarios, la creación de estos productos financieros como oportunidades de inversión contribuye a presionar al alza los alquileres para todos.
- 14 Keyoung Lee y David Wylie, “Institutional Investors, Rents, and Neighborhood Change in the Single Family Residential Market (Inversores institucionales, alquileres y cambios en los vecindarios en el mercado residencial unifamiliar)”, Federal Reserve Bank of Philadelphia (Filadelfia PA: Federal Reserve Bank of Philadelphia, 2023), <https://www.philadelphiafed.org/-/media/frbp/assets/working-papers/2024/wp24-13.pdf>.
- 15 Will Parker y Nicole Friedman. “Everyone’s a Landlord-Small-Time Investors Snap Up Out-of-State Properties (Todo el mundo es propietario: pequeños inversores acaparan propiedades fuera de su estado)”, *Wall Street Journal*, 28 de agosto, (2022); The White House Council of Economic Advisers “The Cost of Anti Competitive Pricing Algorithms in Rental Housing (El costo de los algoritmos de precios anticompetitivos en el alquiler de viviendas)”. (Washington, DC: La Casa Blanca, 2024), <https://bidenwhitehouse.archives.gov/cea/written-materials/2024/12/17/the-cost-of-anticompetitive-pricing-algorithms-in-rental-housing/>.
- 16 National Equity Atlas y Right to the City, “Rent Debt in America: Stabilizing Renters is Key to Equitable Recovery La deuda por alquiler en Estados Unidos: estabilizar a los inquilinos es clave para una recuperación equitativa)” (California: PolicyLink y USC Equity Research Institute, 2024), <https://nationalequityatlas.org/rent-debt>.
- 17 Joint Center for Housing Studies of Harvard University, “The Rent Eats First (El alquiler come primero)” (Cambridge, MA: Harvard University, 2021), [https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard\\_jchs\\_rent\\_eats\\_first\\_airgood-obrycki\\_hermann\\_wedeen\\_2021.pdf](https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_rent_eats_first_airgood-obrycki_hermann_wedeen_2021.pdf).

- 18 En la ciudad de Nueva York, el control de alquileres y la estabilización de alquileres existen como políticas distintas. El control de alquileres se aplica a los edificios construidos antes de 1947, en los que los inquilinos, o sus sucesores legales, han vivido ininterrumpidamente desde 1971. La estabilización de los alquileres se aplica generalmente a los edificios de seis o más unidades construidos entre 1947 y 1974. La Junta de Alquileres de la ciudad de Nueva York determina el ajuste anual admisible de los alquileres tanto para las unidades de alquiler controlado como para las de alquiler estabilizado.
- 19 Daniel Wortel-London, "The Fight for Rent Control (La lucha por el control de alquileres)", *Dissent Magazine*, 5 de junio de 2019. [https://www.dissentmagazine.org/online\\_articles/the-fight-for-rent-control/](https://www.dissentmagazine.org/online_articles/the-fight-for-rent-control/).
- 20 "Block v. Hirsch", 256 U.S. 135 (1921). <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/256/135/>.
- 21 Robert Fogelson, *The Great Rent Wars: New York, 1917-1929* (N. de la T.: No hay título oficial en español), (Yale University Press: New Haven, 2013).
- 22 "U.S. defense rental areas. This map shows the defense rental in the U.S., Alaska and Puerto Rico, as of June 26, 1942. The 368 areas, shown by the blackened out portions, represent an aggregate population of 89,000,000. In seventy-five of the areas, Federal rent control is now in effect (Zonas de alquiler de defensa en Estados Unidos. Este mapa muestra el alquiler de defensa en Estados Unidos, Alaska y Puerto Rico, a 26 de junio de 1942. Las 368 áreas, mostradas por las porciones ennegrecidas, representan una población agregada de 89.000.000 de habitantes. In seventy-five of the areas, Federal rent control is now in effect)", de Farm Security Administration/Office of War, Biblioteca del Congreso, Impresiones y fotografías. <https://www.loc.gov/pictures/item/2017692812/>, Accessed March 2025.
- 23 John F. McCarthy, "Aspects of Federal Rent Control (Aspectos del control de alquileres federal)", *Cornell Law Review*, 31(1945): 68.
- 24 "Rent Control Protects You (El control de alquileres te protege)", Oficina de Administración de Precios, Archivos Digitales de Illinois. <https://www.loc.gov/pictures/item/2017692812/>, Acceso en marzo de 2025.
- 25 Alisa Belinkoff Katz, "People Are Simply Unable to Pay the Rent: What History Tells us About Rent Control in Los Angeles (La gente simplemente no puede pagar el alquiler: lo que nos enseña la historia sobre el control de los alquileres en Los Ángeles)", *UCLA Luskin Center for History and Policy*, octubre de 2018.
- 26 Keeanga-Yamahtta Taylor, *Race for Profit: How Banks and the Real Estate Industry Undermined Black Homeownership* (N. de la T.: No hay título oficial en español), (The University of North Carolina Press: Chapel Hill, 2021).
- 27 John Willis, "Short History of Rent Control Laws (Breve historia de las leyes de control de alquileres)", *Cornell Law Review* 36, nº 1(1947): 54.
- 28 Rebecca Burns, "Landlords, Your Lease Is Up: A New Movement for Rent Control Is Spreading Across the U.S. (Propietarios, su contrato de alquiler ha expirado: un nuevo movimiento a favor del control de los alquileres se está extendiendo por todo Estados Unidos)", *In These Times*, 5 de marzo de 2018, <http://inthesetimes.com/article/20919/landlords-rent-control-housing-real-estate>.
- 29 Javers contra Ayuntamiento de Nueva Orleans, 351 So. 2d 247 (La. Ct. App. 1977), auto denegado, 354 So. 2d 200 (La. 1978). <https://case-law.vlex.com/vid/javers-v-council-of-894133531>.
- 30 Howard Kurtz, "Reagan Budget to Slash Housing Aid (El presupuesto de Reagan recortará la asistencia a la vivienda)", *Washington Post*, 30 de enero de 1985, <https://www.washingtonpost.com/archive/politics/1985/01/30/reagan-budget-to-slash-housing-aid/f04754a4-6737-4550-bc4e-df8df0e56e84/>.
- 31 Burns, "Landlords, Your Lease Is Up: A New Movement for Rent Control Is Spreading Across the U.S. (Propietarios, se les ha vencido su contrato de alquiler: un nuevo movimiento a favor del control de los alquileres se extiende por todo Estados Unidos)".
- 32 Maya Dukmasova, "The Secret History of Illinois's Rent Control Prohibition (La historia secreta de la prohibición del control de alquileres en Illinois)" *Chicago Reader*, 16 de mayo de 2017, <https://chicagoreader.com/news/the-secret-history-of-illinoiss-rent-control-prohibition/>.
- 33 Sasha Ingber, "Oregon Set To Pass The First Statewide Rent Control Bill (Oregón se dispone a aprobar la primera ley estatal de control de alquileres)", *NPR*, 27 de febrero de 2019, sec. Economía, <https://www.npr.org/2019/02/27/698509957/oregon-set-to-pass-the-first-statewide-rent-control-bill>.

- 34 Luis Ferré-Sadurní, Jesse McKinley y Vivian Wang, “Landmark Deal Reached on Rent Protections for Tenants in N.Y. (Se alcanza un acuerdo histórico sobre la protección de los alquileres para los inquilinos de Nueva York)”, *The New York Times*, 11 de junio de 2019, sec. Nueva York, <https://www.nytimes.com/2019/06/11/nyregion/rent-protection-regulation.html>.
- 35 National Equity Atlas, “Homeownership: Homeownership Can Be A Critical Pathway To Economic Security and Mobility (La propiedad de la vivienda: La propiedad de la vivienda puede ser una vía fundamental para la seguridad económica y la movilidad)”, PolicyLink y USC Equity Research Institute, consultado en abril de 2024. <https://nationalequityatlas.org/indicators/Homeownership?breakdown=ranking&geo=07000000003502000>.
- 36 Análisis del National Equity Atlas de los datos resumidos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense quinquenal de 2010 y 2023.
- 37 Análisis del National Equity Atlas de los datos del resumen quinquenal de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2023.
- 38 Consejo de Asistencia a la Vivienda, “Taking Stock 2023 (Haciendo un balance)”, diciembre de 2023. <https://takingstockrural.org/rural-housing/>.
- 39 Elise Gould, Katherine deCourcy, Joe Fast y Ben Zipperer, “Strong Wage Growth For Low-Wage Workers Bucks The Historic Trend (El fuerte crecimiento salarial de los trabajadores con bajos ingresos rompe la tendencia histórica)”, *Economic Policy Institute*, 24 de marzo de 2025. <https://www.epi.org/publication/strong-wage-growth-for-low-wage-workers-bucks-the-historic-trend/>.
- 40 Joint Center for Housing Studies de la Universidad de Harvard, 2024.
- 41 La carga de alquiler se define como el pago de más del 30% de los ingresos del hogar en costos de vivienda.
- 42 Análisis del National Equity Atlas de los microdatos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2022 y 5 años de IPUMS USA.
- 43 Consejo de Asistencia a la Vivienda, “Taking Stock 2023 (Haciendo un balance 2023)”, diciembre de 2023. <https://takingstockrural.org/rural-housing/>.
- 44 Análisis del National Equity Atlas de los microdatos quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2022 procedentes de IPUMS USA.
- 45 Análisis del National Equity Atlas de los microdatos quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2023 de IPUMS USA.
- 46 Yolanda Stevens, “Paint by Numbers: Older Americans and Homelessness (Pintar por números: los adultos mayores estadounidenses y el sinhogarismo)”, National Alliance to End Homelessness, 7 de mayo de 2024. <https://endhomelessness.org/blog/paint-by-numbers-older-americans-and-homelessness/>.
- 47 Análisis del National Equity Atlas de los datos resumidos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2018, 2019, 2021, 2022 y 2023 del Censo de EE.UU.. Las cantidades de ingresos se expresan en el valor adquisitivo actual del dólar (es decir, los ingresos de 2023 se expresan en dólares de 2023).
- 48 U.S. Department of Labor, “History of Changes to the Minimum Wage Law,” Wage and Hour Division, accessed April 2025. <https://www.dol.gov/agencies/whd/minimum-wage/history>.
- 49 U.S. Department of Labor. “Consolidated Minimum Wage Table,” Wage and Hour Division, accessed April 2025, <https://www.dol.gov/agencies/whd/mw-consolidated>.
- 50 Análisis del National Equity Atlas de los microdatos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2022 de IPUMS USA y datos sobre el salario por hora para poder permitirse una vivienda de alquiler de dos dormitorios publicado por la National Low Income Housing Coalition (Coalición Nacional de Viviendas de Bajos Ingresos).
- 51 Heather Vogell, “When Private Equity Becomes Your Landlord (Cuando el capital privado se convierte en tu casero)”. *ProPublica*, 7 de febrero de 2022. <https://www.propublica.org/article/when-private-equity-becomes-your-landlord>.

- 52 McKinsey & Company. Memorandum to PolicyLink Housing Team. "Institutional Investors (Inversionistas institucionales)". Análisis de la Ley de divulgación de las hipotecas residenciales, Consumer Financial Protection Bureau, datos de la FFIEC. Memorandum, 24 de abril de 2023.
- 53 Vogell, "When Private Equity Becomes Your Landlord (Cuando el capital privado se convierte en tu casero)".
- 54 Fannie Mae, "Fannie Mae Announces New Plans for Tenant Protections at GSE-Financed Multifamily Properties (Fannie Mae anuncia nuevos planes para proteger a los inquilinos en propiedades multifamiliares financiadas por GSE)", comunicado de prensa, 28 de agosto de 2024. <https://www.fanniemae.com/newsroom/fannie-mae-news/fannie-mae-announces-new-plans-tenant-protections-gse-financed-multifamily-properties>.
- 55 National Apartment Association, "FHFA Eliminates Federal Landlord-Tenant Mandate (La FHFA elimina la obligación federal para propietarios e inquilinos)", 26 de marzo de 2025. <https://naahq.org/fhfa-eliminates-federal-landlord-tenant-mandate>.
- 56 Hyojung Lee, "Who Owns Rental Properties, and Is It Changing? | Joint Center for Housing Studies ¿Quién es propietario de las unidades habitacionales de alquiler? ¿Está cambiando esta tendencia? | Centro Conjunto de Estudios sobre la Vivienda". *Joint Center for Housing Studies*, 18 de agosto de 2017. <https://www.jchs.harvard.edu/blog/who-owns-rental-properties-and-is-it-changing>.
- 57 Leslie Shaver, "Institutions to Own 40% of SFRs by 2030 | Multifamily Dive (Las instituciones poseerán el 40% de los hogares unifamiliares (SFR) para 2030 | Multifamily Dive)". Multifamily Dive, 17 de agosto de 2022. <https://www.multifamilydive.com/news/institutions-to-own-40-of-sfrs-by-2030/629907/>.
- 58 AJ LaTrace, "Investors Feeling Optimistic, Buying Record Share of Homes (Los inversionistas se muestran optimistas y compran una fracción sin precedentes de viviendas)". Real Estate News, 9 de abril de 2024. <https://www.realestatenews.com/2024/04/09/investors-feeling-optimistic-buying-record-share-of-homes>.
- 59 Casey Cobb, "Build-to-Rent Fuels Growth In Institutional Single-Family Rental Market (La construcción para alquilar impulsa el crecimiento del mercado institucional de alquiler de viviendas unifamiliares)". Yardi Matrix, julio de 2022. <https://www.yardimatrix.com/Publications/Download/File/2530-MatrixBulletin-SFRSector-July2022>.
- 60 *Encuesta de 2021 sobre financiación de viviendas de alquiler de 2021 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.* (Washington, D.C.: U.S. Census Bureau, 2021), <https://www.census.gov/content/dam/Census/library/visualizations/2021/econ/2021-RHFS-Infographic-tagged.pdf>.
- 61 Fields, D., & Vergerio, M. (2022). Corporate Landlords and Market Power: What Does the Single-Family Rental Boom Mean for Our Housing Future? (Proprietarios corporativos y poder de mercado: ¿qué significa el auge del alquiler de viviendas unifamiliares para el futuro de la vivienda?) *UC Berkeley*. Obtenido de <https://escholarship.org/uc/item/07d6445s>; Congreso de EE.UU., Cámara de Representantes, Comité de Servicios Financieros, *Where Have All the Houses Gone? Private Equity, Single Family Rentals, and America's Neighborhoods (¿Dónde están todas las casas? Capital privado, alquileres unifamiliares y los vecindarios de Estados Unidos)*, 117° Congreso, 2a. sesión., 2022, número de serie: 117-90.
- 62 Departamento de Justicia del Estado de California, Oficina del Fiscal General. *Attorney General Bonta Announces Settlement with Invitation Homes Over Unlawful Rent Increases (El fiscal general Bonta anuncia un acuerdo con Invitation Homes por el aumento ilegal del alquiler)*. 8 de enero. 2024, <https://oag.ca.gov/news/press-releases/attorney-general-bonta-announces-settlement-invitation-homes-over-unlawful-rent>.
- 63 Comisión Federal de Comercio, *FTC Takes Action Against Invitation Homes for Deceiving Renters, Charging Junk Fees, Withholding Security Deposits, and Employing Unfair Eviction Practices (La FTC toma medidas contra Invitation Homes por engañar a los inquilinos, cobrarles tasas abusivas, retenerles los depósitos de garantía y emplear prácticas de desalojo injustas)*. 24 de septiembre de 2024, <https://www.ftc.gov/news-events/news/press-releases/2024/09/ftc-takes-action-against-invitation-homes-deceiving-renters-charging-junk-fees-withholding-security>.
- 64 Brian Y. An, (2023). The Influence of Institutional Single-Family Rental Investors on Homeownership: Who Gets Targeted and Pushed Out of the Local Market? (El efecto de los inversionistas institucionales propietarios de viviendas de alquiler unifamiliares en las personas que desean comprar su propia casa: ¿quiénes resultan afectados y excluidos del mercado local?) *Journal of Planning Education and Research*, 0(0). <https://doi.org/10.1177/0739456X231176072>.

- 65 Comité de Servicios Financieros, *Where Have All the Houses Gone? Private Equity, Single Family Rentals, and America's Neighborhoods (¿Dónde están todas las casas? Capital privado, alquileres unifamiliares y los barrios de Estados Unidos)*, número de serie 117-90.
- 66 Americans for Financial Reform, “Wall Street Landlords Turn American Dream Into a Nightmare (Los propietarios de Wall Street convierten el sueño americano en una pesadilla)” (Instituto ACCE, Americans for Financial Reform, Public Advocates, enero de 2018), <https://ourfinancialsecurity.org/2018/01/afr-report-wall-street-and-single-family-rentals/>.
- 67 Local Initiatives Support Center and University Neighborhood Housing Program, “Gambling With Homes, or Investing in Communities (Apostar con las viviendas o invertir en las comunidades)”, (LISC, marzo de 2022). <https://www.lisc.org/our-resources/resource/gambling-homes-or-investing-communities/>.
- 68 Joe Rennison y Julie Cresswell, “Apartments Could Be the Next Real Estate Business to Struggle (Los apartamentos podrían ser el próximo negocio inmobiliario en pasar apuros)”. *The New York Times*, 4 de julio de 2024. <https://www.nytimes.com/2024/07/04/business/apartment-multifamily-loans-trouble.html>.
- 69 Christina Spicher y Libby Starling, “Rising Property Insurance Costs Stress Multifamily Housing (El aumento de los costos de los seguros inmobiliarios afecta a las viviendas multifamiliares)”, (Banco de la Reserva Federal de Minneapolis, marzo de 2025). <https://www.minneapolisfed.org/article/2025/rising-property-insurance-costs-stress-multifamily-housing>. Elijah De La Campa, “The Impact of COVID-19 on Small Landlords (El impacto del COVID-19 en los pequeños propietarios)”. (Joint Center for Housing Studies de la Universidad de Harvard, marzo de 2021). <https://www.jchs.harvard.edu/research-areas/working-papers/impact-covid-19-small-landlords-survey-evidence-albany-and-rochester>.
- 70 Consejo de Asesores Económicos, “The Cost of Anticompetitive Pricing Algorithms in Rental Housing (El costo de los algoritmos de precios anticompetitivos en el alquiler de viviendas)”, Archivos de la Casa Blanca de Biden, 17 de diciembre de 2024. <https://bidenwhitehouse.archives.gov/cea/written-materials/2024/12/17/the-cost-of-anticompetitive-pricing-algorithms-in-rental-housing/>.
- 71 “Las viviendas naturalmente asequibles o NOAH, por sus siglas en inglés”, son aquellas propiedades de alquiler a precio del mercado que son asequibles sin subsidios para las personas con ingresos más bajos. A menudo son asequibles, o tienen un valor inferior al del mercado, debido a la antigüedad del edificio, su estado o el mantenimiento diferido. Las viviendas NOAH corren un mayor riesgo de perderse debido a la especulación del mercado y a los propietarios que quieren adquirir edificios NOAH para venderlos y aumentar los alquileres.
- 72 Joint Center for Housing Studies of Harvard University, “The State of the Nation’s Housing 2024” (El estado de la vivienda en el país 2024) (Joint Center for Housing Studies of Harvard University).
- 73 Schuyler Louie, John A. Mondragon, y Johannes Wieland, “Supply Constraints Do Not Explain House Price and Quantity Growth Across U.S. Cities (Las limitaciones de la oferta no explican el crecimiento del precio y la cantidad de las viviendas en las ciudades estadounidenses)”. *National Bureau of Economic Research*, marzo de 2025, [https://www.nber.org/system/files/working\\_papers/w33576/w33576.pdf](https://www.nber.org/system/files/working_papers/w33576/w33576.pdf). Documento de trabajo del NBER nº 33576.
- 74 Desiree Fields y Sabina Uffer, *The Financialisation of Rental Housing: A Comparative Analysis of New York City and Berlin (La financiarización de la vivienda de alquiler: un análisis comparativo entre Nueva York y Berlín)*. *Urban Studies*, 53(7), 1486-1502. <http://dx.doi.org/10.1177/0042098014543704> Obtenido de <https://escholarship.org/uc/item/4sd99240>.
- 75 Private Equity Stakeholder Project, “Private Equity Firms Now Rank Among the Largest Owners of US Subsidized Affordable Housing Properties (Las empresas de capital privado se sitúan ahora entre los mayores propietarios de viviendas asequibles subvencionadas en Estados Unidos)”, 2 de agosto de 2022. <https://pestakeholder.org/news/private-equity-firms-now-rank-among-the-largest-owners-of-us-subsidized-affordable-housing-properties/>.
- 76 Center on Budget and Policy Priorities, “Policy Basics: Public Housing (Fundamentos de la política: Vivienda pública)”, 30 de septiembre de 2024. <https://www.cbpp.org/research/housing/public-housing>.

- 77 The Center for Popular Democracy, “Social Housing for All: A Vision for Thriving Communities, Renter Power, and Racial Justice (Vivienda social para todos: una visión para comunidades prósperas, poder de los inquilinos y justicia racial),” (The Center for Popular Democracy, Renters Rising, marzo de 2022), <https://populardemocracy.org/wp-content/uploads/2022/03/Social-Housing-for-All-English-FINAL-4-9-2022.pdf>.
- 78 Public and Affordable Housing Research Corporation y National Low Income Housing Coalition, “Federally Assisted Housing Dashboard: United States (Panel de control de vivienda con asistencia federal: Estados Unidos),” National Housing Preservation Database (NHPD). Consultado en abril de 2025. <https://preservationdatabase.org/preservation-dashboard/>.
- 79 “NMHC Celebrates 40! (¡La NMHC [Consejo Nacional de Vivienda Multifamiliar] celebra 40!)” National Multifamily Housing Council, 16 de enero de 2018. <https://www.nmhc.org/news/nmhc-news/2018/nmhc-celebrates-40/>.
- 80 “NMHC 50 Largest Apartment Owners (NMHC: Los 50 propietarios más grandes de apartamentos),” National Multifamily Housing Council, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.nmhc.org/research-insight/the-nmhc-50/top-50-lists/2024-top-owners-list/>.
- 81 National Apartment Association, perfil de LinkedIn, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.linkedin.com/company/naahq/about/> y “About (Quiénes somos)” National Apartment Association, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://naahq.org/about>.
- 82 Jordan Ash, Samantha Katten y Sofía López. “The National Rental Home Council: How America’s Largest Single Family Landlords Put Profit Over People (El Consejo Nacional de Viviendas de Alquiler: Cómo los propietarios de viviendas unifamiliares más grandes de Estados Unidos anteponen el lucro a las personas),” Action Center of Race and the Economy, et. al. Mayo de 2022, [https://acrecampaigns.org/wp-content/uploads/2022/05/ACRE\\_May-20\\_04.pdf](https://acrecampaigns.org/wp-content/uploads/2022/05/ACRE_May-20_04.pdf).
- 83 “Research Memo: New AFR Research Estimating Minimum Number of Private Equity-Owned Housing Units (Memorandum de investigación: Nueva investigación de la AFR que estima el número mínimo de viviendas en propiedad de fondos de capital privado)”. Americans for Financial Reform. 28 de junio de 2022. <https://ourfinancialsecurity.org/2022/06/letters-to-congress-new-afr-research-estimating-minimum-number-of-private-equity-owned-housing-units/>.
- 84 “About NAR (Sobre la NAR),” National Association of Realtors, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.nar.realtor/about-nar>. y “National Association Of Realtors”, herramienta ProPublica Nonprofit Explorer, <https://projects.propublica.org/nonprofits/organizations/361520690>.
- 85 “NAHB’s History and Values (La historia y los valores de la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda [NAHB]),” National Association of Home Builders, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.nahb.org/why-nahb/about-nahb/nahbs-history-and-values>.
- 86 Andrea Beaty y Vishal Shankar, “Harlan Crow’s Minions Are Keeping Your Rent High (Los secuaces de Harlan Crow mantienen alto el precio de tu alquiler),” The Revolving Door Project, editado por última vez el 9 de febrero de 2024, <https://therevolvingdoorproject.org/harlan-crow-nmhc/>.
- 87 “Strength in Numbers (La unión hace la fuerza),” National Association of Realtors, 11 de noviembre de 2024, <https://www.nar.realtor/magazine/real-estate-news/strength-in-numbers>.
- 88 “NAHB’S History and Values (Historia y valores de la NAHB)”
- 89 Mad Bankson, Dustin Duong, et. al, “Who is Behind the Curtain? Breaking Down Trade Associations that Fight Tenants and Hurt Housing Affordability (¿Quién está detrás del telón? Análisis de las asociaciones comerciales que luchan contra los inquilinos y perjudican la asequibilidad de la vivienda),” Americans for Financial Reform Education Fund, Bargaining for the Common Good and Private Equity Stakeholder Project. 6 de junio de 2024. <https://ourfinancialsecurity.org/wp-content/uploads/2024/06/Who-is-Behind-the-Curtain-Report-FINAL.pdf>.
- 90 “Junta directiva”, National Apartment Association, consultado el 26 de marzo de 2025. <https://naahq.org/board-directors>.
- 91 National Rental Home Council, formulario 990 de 2023, consultado el 26 de marzo de 2025. <https://projects.propublica.org/nonprofits/organizations/474822520/202423059349300242/full>.

- 92 “Board of Directors (Junta directiva)”, The Real Estate Roundtable, consultado el 26 de marzo de 2025. <https://www.rer.org/board-of-directors/>.
- 93 Ingresos recopilados y calculados a partir de datos de los formularios 990 presentados al IRS por organizaciones 501(c)6 y 501(c)3, disponibles a través de la herramienta Propublica Nonprofit Explorer, consultado en febrero de 2025, <https://projects.propublica.org/nonprofits>.
- 94 Datos de ingresos de la herramienta Propublica Nonprofit Explorer.
- 95 Datos de ingresos de la herramienta Propublica Nonprofit Explorer.
- 96 Datos de ingresos de la herramienta Propublica Nonprofit Explorer.
- 97 Datos de ingresos de la herramienta Nonprofit Explorer de Propublica.
- 98 Datos de ingresos de la herramienta Propublica Nonprofit Explorer.
- 99 Recopilación de los *lobby* basada en datos del formulario 990 presentado al IRS por organizaciones 501(c)(6) y 501(c)(3), disponible a través de la herramienta Propublica Nonprofit Explorer consultada en febrero de 2025, <https://projects.propublica.org/nonprofits>.
- 100 Datos sobre grupos de presión de la herramienta Propublica Nonprofit Explorer.
- 101 Datos sobre grupos de presión de la herramienta Propublica Nonprofit Explorer.
- 102 Datos sobre grupos de presión de la herramienta Propublica Nonprofit Explorer.
- 103 Datos de grupos de presión de la herramienta Propublica Nonprofit Explorer.
- 104 Datos de Comités de Acción Política (PAC, por sus siglas en inglés) de la Comisión Electoral Federal (FEC, por sus siglas en inglés), incluidos los resúmenes generados por la FEC y las listas completas al final del ciclo de los empleadores agregados de los contribuyentes. Acceso en diciembre de 2023–febrero de 2025.
- 105 Datos de Comités de Acción Política (PAC, por sus siglas en inglés) de la Comisión Electoral Federal.
- 106 Datos de Comités de Acción Política (PAC, por sus siglas en inglés) de la Comisión Electoral Federal.
- 107 Datos de Comités de Acción Política (PAC, por sus siglas en inglés) de la Comisión Electoral Federal.
- 108 Datos de Comités de Acción Política (PAC, por sus siglas en inglés) de la Comisión Federal Electoral.
- 109 Datos de Comités de Acción Política (PAC, por sus siglas en inglés) de la Comisión Electoral Federal.
- 110 “New Research Finds Rent Control and Other Rent Regulation Laws Hurt Renters Seeking Housing Opportunity and Affordability, and Disproportionally Benefit Higher Income Renters (Una nueva investigación revela que el control de los alquileres y otras leyes de regulación de los alquileres perjudican a los inquilinos que buscan oportunidades de vivienda y precios asequibles, y benefician de manera desproporcionada a los inquilinos con ingresos más altos)”, National Multifamily Housing Council, 18 de enero de 2024, <https://www.nmhc.org/news/press-release/2024/new-research-finds-rent-control-and-other-rent-regulation-laws-hurt-renters-seeking-housing-opportunity-and-affordability-and-disproportionally-benefit-higher-income-renters/>.
- 111 Ben Harold, “NAA Assesses Rent Control Threats (La Asociación Nacional de Apartamentos evalúa las amenazas presentadas por el control de alquileres)”, National Apartment Association, 20 de marzo de 2024, <https://naahq.org/naa-assesses-rent-control-threats>.
- 112 Jack BeVier y Craig Fuhr, presentadores. “Ep 58: Build-to-Rent, Small Landlords, Rental Housing Industry, Rent Control with David Howard (Episodio 58: Construcción para alquilar, pequeños propietarios, sector del alquiler de viviendas y control de alquileres con David Howard)”, Real Investor Radio Podcast. 16 de agosto de 2024, <https://www.realinvestorradi.com/episodes/ep-58-build-to-rent-small-landlords-rental-housing-industry-rent-control-with-david-howard/transcript>.
- 113 “What Is Rent Control? (¿Qué es el control de alquileres?)”, National Association of Realtors, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.nar.realtor/rental-housing-issues/rent-control>.

- 114 “Rent Control (Control de alquileres)”, National Association of Home Builders, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.nahb.org/advocacy/top-priorities/solving-the-housing-affordability-crisis/rent-control>.
- 115 “Affordable Housing: Position (Una postura sobre la vivienda asequible)”, Real Estate Roundtable, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.rer.org/policy-issues/housing/affordable-housing/>.
- 116 Datos sobre ingresos de la herramienta Nonprofit Explorer de Propublica.
- 117 Datos sobre lobbying de la herramienta Nonprofit Explorer de Propublica.
- 118 Datos del Comité de Acción Política (PAC) de la Comisión Electoral Federal,
- 119 Recopilación y cálculo de los ingresos y de los grupos de presión a partir de los datos del formulario 990 presentado al IRS por las organizaciones 501(c)6 y 501(c)3, disponibles a través de la herramienta Propublica Herramienta Nonprofit Explorer, consultada en febrero de 2025, <https://projects.propublica.org/nonprofits>.
- 120 “Board of Directors (Junta directiva)”, Real Estate Roundtable, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.rer.org/board-of-directors/> y “Nareit Leadership Team (El equipo de liderazgo de Nareit)”, Nareit, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.reit.com/nareit/nareit-leadership-team>.
- 121 Bankson, et. al, “Who is Behind the Curtain? (¿Quién está detrás del telón?)”.
- 122 “Corporate Profile (Perfil corporativo)”, Equity Apartments, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://investors.equityapartments.com/overview/corporate-profile/default.aspx>, “Most Expensive Places to Live in the U.S. in 2024-2025 (Los lugares más caros para vivir en los EE.UU. en 2024-2025)”, *U.S. News and World Report*, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://realestate.usnews.com/places/rankings/most-expensive-places-to-live> y “Equity Residential and Essex Property Trust Dragged Into RealPage Scandal. It’s Hardly A Shocker (Equity Residential y Essex Property Trust se ven envueltos en el escándalo de RealPage. No es ninguna sorpresa)”, *Housing is a Human Right*, 26 de octubre de 2022. <https://housinghumanrt.medium.com/equity-residential-and-essex-property-trust-dragged-into-realpage-scandal-its-hardly-a-shocker-9dae8725a894>.
- 123 Bankson, et. al, “Who’s Behind the Curtain? (¿Quién está detrás del telón?)”.
- 124 Bankson, et. al, “Who’s Behind the Curtain? (¿Quién está detrás del telón?)”.
- 125 Bankson, et. al, “Who’s Behind the Curtain? (¿Quién está detrás del telón?)”.
- 126 Información sobre lobbies basada en datos recopilados de los formularios 990 presentados al IRS por organizaciones 501(c)6 y 501(c)3, disponibles a través de Propublica Herramienta Nonprofit Explorer, consultada en febrero de 2025, <https://projects.propublica.org/nonprofits> e información sobre recaudación de PAC basada en datos procedentes de la Comisión Federal Electoral, entre ellos resúmenes generados por la FEC y listas completas de fin de ciclo generados por la FEC y listas completas al final del ciclo de los empleadores agregados de los contribuyentes. Consultado en febrero de 2025.
- 127 “National Multifamily Housing Council PAC to PAC/Party (Comité de Acción Política del Consejo Nacional de Vivienda Multifamiliar al Comité de Acción Política/Partido)”, Open Secrets, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.opensecrets.org/political-action-committees-pacs/national-multifamily-housing-council/C00130773/pac-to-pac/2024>.
- 128 “National Assn of Realtors PAC Contributions to Federal Candidates (Las contribuciones del comité de acción política (PAC) de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios a candidatos federales)”, Open Secrets, consultado el 28 de febrero de 2025, <https://www.opensecrets.org/political-action-committees-pacs/national-assn-of-realtors/C00030718/candidate-recipients/2020> y “National Assn of Realtors PAC to PAC/Party (Contribuciones del Comité de Acción Política del Consejo Nacional de Vivienda Multifamiliar al Comité de Acción Política/Partido)”, Open Secrets, consultado el 28 de febrero de 2025, <https://www.opensecrets.org/political-action-committees-pacs/national-assn-of-realtors/C00030718/pac-to-pac/2020>.
- 129 “National Multifamily Housing Council PAC Contributions to Federal Candidates (Contribuciones del Comité de Acción Política del Consejo Nacional de Vivienda Multifamiliar al Comité de Acción Política/Partido)”, Open Secrets, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.opensecrets.org/political-action-committees-pacs/national-multifamily-housing-council/C00130773/candidate-recipients/2024>.

- 130 “Chairman Arrington on Biden’s Nationalization of Failed Rent Control Policies (El presidente [de la junta directiva] Arrington sobre la nacionalización de las políticas fallidas de control de alquileres por parte de Biden)”, Comité de Presupuestos de la Cámara de Representantes de EE. UU., 16 de julio de 2024, <https://budget.house.gov/press-release/chairman-arrington-on-bidens-nationalization-of-failed-rent-control-policies>. “Report of the Joint Economic Committee of Congress of the U.S. on the 2023 Economic Report of the Presiden (Informe del Comité Económico Conjunto del Congreso de EE. UU. sobre el Informe Económico 2023 del Presidente)”, 27 de julio de 2023, 105. [https://www.jec.senate.gov/public/\\_cache/files/1101b032-7b43-4ec5-872f-dba2fc8998e8/the-2023-joint-economic-report.pdf](https://www.jec.senate.gov/public/_cache/files/1101b032-7b43-4ec5-872f-dba2fc8998e8/the-2023-joint-economic-report.pdf).
- 131 Dustin Gardiner, “Top California Democrats come out against rent control ballot measure (Los demócratas principales de California se pronuncian en contra de la medida electoral sobre el control de los alquileres)”, *Politico*, 14 de mayo de 2024, <https://www.politico.com/news/2024/05/14/california-rent-control-ballot-measure-00157950>.
- 132 “Toni Atkins Contributions (Las contribuciones de Toni Atkins)”, Transparency USA, consultado el 28 de febrero de 2025, <https://www.transparencysusa.org/ca/candidate/toni-atkins/contributors?page=2>.
- 133 “2024 Impact Report (Informe de impacto de 2024)”, National Multifamily Housing Council, 26 de enero de 2025, <https://www.nmhc.org/about/nmhc-impact-report/>, y “The National Housing Affordability Crisis Demands Real Solutions (La crisis nacional de asequibilidad de la vivienda exige soluciones reales)”, Housing Solutions Coalition, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://housingsolutionscoalition.org/about-the-issue/>.
- 134 “The National Housing Affordability Crisis Demands Real Solutions (La crisis nacional de asequibilidad de la vivienda exige soluciones reales)”.
- 135 Letter to President Joseph Biden signed by American Land Title Association, et. al. regarding rent control, 22 de julio de 2024, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.rer.org/wp-content/uploads/7-22-24-Rent-Control-Coalition-Letter-to-President-Biden.pdf>.
- 136 Carta al presidente Joseph Biden firmada por American Land Title Association, et. al. en relación con el control de alquileres.
- 137 “Testimony of Carl Harris On Behalf of the National Association of Home Builders, “Housing Solutions: Cutting Through Government Red Tape (Testimonio de Carl Harris en nombre de la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas, “Soluciones para la vivienda: eliminar la burocracia)”, (U.S. House of Representatives Committee on Financial Services hearing, July 24, 2024, <https://democrats-financialservices.house.gov/uploadedfiles/hhrg-118-ba04-wstate-harrisc-20240724.pdf>.
- 138 “NMHC, NAA and MBA Statement on Today’s FHFA Announcement and President Biden’s Press Conference Remarks (Declaración de NMHC, NAA y MBA sobre el anuncio de hoy de la FHFA y las declaraciones del presidente Biden en la rueda de prensa)”, National Multifamily Housing Council, 12 de julio de 2024, <https://www.nmhc.org/news/press-release/2024/NMHC-NAA-and-MBA-Statement-on-Todays-FHFA-Announcement-and-President-Bidens-Press-Conference-Remarks/>.
- 139 “Testimony of Carl Harris (Testimonio de Carl Harris)” y “Declaración de NMHC, NAA y MBA sobre el anuncio de hoy de la FHFA”.
- 140 “The Impacts of Rent Control: A Research Review and Synthesis (Los impactos del control de alquileres: revisión y síntesis de investigaciones)”, National Multifamily Housing Council, 2 de mayo de 2018, <https://www.nmhc.org/research-insight/research-report/the-impacts-of-rent-control-a-research-review-and-synthesis/>.
- 141 “NMHC Report: Rent Regulation Policy in the United States (Informe de NMHC: Política de regulación de alquileres en Estados Unidos)”, National Multifamily Housing Council, January 17, 2024, <https://www.nmhc.org/research-insight/research-report/nmhc-report-rent-regulation-policy-in-the-united-states/>.
- 142 Biografía profesional de Lisa Sturtevant, PhD, Bright MLS, consultada el 27 de febrero de 2025, <https://brightmls.com/bio-page/lisa>, y “Presidenta y fundadora, Lisa Sturtevant de Lisa Sturtevant & Associates, LLC,” MIBOR Realtor Association, consultada el 27 de febrero de 2025, <https://www.mibor.com/membersinfo/president-and-founder-lisa-sturtevant-of-lisa-sturtevant-associates-llc/>.

- 143 “NMHC Report: Rent Regulation Policy in the United States (Informe de NMHC: Política de regulación de alquileres en Estados Unidos)”, National Multifamily Housing Council, January 17, 2024, <https://www.nmhc.org/research-insight/research-report/nmhc-report-rent-regulation-policy-in-the-united-states/>.
- 144 Steve Wright, David Goldberg, Brian Clark et al., “On Common Ground: Addressing the Housing Shortage (En común: abordando la escasez de viviendas)”, National Association of Realtors, Fall 2021. [https://www.oncommonground-digital.org/oncommonground/fall\\_2021/MobilePagedReplica.action?pm=2&folio=10#pg10](https://www.oncommonground-digital.org/oncommonground/fall_2021/MobilePagedReplica.action?pm=2&folio=10#pg10).
- 145 Georgia Public Policy Foundation, “Our People: Arthur C. Nelson, University of Arizona (Nuestra gente: Arthur C. Nelson, Universidad de Arizona)”, consultado el 9 de mayo de 2025. <https://www.georgiapolicy.org/people/arthur-c-nelson/>.
- 146 David Chou and Leah Cuffy, “The Ripple Effect: Rent Regulation and Its Effects on Housing and Neighborhood Quality (El efecto dominó: la regulación del alquiler y sus efectos sobre la calidad de la vivienda y los barrios)”, National Apartment Association, 24 de junio de 2024, <https://naahq.org/ripple-effect-rent-regulation-and-its-effects-housing-and-neighborhood-quality>.
- 147 “Get the Facts About Proposition 33 (Conozca los datos sobre la propuesta 33)”, California Association of Realtors and National Association of Realtors. Consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.car.org/-/media/CAR/Documents/Industry-360/PDF/Political-Advocacy/Prop-33/Fact-Sheet-33-wd.pdf> y <https://www.gaor.org/vote-no-on-proposition-33-no-to-rent-control/>.
- 148 “The Hill Achieves Record Growth In October, With More Than 35.5 Million Unique Visitors (The Hill alcanza un crecimiento récord en octubre, con más de 35.5 millones de visitantes únicos)”, Nexstar Media Group, 5 de diciembre de 2023, <https://www.nexstar.tv/the-hill-achieves-record-growth-in-october-with-more-than-35-5-million-unique-visitors/>.
- 149 Sharon Wilson Géno, “National rent control will make the housing crisis worse — here’s why (El control nacional de los alquileres agravará la crisis de la vivienda: he aquí por qué)”, *The Hill*, August 21, 2023, <https://thehill.com/opinion/civil-rights/4162725-national-rent-control-will-make-the-housing-crisis-worse-heres-why/>.
- 150 Juhohn Lee, “Rent control policies are gaining support nationwide. Here’s why economists still think it’s a bad idea (Las políticas de control de alquileres están ganando apoyo en todo el país. He aquí por qué los economistas siguen pensando que es una mala idea)”, CNBC, 15 de marzo de 2023, <https://www.cnbc.com/2023/03/15/why-rent-control-wont-solve-the-issue-of-high-rents-in-the-us.html>.
- 151 Patrick Range McDonald, “Top Five Flaws of Stanford University Study on Rent Control (Las cinco deficiencias principales del estudio de la Universidad de Stanford sobre el control de los alquileres)”, Housing is A Human Right, 18 de enero de 2023, <https://www.housingisahumanright.org/top-five-flaws-of-stanford-university-study-on-rent-control/>.
- 152 “Policy Issues (Cuestiones de política)”, National Apartment Association, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://naahq.org/policy-issues> y [https://realtorparty.realtor/wp-content/uploads/dlm\\_uploads/2023/02/rent-control-state-bills-02-08-2023.pdf](https://realtorparty.realtor/wp-content/uploads/dlm_uploads/2023/02/rent-control-state-bills-02-08-2023.pdf).
- 153 Bankson, et. al, “Who is Behind the Curtain? (¿Quién está tras bambalinas?)”
- 154 “QuickFacts: California (Datos rápidos: California)”, Oficina del Censo de EE.UU. Consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/CA/RHI725223>. y Dave Mason, “Housing costs take up at least half of paychecks at 20% of California households (Los costos de vivienda absorben por lo menos la mitad del sueldo de 20% de los hogares californianos)”, *Vventura County Star*, 25 de octubre de 2024, <https://www.vcstar.com/story/news/local/california/2024/10/25/housing-costs-take-up-half-of-paychecks-at-20-of-california-households/75839480007/>.
- 155 Bankson, et. al, “Who is Behind the Curtain? (¿Quién está tras bambalinas?)”
- 156 Bankson, et. al, “Who is Behind the Curtain?” (¿Quién está tras bambalina?)”

- 157 Lynn La, “Third time’s a charm for expanding rent control in California? (Será que a la tercera es la vencida para la expansión de control de alquileres en California?” *Cal Matters*, 28 de julio de 2023, <https://calmatters.org/newsletters/whatmatters/2023/07/rent-control-ballot/>. and Robbie Sequeira, “California’s rent control rejection might point to national appetite for different approach (El rechazo al control de alquileres en California podría indicar un interés nacional por adoptar un enfoque diferente)”, *Stateline*, 13 de noviembre de 2024, <https://stateline.org/2024/11/13/californias-rent-control-rejection-might-point-to-national-appetite-for-different-approach/>.
- 158 Gabrielle LaMarr LeMee, “Track the money for Prop 33: Contributions for and against California’s ballot measure on rent control (Siguiendo el dinero de la Propuesta 33: contribuciones a favor y en contra de la medida electoral de California sobre el control de los alquileres)”, *LA Times*, 27 de septiembre de 2024, <https://www.latimes.com/politics/story/2024-09-27/proposition-33-money-support-opposition-californias-statewide-ballot-measure>.
- 159 Gabrielle LaMarr LeMee, “Track the money for Prop 33: Contributions for and against California’s ballot measure on rent control. (Siguiendo el dinero de la Propuesta 33: contribuciones a favor y en contra de la medida electoral de California sobre el control de los alquileres)”.
- 160 Bankson, et. al, “Who is Behind the Curtain? (¿Quién está tras bambalinas?)”.
- 161 “DC Realtors Make “Heavy Lift” to Help Elect Champion to City Council (Los agentes inmobiliarios de DC realizan un gran esfuerzo para ayudar a elegir a su paladín en el Ayuntamiento)”, National Association of Realtors, junio 2014, <https://realtorparty.realtor/news/dc-cc.html>.
- 162 “Sacramento and Pacific West Realtors Join Forces to Keep Rent Control off the Ballot (Los agentes inmobiliarios de Sacramento y Pacific West unen fuerzas para mantener el control de los alquileres fuera de las urnas)”, National Association of Realtors, noviembre 2018, <https://realtorparty.realtor/homepage/success-story/sacramento-and-pacific-west-realtors-join-to-keep-rent-control-off-the-ballot>.
- 163 “To Defeat Rent Control Ballot Initiative in Asbury Park, New Jersey Realtors Target Voters with Issues Mobilization Campaign (Para derrotar la iniciativa electoral sobre el control de los alquileres en Asbury Park, Nueva Jersey, los agentes inmobiliarios se dirigen a los votantes con una campaña de movilización basada en temas concretos)” National Association of Realtors, marzo 2022, <https://realtorparty.realtor/homepage/success-story/njr-im-0322>.
- 164 “Iowa Realtors Almost Use Advocacy Everywhere to Oppose Rent Control Measure... but Legislators Saw Reason, Rendering the Effort Unnecessary (Los agentes inmobiliarios de Iowa casi recurren a la defensa en todos los ámbitos para oponerse a la medida de control de alquileres... pero los legisladores entraron en razón, haciendo innecesario el esfuerzo)” National Association of Realtors, julio 2024, <https://realtorparty.realtor/homepage/success-story/ir-cfa0724>.
- 165 “Campaign by Greater Boston Real Estate Board Educates Public About Realities of Rent Control and Convinces Medford City Council to Reconsider (La campaña de la Mesa Directiva de Bienes Raíces del Gran Boston educa al público sobre las realidades del control de alquileres y convence al Concejo Municipal de Medford de reconsiderar su postura)”, National Association of Realtors, noviembre 2024, <https://realtorparty.realtor/homepage/success-story/gbreb-im1124>.
- 166 “About Us (Quiénes somos)”, Chicagoland Apartment Association, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.caapts.org/about-us>.
- 167 Emma Craig and Emily Howard, “NAA’s Rent Control Outlook,” National Apartment Association, December 21, 2024, <https://naahq.org/naas-rent-control-outlook>.
- 168 Emma Craig y Emily Howard, “NAA’s Rent Control Outlook (Perspectivas de control de alquileres de la NAA)”, National Apartment Association, 21 de diciembre de 2024, <https://naahq.org/naas-rent-control-outlook>. [https://realtorparty.realtor/wp-content/uploads/dlm\\_uploads/2023/02/rent-control-state-bills-02-08-2023.pdf](https://realtorparty.realtor/wp-content/uploads/dlm_uploads/2023/02/rent-control-state-bills-02-08-2023.pdf).

- 169 Jordan Ash, “Blackstone Comes to Collect: How America’s Largest Landlord and Wall Street’s Highest Paid CEO Are Jacking Up Rents and Ramping Up Evictions (Blackstone viene a cobrar: cómo el mayor propietario inmobiliario de Estados Unidos y el director ejecutivo mejor pagado de Wall Street están subiendo los alquileres y aumentando los desalojos)”, Private Equity Stakeholder Project y Alliance of Californians for Community Empowerment, 25 de marzo de 2023, <https://pestakeholder.org/reports/blackstone-comes-to-collect-how-americas-largest-landlord-and-wall-streets-highest-paid-ceo-are-jacking-up-rents-and-ramping-up-evictions/>.
- 170 “NMHC 50 Largest Apartment Owners (Los 50 propietarios de apartamentos más grandes de NMHC)” y “NMHC 50 Largest Apartment Managers (Los 50 administradores de apartamentos más grandes de NMHC)” National Multifamily Housing Council, Consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.nmhc.org/research-insight/the-nmhc-50/top-50-lists/2024-top-managers-list/> y “Robert Faith,” *Forbes*, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.forbes.com/profile/robert-faith/>.
- 171 “NMHC 50 Largest Apartment Owners (Los 50 propietarios de apartamentos más grandes de NMHC)” y “NMHC 50 Largest Apartment Managers (Los 50 administradores de apartamentos más grandes de NMHC)” National Multifamily Housing Council, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.nmhc.org/research-insight/the-nmhc-50/top-50-lists/2024-top-managers-list/> and “Robert Faith,” *Forbes*, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.forbes.com/profile/robert-faith/>.
- 172 Bankson, et. al, “Who is Behind the Curtain? (¿Quién está tras bambalinas?)”
- 173 Alex Georgiadis y Molly Gott, “Power and Profit: The Story of Corporate Landlords in Colorado (Poder y ganancias: la historia de los propietarios corporativos en Colorado)”, United for a New Economy, junio 2024, <https://unecolorado.org/our-work/research/power-and-profit/>.
- 174 “NMHC 50 Largest Apartment Owners (Los 50 propietarios de apartamentos más grandes de NMHC)” y “NMHC 50 Largest Apartment Managers (Los 50 administradores de apartamentos más grandes de NMHC)” National Multifamily Housing Council, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.nmhc.org/research-insight/the-nmhc-50/top-50-lists/2024-top-managers-list/> y “Robert Faith,” *Forbes*, consultado el 27 de febrero de 2025, <https://www.forbes.com/profile/robert-faith/>.
- 175 <https://calmatters.org/politics/elections/2024/10/california-rent-control-propositions-campaign-money/>.
- 176 Renters and Homeowners for Rent Control (Inquilinos y propietarios a favor del control de alquileres) “Yes on 33 (Sí a la 33)”, 2024, <https://yeson33.org/>.
- 177 Szczepanski, Carolyn. Memorando a Tram Hoang. “No on Prop 33 Narrative Analysis (El análisis de la narrativa de No a la proposición 33)”, Memorando, 3 de enero de 2025; Gabrielle LaMarr LeMee, “Track the Money for Prop 33: Contributions for and against California’s Ballot Measure on Rent Control (Siga el dinero de la proposición 33: Contribuciones a favor y en contra de la medida electora de California para el control de alquileres”, Los Angeles Times, 27 de septiembre de 2024, <https://www.latimes.com/politics/story/2024-09-27/proposition-33-money-support-opposition-californias-statewide-ballot-measure>; Felicia Mello, “We Fact-Checked the Ads about Proposition 33, California’s Rent Control Ballot Measure (Verificamos los anuncios sobre la Proposición 33, la medida electoral sobre el control de alquileres en California)”, *CalMatters*, 18 de octubre de 2024, sec. Vivienda, <http://calmatters.org/housing/2024/10/prop-33-2024-fact-check/>.
- 178 Ibíd. Felicia Mello, “Californians Vote against Rent Control as Prop. 33 Fails (Los californianos votan en contra del control de alquileres tras el fracaso de la Propuesta 33)”, *CalMatters*, 5 de noviembre de 2024, sección de política, <http://calmatters.org/politics/2024/11/california-election-results-prop-33-rent-control/>.
- 179 Kent German, “Here’s Who Is Endorsing and Fighting to Defeat California’s Prop 33 (Estas son las personas que respaldan la Proposición 33 de California y las que luchan para derrotarla)”, SFGATE, 29 de octubre de 2024, <https://www.sfgate.com/politics/article/california-prop-33-rent-control-19863483.php>.
- 180 Felicia Mello, “Californians Vote against Rent Control as Prop. 33 Fails (Los californianos votan en contra del control de alquileres tras el fracaso de la Propuesta 33)” *CalMatters*, 5 de noviembre de 2024, sección de política, <http://calmatters.org/politics/2024/11/california-election-results-prop-33-rent-control/>; <https://calmatters.org/politics/elections/2024/11/california-election-results-november-2024/#h-state-propositions>.

- 181 Lisa Adkins, Melinda Cooper, Martijn Konings. *The Asset Economy* (La economía de activos) (Nueva York: Polity Books, 2020).
- 182 Dallas Rogers y otros, “Proptech and the Private Rental Sector: New Forms of Extraction at the Intersection of Rental Properties and Platform Rentierisation (Proptech y el sector del alquiler privado: nuevas formas de extracción en la intersección entre las propiedades de alquiler y la rentificación de las plataformas)”, *Urban Studies* 61, nº 14 (1 de noviembre de 2024): 2778–94, <https://doi.org/10.1177/00420980241262916>.
- 183 Prentiss Dantzer y Akira Drake Rodríguez, “Racial Capitalism in the City of Brotherly Love (El capitalismo racial en la ciudad del amor fraternal)”, *Poverty & Race Research Action Council* 32, nº 1(2023). <https://www.prrac.org/newsletters/Jan-March2023.pdf>.
- 184 Beryl Satter, *Family Properties: Race, Real Estate, and the Exploitation of Black America* (N. de la T., no hay título oficial en español) (Nueva York: Picador, 2009).
- 185 Neil Smith, “Gentrification and the Rent Gap (La gentrificación y la brecha en el alquiler)”, *Annals of the Association of American Geographers* 77, no. 3 (1987): 462-65. CSSNY, “¿Ganancias empresariales o conversiones de viviendas sociales?”. Noviembre de 2020. [https://smhttp-ssl-58547.nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/Foreclosure\\_Report\\_V111.pdf](https://smhttp-ssl-58547.nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/Foreclosure_Report_V111.pdf).
- 186 Ameer Chew y Sarah Treuhaft, “Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities (Nuestros hogares, nuestro futuro: cómo el control de los alquileres puede construir comunidades estables y saludables)”, (PolicyLink; Center for Popular Democracy; The Right to the City Alliance, 2019), [https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture\\_Web\\_08-02-19.pdf](https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf).
- 187 *Ibidem*; para una perspectiva histórica, véase también: Hamish Kallin, Neil Gray, Joe Beswick, Damian Dempsey, Siobhan Donnachie, Tommy Gavin, Jennie Gustafsson, y otros, “Rent Controls in Comparative Perspective: Reflections on an International Symposium (Control de alquileres en una perspectiva comparativa: Reflexiones en un simposio internacional)”. *Radical Housing Journal* 6, no. 2 (28 de octubre de 2024): 237–51, <https://doi.org/10.54825/DZKS1999>. Además, algunos estudios muestran que en Massachusetts (antes de su abolición), California y Nueva Jersey, el control de alquileres aumentó ligeramente la asequibilidad en las unidades no controladas o ralentizó el crecimiento del alquiler medio en general: véase David P. Sims, “Fuera de control: ¿Qué podemos aprender del fin del control de alquileres en Massachusetts?”. *Journal of Urban Economics* 61 (2007): 129-51; Edward L. Glaeser, “Does Rent Control Reduce Segregation? (¿Reduce el control de alquileres la segregación?)”, *Revista Sueca de Política Económica* 10 (2003): 179-202.
- 188 Las diferencias de costos se calculan sobre la base de la diferencia entre el alquiler mensual de las viviendas estabilizadas y las no estabilizadas. Para Los Ángeles, comparamos los alquileres brutos promedio para unidades estabilizadas y no estabilizadas de 2018-2022; los datos también muestran que para unidades de tamaño comparable, el alquiler promedio pagado por los inquilinos en unidades estabilizadas es un 19 por ciento más bajo que en unidades no estabilizadas (Ver Kenneth Baar, Patrick Burns, Daniel Flaming y Anthony W. Orlando, “Equitable Rent: Rent Stabilization Standards in the City of Los Angeles (Alquiler equitativo: Los estándares de estabilización de alquileres en la Ciudad de Los Angeles)”, Los Ángeles: Economic Roundtable, septiembre de 2024, <https://economicrt.org/wp-content/uploads/2024/09/Equitable-Rent-Economic-Roundtable-report-on-the-RSO-9-12-2024-compact.pdf>, p. 40, 44). En San José, comparamos el alquiler promedio en unidades estabilizadas y no estabilizadas de 1 dormitorio; aproximadamente el 44 por ciento del inventario de viviendas estabilizadas son de 1 dormitorio (Ver Departamento de Vivienda de la Ciudad de San José, “Rent Stabilization Program Annual Report 2020-2021: Executive Summary (Informe anual del Programa de estabilización de alquileres 2020-2021: Resumen Ejecutivo)”, Departamento de Vivienda de la Ciudad de San José, 2021, <https://www.sanjoseca.gov/home/showpublisheddocument/79581/637723310001700000>). En Santa Mónica, comparamos el alquiler medio en 2023 para unidades estabilizadas alquiladas a precio del mercado ese año (una aproximación a los alquileres no estabilizados) con el alquiler para unidades estabilizadas solamente (ver Rent Control Agency, “Santa Monica Rent Control Board 2023 Annual Report”. Santa Monica, CA: Santa Monica Rent Control Board, 2024, [https://www.smgov.net/uploadedFiles/Departments/Rent\\_Control/Reports/Annual\\_Reports/SMRCB%202023%20Annual%20Report.pdf](https://www.smgov.net/uploadedFiles/Departments/Rent_Control/Reports/Annual_Reports/SMRCB%202023%20Annual%20Report.pdf), p. 23). En la ciudad de Nueva York, comparamos el alquiler medio por contrato en 2023 para unidades estabilizadas frente a unidades del mercado (véase E. Gaumer, “2023 New York City Housing and Vacancy Survey: Selected Initial Findings”, Nueva York: New York City Department of

- Housing Preservation and Development, 2024, <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf>, p. 14). En Manhattan, comparamos el alquiler bruto medio en 2017 en unidades estabilizadas frente a unidades no reguladas (véase C.R. Waickman, J.B.R. Jerome y R. Place. “Asequibilidad de las unidades de alquiler estabilizado”. Memorandum #2 de la regulación de alquileres. New York City Department of Housing Preservation & Development, 2018. <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/rent-regulation-memo-2.pdf>, p. 3).
- 189 Por ejemplo, Oksana Mironova y Samuel Stein, “Our Fast Analysis of the 2021 New York City Housing and Vacancy Survey”, Policy Brief, Community Service Society, octubre de 2023 [https://smhttp-ssl-58547.nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/101023\\_HVS\\_brief\\_Sept\\_2023\\_V4.pdf](https://smhttp-ssl-58547.nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/101023_HVS_brief_Sept_2023_V4.pdf); Molly Goldberg, Dean Preston y Aimee Inglis, “The Cost of Costa-Hawkins: A Report by the San Francisco Anti-Displacement Coalition” (San Francisco Anti-Displacement Coalition, julio de 2018), 6, <https://www.sftu.org/wp-content/uploads/2018/08/TheCost-of-Costa-Hawkins.pdf>.
- 190 Por ejemplo, véanse las notas 248-252. Diseñar el control de alquileres para que sea fuerte y amplio es fundamental para garantizar que maximice este potencial para beneficiar profunda y ampliamente a las familias de bajos ingresos.
- 191 Whitney Airgood-Obrycki, Alexander Hermann y Sophia Wedeen, “Deteriorating Rental Affordability: An Update on America’s Rental Housing 2024 (Deterioro de la asequibilidad del alquiler: Actualización sobre la vivienda de alquiler en Estados Unidos en 2024)”, Research Brief. Harvard Joint Center for Housing Studies, diciembre de 2024, p. 9, [https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard\\_jchs\\_rental\\_affordability\\_airgood-obrycki\\_2024.pdf](https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_rental_affordability_airgood-obrycki_2024.pdf); Wedeen, “Low-Cost Rentals Have Decreased in Every State | Joint Center for Housing Studies (Los alquileres de bajo costo han disminuido en todos los estados | Joint Center for Housing Studies)” Housing Perspectives, 6 de julio de 2023, <https://www.jchs.harvard.edu/blog/low-cost-rentals-have-decreased-every-state>.
- 192 Joint Center for Housing Studies, “America’s Rental Housing 2024 (Vivienda de alquiler de Estados Unidos 2024)”, Harvard Joint Center for Housing Studies, 2024, p. 2, 18, [https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard\\_JCHS\\_Americas\\_Rental\\_Housing\\_2024.pdf](https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_Americas_Rental_Housing_2024.pdf).
- 193 Tiganescu, Claudiu. “Informe sobre el mercado de la vivienda asequible - febrero de 2025”. *Yardi Matrix Blog* (blog), 6 de febrero de 2025. <https://www.yardimatrix.com/blog/affordable-housing-market-report-february-2025/>.
- 194 Ameer Chew y Sarah Treuhaft, “Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities (Nuestros hogares, nuestro futuro: cómo el control de los alquileres puede construir comunidades estables y saludables)” (PolicyLink; Center for Popular Democracy; The Right to the City Alliance, 2019), [https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture\\_Web\\_08-02-19.pdf](https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf).
- 195 Kathe Newman y Elvin K. Wyly, “The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City (El derecho a permanecer donde estamos, reanalizado: gentrificación y resistencia al desplazamiento en la ciudad de Nueva York)”, *Urban Studies* 43, nº 1 (1 de enero de 2006): 23-57, <https://doi.org/10.1080/00420980500388710>; W. A. V. Clark y Allan D. Heskin, “The Impact of Rent Control on Tenure Discounts and Residential Mobility (El impacto del control de alquileres en los descuentos por tenencia y la movilidad residencial)”, *Land Economics* 58, nº 1 (1982): 109-17 <http://www.jstor.org/stable/3146080>; Peter Linneman, “The Effect of Rent Control on the Distribution of Income among New York City Renters (El efecto del control de alquileres en la distribución de ingresos entre los inquilinos de la ciudad de Nueva York)”, *Journal of Urban Economics* 22, no. 1 (1 de julio de 1987): 14-34; Joseph Gyourko y Peter Linneman, “Equity and Efficiency Aspects of Rent Control: An Empirical Study of New York City (Aspectos de equidad y eficiencia del control de alquileres: Un estudio empírico de la ciudad de Nueva York)”, *Journal of Urban Economics* 26, nº 1 (1 de julio de 1989): 54-74; Ned Levine, J. Eugene Grigsby y Allan Heskin, “Who Benefits from Rent Control? Effects on Tenants in Santa Monica, California (¿A quién beneficia el control de alquileres? Efectos en los inquilinos de Santa Mónica, California)”, *Journal of the American Planning Association* 56, no. 2 (1990): 140, <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944369008975755>; Richard W. Ault, John D. Jackson y Richard P. Saba, “The Effect of Long-Term Rent Control on Tenant Mobility (El efecto del control de alquileres de larga duración en la movilidad de los inquilinos)”, *Journal of Urban Economics* 35, nº 2 (1 de marzo de 1994): 140-58; John Nagy, “Increased Duration and Sample Attrition in New York City’s Rent Controlled Sector (Aumento de la duración y desgaste de la muestra en el sector de alquiler controlado de Nueva York)” *Journal of Urban Economics* 38, no. 2 (1 de septiembre de 1995): 127-37;

Jakob Roland Munch y Michael Svarer, “Rent Control and Tenancy Duration (Control de alquileres y la duración del inquilinato)”, *Journal of Urban Economics* 52, no. 3 (1 de noviembre de 2002): 542-60; Jay Kelekian et al., “Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market 15 Years after Vacancy Decontrol (La estabilización de los alquileres y el mercado de la vivienda de alquiler en Berkeley 15 años después de la desregulación del alquiler entre inquilinatos)” (Berkeley Rent Stabilization Board, 28 de enero de 2013); NYU Furman Center, “Profile of Rent-Stabilized Units and Tenants in New York City (Perfil de las unidades de alquiler estabilizado y de los inquilinos en Nueva York)”, (NYU Furman Center, junio 2014), [http://furmancenter.org/files/FurmanCenter\\_FactBrief\\_RentStabilization\\_June2014.pdf](http://furmancenter.org/files/FurmanCenter_FactBrief_RentStabilization_June2014.pdf); David P. Sims, “Rent Control Rationing and Community Composition: Evidence from Massachusetts (Racionalización del control de alquileres y composición de la comunidad: Datos de Massachusetts)”, *The B.E. Journal of Economic Analysis & Policy* 11, n.º 1 (2011); Gilderbloom, John I., y Lin Ye. “Treinta años de control de alquileres: Un estudio de las ciudades de Nueva Jersey”. *Journal of Urban Affairs* 29, n.º 2 (2007): 207-220; Rebecca Diamond, Timothy McQuade y Franklin Qian, “The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco (Efectos de la expansión del control de alquileres en inquilinos, propietarios y la inequidad: Datos de San Francisco)”, NBER Working Paper No. 24181, (National Bureau of Economic Research, enero de 2018), <https://www.nber.org/papers/w24181>; Prasanna Rajasekaran, Mark Treskon y Solomon Greene, “Rent Control: What Does the Research Tell Us about the Effectiveness of Local Action? (Control de alquileres: ¿Qué nos dice la investigación sobre la eficacia de la acción local?)” (Urban Institute, 16 de enero de 2019), <https://www.urban.org/research/publication/rent-control-what-does-research-tell-us-about-effectiveness-local-action>; Kenneth Baar, Patrick Burns, Daniel Flaming y Anthony W. Orlando, “Equitable Rent: Rent Stabilization Standards in the City of Los Angeles (Alquiler equitativo: normas de estabilización del alquiler en la ciudad de Los Ángeles)”, Los Ángeles: Economic Roundtable, septiembre de 2024, p. 23-26, <https://economicrt.org/wp-content/uploads/2024/09/Equitable-Rent-Economic-Roundtable-report-on-the-RSO-9-12-2024-compact.pdf>. Sobre Gyourko y Linneman, así como Diamond et al: estos estudios enmarcan la estabilidad de los inquilinos como un resultado negativo del control de alquileres, a pesar de que constatan que el control de alquileres aumenta la estabilidad de los inquilinos.

196 *Ibíd.*

197 Véanse también las notas 232-243. Para pruebas sobre los beneficios desproporcionados del control de alquileres para los hogares con bajos ingresos, véase Newman y Wyly, «The Right to Stay Put, Revisited»; Linneman, «The Effect of Rent Control on the Distribution of Income among New York City Renters»; Levine, Grigsby y Heskin, «Who Benefits from Rent Control?»; Diamond, McQuade y Qian, «The Effects of Rent Control Expansion»; Laura Gil-Trejo, Rachel Peterson, Frederick Rose y Eduardo Castillo, «Berkeley Rent Stabilization Board Survey of Tenants of Registered Rental Units: 2022 Report», Ciudad de Berkeley; Social Science Research Center, CalState Fullerton, 2023, <https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/2022%20Tenant%20Survey%20Presentation%20and%20Results.pdf>; Patrick Burns y Daniel Flaming, “Outcomes from Rent Stabilization in San José”, Economic Roundtable, noviembre de 2019, <https://www.sanjoseca.gov/home/showpublisheddocument/58855/637257392314200000>. En cuanto a los beneficios para las personas racializadas, véase: Clark y Heskin, “The Impact of Rent Control on Tenure Discounts and Residential Mobility”, 115; Kelekian et al., “Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market”, 17-18; NYU Furman Center, “Profile of Rent-Stabilized Units and Tenants in New York City”, 7; David P. Sims, “Rent Control Rationing and Community Composition: Evidence from Massachusetts”, *The B.E. Journal of Economic Analysis & Policy* 11, n.º 1 (2011): 11; Joshua D. Ambrosius et al., “Forty years of rent control: Reexamining New Jersey’s moderate local policies after the great recession”, *Cities* 49 (2015): 121-133; Burns y Flaming, “Outcomes from Rent Stabilization in San José”. Sobre los beneficios para las personas mayores, véase Clark y Heskin, “The Impact of Rent Control on Tenure Discounts and Residential Mobility”; Kelekian, “Report on the April - May 2009 Survey of Tenants of Registered Rental Units” (Berkeley Rent Stabilization Board, 15 de marzo de 2010), [https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/2022-01/Survey\\_Tenant\\_2009.pdf](https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/2022-01/Survey_Tenant_2009.pdf); Kelekian et al., “Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market”; Edward L. Glaeser, “Does Rent Control Reduce Segregation?”, *Swedish Economic Policy Review* 10 (2003): 196-97; Gyourko y Linneman, “Equity and Efficiency Aspects of Rent Control”. Para las prestaciones a personas con discapacidad, véase Kelekian, “2009 Survey of Tenants”; Kelekian et al., “Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market”. En cuanto a los beneficios para las familias con hijos, véase Levine, Grigsby y Heskin, “Who Benefits from Rent Control?”.

- 198 La relación entre la tasa de movilidad después de la estabilización de los alquileres, en 1979-1980, y la tasa de movilidad antes de la estabilización de los alquileres, en 1977, fue del 63%, lo que representa una caída del 37%. En Clark y Heskin, “The Impact of Rent Control on Tenure Discounts and Residential Mobility”, p. 112.
- 199 Baar et al., “Equitable Rent: Rent Stabilization Standards in the City of Los Angeles,” Los Ángeles: Economic Roundtable, septiembre de 2024, p. 23-26, <https://economicrt.org/wp-content/uploads/2024/09/Equitable-Rent-Economic-Roundtable-report-on-the-RSO-9-12-2024-compact.pdf>.
- 200 NYU Furman Center, “Profile of Rent-Stabilized Units and Tenants in New York City”, Fact Brief (NYU Furman Center, junio de 2014), 5.
- 201 E. Gaumer, “Encuesta sobre vivienda y vacantes en la ciudad de Nueva York 2023: Selected Initial Findings”, Nueva York: Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York, 2024, p. 28, <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf>.
- 202 Levine, Grigsby y Heskin, “Who Benefits from Rent Control?”, p. 142.
- 203 Newman y Wylly, “The Right to Stay Put, Revisited”; Diamond, McQuade y Qian, “The Effects of Rent Control Expansion”.
- 204 Newman y Wylly, “The Right to Stay Put, Revisited (El derecho a permanecer donde estamos: reanalizado)”, p. 41, 43.
- 205 Heskin, Levine y Garrett, “The Effects of Vacancy Control (Los efectos del control de alquileres entre inquilinatos)”.
- 206 Por ejemplo, véase Clark y Heskin, “The Impact of Rent Control on Tenure Discounts and Residential Mobility”; Heskin, Levine y Garrett, “The Effects of Vacancy Control”; Sims, “Out of Control”; Levine, Grigsby y Heskin, “Who Benefits from Rent Control?”; NYU Furman Center, “Profile of Rent-Stabilized Units and Tenants in New York City”; Daniel Flaming y otros, “Economic Study of the Rent Stabilization Ordinance and the Los Angeles Housing Market” (Los Ángeles: Economic Roundtable; Los Angeles Housing Department, 2009), 10, [https://economicrt.org/wp-content/uploads/2009/08/Economic\\_Study\\_of\\_the\\_RSO\\_2009.pdf](https://economicrt.org/wp-content/uploads/2009/08/Economic_Study_of_the_RSO_2009.pdf); Margery Austin Turner, *Housing Market Impacts of Rent Control: The Washington, D.C. Experience* (Urban Institute, 1990), <https://archive.org/details/housingmarketimp00turn>; Kelekian et al., “Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market”; Rent Control Agency, “Santa Monica Rent Control Board 2017 Annual Report” (Santa Monica Rent Control Board, 2017), [https://www.smgov.net/uploadedFiles/Departments/Rent\\_Control/Reports/Annual\\_Reports/2017%20Annual%20Report%20FINAL.pdf](https://www.smgov.net/uploadedFiles/Departments/Rent_Control/Reports/Annual_Reports/2017%20Annual%20Report%20FINAL.pdf); Waickman, Jerome, and Place, “Affordability of Rent Stabilized Units”; W. Dennis Keating, Michael B. Teitz, and Andrejs Skaburskis, eds., *Rent Control: Regulation and the Rental Housing Market* (New Brunswick, N.J.: Center For Urban Policy Research, 1998).
- 207 Autor, Palmer y Pathak, “Housing Market Spillovers”, p. 662; Timothy L. Collins, “Rent Regulation in New York: Myths and Facts”, 2009, p. 17, <https://drive.google.com/file/d/1Lo6qeKjEqZ03RUo9tSlyUvABsScrn9Mz/view?usp=sharing>. Además, algunos estudios muestran que el control de alquileres aumentó ligeramente la asequibilidad en las unidades no controladas o ralentizó el crecimiento del alquiler medio en general; véase la nota 187.
- 208 Waickman, Jerome y Place, “Affordability of Rent Stabilized Units”, p. 3.
- 209 E. Gaumer, “2023 New York City Housing and Vacancy Survey: Selected Initial Findings”, Nueva York: New York City Department of Housing Preservation and Development, 2024, <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf>, p. 14.
- 210 Autor, Palmer y Pathak, “Housing Market Spillovers”, p. 662.
- 211 Se trata de la diferencia entre los alquileres brutos medios estabilizados y no estabilizados. Kenneth Baar, Patrick Burns, Daniel Flaming y Anthony W. Orlando, “Equitable Rent: Rent Stabilization Standards in the City of Los Angeles”, Los Ángeles: Economic Roundtable, septiembre de 2024, p. 40, 44, <https://economicrt.org/wp-content/uploads/2024/09/Equitable-Rent-Economic-Roundtable-report-on-the-RSO-9-12-2024-compact.pdf>.

- 212 Programa de Alquiler de la Ciudad de Richmond, “Informe Anual del Programa de Alquiler de la Ciudad de Richmond para el Año Fiscal 2018-19”, Richmond, CA: Programa de Alquileres de la Ciudad de Richmond, noviembre de 2019, p. 14, <https://ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/51652/2018-19-Annual-Report>.
- 213 Departamento de Vivienda de la Ciudad de San José, “Rent Stabilization Program Annual Report 2020-2021: Resumen ejecutivo”, Departamento de Vivienda de la Ciudad de San José, 2021, <https://www.sanjoseca.gov/home/showpublisheddocument/79581/637723310001700000>.
- 214 Por ejemplo, Lauren E. M. Everett, “Fortunate People in a Fortunate Land: Dwelling and Residential Alienation in Santa Monica’s Rent-Controlled Housing”, Doctorado en Estudios Urbanos, Universidad Estatal de Portland, 2022, p. 263, 268, <https://doi.org/10.15760/etd.7864>; 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), [https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture\\_Web\\_08-02-19.pdf](https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf).
- 215 Lance Freeman y Frank Braconi, “Gentrificación y desplazamiento: New York City in the 1990s”, *Journal of the American Planning Association* 70, nº 1 (31 de marzo de 2004): 51.
- 216 Timothy L. Collins, “Rent Regulation in New York: Myths and Facts”, 2009, p. 17, <https://drive.google.com/file/d/1Lo6qeKjEqZ03RUo9tSLyUvABsScrn9Mz/view?usp=sharing>.
- 217 Edward G. Goetz, Anthony Damiano, Peter Hendee Brown, Patrick Alcorn y Jeff Matson, “Minneapolis Rent Stabilization Study”, Minneapolis, MN: Center for Urban and Regional Affairs, 2021. p. 2, 52-3, <https://www.cura.umn.edu/sites/cura.umn.edu/files/2021-08/Minneapolis-Rent-Stabilization-Study-web.pdf>. Para una comparación de cómo diversas formas de estabilización de alquileres seguirían permitiendo a la mayoría de los propietarios una rentabilidad justa en Sydney, Australia, véase también: Alistair Sisson, “Rent Regulations Are No Silver Bullet, but They Would Help Make Renting Fairer”, *The Conversation*, 9 de enero de 2024, <http://theconversation.com/rent-regulations-are-no-silver-bullet-but-they-would-help-make-renting-fairer-218579>; Sisson y Penelope Bowyer-Pont, “Regulating Rents: International Examples & Experience”. Macquarie University; Shelter New South Wales; Tenants’ Union of New South Wales, noviembre de 2023, <https://sheltersnsw.org.au/wp-content/uploads/2023/12/2023-11-RentRegulation-Sisson.pdf>.
- 218 John Ingram Gilderbloom y Lin Ye, “Pros and Cons of Rent Control”, en *Invisible City: Poverty, Housing, and New Urbanism*, Austin: University of Texas Press, 2008, p. 77, <http://ebookcentral.proquest.com/lib/socal/detail.action?docID=3443272>.
- 219 **See also page \_\_.** Por ejemplo, <https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2024/12/Rent-Increase-Bulletin-RSTPO-Jan-2025-June-2025.pdf>; Shane Philipps, “Revisiting LA’s Rent Stabilization Ordinance and ‘Allowable Rent Increases,’” Policy Brief, UCLA Lewis Center for Regional Policy Studies, 2019, [https://www.lewis.ucla.edu/wp-content/uploads/sites/17/2019/11/2019\\_Phillips\\_RSO\\_FF.pdf](https://www.lewis.ucla.edu/wp-content/uploads/sites/17/2019/11/2019_Phillips_RSO_FF.pdf); Berkeley Rent Board, “Important Information on the 2025 AGA, and the Upcoming Annual Security Deposit Interest Payment,” 4 de noviembre de 2024, <https://rentboard.berkeleyca.gov/elected%20rent%20board/news/important-information-2025-aga-and-upcoming-annual-security-deposit>.
- 220 Antes de la desregulación de los alquileres entre ocupantes en todo el estado en 1999. Heskin, Levine y Garrett, “The Effects of Vacancy Control”, p. 170.
- 221 Agencia de Control de Alquileres, “Informe anual 2017 de la mesa directiva de control de alquileres de Santa Mónica”, 21.
- 222 Heskin, Levine y Garrett, “The Effects of Vacancy Control”, 166; Kelekian, “2009 Survey of Tenants”, 17-18.
- 223 John Ingram Gilderbloom, y Lin Ye. “Pros y contras del control de alquileres”. En *Invisible City: Poverty, Housing, and New Urbanism*, Austin: University of Texas Press, 2008, p. 90. <http://ebookcentral.proquest.com/lib/socal/detail.action?docID=3443272>.
- 224 Chester W. Hartman, *Ciudad en venta: The Transformation of San Francisco*. Rev. and Updated ed. Berkeley: University of California Press, 2002, p. 346, <https://doi.org/10.1525/9780520914902>.

- 225 Kenneth Baar, Patrick Burns, Daniel Flaming y Anthony W. Orlando, “Equitable Rent: Rent Stabilization Standards in the City of Los Angeles”, Los Ángeles: Economic Roundtable, septiembre de 2024, p. 85, <https://economicrt.org/wp-content/uploads/2024/09/Equitable-Rent-Economic-Roundtable-report-on-the-RSO-9-12-2024-compact.pdf>.
- 226 Laura Gil-Trejo, Rachel Peterson, Frederick Rose y Eduardo Castillo, “Berkeley Rent Stabilization Board Survey of Tenants of Registered Rental Units: 2022 Report”. Ciudad de Berkeley; Centro de Investigación de Ciencias Sociales, CalState Fullerton, 2023, p. 25-26, <https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/2022%20Tenant%20Survey%20Presentation%20and%20Results.pdf>.
- 227 Rent Control Agency, “Santa Monica Rent Control Board 2024 Annual Report,” Santa Monica, CA: Santa Monica Rent Control Board, 2025, p. 10, 18, <https://www.santamonica.gov/media/Document%20Library/Topic%20Explainers/Rent%20Control%20Information%20by%20Subject/SMRCB%202024%20Annual%20Report.pdf>.
- 228 Rent Stabilization and Housing Division, “Rent Stabilization Program Annual Report 2017-2018”, City of West Hollywood Rent Stabilization and Housing Division, 2018, p. 7, <https://www.weho.org/home/showpublisheddocument/41186/637018038832870000>.
- 229 Departamento de Vivienda de la Ciudad de San José, “Programa de estabilización de alquileres: Updated Draft Strategic Plan 2023-2026”, Departamento de Vivienda de la Ciudad de San José, septiembre de 2023, p. 11, <https://www.sanjoseca.gov/home/showpublisheddocument/105133/638318580900100000>.
- 230 Ricardo Tranjan y Paulina Vargatho, “Rent Control in Ontario: The Facts, the Flaws, the Fixes”, Ontario: Canadian Centre for Policy Alternatives, septiembre de 2024, p. 4, 11, 20, <https://policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/Ontario%20Office/2024/04/rent-control-in-ontario.pdf>.
- 231 Los Angeles City Council, Housing, Community, and Economic Development Committee, “Renter Update: Economic Roundtable” (Los Angeles City Council, Housing, Community, and Economic Development Committee, 29 de septiembre de 2010), 9, <https://drive.google.com/file/d/1jVN2fitsHeYnt-3V6eJhBpRbnMPff9kY/view?usp=sharing>.
- 232 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), [https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture\\_Web\\_08-02-19.pdf](https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf). Para obtener pruebas sobre los beneficios desproporcionados del control de alquileres para las personas mayores, véase Clark y Heskin, “The Impact of Rent Control on Tenure Discounts and Residential Mobility”; Kelekian, “Report on the April–May 2009 Survey of Tenants of Registered Rental Units” (Berkeley Rent Stabilization Board, 15 de marzo de 2010), [https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/2022-01/Survey\\_Tenant\\_2009.pdf](https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/2022-01/Survey_Tenant_2009.pdf); Kelekian et al., “Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market”. Para las pruebas de los beneficios desproporcionados a las personas que viven con discapacidad, véase Kelekian, “2009 Survey of Tenants”; Kelekian et al., “Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market”. Para pruebas de los beneficios para las familias con niños, véase Levine, Grigsby y Heskin, “Who Benefits from Rent Control?” y nota 231. Los hogares de inquilinos tienen ahora más probabilidades de incluir niños que los hogares de propietarios, y las familias con niños se encuentran entre las que más sufren los recortes en las ayudas a la vivienda (véase Joint Center for Housing Studies de la Universidad de Harvard, “America’s Rental Housing 2017”; Kingsley, “Trends in Housing Problems”).
- 233 Se consideran de bajos ingresos los hogares con ingresos anuales de hasta el 80% del ingreso medio de la zona (AMI); análisis de PolicyLink de los datos de la Encuesta de Viviendas y Vacantes de la Ciudad de Nueva York 2023. NYU Furman Center, “Profile of Rent-Stabilized Units and Tenants in New York City”, 4. Véase también Gaumer, “2023 New York City Housing and Vacancy Survey: Selected Initial Findings”, Nueva York: New York City Department of Housing Preservation and Development, 2024, p. 50 <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf>.

- 234 Para unidades de 2 dormitorios. W. A. V. Clark y Allan D. Heskin, “The Impact of Rent Control on Tenure Discounts and Residential Mobility”, 115. Los inquilinos estabilizados en Los Ángeles y San José siguen siendo desproporcionadamente de bajos ingresos: véase Baar et al., “Equitable Rent: Rent Stabilization Standards in the City of Los Angeles”, Los Ángeles: Economic Roundtable, septiembre de 2024, p. 23-26, <https://economicrt.org/wp-content/uploads/2024/09/Equitable-Rent-Economic-Roundtable-report-on-the-RSO-9-12-2024-compact.pdf>; Burns y Flaming, “Outcomes from Rent Stabilization in San José”, Economic Roundtable, noviembre de 2019, p. 10, <https://www.sanjoseca.gov/home/showpublisheddocument/58855/637257392314200000>.
- 235 Laura Gil-Trejo, Rachel Peterson, Frederick Rose, and Eduardo Castillo, “Berkeley Rent Stabilization Board Survey of Tenants of Registered Rental Units: 2022 Report,” City of Berkeley; Social Science Research Center, CalState Fullerton, 2023, p. 2, <https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/2022%20Tenant%20Survey%20Presentation%20and%20Results.pdf>; Kelekian et al., “Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market”, 17; Kelekian, “2009 Survey of Tenants”, 19.
- 236 En California, sobre todo en las unidades de alquiler controlado que tenían regulación de los alquileres entre ocupantes. Ameer Chew, “How Rent Control Promotes Racial Equity”, *Shelterforce*, 2 de abril de 2020, <https://shelterforce.org/2020/04/02/how-rent-control-promotes-racial-equity/>; E. Gaumer, “2023 New York City Housing and Vacancy Survey: Selected Initial Findings”, Nueva York: New York City Department of Housing Preservation and Development, 2024, p. 50, <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf>; NYU Furman Center, “Profile of Rent-Stabilized Units and Tenants in New York City”; Ambrosius, Joshua D. et al., “Forty Years of Rent Control”; Gilderbloom, John I. and Ye, Lin, “Thirty Years of Rent Control”; David P. Sims, “Rent Control Rationing and Community Composition: Evidence from Massachusetts”, *The B.E. Journal of Economic Analysis & Policy* 11, n° 1 (2011): 28; Heskin, Levine y Garrett, “The Effects of Vacancy Control”; Kelekian, “2009 Survey of Tenants”, 17-18; Laura Gil-Trejo, Rachel Peterson, Frederick Rose y Eduardo Castillo, “Berkeley Rent Stabilization Board Survey of Tenants of Registered Rental Units: 2022 Report”, Ciudad de Berkeley; Social Science Research Center, CalState Fullerton, 2023, <https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/2022%20Tenant%20Survey%20Presentation%20and%20Results.pdf>; Baar et al., “Equitable Rent: Rent Stabilization Standards in the City of Los Angeles”, Los Ángeles: Economic Roundtable, septiembre de 2024, p. 23-26, <https://economicrt.org/wp-content/uploads/2024/09/Equitable-Rent-Economic-Roundtable-report-on-the-RSO-9-12-2024-compact.pdf>; Burns y Flaming, “Outcomes from Rent Stabilization in San José”, Economic Roundtable, noviembre de 2019, <https://www.sanjoseca.gov/home/showpublisheddocument/58855/637257392314200000>.
- 237 Clark y Heskin, “The Impact of Rent Control”, p. 114.
- 238 Por ejemplo, véase Manuel Pastor, Vanessa Carter y Maya Abood, “Rent Matters: What Are the Impacts of Rent Stabilization Measures?” (Los Ángeles: Program for Environmental & Regional Equity, 2018), <https://dornsife.usc.edu/eri/wp-content/uploads/sites/41/2023/01/2018RentMattersPERE.pdf>; David P. Sims, “Fuera de control”; Autor et al., “Housing Market Spillovers: Evidence from the End of Rent Control in Cambridge Massachusetts” (Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research, 2012), <https://economics.mit.edu/files/9760>; Peter Dreier, “Rent Deregulation in California and Massachusetts: Politics, Policy, and Impacts” (Los Ángeles, CA: Occidental College, 14 de mayo de 1997), [https://peterdreier.com/wp-content/uploads/2014/04/Rent\\_Deregulation\\_In\\_California\\_Massachusetts.pdf](https://peterdreier.com/wp-content/uploads/2014/04/Rent_Deregulation_In_California_Massachusetts.pdf); Newman y Wyly, “The Right to Stay Put, Revisited”; Heskin, Levine y Garrett, “The Effects of Vacancy Control”; Levine, Grigsby y Heskin, “Who Benefits from Rent Control?”; Madeleine Parker y Karen Chapple, “Revisiting Rent Stabilization in the Neighborhood Context: The Potential Impact of Rent Regulation on Community Stability and Security in the New York Metropolitan Region”, *Fordham Urb. L.J.* 46, no. 1137 (2019), <https://ir.lawnet.fordham.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2774&context=ulj>. Además, para un argumento de que el control de alquileres puede ayudar a desegregar las zonas urbanas, véase Derek Wells, “The Price of Diversity: Rent Control and Desegregation of Urban Areas”, *Suffolk U. L. Rev.* 55, n.º 155 (2022), <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/sufflr55&div=11&id=&page=>.
- 239 Gaumer, “2023 New York City Housing and Vacancy Survey”, p. 50; Tom Waters y Victor Bach, “Housing the City of Immigrants: Many Immigrant Communities Are Vulnerable to Unaffordable Rents and Other Housing Stresses”, Policy Brief (Community Service Society, marzo de 2011), <https://smhttp-ssl-58547.nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/HousingCityofImmigrantsPolicyBriefMarch2011.pdf.pdf>.

- 240 Nota: La encuesta de la mesa directiva de estabilización de alquileres de Berkeley recoge datos sobre el sexo de los cabezas de familia, pero no ha informado de un análisis al respecto. Véase Gyourko y Linneman, “Equity and Efficiency Aspects of Rent Control”, 59, 64; Kelekian, “2009 Survey of Tenants”; Mark Uh, “From Own To Rent: Who Lost The American Dream?”, Trulia Research, 11 de febrero de 2016, <https://www.trulia.com/research/own-to-rent/>; Burns y Flaming, “Outcomes from Rent Stabilization in San José”, Economic Roundtable, noviembre de 2019, p. 29, <https://www.sanjoseca.gov/home/showpublisheddocument/58855/637257392314200000>.
- 241 Neil Websdale y Byron Johnson, “Reducing Woman Battering: The Role of Structural Approaches”, en *Domestic Violence at the Margins: Readings on Race, Class, Gender, and Culture*, ed. N. J. Sokoloff. N. J. Sokoloff y C. Pratt (New Brunswick, N.J.: Rutgers University Press, 2005), 389-415; Chiquita Rollins et al., “Housing Instability Is as Strong a Predictor of Poor Health Outcomes as Level of Danger in an Abusive Relationship: Findings From the SHARE Study”, *Journal of Interpersonal Violence* 27, no. 4 (1 de marzo de 2012): 623-43.
- 242 Gaumer, “2023 New York City Housing and Vacancy Survey: Selected Initial Findings”, Nueva York: New York City Department of Housing Preservation and Development, 2024, p. 50, <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf>.
- 243 En 2009, esta cifra era del 27% de los inquilinos a largo plazo con alquiler estabilizado. Por “inquilinos de larga duración” se entiende aquellos cuyos alquileres aún no están sujetos a la desregulación de los alquileres entre inquilinatos, porque se mudaron a su unidad actual antes de 1999, cuando entró en vigor por primera vez la desregulación de alquileres entre inquilinatos en California. En general, el 16% de los hogares de alquiler estabilizado de Berkeley incluyen a alguien con enfermedad crónica o discapacidad en 2022. Laura Gil-Trejo, Rachel Peterson, Frederick Rose, y Eduardo Castillo, “Berkeley Rent Stabilization Board Survey of Tenants of Registered Rental Units: 2022 Report (Encuesta de la Junta de Estabilización de Alquileres de Berkeley a inquilinos de unidades de alquiler registradas: Informe 2022)”, Ciudad de Berkeley; Social Science Research Center, CalState Fullerton, 2023, p. 2, 20-1, <https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/2022%20Tenant%20Survey%20Presentation%20and%20Results.pdf>; Kelekian, “2009 Survey of Tenants”; Kelekian et al., “Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market (La estabilización de los alquileres y el mercado de vivienda de alquiler de Berkeley)”.
- 244 Véase el Apéndice B para la metodología y el Apéndice C para las cifras estimadas completas.
- 245 Análisis del National Equity Atlas de los microdatos quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2022 de IPUMS USA.
- 246 Análisis del National Equity Atlas de los microdatos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2022 y 2023 de IPUMS USA.
- 247 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), [https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture\\_Web\\_08-02-19.pdf](https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf).
- 248 Gaumer, “Encuesta sobre vivienda y vacantes en la ciudad de Nueva York 2023: Selected Initial Findings”, Nueva York: New York City Department of Housing Preservation and Development, 2024, p. 5, <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf>.
- 249 Las viviendas de alquiler regulado se refieren a unidades de alquiler controlado y de alquiler estabilizado. Los bajos ingresos se definen como hogares con ingresos anuales de hasta el 80 por ciento del ingreso medio de la zona (AMI). Análisis de PolicyLink de los datos de la Encuesta de Viviendas y Vacantes de la Ciudad de Nueva York de 2023. Mientras tanto, Mironova y Stein definen los ingresos bajos como aquellos que ganan por debajo del 200 por ciento del nivel federal de pobreza (41.182 dólares para una familia de tres en 2020); esto corresponde aproximadamente al 30 por ciento del AMI en 2020, que fue de 30.700 dólares para la ciudad de Nueva York. Oksana Mironova y Samuel Stein, “Our Fast Analysis of the 2021 New York City Housing and Vacancy Survey”, Policy Brief, Community Service Society, octubre de 2023, p. 1-2, [https://smhttp-ssl-58547.nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/101023\\_HVS\\_brief\\_Sept\\_2023\\_V4.pdf](https://smhttp-ssl-58547.nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/101023_HVS_brief_Sept_2023_V4.pdf); <https://www.uhab.org/resource/2020-income-limits/>.

- 250 Se considera que los hogares están sobrecargados de alquiler, o que pagan un alquiler inasequible, si gastan más del 30 por ciento de sus ingresos en alquiler y servicios públicos. Mironova y Stein, p. 2; PolicyLink y Community Service Society, análisis de los datos de la Encuesta de Viviendas y Vacantes de la ciudad de Nueva York 2023.
- 251 Sin embargo, hasta un tercio de estos hogares con bajos ingresos con viviendas asequibles en viviendas de alquiler estabilizado probablemente también reciben algún tipo de ayuda para el alquiler subvencionada por el gobierno (por ejemplo, vales). Debido a la gran diferencia entre los alquileres y los ingresos, los subsidios del gobierno siguen siendo fundamentales para ayudar a garantizar que los hogares más pobres en viviendas de alquiler estabilizado no estén sobrecargados por el alquiler. Se considera que un hogar tiene una vivienda asequible si no gasta más del 30% de sus ingresos en alquiler y servicios públicos. Los hogares con ingresos bajos se definen como aquellos con ingresos anuales de hasta el 80 por ciento de los ingresos medios del área (AMI). Análisis de PolicyLink de los datos de la Encuesta de Viviendas y Vacantes de la Ciudad de Nueva York 2023.
- 252 Molly Goldberg, Dean Preston y Aimee Inglis, “El costo de Costa-Hawkins: A Report by the San Francisco Anti-Displacement Coalition” (San Francisco Anti-Displacement Coalition, julio de 2018), 6, <https://sfadc.org/wp-content/uploads/2018/07/The-Cost-of-Costa-Hawkins-On-Screen-Version.pdf>.
- 253 Véase el Apéndice B para la metodología y el Apéndice C para las cifras estimadas completas.
- 254 Joint Center for Housing Studies de la Universidad de Harvard, “America’s Rental Housing 2017” (Joint Center for Housing Studies de la Universidad de Harvard, 2017), 14, [https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/media/imp/harvard\\_jchs\\_americas\\_rental\\_housing\\_2017\\_0.pdf](https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/media/imp/harvard_jchs_americas_rental_housing_2017_0.pdf).
- 255 Sobre la focalización de los propietarios corporativos en las comunidades racializadas, véase, por ejemplo: Meredith Abood, “Securitizing Suburbia: The Financialization of Single-Family Rental Housing and the Need to Redefine ‘Risk’” (Tesis, Urban Studies & Planning, Massachusetts Institute of Technology, 2017), <https://dspace.mit.edu/handle/1721.1/111349>; ACCE, AFR y Public Advocates, “Wall Street Landlords Turn American Dream into a Nightmare”, 17 de enero de 2018, 18, <https://assets.nationbuilder.com/acceinstitute/pages/1153/attachments/original/1570049936/WallstreetLandlordsFinalReport.pdf>; Elora Raymond et al., “Corporate Landlords, Institutional Investors, and Displacement: Eviction Rates in Single-Family Rentals”, Community & Economic Development Discussion Paper (Atlanta: Federal Reserve Bank of Atlanta, diciembre de 2016), 18, [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2893552](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2893552); Evan Bissell y Eli Moore, “Housing Policy and Belonging in Richmond” (Haas Institute for a Fair and Inclusive Society, enero de 2018), 54, [https://haasinstitute.berkeley.edu/sites/default/files/haasinstitute\\_housingandbelongingrichmond\\_pssprint\\_jan11.pdf](https://haasinstitute.berkeley.edu/sites/default/files/haasinstitute_housingandbelongingrichmond_pssprint_jan11.pdf); Joel Montano, “Piercing the Corporate Veil of LLC Landlordism: A Predatory Landlord’s Eviction Machine of Black and Brown Bodies in Los Angeles’ Working-Class Neighborhoods, 1996-2019” (Máster en Planificación Urbana y Regional, Los Ángeles, Universidad de California, Los Ángeles, 2020), <https://ucla.app.box.com/s/8gsq0kpvj3h53kz31kr2a5lxh1k6eam6>; Aaron Mendelson, “Deceit, Disrepair and Death Inside a Southern California Rental Empire”, 12 de febrero de 2020, <https://projects.laist.com/2020/pama/>.
- 256 Por ejemplo, Mobile Home Park Home Owners Allegiance, “California Mobile Home Park Space Rent Stabilization Ordinances (RSO, SRSO)”, 26 de febrero de 2025, <https://mhphoa.com/ca/rso/>; Manufactured Home Owners Association of New Jersey, “Laws & Legislation”, 2024, <https://www.mhoanj.org/resources/laws-legislation/>.
- 257 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), [https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture\\_Web\\_08-02-19.pdf](https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf).
- 258 Leslie Gordon, “Fortalecimiento de las comunidades a través del control de alquileres y los desalojos por causa justa: Case Studies from Berkeley, Santa Monica, and Richmond” (Urban Habitat, enero de 2018), 10, [https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/2022-01/Other\\_2018\\_Jan\\_Urban%20Habitat\\_Strengthening%20Communities%20Through%20Rent%20Control.pdf](https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/2022-01/Other_2018_Jan_Urban%20Habitat_Strengthening%20Communities%20Through%20Rent%20Control.pdf).
- 259 *Ibidem*, p. 10.
- 260 Kelekian y otros, “Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market”, 21.

- 261 Los altos costos de la falta de vivienda también incluyen el precio de la criminalización y el encarcelamiento; estas prácticas son inhumanas, exacerbando el problema y deberían reformarse. National Alliance to End Homelessness, “Ending Chronic Homelessness Saves Taxpayers Money”, National Alliance to End Homelessness, 17 de febrero de 2017, <https://endhomelessness.org/wp-content/uploads/2024/10/Cost-Savings-from-PSH.pdf>.
- 262 Diana Elliott y Emma Kalish, “The Cost of Eviction and Unpaid Bills of Financially Insecure Families for City Budgets”, (Urban Institute, 24 de enero de 2019), <https://www.urban.org/policy-centers/cross-center-initiatives/opportunity-ownership/projects/cost-eviction-and-unpaid-bills-financially-insecure-families-city-budget>.
- 263 Ameer Chew y Sarah Treuhaft, “Nuestros hogares, nuestro futuro: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities”, (PolicyLink; Center for Popular Democracy; The Right to the City Alliance, 2019), [https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture\\_Web\\_08-02-19.pdf](https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf).
- 264 E. Gaumer, “2023 New York City Housing and Vacancy Survey: Selected Initial Findings”, Nueva York: New York City Department of Housing Preservation and Development, 2024, p. 50, <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf>.
- 265 Los ingresos bajos se definen como hogares con ingresos anuales de hasta el 80 por ciento del ingreso medio de la zona. Análisis de PolicyLink de los datos de la Encuesta de Viviendas y Vacantes de la Ciudad de Nueva York 2023.
- 266 Oksana Mironova y Samuel Stein. “Our Fast Analysis of the 2021 New York City Housing and Vacancy Survey”, Policy Brief, Community Service Society, octubre de 2023, p.4, [https://smhttp-ssl-58547.nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/101023\\_HVS\\_brief\\_Sept\\_2023\\_V4.pdf](https://smhttp-ssl-58547.nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/101023_HVS_brief_Sept_2023_V4.pdf); Gaumer “2023 New York City Housing and Vacancy Survey: Selected Initial Findings”, Nueva York: New York City Department of Housing Preservation and Development, 2024, p. 50, <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf>.
- 267 Se consideran familias con ingresos bajos aquellas con ingresos anuales de hasta el 80% de los ingresos medios de la zonaj (AMI). Análisis de PolicyLink de los datos de la Encuesta de Viviendas y Vacantes de la Ciudad de Nueva York de 2023.
- 268 <https://portal.311.nyc.gov/article/?kanumber=KA-03296>; <https://www.thecity.nyc/2024/06/17/rent-guidelines-board-hikes-regulated-leases/>. Además de su inventario de viviendas “de alquiler estabilizado”, la ciudad de Nueva York cuenta con un número menor de viviendas “de alquiler controlado” sujetas a diferentes regulaciones de aumento del alquiler: <https://rentguidelinesboard.cityofnewyork.us/resources/faqs/rent-control/#how>.
- 269 <https://umsbilling.com/a-look-at-the-st-paul-rent-stabilization-ordinance/>; <https://www.stpaul.gov/departments/safety-inspections/rent-buy-sell-property/rent-stabilization>; <https://minnesotareformer.com/2025/05/08/st-paul-walks-back-rent-control/>.
- 270 Melo, Frederick. “Un tercio de St. Paul ya está exento del control de alquileres mientras se acumulan las excepciones”. *Pioneer Press*, 28 de mayo de 2023. <https://www.twincities.com/2023/05/28/one-third-of-st-paul-now-exempt-from-rent-control-as-exceptions-pile-up/>; Melo, Frederick. “Paul City Council Ends Rent Control For Housing Built After 2004,” *Pioneer Press*, 8 de mayo de 2025. <https://www.twincities.com/2025/05/07/st-paul-city-council-rent-control-amendments/>.
- 271 <https://www.stpaul.gov/departments/safety-inspections/rent-buy-sell-property/rent-stabilization>.
- 272 Esto refleja los datos del Censo desde 2018. De 2018 a 2019, el alquiler medio por contrato aumentó un 8%, y de 2019 a 2021, aumentó un 8%, ralentizándose con la pandemia de COVID-19. U.S. Census Bureau, “B25058: MEDIAN CONTRACT RENT (DOLLARS)—Census Bureau Table,” 2025, [https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2021.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+\(Dollars\)&g=160XX00US2758000](https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2021.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=160XX00US2758000) [https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+\(Dollars\)&g=160XX00US2758000](https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=160XX00US2758000).
- 273 Ibid; [https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+\(Dollars\)&g=160XX00US2758000](https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=160XX00US2758000).

- 274 Dillon, Liam. “California limitará los aumentos de alquiler bajo el proyecto de ley firmado por el gobernador Gavin Newsom”. *Los Angeles Times*, 9 de octubre de 2019. <https://www.latimes.com/california/story/2019-10-08/california-rent-cap-tenant-protections-signed>; <https://oag.ca.gov/news/press-releases/attorney-general-bonta-issues-consumer-alerts-allowable-rent-hike-limits>.
- 275 Por ejemplo, <https://www.tenantstogether.org/resources/list-rent-control-ordinances-city>.
- 276 Phillips, Shane. “Revisando la ordenanza de estabilización de alquileres de LA y los ‘aumentos de alquiler permitidos’”. Policy Brief. UCLA Lewis Center for Regional Policy Studies, 2019. [https://www.lewis.ucla.edu/wp-content/uploads/sites/17/2019/11/2019\\_Phillips\\_RSO\\_FF.pdf](https://www.lewis.ucla.edu/wp-content/uploads/sites/17/2019/11/2019_Phillips_RSO_FF.pdf).
- 277 Los datos del censo muestran que los aumentos en el alquiler contractual medio general siguen aproximadamente este límite, manteniéndose en torno al 4-5 por ciento anual de 2021 a 2023; véase [https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+\(Dollars\)&g=160XX00US0644000](https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=160XX00US0644000); <https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2024/12/Rent-Increase-Bulletin-RSTPO-Jan-2025-June-2025.pdf>.
- 278 <https://rentboard.berkeleyca.gov/rights-responsibilities/rent-levels/annual-general-adjustment>.
- 279 Laura Gil-Trejo, Rachel Peterson, Frederick Rose y Eduardo Castillo, “Berkeley Rent Stabilization Board Survey of Tenants of Registered Rental Units: 2022 Report”, (Ciudad de Berkeley; Centro de Investigación de Ciencias Sociales, CalState Fullerton, 2023), <https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/2022%20Tenant%20Survey%20Presentation%20and%20Results.pdf>.
- 280 Andrews, Garrett. “State Releases Latest Rent Control Cap”. *Oregon Business* (blog), 26 de septiembre de 2024. <https://oregonbusiness.com/state-releases-latest-rent-control-cap/>.
- 281 Bungalow Team, “Oregon’s Rent Control Law, Explained”, 1 de febrero de 2022, <https://bungalow.com/articles/oregons-rent-control-law-explained>; Estado de Oregón, “Agencia inmobiliaria de Oregón: Annual Maximum Rent Increase Is 10% for 2025,” Oregon.gov, diciembre de 2024, <https://www.oregon.gov/rea/newsroom/Pages/2024-OREN-J/Annual-Maximum-Rent-Increase-10-percent-2025.aspx>.
- 282 Glenn Epps, “Phillipsburg Adopts Rent Intervention Method, Gets Mixed Response from Crowd”, *lehighvalleylive*, 2 de diciembre de 2024, <https://www.lehighvalleylive.com/phillipsburg/2024/12/phillipsburg-adopts-rent-intervention-method-gets-mixed-response-from-crowd.html>; Epps, “\$10K Study Supports P’burg’s Call for Rent-Control Intervention. Here’s What Else We Learned”, *lehighvalleylive.com*, 21 de septiembre de 2024, <https://www.lehighvalleylive.com/phillipsburg/2024/09/10k-study-supports-pburgs-call-for-rent-control-intervention-heres-what-else-we-learned.html>.
- 283 Taylor, Yesim Sayin. “Evaluación de los alquileres en el distrito”. D.C. Policy Center, 17 de marzo de 2020. [https://dcpolicycenter.wpenginepowered.com/wp-content/uploads/2020/03/Rental-Housing-Report.Final\\_March-15.pdf](https://dcpolicycenter.wpenginepowered.com/wp-content/uploads/2020/03/Rental-Housing-Report.Final_March-15.pdf).
- 284 U.S. Census Bureau, “B25058: Median Contract Rent (Dollars) - Montgomery County, MD,” 2025, [https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+\(Dollars\)&g=050XX00US24031](https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=050XX00US24031) [https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2021.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+\(Dollars\)&g=050XX00US24031](https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2021.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=050XX00US24031); [https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+\(Dollars\)&g=050XX00US24031](https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=050XX00US24031); [https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2019.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+\(Dollars\)&g=050XX00US24031](https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2019.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=050XX00US24031); Delia Goncalves, “‘People Are Suffering’ | Renters Fear Losing Their Homes as Rent Cap expires in Montgomery County”, *wusa9.com*, 16 de mayo de 2022, <https://www.wusa9.com/article/news/local/renters-fear-losing-their-homes-as-rent-cap-expires-in-montgomery-county/65-38e0ff70-070d-4b9f-961e-200d0368c061>.
- 285 Condado de Montgomery, “Rent Stabilization”, Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios, 21 de marzo de 2025. <https://www.montgomerycountymd.gov/dhca/Tenants/RentStabilization.html>; Scott Bruton, “Rent Stabilization Regulation Overview”, Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios, Condado de Montgomery, 2024, <https://www.montgomerycountymd.gov/DHCA/Resources/Files/Rent%20Stabilization/RS%20Overview%20for%20Landlords%20pdf.pdf>.

- 286 Eric Seymour, Will Payne, Kathe Newman, Shiloh Deitz y Lauren Nolan, “Rent Control in New Jersey: What Is It? ¿Dónde está? ¿Cómo funciona? Ralph W. Voorhees Center for Civic Engagement & Edward J. Bloustein School of Planning and Public Policy, Rutgers University, marzo de 2024, p. 3, <https://rwv.rutgers.edu/wp-content/uploads/2024/03/Rent-Control-in-NJ-2024-FINAL-.pdf>.
- 287 *Ibidem*, p. 6-9.
- 288 Por ejemplo, Insider NJ, “Perth Amboy Mayor, Council Betray Tenants Allow Rent Control Ordinance to Be Invalidated”, 18 de septiembre de 2020, <https://www.insidernj.com/press-release/perth-amboy-mayor-council-betray-tenants-allow-rent-control-ordinance-invalidated/>.
- 289 Camille Furst, “Rents Can’t Go up More than 3% in This N.J. City as Council Adopts New Rent Control Rules,” NJ.com, 20 de octubre de 2022, <https://www.nj.com/news/2022/10/rents-cant-go-up-more-than-3-in-this-nj-city-as-council-adopts-new-rent-control-rules.html>.
- 290 Oficina del alcalde, “Carta sobre la ordenanza de control de alquileres”. Ciudad de Perth Amboy, 2022, [https://cdnsm5-hosted.civillive.com/UserFiles/Servers/Server\\_11204924/File/Departments/Municipal%20Boards/Rent%20Leveling/Rent%20Control%20Ordinance%20Letter\\_11032022\\_FINAL\\_11082022.pdf](https://cdnsm5-hosted.civillive.com/UserFiles/Servers/Server_11204924/File/Departments/Municipal%20Boards/Rent%20Leveling/Rent%20Control%20Ordinance%20Letter_11032022_FINAL_11082022.pdf).
- 291 Eric Kiefer, “City Council Beefs Up Rent Control Laws In Newark (VIDEO),” Newark, NJ Patch, 8 de junio de 2023, <https://patch.com/new-jersey/newarknj/city-council-beefs-rent-control-laws-newark-video>.
- 292 Newark limita el aumento de los alquileres de viviendas multifamiliares y unifamiliares al 4% o al índice de precios al consumidor, lo que sea inferior. En 2023, el Ayuntamiento intentó limitar al 5% los aumentos de los alquileres de los apartamentos construidos en los últimos 30 años, desafiando la prohibición estatal de cubrir estos edificios más nuevos; pero más tarde, Newark lo modificó para prohibir los aumentos “desmesurados” indefinidos de los alquileres sin una definición porcentual fija. Steve Strunsky, “As the Market Heats up, Newark Tries to Keep Rents under Control”. NJ.com, 9 de agosto de 2023, <https://www.nj.com/essex/2023/08/as-the-market-heats-up-newark-tries-to-keep-rents-under-control.html>; Linda Moss, “New Jersey’s Biggest City Drops 5% Rent-Increase Cap for New Multifamily Housing”, CoStar, 15 de diciembre de 2023, <https://www.costar.com/article/883559202/new-jerseys-biggest-city-drops-5-rent-increase-cap-for-new-multifamily-housing>.
- 293 National Equity Atlas, “Eliminar la carga de alquiler” <https://nationalequityatlas.org/indicators/Eliminate-rent-burden?breakdown=average-gain>.
- 294 Jonathan Fisher y otros, “Estimating the Marginal Propensity to Consume Using the Distributions of Income, Consumption, and Wealth” (Washington Center for Equitable Growth, 19 de abril de 2018), <https://equitablegrowth.org/working-papers/marginal-propensity-consume/>.
- 295 Por ejemplo, Sammi Aibinder y Lindsay Owens, “No Room for Rent: Addressing Rising Rent Prices through Public Investment and Public Power”. Issue Brief. Roosevelt Institute, 9 de noviembre de 2021, p. 4. <https://rooseveltinstitute.org/publications/no-room-for-rent-addressing-rising-rent-prices-through-public-investment-and-public-power/>.
- 296 Edber Macedo y otros, “Impact of Big Businesses in Chinatown” (UCLA Center for the Study of Inequality, julio de 2014), [http://www.urbandisplacement.org/sites/default/files/images/walmart\\_starbucks\\_final08011.pdf](http://www.urbandisplacement.org/sites/default/files/images/walmart_starbucks_final08011.pdf); Paul M. Ong, Chhandara Pech y Rosalie Ray, “TOD Impacts on Businesses in Four Asian American Neighborhoods” (UCLA Center for the Study of Inequality, mayo de 2014), [http://www.urbandisplacement.org/sites/default/files/images/overall\\_tod\\_final.pdf](http://www.urbandisplacement.org/sites/default/files/images/overall_tod_final.pdf); Ghebreegziabihir Debrezion, Eric Pels y Piet Rietveld, “The Impact of Railway Stations on Residential and Commercial Property Value: A Meta-Analysis”, *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 35, nº 2 (1 de agosto de 2007): 161-80; Sharon Zukin et al., “New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City”, *City & Community* 8, nº 1 (1 de marzo de 2009): 47-64.
- 297 Richard Florida, “The Urban Housing Crunch Costs the U.S. Economy About \$1.6 Trillion a Year”, CityLab, 2 de agosto de 2018, <http://www.citylab.com/housing/2015/05/the-urban-housingcrunch-costs-the-us-economy-about-16-trillion-a-year/393515/>.
- 298 Matthew Desmond y Carl Gershenson, “Inseguridad en la vivienda y el empleo entre los trabajadores pobres”, *Social Problems*, no. 0 (2016): 1-22.
- 299 Lauren Taylor, “Vivienda y salud: An Overview Of The Literature”, Health Affairs Health Policy Brief (Health Affairs, 7 de junio de 2018), <https://www.healthaffairs.org/doi/10.1377/hpb20180313.396577/full/>.

- 300 Manuel Pastor, Vanessa Carter y Maya Abood, “El alquiler importa: Cuáles son los impactos de las medidas de estabilización de alquileres?”. (Los Ángeles: Program for Environmental & Regional Equity, 2018), <https://dornsife.usc.edu/eri/wp-content/uploads/sites/41/2023/01/2018RentMattersPERE.pdf>; Nicole Montojo, Stephen Barton y Eli Moore, “Opening the Door for Rent Control: Toward a Comprehensive Approach to Protecting California’s Renters”, (Haas Institute for a Fair and Inclusive Society, 2018), [http://haasinstitute.berkeley.edu/sites/default/files/haasinstitute\\_rentcontrol.pdf](http://haasinstitute.berkeley.edu/sites/default/files/haasinstitute_rentcontrol.pdf); Chew y Treuhft, “Our Homes, Our Future: Cómo el control de alquileres puede construir comunidades estables y saludables”.
- 301 Megan Sandel y otros, “Unstable Housing and Caregiver and Child Health in Renter Families”, *Pediatrics* 141, nº 2 (febrero de 2018): 2017-2199.
- 302 Nick Graetz et al., “The impacts of rent burden and eviction on mortality in the United States, 2000-2019”, *Social Science & Medicine*, Volumen 340, (2024), <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2023.116398>.
- 303 Por ejemplo, Departamento de Salud Pública del condado de Los Ángeles, “Social Determinants of Health: Housing and Health in Los Angeles County”, *Social Determinants of Health* (Departamento de Salud Pública del Condado de Los Ángeles, febrero de 2015), [http://publichealth.lacounty.gov/ha/reports/LAHealthBrief2011/HousingHealth/SD\\_Housing\\_Fs.pdf](http://publichealth.lacounty.gov/ha/reports/LAHealthBrief2011/HousingHealth/SD_Housing_Fs.pdf); Sandra J. Newman y C. Scott Holupka, “Housing Affordability and Investments in Children”, *Journal of Housing Economics*, *Housing Policy in the United States*, 24, no. Suplemento C (1 de junio de 2014): 89-100.
- 304 Yong Liu et al., “Relationships Between Housing and Food Insecurity, Frequent Mental Distress, and Insufficient Sleep Among Adults in 12 US States, 2009”, *Preventing Chronic Disease* 11 (13 de marzo de 2014).
- 305 Los elevados costos de la vivienda pueden obligar a sacrificar otras necesidades básicas y se asocian a problemas de salud, como la reducción del consumo de medicamentos y de la atención de la salud, la inseguridad alimentaria, la mala autoevaluación de la salud, la hipertensión, la artritis, el estrés y la depresión maternos y la mala salud mental y conductual de los niños. Por ejemplo, Jeffrey Lubell et al., “Housing and Health: New Opportunities for Dialogue and Action” (National Center for Healthy Housing, 2011), [http://changelabsolutions.org/sites/default/files/Health%20%20Housing%20New%20Opportunities\\_final.pdf](http://changelabsolutions.org/sites/default/files/Health%20%20Housing%20New%20Opportunities_final.pdf); Joshua Sharfstein et al., “Is Child Health at Risk While Families Wait for Housing Vouchers?”, *American Journal of Public Health* 91, nº 8 (2001): 1191-1192; Angst et al., “How Do Renters Survive Unaffordability? Household-level impacts of rent burden in Los Angeles”, *Journal of Urban Affairs* (2023); Maguire, “The Role of Debt in the Maintenance of Homelessness”, *Frontiers in Public Health* 9 (2021); Pollack, Griffin y Lynch, “Housing Affordability and Health among Homeowners and Renters”, *American Journal of Preventative Medicine* vol 39, 6 (2010); Bills, West y Hargrove, “Housing Cost Burden and Maternal Stress among Very Low Income Mothers”, *Journal of Sociology & Social Welfare* 46 (2019); Graetz et al., “The Impacts of Rent Burden and Eviction on Mortality in the United States, 2000-2019”, *Social Science & Medicine* 340 (2024); Hess et al., “Cumulative Housing Cost Burden Exposures and Disadvantages to Children’s Well-Being and Health”, *Social Science Research* 119 (2024); Kirkpatrick y Tarasuk, “Housing Circumstances Are Associated with Household Food Access among Low-Income Urban Families”, *Journal of Urban Health* 88, núm: 284-296; Elliott, West y Castro, “Rent Burden and Depression Among Mothers: An analysis of primary caregiver outcomes”, *Journal of Policy Practice and Research* 2, no. 4 (2021): 285-300.
- 306 Harvard Joint Center for Housing Studies, “The State of the Nation’s Housing 2013” (Harvard Joint Center for Housing Studies, 2013), 5-6, <http://www.jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/son2013.pdf>.
- 307 Neil Websdale y Byron Johnson, “Reducing Woman Battering: The Role of Structural Approaches”, en *Domestic Violence at the Margins: Readings on Race, Class, Gender, and Culture*, ed. N. J. Sokoloff. N. J. Sokoloff y C. Pratt (New Brunswick, N.J.: Rutgers University Press, 2005), 389-415; Chiquita Rollins et al., “Housing Instability Is as Strong a Predictor of Poor Health Outcomes as Level of Danger in an Abusive Relationship: Findings From the SHARE Study”, *Journal of Interpersonal Violence* 27, no. 4 (1 de marzo de 2012): 623-43.

- 308 Por ejemplo, Hugo Vásquez-Vera et al., “The Threat of Home Eviction and Its Effects on Health through the Equity Lens: A Systematic Review”, *Social Science & Medicine* 175, no. Suplemento C (1 de febrero de 2017): 199-208; Matthew Desmond y Rachel Tolbert Kimbro, “Eviction’s Fallout: Housing, Hardship, and Health”, *Social Forces* 94, n.º 1 (septiembre de 2015): 295-324; Mindy Fullilove, *Root Shock: How Tearing Up City Neighborhoods Hurts America, and What We Can Do About It* (Random House Publishing Group, 2009).
- 309 Sungwoo Lim et al., “Impact of Residential Displacement on Healthcare Access and Mental Health among Original Residents of Gentrifying Neighborhoods in New York City”, *PLoS One* 12, n.º 12 (2017).
- 310 Por ejemplo, BARHII, “Displacement Brief” (BARHII Bay Area Regional Health Inequities Initiative, febrero de 2016), <https://phasocal.org/wp-content/uploads/2016/03/BARHII-displacement-brief.pdf>; T. Jelleyman y N. Spencer, “Residential Mobility in Childhood and Health Outcomes: A Systematic Review”, *Journal of Epidemiology & Community Health* 62, n.º 7 (1 de julio de 2008): 584-92; Maxia Dong et al., “Childhood Residential Mobility and Multiple Health Risks During Adolescence and Adulthood: The Hidden Role of Adverse Childhood Experiences”, *Archives of Pediatrics & Adolescent Medicine* 159, n.º 12 (1 de diciembre de 2005): 1104-10; Yerko Rojas, “Evictions and Short-Term All-Cause Mortality: A 3-Year Follow-up Study of a Middle-Aged Swedish Population”, *International Journal of Public Health* 62, no. 3 (1 de abril de 2017): 343-51; Ramphal et al., “Evictions and Infant and Child Health Outcomes: A systematic review”, *JAMA Network Open* 6, n.º 4 (2023); Schwartz et al., “Childhood Eviction and Cognitive Development”, *Social Science & Medicine* 292 (2022); Hatch y Yun, “Losing Your Home Is Bad for Your Health: Short- and Medium-Term Health Effects of Eviction on Young Adults”, *Housing Policy Debate* 31, no.3-5 (2020): 469-489; Smith et al., “Eviction from Rental Housing and Its Links to Health: A scoping review”, *Health & Place* 86 (2024); Hoke y Boen, “The Health Impacts of Eviction: Evidence from the national longitudinal study of adolescent to adult health”, *Social Science & Medicine* 273 (2021); Graetz et al., “The Impacts of Rent Burden and Eviction on Mortality in the United States, 2000-2019”, *Social Science & Medicine* 340 (2024).
- 311 Por ejemplo, Margot Kushel y Tiana Moore, “Toward a New Understanding: The California Statewide Study of People Experiencing Homelessness”, UC San Francisco Benioff Homelessness and Housing Initiative, junio de 2023, [https://homelessness.ucsf.edu/sites/default/files/2023-06/CASPEH\\_Report\\_62023.pdf](https://homelessness.ucsf.edu/sites/default/files/2023-06/CASPEH_Report_62023.pdf); Cheyenne Garcia, Kelly Doran y Margot Kushel, “Homelessness And Health: Factors, Evidence, Innovations That Work, And Policy Recommendations”, *Health Affairs* 43, n.º 2 (febrero de 2024): 164-71, <https://doi.org/10.1377/hlthaff.2023.01049>; Lydialyle Gibson, “How Homelessness Is a Public Health Crisis”, *Harvard Magazine*, 5 de abril de 2024, <https://www.harvardmagazine.com/2024/05/homelessness-public-health-crisis>.
- 312 Un estudio reveló que cada año adicional de vivienda estable se correlacionaba con una mejor salud mental. Ang Li, Emma Baker y Rebecca Bentley, “Understanding the Mental Health Effects of Instability in the Private Rental Sector: A Longitudinal Analysis of a National Cohort”, *Social Science @ Medicine* (1982) 296 (marzo de 2022): 114778. <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2022.114778>. Véase también: por ejemplo, Campaign for Housing and Community Development Funding, “A Place to Call Home: The Case for Increased Federal Investments in Affordable Housing” (Campaign for Housing and Community Development Funding; National Low Income Housing Coalition (NLIHC), 3 de marzo de 2017), <http://nlihc.org/sites/default/files/A-Place-To-Call-Home.pdf>; Angela A. Aidala et al., “Housing Status, Medical Care, and Health Outcomes Among People Living With HIV/AIDS: A Systematic Review”, *American Journal of Public Health*; Washington 106, n.º 1 (enero de 2016): 95; Matt Beyers et al., “Vida y muerte por causas no naturales: Health and Social Inequity in Alameda County” (Departamento de Salud Pública del Condado de Alameda, 2008), <http://www.acphd.org/media/53628/unnatcs2008.pdf>.
- 313 Sánchez, Pierina Ana, Moisés Gates y Sarah Serpas. «Empujados hacia fuera: Countering Housing Displacement in an Unaffordable Region». Center for New York City Affairs, 21 de febrero de 2018. <http://www.centernyc.org/pushed-out>. Véase también: Alex Horowitz, Chase Hatchett y Adam Staveski, “How Housing Costs Drive Levels of Homelessness”, Pew, 22 de agosto de 2023, <https://www.pewtrusts.org/en/research-and-analysis/articles/2023/08/22/how-housing-costs-drive-levels-of-homelessness>; Gregg Colburn y Clayton Page Aldern, *Homelessness Is a Housing Problem: How Structural Factors Explain U.S. Patterns*. University of California Press, 2022; Chris Glynn y Alexander Casey, “Homelessness Rises Faster Where Rent Exceeds a Third of Income”. Zillow Research, 11 de diciembre de 2018, <https://www.zillow.com/research/homelessness-rent-affordability-22247/>.

- 314 Oficina de Rendición de Cuentas del Gobierno de los Estados Unidos, “Homelessness: Better HUD Oversight of Data Collection Could Improve Estimates of Homeless Population”, 13 de agosto de 2020, <https://www.gao.gov/products/gao-20-433>.
- 315 Véase la nota 195; Pastor, Carter y Abood, “Rent Matters: What Are the Impacts of Rent Stabilization Measures?”; Dan Treglia, Thomas Byrne y Vijaya Tamla Rai, “Quantifying the Impact of Evictions and Eviction Filings on Homelessness Rates in the United States”, *Housing Policy Debate* 0, no. 0 (31 de marzo de 2023): 1–12, <https://doi.org/10.1080/10511482.2023.2186749>.
- 316 Véanse también las notas 363-366; 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), p. 27, 28, 31. [https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture\\_Web\\_08-02-19.pdf](https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf); Taylor, “Housing And Health”.
- 317 Por ejemplo, Departamento de Salud y Servicios Humanos de Estados Unidos, Oficina de Prevención de Enfermedades y Promoción de la Salud, “Healthy People 2030: Social Cohesion”, <https://odphp.health.gov/healthypeople/priority-areas/social-determinants-health/literature-summaries/social-cohesion>.
- 318 Véase la nota 310.
- 319 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), p. 27, 28, 31, 33, [https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture\\_Web\\_08-02-19.pdf](https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf); Pastor, Carter y Abood, “Rent Matters: Cuáles son los impactos de las medidas de estabilización de alquileres?”.
- 320 Graetz et al., “The Impacts of Rent Burden and Eviction on Mortality in the United States, 2000-2019”; Desmond, “Poor Black Women Are Evicted at Alarming Rates, Setting Off a Chain of Hardship” MacArthur Foundation (marzo de 2014), [https://www.macfound.org/media/files/hhm\\_-\\_poor\\_black\\_women\\_are\\_evicted\\_at\\_alarming\\_rates.pdf](https://www.macfound.org/media/files/hhm_-_poor_black_women_are_evicted_at_alarming_rates.pdf); Tesfai y Ruther, “Immigrant Neighborhoods and Eviction: ¿Crisis de vivienda oculta?” *Cities* 131 (2022); McConnell, “¿Quién tiene problemas de asequibilidad de la vivienda? Disparities in housing cost burden by race, nativity and legal status in Los Angeles”, *Race Soc Probl* 5, no 3 (2013); National Women’s Law Center “NWLC Releases New Demographic Data on Rent-Burdened Single Women” (4 de febrero de 2024), <https://nwlc.org/press-release/nwlc-releases-new-demographic-data-on-rent-burdened-single-women/>; US Census Bureau, “Nearly Half of Renter Households Are Cost-Burdened, Proportions Differ by Race” (12 de septiembre de 2024), <https://www.census.gov/newsroom/press-releases/2024/renter-households-cost-burdened-race.html>; Lake, Novack e Ives-Rublee, “Recognizing and Addressing Housing Insecurity for Disabled Renters”, Center for American Progress (27 de mayo de 2021), <https://www.americanprogress.org/article/recognizing-addressing-housing-insecurity-disabled-renters/>.
- 321 Purewal Boparai y Dominie, “Corporate Wealth vs. Community Health: How Corporate Landlords’ Profit-Seeking Strategies Harm Health”. Human Impact Partners (junio de 2024), <https://humanimpact.org/hipprojects/corporatewealthvscommunityhealth/>.
- 322 Por ejemplo, BARHII, “Displacement Brief”; Rebecca Cohen y Keith Wardrip, “Should I Stay or Should I Go? Exploring the Effects of Housing Instability and Mobility on Children” (Center for Housing Policy; MacArthur Foundation, febrero de 2011), [http://mcstudy.norc.org/publications/files/CohenandWardrip\\_2009.pdf](http://mcstudy.norc.org/publications/files/CohenandWardrip_2009.pdf); Adam Voight, Marybeth Shinn y Maury Nation, “The Longitudinal Effects of Residential Mobility on the Academic Achievement of Urban Elementary and Middle School Students”, *Educational Researcher* 41, n.º 9 (1 de diciembre de 2012): 385-92.
- 323 Coalición Nacional para los Sin Techo, “Education of Homeless Children and Youth”, NCH Fact Sheet (Coalición Nacional para los Sin Techo, agosto de 2007).
- 324 Robert Haveman, Barbara Wolfe y James Spaulding, “Childhood Events and Circumstances Influencing High School Completion”, *Demography* 28, n.º 1 (1991), pág. 148. Incluso una sola mudanza puede disminuir la probabilidad de graduarse en la escuela secundaria; véase Russell W Rumberger, “Student Mobility: Causes, Consequences, and Solutions” (National Education Policy Center, junio de 2015), [https://nepc.colorado.edu/sites/default/files/pb\\_rumberger-student-mobility.pdf](https://nepc.colorado.edu/sites/default/files/pb_rumberger-student-mobility.pdf).

- 325 Ben Christopher, “To Attract Teachers, Pricey California School Districts Are Becoming Their Landlords”, *CalMatters*, 1 de marzo de 2017, <https://calmatters.org/education/2017/03/to-attract-teachers-pricey-school-districts-are-becoming-their-landlords/>.
- 326 Will Dominie, “¿Es el crecimiento justo un crecimiento más inteligente? The Effects of Gentrification on Transit Ridership and Driving in Los Angeles’ Transit Station Area Neighborhoods” (Applied Planning Research Project, Universidad de California, Los Ángeles, 2012), <https://escholarship.org/uc/item/5vf5x8pg>; Stephanie Pollack, Barry Bluestone y Chase Billingham, “Maintaining Diversity In America’s Transit-Rich Neighborhoods: Tools for Equitable Neighborhood Change” (Centro Dukakis de Política Urbana y Regional de la Universidad Northeastern, octubre de 2010), <https://www.northeastern.edu/csshresearch/dukakiscenter/publication/maintaining-diversity-in-americas-transit-rich-neighborhoods-tools-for-equitable-neighborhood-change/>.
- 327 Justine Marcus y Miriam Zuk, “Desplazamiento en el condado de San Mateo, California: Consequences for Housing, Neighborhoods, Quality of Life, and Health” (Instituto de Estudios Gubernamentales, UC Berkeley, mayo de 2017), [https://www.urbandisplacement.org/wp-content/uploads/2021/08/impacts\\_of\\_displacement\\_in\\_san\\_mateo\\_county.pdf](https://www.urbandisplacement.org/wp-content/uploads/2021/08/impacts_of_displacement_in_san_mateo_county.pdf).
- 328 Por ejemplo, véase Climate and Community Institute y The Sierra Club, “Tenant Protections for Climate Justice”, Explainer (Climate and Community Institute; The Sierra Club), octubre de 2024, [https://climateandcommunity.org/wp-content/uploads/2024/10/CCISierra\\_TenantProtections\\_final.pdf](https://climateandcommunity.org/wp-content/uploads/2024/10/CCISierra_TenantProtections_final.pdf); Ruthy Gourevitch, “Decarbonization Without Displacement: Tenant Advocacy in the Context of Inflation Reduction Act Implementation”, Climate and Community Project, enero de 2024, [https://climateandcommunity.org/wp-content/uploads/2024/01/CCP-IRA\\_final-brief.pdf](https://climateandcommunity.org/wp-content/uploads/2024/01/CCP-IRA_final-brief.pdf); Chelsea Kirk, “Decarbonizing California Equitably: A Guide to Tenant Protections in Building Upgrades/Retrofits Throughout the State”, Los Ángeles: Strategic Alternatives for a Just Economy, 2023, <https://www.saje.net/wp-content/uploads/2023/09/Decarbonizing-California-Equitably-Report-1.pdf>.
- 329 H. Gibbs Knotts y Moshe Haspel, “The Impact of Gentrification on Voter Turnout”, *Social Science Quarterly* 87, n° 1 (1 de marzo de 2006): 110-21.
- 330 Gillian Slee y Matthew Desmond, “Eviction and Voter Turnout: The Political Consequences of Housing Instability”, *Politics & Society* 51, no. 1 (1 de marzo de 2023): 3–29, <https://doi.org/10.1177/00323292211050716>.
- 331 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), p. 33, [https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture\\_Web\\_08-02-19.pdf](https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf).
- 332 Por ejemplo, véase Everett, “Fortunate People in a Fortunate Land: Dwelling and Residential Alienation in Santa Monica’s Rent-Controlled Housing”, Doctorado en Estudios Urbanos, Universidad Estatal de Portland, 2022, p. 164, <https://doi.org/10.15760/etd.7864>.
- 333 HITstrategies, “Key Findings Memo on Housing Poll”, (HITstrategies; Center for Popular Democracy; Right to the City Action), junio de 2024, p. 2, [https://drive.google.com/file/d/1czMazr4XwEliy-BjoHzSKRVE91UkQk5V/view?usp=embed\\_facebook](https://drive.google.com/file/d/1czMazr4XwEliy-BjoHzSKRVE91UkQk5V/view?usp=embed_facebook); Mathilde Lind Gustavussen, “Battleground State Voters Want Rent Control and Social Housing”, *Jacobin*, 16 de agosto de 2024, <https://jacobin.com/2024/08/rent-control-social-housing-harris>; Jake Johnson, “Analysis Shows Embracing Bold Renter Protections Can Help Democrats Win in 2024”, 18 de junio de 2024, <https://www.commondreams.org/news/tenant-rights-democrats>.
- 334 Popular Democracy y Right to the City Action, “Swing State Housing Poll Deck”, 2024, <https://populardemocracy.org/sites/default/files/Housing%20Poll%20Deck.pdf>.
- 335 Estas cifras podrían ser inferiores a los resultados de la encuesta anterior debido a las diferencias en la metodología de muestreo: incluso cuando están registrados para votar, los inquilinos son menos propensos a votar que los propietarios de viviendas, por lo que podrían estar menos representados en la muestra de esta encuesta de “votantes probables”, desinflando los resultados. Data for Progress, “Data for Progress: Battleground Issues Crosstabs”, Data for Progress, agosto de 2024, <https://www.filesforprogress.org/datasets/2024/8/dfp-battleground-issues-crosstabs.pdf>; Bernie Sanders, “Democrats Should Run on a Progressive Economic Agenda. Americans Are Ready”, *The Guardian*, 5 de agosto de 2024, sec. Opinion, <https://www.theguardian.com/commentisfree/article/2024/aug/05/bernie-sanders-election-democrats>.

- 336 Dana Anderson, “Aproximadamente 4 de cada 5 residentes en EE.UU. creen que debería haber límites a las subidas de alquiler: Survey”, Redfin Real Estate News, 24 de octubre de 2024, <https://www.redfin.com/news/survey-homeowners-renters-support-rent-hikes/>.
- 337 Lake Research Partners, “Findings from a Nationwide Survey on Housing and Renter Protections” (Lake Research Partners; HouseUS), 11 de julio de 2023, p. 1, 3, 8-9, 10, [https://houseus.org/wp-content/uploads/2023/07/HouseUS\\_July2023\\_Research\\_Report.pdf](https://houseus.org/wp-content/uploads/2023/07/HouseUS_July2023_Research_Report.pdf).
- 338 Washington Low Income Housing Alliance, “New Poll Finds Supermajority of Registered Voters Support Policy to Stop Rent Gouging”, Washington Low Income Housing Alliance, 11 de febrero de 2025, <https://www.wliha.org/blog/new-poll-finds-supermajority-registered-voters-support-policy-stop-rent-gouging>; EMC Research, “Washington Rent Stabilization Survey”, EMC Research, 10 de febrero de 2025, <https://www.wliha.org/sites/default/files/2025-02/WA%20Statewide%20Rent%20Survey%20Memo%5B7%5D.pdf>.
- 339 Samuel Stein, Oksana Mironova, and Izhia Thompson, “Across the State, New Yorkers Support Rent Stabilization and Good Cause,” Community Service Society, February 2025, [https://smhttp-ssl-58547.nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/021325\\_AnnualSurvey2024\\_GoodCause-RentStabilization\\_V7.pdf](https://smhttp-ssl-58547.nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/021325_AnnualSurvey2024_GoodCause-RentStabilization_V7.pdf); Austin C. Jefferson, “New Survey Finds Almost Everyone Supports Rent Stabilization,” City & State New York, February 26, 2025, <https://www.cityandstateny.com/politics/2025/02/new-survey-finds-almost-everyone-supports-rent-stabilization/403301/>.
- 340 Center for Popular Democracy y Right to the City Action, “Swing State Housing Poll Deck”, 2024, p. 13-14, <https://populardemocracy.org/sites/default/files/Housing%20Poll%20Deck.pdf>.
- 341 Sarahana para la Asamblea. “Plataforma de Vivienda”. Sarahana for Assembly, 2024. <https://sarahanaforassembly.com/platform/housing/>.
- 342 Kishor Panthi, “Sarahana Shrestha reelegida: First and Only Nepali American Woman Lawmaker in U.S. State Legislatures”, *NEPYORK* (blog), 6 de noviembre de 2024, <https://nepyork.com/2024/11/06/sarahana-shrestha-re-elected-first-and-only-nepali-american-woman-lawmaker-in-u-s-state-legislatures/>; Austin C. Jefferson, “Albany’s next Big Housing Fight Might Be over Upstate Rent Stabilization”, City & State NY, 13 de febrero de 2025, <https://www.cityandstateny.com/politics/2025/02/albanys-next-big-housing-fight-might-be-over-upstate-rent-stabilization/402997/>.
- 343 Liza Featherstone, “Conozca a Marcela Mitaynes. She Just Gave Brooklyn’s Democratic Socialists Their First Big Upset In This Year’s Primaries”. Jacobin, 21 de julio de 2020, <https://jacobin.com/2020/07/meet-marcela-mitaynes-who-just-gave-new-yorks-democratic-socialists-their-first-big-win-in-this-years-primaries/>; Ballotpedia, “New York State Assembly District 51”, Ballotpedia, 2025, [https://ballotpedia.org/New\\_York\\_State\\_Assembly\\_District\\_51](https://ballotpedia.org/New_York_State_Assembly_District_51).
- 344 Marcela for NY, “Housing Is A Human Right,” Marcela Mitaynes for AD 51, 2024, <https://marcelaforny.org/housing>.
- 345 Frederick Melo, “Rent Control, Tenants’ Rights Included on Priority List for New St. Paul City Council,” Twin Cities Pioneer Press, 7 de enero de 2024, <https://www.twincities.com/2024/01/07/st-paul-city-council-priorities-rent-control-tenants-rights/>.
- 346 D’Ana Pennington y Christina Rosales, “Alquileres estables, comunidades arraigadas”. Local Progress Impact Lab; PowerSwitch Action, agosto de 2023, p. 16-17, <https://localprogress.org/wp-content/uploads/2023/08/Stable-Rents-Rooted-Communities.pdf#page=16>; Kyle Stokes, “St. Paul City Council Picks Mitra Jalali as President”, Axios, 10 de enero de 2024, <https://www.axios.com/local/twin-cities/2024/01/10/st-paul-city-council-mitra-jalali-president>.
- 347 Nelsie Yang for City Council, “Vision”, Nelsie Yang for Ward 6 City Council, 2023, <https://www.nelsieyang.com/vision>; Kim for City Council, “Vision”. Hwa Jeong Kim for Ward 5 City Council, 2023, <https://hwajeongkim.com/vision>.
- 348 Ciudad de Saint Paul, Minnesota, “Enmienda del capítulo 193A del Código Legislativo relativo a la estabilización de alquileres”, 21 de septiembre de 2022, <https://stpaul.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=5741696&GUID=6AF3506E-0278-4800-9DA3-53D150769610&Options=ID|Text|Search=rent+stabilization>.

- 349 Ibid. De los concejales que votaron a favor de debilitar la estabilización de alquileres, Chris Tolbert y Amy Brendmoen (que patrocinaron la medida de debilitamiento), y Jane L. Prince y Russel Balenger, no se presentaron a la reelección. Personal de FOX 9, “St. Paul Election Results 2023: City Council Races”, FOX 9 Minneapolis-St. Paul, 7 de noviembre de 2023, <https://www.fox9.com/election/st-paul-election-results-city-council-races>.
- 350 Spencer Buell, “Michelle Wu será la próxima alcaldesa de Boston”, *Boston Magazine* (blog), 3 de noviembre de 2021, <https://www.bostonmagazine.com/2021/11/02/michelle-wu-elected-boston-mayor/>. Personal del Daily Free Press, “Wu Victorious in Historic Election: 2021 Boston Mayoral Election Live Updates”, The Daily Free Press, 2 de noviembre de 2021, <https://dailyfreepress.com/2021/11/02/2021-boston-mayoral-election-live-updates/>.
- 351 Milton J. Valencia y Jasper Goodman, “Boston Mayoral Candidate Michelle Wu Is on an Island Alone with Rent Control,” *BostonGlobe.Com*, 1 de agosto de 2021, <https://www.bostonglobe.com/2021/08/01/metro/boston-mayoral-candidate-michelle-wu-is-an-island-alone-with-rent-control/>.
- 352 Chris Lisinski, “Here’s How Mayor Wu Plans to Cap Rent Increases in Boston,” *MassLive*, 14 de febrero de 2023, <https://www.masslive.com/boston/2023/02/mayor-michelle-wu-unveils-plan-to-cap-rent-increases-in-boston.html>.
- 353 Neal Riley, “Michelle Wu Leads Josh Kraft in Race for Boston Mayor, Poll Finds - CBS Boston,” *CBS News*, 27 de febrero de 2025, <https://www.cbsnews.com/boston/news/boston-mayor-poll-michelle-wu-josh-kraft/>.
- 354 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), [https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture\\_Web\\_08-02-19.pdf](https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf); Manuel Pastor, Vanessa Carter y Maya Abood, “Rent Matters: Cuáles son los impactos de las medidas de estabilización de alquileres?”. (Los Ángeles: Program for Environmental & Regional Equity, 2018), <https://dornsife.usc.edu/eri/wp-content/uploads/sites/41/2023/01/2018RentMattersPERE.pdf>.
- 355 Tom Slater, “De los desplazamientos al control de alquileres y la justicia de vivienda”, *Urban Geography* 42, no. 5 (28 de mayo de 2021): 701–12, <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1958473>; Mark Paul, James K. Galbraith, Isabella Weber, Janelle Jones y J. W. Mason, “Re: Tenant Protections for Enterprise-Backed Multifamily Properties Request for Input”, 28 de julio de 2023, [https://peoplesaction.org/wp-content/uploads/Economist-Sign-on-Letter\\_-FHFA-RFI-Response-1.pdf](https://peoplesaction.org/wp-content/uploads/Economist-Sign-on-Letter_-FHFA-RFI-Response-1.pdf); Richard Arnott, “Time for Revisionism on Rent Control?”, *The Journal of Economic Perspectives*, Nashville 9, n° 1 (invierno de 1995): 99, <https://pubs.aeaweb.org/doi/pdfplus/10.1257/jep.9.1.99>. Para otros estudiosos de la vivienda que han reclamado un enfoque interdisciplinar y empírico del control de alquileres, o que han criticado los análisis económicos dominantes, véase también: Peter Marcuse, “Housing Abandonment: Does Rent Control Make a Difference?” (Conference on Alternative State & Local Policies, 1981); W. Dennis Keating, Michael B. Teitz, y Andrejs Skaburskis, eds., *Rent Control: Regulation and the Rental Housing Market* (New Brunswick, N.J.: Center For Urban Policy Research, 1998); John I. Gilderbloom y Richard P. Appelbaum, *Rethinking Rental Housing* (Temple University Press, 1988); John Ingram Gilderbloom y Lin Ye, “Pros and Cons of Rent Control”, en *Invisible City: Poverty, Housing, and New Urbanism* (Austin: University of Texas Press, 2008), 67-101; Hugh Grant, “An Analysis of Manitoba’s Rent Regulation Program and the Impact on the Rental Housing Market”, 31 de enero de 2011, [https://r2hold.manitoba204.org/wp-content/uploads/2011/04/right-to-housing-rental\\_report-feb-2011.pdf](https://r2hold.manitoba204.org/wp-content/uploads/2011/04/right-to-housing-rental_report-feb-2011.pdf); Brett Christophers, “A Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty-First Century Sweden”, *New Political Economy* 18, n° 6 (1 de diciembre de 2013): 885-911; Justin Kadi, “Recommodifying Housing in Formerly ‘Red’ Vienna?”, *Housing, Theory and Society* 32, no. 3 (3 de julio de 2015): 247-65; Elvin Wylie et al., “Displacing New York”, *Environment and Planning A* 42, no. 11 (noviembre de 2010): 2602-23; Peter Dreier, “Rent Deregulation in California and Massachusetts: Politics, Policy, and Impacts” (Los Ángeles, CA: Occidental College, 14 de mayo de 1997), [https://peterdreier.com/wp-content/uploads/2014/04/Rent\\_Deregulation\\_In\\_California\\_Massachusetts.pdf](https://peterdreier.com/wp-content/uploads/2014/04/Rent_Deregulation_In_California_Massachusetts.pdf); Andreas Novy et al., “The End of Red Vienna: Recent Ruptures and Continuities in Urban Governance”, *European Urban and Regional Studies* 8, n° 2 (1 de abril de 2001): 131-44; Stephen Barton, “The Economics of Residential Rent Control”, *Dollars & Sense*, febrero de 2019, [https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/2022-01/Other\\_2019\\_Barton\\_The%20Economics%20of%20Residential%20Rent%20Control.pdf](https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/2022-01/Other_2019_Barton_The%20Economics%20of%20Residential%20Rent%20Control.pdf); Tom Slater, “Rent Control and Housing Justice”, *Finisterra* 55, n° 114 (2020): 59-76, <https://doi.org/10.18055/Finis19772>; Hamish Kallin, Neil Gray, Joe Beswick, Damian Dempsey, Siobhan Donnachie, Tommy Gavin, Jennie

- Gustafsson, et al., “Rent Controls in Comparative Perspective: Reflections on an International Symposium”, *Radical Housing Journal* 6, nº 2 (28 de octubre de 2024): 237–51, <https://doi.org/10.54825/DZKS1999>.
- 356 Gary Painter, “No, el control de alquileres no siempre reduce la oferta de viviendas”, *LaTimes.com*, 31 de octubre de 2018, <http://www.latimes.com/opinion/op-ed/la-oe-painter-rent-control-economist-20181031-story.html>; véase también Slater, “From Displacements to Rent Control and Housing Justice”, *Urban Geography* 42, no. 5 (28 de mayo de 2021): 701–12, <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1958473>.
- 357 Paul et al., “Re: Tenant Protections for Enterprise-Backed Multifamily Properties Request for Input”, 28 de julio de 2023, [https://peoplesaction.org/wp-content/uploads/Economist-Sign-on-Letter\\_-\\_FHFA-RFI-Response-1.pdf](https://peoplesaction.org/wp-content/uploads/Economist-Sign-on-Letter_-_FHFA-RFI-Response-1.pdf); John I. Gilderbloom y Richard P. Appelbaum, *Rethinking Rental Housing* (Temple University Press, 1988); Timothy L. Collins, “Rent Regulation in New York: Myths and Facts”, 2009, <https://drive.google.com/file/d/1Lo6qeKjEqZ03RUo9tSLyUvABsScrn9Mz/view?usp=sharing>; Kenneth Baar, Patrick Burns y Daniel Flaming, “San Jose ARO Study: Final Report”, Informe final (Economic Roundtable, abril de 2016), p. 177, <https://economicrt.org/wp-content/uploads/2016/09/San-Jose-ARO-Study-ERT-Final-Report.pdf>; Justin Kadi, “Recommodifying Housing”.
- 358 Los estudios realizados en el Área de la Bahía, Berkeley, Los Ángeles, Washington DC y otros lugares no han encontrado un impacto negativo en las tasas de construcción. Ambrosius, Joshua D. et al., “Forty Years of Rent Control: Reexamining New Jersey’s Moderate Local Policies after the Great Recession”, *Cities: The International Journal of Urban Policy and Planning*, no. 49 (14 de agosto de 2015): 121-33; John I. Gilderbloom y Lin Ye, “Thirty Years of Rent Control: A Survey of New Jersey Cities”, *Journal of Urban Affairs* 29, nº 2 (2007): 207-20; John I. Gilderbloom, “Moderate Rent Control: Its Impact on the Quality and Quantity of the Housing Stock”, *Urban Affairs Quarterly* 17, nº 2 (diciembre de 1981): 123-42; Miriam Zuk, “Rent Control: The Key to Neighborhood Stabilization? | Urban Displacement Project”, 9 de septiembre de 2015, <https://belonging.berkeley.edu/rent-control-key-neighborhood-stabilization>; Departamento de Planificación y Desarrollo, “Rent Control in the City of Berkeley, 1978 to 1994: A Background Report” (Departamento de Planificación y Desarrollo, Ciudad de Berkeley, 27 de mayo de 1998); Kenneth Baar, Patrick Burns y Daniel Flaming, “San Jose ARO Study: Final Report”, 177; Keating, Teitz y Skaburskis, eds., *Rent Control*; J. W. Mason, “Considerations on Rent Control”, 14 de noviembre de 2019, <https://jwmason.org/slackwire/considerations-on-rent-control/>; Slater, “From Displacements to Rent Control and Housing Justice”, *Urban Geography* 42, no. 5 (28 de mayo de 2021): 701–12, <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1958473>.
- 359 Edward G. Goetz, Anthony Damiano, Peter Hendee Brown, Patrick Alcorn y Jeff Matson, “Minneapolis Rent Stabilization Study”, Minneapolis, MN: Center for Urban and Regional Affairs, 2021. p. 2, <https://www.cura.umn.edu/sites/cura.umn.edu/files/2021-08/Minneapolis-Rent-Stabilization-Study-web.pdf>.
- 360 Ver página (*insert hyperlink to “Advancing Social Justice” sidebar*)
- 361 Oksana Mironova. “Rent Regulation Keeps New York, New York (La regulación de los alquileres hace que Nueva York siga siendo Nueva York)”, *Community Service Society of New York*, abril de 2025. [https://smhhttps://58547.nexcesscdn.net/hycss/images/uploads/pubs/042125\\_RentRegulation\\_OnePager\\_V3.pdf](https://smhhttps://58547.nexcesscdn.net/hycss/images/uploads/pubs/042125_RentRegulation_OnePager_V3.pdf).
- 362 *Ibíd.*
- 363 Ameer Chew y Sarah Treuhaft, “Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities (Nuestros hogares, nuestro futuro: Cómo el control de alquileres puede construir comunidades estables y sanas)”, (PolicyLink; Center for Popular Democracy; The Right to the City Alliance, 2019), p. 27, 28, 31, [https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture\\_Web\\_08-02-19.pdf](https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf); Slater, “From Displacements to Rent Control and Housing Justice”, *Urban Geography* 42, no. 5 (28 de mayo de 2021): 701–12, <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1958473>.
- 364 Margery Austin Turner, *Housing Market Impacts of Rent Control: The Washington, D.C. Experience* (Urban Institute, 1990), 75, 86, <https://archive.org/details/housingmarketimp00turn>. Las unidades de alquiler controlado eran en realidad menos deficientes que las unidades no controladas, a pesar de ser menos caras: el 20% de las unidades de alquiler estabilizado eran deficientes, en comparación al 25% de las unidades no controladas. De los 3,600 inquilinos encuestados, el 80% dijo que el mantenimiento de los edificios era tan bueno o mejor de lo que había sido en ausencia de la estabilización de los alquileres; los inquilinos con bajos ingresos, especialmente, dijeron que la regulación de los alquileres les hacía estar más dispuestos a insistir en las reparaciones.

- 365 David P. Sims, “Fuera de control: What Can We Learn from the End of Massachusetts Rent Control?”, *Journal of Urban Economics* 61 (2007): 129-51. En Boston, la relajación de los controles no mejoró significativamente el mantenimiento funcional, aunque aumentaron las reparaciones estéticas.
- 366 John I. Gilderbloom y Lin Ye, “Thirty Years of Rent Control: A Survey of New Jersey Cities”, *Journal of Urban Affairs* 29, n° 2 (2007): 207-20. John I. Gilderbloom, “Moderate Rent Control: Its Impact on the Quality and Quantity of the Housing Stock”, *Urban Affairs Quarterly* 17, n° 2 (diciembre de 1981).
- 367 Charlie Dulik, “Pity the Landlord”, *The Baffler*, 2 de octubre de 2023. <https://thebaffler.com/latest/pity-the-landlord-dulik>.
- 368 Drew Desilver, “As National Eviction Ban Expires, A Look At Who Rents and Who Owns In The U.S.” (Al expirar la prohibición nacional de desalojos, un vistazo a quién alquila y quién es propietario en EE.UU.). Pew Research Center, 2 de agosto de 2021. <https://www.pewresearch.org/short-reads/2021/08/02/as-national-eviction-ban-expires-a-look-at-who-rents-and-who-owns-in-the-u-s/>.
- 369 Reosti, A., Hess, C., Allen, C., & Crowder, K. (2024) “Mom-and-Pop” Landlords and Regulatory Backlash: A Seattle Case Study. *Socius*, 10, <https://doi.org/10.1177/23780231241296169> (Trabajo original publicado en 2024).
- 370 Elijah De La Campa. “The Impact of COVID-19 on Small Landlords (El impacto de COVID-19 en los pequeños propietarios)”, (Joint Center for Housing Studies de la Universidad de Harvard, marzo de 2021). <https://www.jchs.harvard.edu/research-areas/working-papers/impact-covid-19-small-landlords-survey-evidence-albany-and-rochester>; Jung Hyun Choi y Caitlin Young. “Owners and Renters of 6.2 Million Units of Small Buildings Are Particularly Vulnerable During The Pandemic”, *Urban Institute*, 10 de agosto de 2020. <https://www.urban.org/urban-wire/owners-and-renters-62-million-units-small-buildings-are-particularly-vulnerable-during-pandemic>.
- 371 Bay Area Equity Atlas, Urban Habitat y Bay Rising, “Decision-making and Representation in Action: A Closer Look at Landlord Elected Officials and Tenant Protection Legislation in the Bay Area”, Bay Area Equity Atlas, 21 de septiembre de 2023, <https://bayareaequityatlas.org/electeds2023/casestudy>. Nota: En California, los funcionarios electos deben presentar el formulario 700 dentro de los 30 días de haber asumido el cargo, y luego antes del 1 de abril de cada año.
- 372 Javier Gil, Lorenzo Vidal y Miguel A. Martínez, “¿Cómo afectará el control del precio de los alquileres a los caseros?”. Instituto de Investigación Urbana de Barcelona, 2023, <https://idrabcn.com/en/publications/how-will-rent-control-affect-landlords/>; Jaime Palomera y Jordi González, “Generació Llogatera: La Gran Esquerda Social. Enquesta sobre les condicions de vida a Barcelona (2018-2022)”. Barcelona: Instituto de Investigación Urbana de Barcelona, 2023, <https://idrabcn.com/wp-content/uploads/sites/3/2023/10/estudi-generacio-logatera-maig-2023-WEB-CAT.pdf>.
- 373 Ameer Chew, Chuck Collins y Omar Ocampo, “Billionaire Blowback On Housing: How Concentrated Wealth Disrupts Housing Markets and Worsens the Housing Affordability Crisis”, *Institute for Policy Studies*; *Popular Democracy*, octubre de 2024, <https://ips-dc.org/wp-content/uploads/2024/10/billionaire-housing-disruption-report.pdf>; Benjamin F. Teresa, “New Dynamics of Rent Gap Formation in New York City Rent-Regulated Housing: Privatization, Financialization, and Uneven Development”, *Urban Geography* 40, no. 10 (26 de noviembre de 2019): 1399-1421, <https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1603556>; Brandon Weiss, “Corporate Consolidation of Rental Housing & the Case for National Rent Stabilization”, *Wash. U. L. Rev.* 101, no. 553 (2023), [https://digitalcommons.wcl.american.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3241&context=facsch\\_lawrev](https://digitalcommons.wcl.american.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3241&context=facsch_lawrev).
- 374 De hecho, la recalificación suele ir asociada a subidas de precios. Stacy, C., Davis, C., Freemark, Y. S., Lo, L., MacDonald, G., Zheng, V., & Pendall, R. (2023). Land-use reforms and housing costs: Does allowing for increased density lead to greater affordability? *Urban Studies*, 60(14), 2919-2940. <https://doi.org/10.1177/00420980231159500> (Trabajo original publicado en 2023). Freemark, Y. (2023). Zoning Change: Upzonings, Downzonings, and Their Impacts on Residential Construction, Housing Costs, and Neighborhood Demographics. *Journal of Planning Literature*, 38(4), 548-570. <https://doi.org/10.1177/08854122231166961> (Trabajo original publicado en 2023).
- 375 Schuyler Louie, John A. Mondragon y Johannes Wieland, “Supply Constraints Do Not Explain House Price and Quantity Growth Across U.S. Cities”, *National Bureau of Economic Research*, marzo de 2025, [https://www.nber.org/system/files/working\\_papers/w33576/w33576.pdf](https://www.nber.org/system/files/working_papers/w33576/w33576.pdf), NBER Working Paper n° 33576; véase también Weiss, “Corporate Consolidation of Rental Housing & the Case for National Rent Stabilization”.

- 376 Por ejemplo, Brian Callaci y Sandeep Vaheesan, “The Market Alone Can’t Fix the U.S. Housing Crisis”, *Harvard Business Review*, 12 de septiembre de 2024. <https://hbr.org/2024/09/the-market-alone-cant-fix-the-u-s-housing-crisis>; Paul et al., “Re: Tenant Protections for Enterprise-Backed Multifamily Properties Request for Input”, 28 de julio de 2023, [https://peoplesaction.org/wp-content/uploads/Economist-Sign-on-Letter\\_-FHFA-RFI-Response-1.pdf](https://peoplesaction.org/wp-content/uploads/Economist-Sign-on-Letter_-FHFA-RFI-Response-1.pdf); Richard Arnott, “Time for Revisionism on Rent Control?”, *The Journal of Economic Perspectives*, Nashville 9, nº 1 (invierno de 1995): 99, <https://pubs.aeaweb.org/doi/pdfplus/10.1257/jep.9.1.99>.
- 377 “End Rental Price-Fixing”, un proyecto del American Economic Liberties Project. <https://www.endrentfixing.com/>.
- 378 Jake Blumgart, “In Defense of Rent Control”, *Pacific Standard*, 1 de abril de 2015, <https://psmag.com/economics/in-defense-of-rent-control>; Collins, “Rent Regulation in New York”, 16.
- 379 Natalie Orenstein, “Landlords Can’t Raise Rents Above 3%, Oakland City Council Says.” *The Oaklandside*, 1 de junio de 2022. <https://oaklandside.org/2022/06/01/oakland-rent-control-increases-3/>.
- 380 Heskin, Allan D., Ned Levine, and Mark Garrett. “The effects of vacancy control: A spatial analysis of four California cities.” *Journal of the American Planning Association* 66, no. 2 (2000): 162-176; Teitz, M. (1998). “Rent Stabilization in Los Angeles: A Moderate Approach to Regulation” In M. Teitz and others, eds. *Rent Control: Regulation and the Rental Housing Market*. New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research, Rutgers; Goetz, Edward G. “A little pregnant: The impact of rent control in San Francisco.” *Urban Affairs Quarterly* 30, no. 4 (1995): 604-612; Ambrosius, Joshua D., John I. Gilderbloom, William J. Steele, Wesley L. Meares, and Dennis Keating. “Forty years of rent control: Reexamining New Jersey’s moderate local policies after the great recession.” *Cities* 49 (2015): 121-133; Appelbaum, Richard P., and John I. Gilderbloom. “The redistributive impact of modern rent control.” *Environment and Planning A* 22, no. 5 (1990): 601-614; Gilderbloom, John I., and Lin Ye. “Thirty years of rent control: A survey of New Jersey cities.” *Journal of Urban Affairs* 29, no. 2 (2007): 207-220.
- 381 El estado de Nueva York aplicó un modelo de desregulación parcial por alquileres entre ocupantes entre 1994 y 2019.
- 382 Junta de Directrices de Alquiler de la Ciudad de Nueva York. “Changes to the Rent Stabilized Housing Stock in NYC in 2023,” 23 de mayo de 2023. <https://rentguidelinesboard.cityofnewyork.us/wp-content/uploads/2024/05/2024-Changes-Report.pdf>.
- 383 Algunas jurisdicciones en Nueva Jersey aplican la desregulación permanente, lo que significa que las unidades de alquiler dejan de estar sujetas al control de alquileres al finalizar el contrato de arrendamiento. Véase: Eric Seymour, Will Payne, Kathe Newman, Shiloh Deitz, and Lauren Nolan, “Rent Control in New Jersey: What Is It? Where Is It? How Does It Work?” Ralph W. Voorhees Center for Civic Engagement & Edward J. Bloustein School of Planning and Public Policy, Rutgers University, marzo de 2024, <https://rwv.rutgers.edu/wp-content/uploads/2024/03/Rent-Control-in-NJ-2024-FINAL-.pdf>.
- 384 Edward G. Goetz, Anthony Damiano, Peter Hendee Brown, Patrick Alcorn, and Jeff Matson, “Minneapolis Rent Stabilization Study,” Minneapolis, MN: Center for Urban and Regional Affairs, 2021. <https://www.cura.umn.edu/sites/cura.umn.edu/files/2021-08/Minneapolis-Rent-Stabilization-Study-web.pdf>.
- 385 Paula Poskon. “Why Investors Are Flocking to Student Housing.” *Commercial Real Estate Development Association Development Magazine*, edición de primavera de 2017. <https://www.naiop.org/research-and-publications/magazine/2017/spring-2017/finance/why-investors-are-flocking-to-student-housing/>. Paige Mueller and Jeffrey Havsy. “The Future of U.S. Student Housing Demand” White Paper, National Multifamily Housing Council, julio de 2021. <https://www.nmhc.org/globalassets/research--insight/research-reports/student-housing/future-of-student-housing-demand-07-07-2021.pdf>.
- 386 Jung Hyun Choi and Caitlin Young. “Owners and Renters of 6.2 Million Units of Small Buildings Are Particularly Vulnerable During The Pandemic,” *Urban Institute*, 10 de agosto de 2020. <https://www.urban.org/urban-wire/owners-and-renters-6-2-million-units-small-buildings-are-particularly-vulnerable-during-pandemic>.
- 387 Tim Henderson. “Investors Bought A Quarter of Homes Sold Last Year, Driving Up Rents,” *Stateline*, 22 de julio de 2022. <https://stateline.org/2022/07/22/investors-bought-a-quarter-of-homes-sold-last-year-driving-up-rents/>. Alexander Hermann. “8 Facts About Investor Activity In The Single-Family Rental Market,” Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 18 de julio de 2023. <https://www.jchs.harvard.edu/blog/8-facts-about-investor-activity-single-family-rental-market#>.

- 388 Un límite máximo de propiedad de cuatro o cinco viviendas es común entre investigadores, expertos en políticas públicas y organizaciones dedicadas a la vivienda al definir a un pequeño propietario. Véase: Choi Jung Hyun, Young Caitlin. 2020. “Owners and Renters of 6.2 Million Units in Small Buildings Are Particularly Vulnerable during the Pandemic.” Urban Institute, 10 de agosto. Consultado el 2 de noviembre de 2024. <https://www.urban.org/urban-wire/owners-and-renters-62-million-units-small-buildings-are-particularly-vulnerable-during-pandemic>; Decker Nathaniel. 2021. “Affordable Housing without Public Subsidies: Rent-Setting Practices in Small Rental Properties.” *Journal of the American Planning Association* 87(1):62–72; Decker Nathaniel. 2023. “How Landlords of Small Rental Properties Decide Who Gets Housed and Who Gets Evicted.” *Urban Affairs Review* 59(1):170–99; Garboden Philip M. E., Newman Sandra. 2012. “Is Preserving Small, Low-End Rental Housing Feasible?” *Housing Policy Debate* 22(4):507–26; National Association of Realtors. 2023. “Mom and Pop Business Owners’ Day: Landlords of Small Rental Properties.” *Economists’ Outlook*, 29 de marzo. Consultado 2 de noviembre de 2024. <https://www.nar.realtor/blogs/economists-outlook/mom-and-pop-business-owners-day-landlords-of-small-rental-properties>.
- 389 Sam Rabiya. “Examining the Myth of the ‘Mom-and-Pop’ Landlord,” Medium by JustFix.nyc, 14 de marzo de 2020. <https://medium.com/justfixorg/examining-the-myth-of-the-mom-and-pop-landlord-6f9f252a09c>.
- 390 Charlie Dulik. “Pity the Landlord,” *The Baffler*, 2 de octubre de 2023. <https://thebaffler.com/latest/pity-the-landlord-dulik>.
- 391 Eric Seymour, Will Payne, Kathe Newman, Shiloh Deitz, and Lauren Nolan, “Rent Control in New Jersey: What Is It? Where Is It? How Does It Work?” Ralph W. Voorhees Center for Civic Engagement & Edward J. Bloustein School of Planning and Public Policy, Rutgers University, marzo de 2024, <https://rwv.rutgers.edu/wp-content/uploads/2024/03/Rent-Control-in-NJ-2024-FINAL.pdf>. Regarding the new construction exemption, there is ongoing litigation in Jersey City about whether the 30-year or mortgage amortization exemption automatically applies, or applies only if the landlord applies for it. Véase: Jordan Coll. “Tenants At Portside Towers Bring Jersey City Rent Control Case to Federal Court,” *Jersey Digs*, 1 de abril de 2025, <https://jerseydigs.com/portside-towers-jersey-city-rent-control-case/>.
- 392 Breneman Capital. “Red Flags to Lookout For When Underwriting Multifamily Properties?” 15 de marzo de 2024. <https://www.breneman.com/blog/what-are-some-red-flags-in-underwriting-assumptions>. Ike Hoffman. “Multifamily Underwriting: Modest Rent Growth is Not a Given,” N.D., *Tactica Real Estate Solutions*. <https://www.tacticares.com/blog-feed/multifamily-underwriting-modest-rent-growth-is-not-a-given>.
- 393 Disability Rights Advocates. “Smith v. City of Oakland,” 28 de agosto de 2019. <https://dralegal.org/case/smith-v-city-of-oakland/>.
- 394 Ricardo Tranjan and Paulina Vargatooth. “Rent Control in Ontario: The Facts, The Flaws, The Fixes,” Canadian Centre for Policy Alternatives Ontario Office, septiembre de 2024. <https://policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/Ontario%20Office/2024/04/rent-control-in-ontario.pdf>.
- 395 Housing Justice for All New York. “Major Capital Improvements: An Unjust System That Enriches Landlords at the Expense of Rent-Burdened New Yorkers,” marzo de 2020. [https://housingjusticeforall.org/wp-content/uploads/2021/03/MCI-Report\\_3-1-2020.pdf](https://housingjusticeforall.org/wp-content/uploads/2021/03/MCI-Report_3-1-2020.pdf).
- 396 Department of Housing and Community Affairs. “Rent Stabilization,” Montgomery County, Maryland, actualizado el 9 de mayo de 2025. <https://www.montgomerycountymd.gov/DHCA/Tenants/RentStabilization.html>.
- 397 Department of Housing and Community Development. “Rent Control,” District of Columbia. <https://dhcd.dc.gov/page/dhcd-divisions>.
- 398 City of Sacramento. “Tenant Protection Program,” Rental Info Hub. <https://www.cityofsacramento.gov/community-development/code-compliance/rental-info-hub/tenant-protection-program>.
- 399 Office of Economic Analysis. “Rent Stabilization,” Oregon Department of Administrative Services. <https://www.oregon.gov/das/oea/pages/rent-stabilization.aspx>.
- 400 E.g., Gil-Trejo, Laura, Rachel Peterson, Frederick Rose, and Eduardo Castillo. “Berkeley Rent Stabilization Board Survey of Tenants of Registered Rental Units: 2022 Report.” City of Berkeley; Social Science Research Center, CalState Fullerton, 2023, p. 92-95. <https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/2022%20Tenant%20Survey%20Presentation%20and%20Results.pdf>.

- 401 E.g., Insider NJ, “Perth Amboy Mayor, Council Betray Tenants Allow Rent Control Ordinance To Be Invalidated,” 18 de septiembre de 2020. <https://www.insidernj.com/press-release/perth-amboy-mayor-council-betray-tenants-allow-rent-control-ordinance-invalidated/>.
- 402 E.g., Rent Control Agency. “Santa Monica Rent Control Board 2024 Annual Report.” Santa Monica, CA: Santa Monica Rent Control Board, 2025. <https://www.santamonica.gov/media/Document%20Library/Topic%20Explainers/Rent%20Control%20Information%20by%20Subject/SMRCB%202024%20Annual%20Report.pdf>.
- 403 Everett, Lauren E. M. “Fortunate People in a Fortunate Land: Dwelling and Residential Alienation in Santa Monica’s Rent-Controlled Housing.” Ph.D. in Urban Studies, Portland State University, 2022. <https://doi.org/10.15760/etd.7864>.
- 404 Passaic, NJ Municipal Code § 231-14.
- 405 City of San Francisco. “Request a Rent Reduction for Decreased Housing Services.” <https://www.sf.gov/request-rent-reduction-decreased-housing-services>.
- 406 Portland, ME Municipal Code §6-250—6-263.
- 407 New York City Housing Preservation & Development. “New York City Housing and Vacancy Survey (NYCHVS)”, <https://www.nyc.gov/site/hpd/about/research.page>.
- 408 Yee v. City of Escondido, 503 U.S. 519 (1992); Pennell v. City of San Jose, 485 U.S. 1 (1988); Bowles v. Willingham, 321 U.S. 503 (1944).
- 409 Véase 74 Pinehurst LLC v. New York, — S. Ct. — 2024 WL 674658 (2024).
- 410 Penn Central Transp. Co. v. New York City, 438 U.S. 104 (1978).
- 411 In Re Permian Basin Area Rate Cases, 390 U.S. 747 (1968); Federal Power Comm’n v. Natural Gas Pipeline Co. of America, 315 U.S. 575 (1942).
- 412 Kavanau v. Santa Monica Rent Control Bd., 16 Cal. 4th 761, 783-86 (Cal. 1997).
- 413 Id.
- 414 Energy Resources Group, Inc. v. Kansas Power & Light Co., 459 U.S. 400 (1983).
- 415 En general, la legislación federal no impide que los estados tengan cláusulas más amplias sobre expropiación o debido proceso, a menos que ello genere un conflicto con alguna otra ley federal, como la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act). Aunque los tribunales estatales también pueden interpretar sus constituciones de manera más restrictiva que los tribunales federales, esto no altera de forma significativa el análisis sobre la facultad de los gobiernos estatales y locales para establecer control de alquileres, ya que la Constitución de los Estados Unidos seguiría siendo aplicable.
- 416 Marshal House, Inc. v. Rent Review & Grievance Bd. of Brookline, 260 N.E.2d 200, 204-05 (Mass. 1970); Bucho Holding Co. v. Temporary State Housing Rent Comm’n, 184 N.E.2d 569, 571 (N.Y. 1962).
- 417 N.Y. Unconsol. § 8623(a) (2023).
- 418 Order Denying Certiorari, G-Max Management, Inc. v. New York, No. 23-1148 (12 de noviembre de 2024); Order Denying Certiorari, Bldg. & Realty Inst. v. New York, No. 23-1220 (Nov. 12, 2024).
- 419 See Petition for Writ of Certiorari at 13-15, G-Max Management, Inc. v. State of New York, No. 23-1148 (S. Ct. 2024) (citing *Heights Apartments, LLC v. Walz*, 30 F.4th 720, 733 (8th Cir. 2022)).
- 420 Spencer Bailey. “Supreme Court Considers Landlord Appeal That Could Overturn Tenant Protections,” *Shelterforce*, 7 de mayo de 2025. <https://shelterforce.org/2025/05/07/supreme-court-considers-landlord-appeal-that-could-overturn-tenant-protections/>.
- 421 Véase Winig, Ben, and Saneta deVuono-powell. 2019. “*The Preemption Puzzle*.” *Planning*, abril de 2019.
- 422 En Connecticut, aunque históricamente se ha considerado que los municipios no están autorizados para adoptar políticas de regulación de alquileres, el estado sí permite que los municipios (y exige a aquellos con al menos 25,000 habitantes) establezcan comisiones de alquileres justos para “controlar y eliminar cargos excesivos por alquiler.” Véase Shaun McGann, Protections Regarding Rent Increases, Conn. Office of Legislative Research, 18 de septiembre de 2024, (citing Conn. Gen. Stat. §§ 7-148b to 7148g).

- 423 Recientemente, Arkansas amplió su estatuto de preeminencia para abarcar cualquier regulación local relacionada con las tarifas de solicitud de alquiler y los depósitos. Véase la Ley 459 de Arkansas (promulgada el 3 de abril de 2025).
- 424 Florida prohibió originalmente el control de alquileres local en 1977, pero dejó abierta la posibilidad para que los gobiernos locales adoptaran medidas de emergencia. La “Ley Vive Local” de Florida de 2023, Proyecto de Ley Estatal 102 (A. Calatayud, 2023), eliminó esta excepción.
- 425 Para consultar un artículo reciente en una revista jurídica que aboga por eliminar la preeminencia estatal en Indiana, véase Meredith Fulton, “The Race against Rent: A Look into Why Preemptive Bans on Rent Regulation Should Be Lifted in Indiana,” *Indiana Law Review* 58 (2024): 159.
- 426 Un tribunal de distrito en Texas determinó que el estatuto infringía la protección constitucional del estado para la autonomía local (home rule), pero sigue vigente mientras el estado presenta una apelación.
- 427 La Sección 83.425 de los Estatutos de Florida establece que el estado tiene preeminencia sobre la regulación de los arrendamientos residenciales, la relación entre propietarios e inquilinos y otros temas incluidos en esa parte del código estatal.
- 428 Véase National Low Income Housing Coalition, “Florida Governor Signs Preemption Legislation Impacting Tenant Protections across State,” 31 de julio de 2023, <https://nlihc.org/resource/florida-governor-signs-preemption-legislation-impacting-tenant-protections-across-state>.
- 429 Para conocer estrategias específicas de organización sobre el control de alquileres, véase <https://proteanmag.com/2024/02/18/rentcontrol/>.
- 430 Véase Local Solutions Support Center, *Winning Strategies for Combating Abusive Preemption*, at 2, <https://www.supportdemocracy.org/the-latest/out-now-winning-strategies-for-combating-abusive-preemption>.
- 431 *Id.* at 15.
- 432 Véase, por ejemplo, IC 32-31-1-20 (que prohíbe a los gobiernos locales regular aspectos como los cargos relacionados con el alquiler, el proceso que utilizan los propietarios para seleccionar a sus inquilinos, los depósitos de seguridad, las solicitudes para arrendar una vivienda, los términos y condiciones del contrato, distintos tipos de información que deben entregarse, los derechos de ambas partes en el contrato de arrendamiento y los cobros que puede hacer el propietario). La Ley del Senado 148, que introdujo estas disposiciones en febrero de 2021, también especificaba que la preeminencia estatal abarcaba “cualquier otro aspecto de la relación entre propietario e inquilino”; sin embargo, dos meses después, la legislatura aprobó el Proyecto de Ley de la Cámara 1541 (S. Lalani, 2025), que eliminó dicha cláusula general.
- 433 Actualmente, existen leyes de este tipo en 19 ciudades, dos condados y cinco estados. National Coalition for a Civil Right to Counsel, *The Right to Counsel For Tenants Facing Eviction: Enacted Legislation* (dic. 2024), [https://civilrighttocounsel.org/wp-content/uploads/2023/11/RTC\\_Enacted\\_Legislation\\_in\\_Eviction\\_Proceedings\\_FINAL.pdf](https://civilrighttocounsel.org/wp-content/uploads/2023/11/RTC_Enacted_Legislation_in_Eviction_Proceedings_FINAL.pdf).
- 434 Esta ley ha sido suspendida por un tribunal estatal y, en marzo de 2025, el asunto se encuentra en apelación.
- 435 Véase, p. ej., National League of Cities, *Principles of Home Rule for the 21st Century* (2020), <https://www.nlc.org/wp-content/uploads/2020/02/Home-Rule-Principles-ReportWEB-2-1.pdf> (se analiza el concepto de “imperio home rule” o las facultades específicas de autonomía local contempladas en una constitución estatal), Paul Diller, *Intrastate Preemption*, 87 B.U. L. Rev. 1113 (2007), [https://www.bu.edu/law/journals-archive/bulr/volume87n5/documents/DILLER\\_v2.pdf](https://www.bu.edu/law/journals-archive/bulr/volume87n5/documents/DILLER_v2.pdf) (se analizan algunos límites a la preeminencia relacionados con el requisito de que las leyes de preeminencia sean de carácter “general” o “uniforme”).
- 436 National Coalition for a Civil Right to Counsel, *Eviction Right to Counsel Guide* (2025), <https://www.rtcadvocacy.org/>.
- 437 Real Estate Board of New York, *Testimony of the Real Estate Board of New York to the Committees on Housing & Buildings and the Justice System of the New York City Council Concerning Implementation and Expansion of Right To Counsel*, Intro. 1104, And Intro. 1529 (24 de febrero de 2020), [https://civilrighttocounsel.org/uploaded\\_files/294/REBNY\\_testimony\\_in\\_support\\_of\\_NY\\_eviction\\_RTC.pdf](https://civilrighttocounsel.org/uploaded_files/294/REBNY_testimony_in_support_of_NY_eviction_RTC.pdf).
- 438 Real Estate Board of New York, *Testimony to the New York State Senate Standing Committees on Housing and Judiciary on S3082, Good Cause Evictions* (7 de enero de 2022), [https://www.nysenate.gov/sites/default/files/rebny\\_to\\_nys\\_senate\\_re\\_good\\_cause\\_testimony\\_digital\\_submission.pdf](https://www.nysenate.gov/sites/default/files/rebny_to_nys_senate_re_good_cause_testimony_digital_submission.pdf).

- 439 Annette Duke and Trevor Samios, *Tenants facing eviction need lawyers*, Commonwealth Beacon (7 de diciembre de 2023), <https://commonwealthbeacon.org/opinion/tenants-facing-eviction-need-lawyers/>.
- 440 Para más detalles sobre cómo los defensores en Nueva York lograron esta reforma, véase **[add cross reference to the New York case study.]**
- 441 Para obtener detalles sobre la historia y el contenido de la reforma de la autonomía local, véase The National League of Cities, *Principles of Home Rule for the Twenty-First Century*, <https://www.nlc.org/resource/new-principles-of-home-rule/>.
- 442 Demos. “Economic Democracy Explained: Community Control Over Institutions Through Co-Governance,” 14 de septiembre de 2023. <https://www.demos.org/policy-briefs/community-control-over-institutions>.
- 443 Departamento de Justicia de Estados Unidos. “Justice Department Sues RealPage for Algorithmic Pricing Scheme That Harms Millions of American Renters,” 23 de agosto de 2024. <https://www.justice.gov/archives/opa/pr/justice-department-sues-realpage-algorithmic-pricing-scheme-harms-millions-american-renters>.
- 444 Tram Hoang, Jasmine Rangel, y Amanda Insalaco. “Housing Justice On The Ballot: A Ballot Initiative Guide,” PolicyLink and the National Coalition for a Civil Right to Counsel, marzo de 2023. [https://www.policylink.org/resources-tools/housing-justice-on-the-ballot\\_guide](https://www.policylink.org/resources-tools/housing-justice-on-the-ballot_guide).
- 445 Anita Tang. “Power Mapping and Analysis,” The Commons Social Change Library. <https://commonslibrary.org/guide-power-mapping-and-analysis/>.
- 446 John Leland. “Real Estate Thought It Was Invincible in New York. It Wasn’t,” *The New York Times*, 29 de noviembre de 2019. <https://www.nytimes.com/2019/11/29/nyregion/real-estate-industry-nyc.html>.
- 447 Samuel Stein, Oksana Mironova, y Izhia Thompson. “Across the State, New Yorkers Support Rent Stabilization and Good Cause,” Community Service Society of New York, febrero de 2025. <https://www.cssny.org/publications/entry/across-the-state-new-yorkers-support-rent-stabilization-and-good-cause>.
- 448 Kevin Young, Michael Schwartz, y Tarun Banerjee. “When Capitalists Go On Strike,” *Jacobin Magazine*, 3 de febrero de 2017. <https://jacobin.com/2017/02/capital-strike-regulations-lending-productivity-economy-banks-bailout>.
- 449 Ashok Chaluvadi. “Eye On Housing: Builders’ Top Challenges for 2024,” National Association of Home Builders, 24 de enero de 2024. <https://eyeonhousing.org/2024/01/builders-top-challenges-for-2024/>.
- 450 Jennifer Wadsworth. “The Ad Offered A Quick \$250. The Job? Shilling For A Bunch Of Landlords,” *The San Francisco Standard*, 16 de abril de 2025. <https://sfstandard.com/2025/04/16/landlords-paid-activists-concord-rent-control/>.
- 451 Stein, S. *Capital City: Gentrification and the Real Estate State*. Jacobin. Verso Books, 2019. <https://books.google.com/books?id=Nv9EDwAAQBAJ>.
- 452 Pasadena cuenta con siete miembros en su concejo municipal, además del alcalde. El alcalde también tiene derecho a un voto, por lo que, en la práctica, actúa como un octavo miembro del concejo.
- 453 Victor Gordo. “Pasadena Mayor Victor Gordo: No on Measure H,” *Pasadena Star-News*, 1 de noviembre de 2022. <https://www.pasadenastarnews.com/2022/11/01/pasadena-mayor-victor-gordo-no-on-measure-h/>.
- 454 Farrah v. Housing Hub; Frederick Melo. “Citing Rent Control, West Seventh Street Tenant Sues Housing Hub For 48 Percent Rent Increase,” *Yahoo! News*, 4 de agosto de 2023, <https://www.yahoo.com/news/citing-rent-control-west-seventh-220100863.html>.
- 455 Steven Ruggles, Sarah Flood, Matthew Sobek, Daniel Backman, Grace Cooper, Julia A. Rivera Drew, Stephanie Richards, Renae Rogers, Jonathan Schroeder, and Kari C.W. Williams. IPUMS USA: Versión 16.0 [conjunto de datos]. Minneapolis, MN: IPUMS, 2025. <https://doi.org/10.18128/D010.V16.0>.

# PolicyLink

## Headquarters

1438 Webster Street  
Suite 303  
Oakland, CA 94612  
t (510) 663-2333

[www.policylink.org](http://www.policylink.org)

LinkedIn: /PolicyLink

Instagram: @policylink



## Headquarters

449 Troutman Street  
Suite A  
Brooklyn, NY 11237  
t (347) 985-2220

[populardemocracyinaction.org](http://populardemocracyinaction.org)

Facebook: /CPDAction

X: @popdemocaction

Instagram: @popdemocaction



## Headquarters

388 Atlantic Ave  
3rd Floor  
Brooklyn, NY 11217  
t (844) 788-2489

[www.righttothecity.org](http://www.righttothecity.org)

Facebook: /ourcityrttc

X: @ourcityRTTC

Instagram: @ourcityrttc