

# PROMESA INCUMPLIDA:

Programa de arrendamiento interino a  
inquilinos (TIL)  
de la Ciudad de Nueva York  
y  
los que han dejado atrás

Un informe especial de Siegel Teitelbaum & Evans, LLP

11 de febrero, 2017

## Prólogo

Este informe especial fue preparado por la firma de abogados Siegel Teitelbaum & Evans, LLP para ayudar a PA'LANTE Harlem, Inc. con su labor de abogacía. Compartimos las metas de PA'LANTE para: 1. Traer a la atención pública el incumplimiento de la Ciudad de Nueva York al compromiso contraído con miles de residentes de bajos ingresos en el Programa de alquiler interino a inquilinos (TIL, por sus siglas en inglés) para que puedan convertirse en dueños de sus apartamentos y de sus edificios formando cooperativas; 2. Persuadir a funcionarios electos y líderes de la comunidad a unirse a nosotros al insistir en que la ciudad cumpla con ese compromiso.

Deseamos expresar nuestro agradecimiento a los residentes en edificios del programa de alquiler interino a inquilinos (TIL) y a las asociaciones de inquilinos que generosamente han dedicado su tiempo y contado sus experiencias, incluyendo Rafael Padrón, Luisa Rodríguez, John Delfish y Carmen Pena, y a los miembros de la Coalición de inquilinos de T.I.L Lorraine Báez, Shanell Carter, Ivette Rivens, Radiah Small y Edward Torres. Sus contribuciones proporcionan la narrativa central del informe, así como la inspiración de sus luchas y esperanzas.

También agradecemos al liderazgo y al personal de PA'LANTE Harlem, especialmente a su directora, Elsia Vásquez, a los expertos en vivienda con quienes consultamos, y particularmente a los funcionarios públicos y académicos cuya investigación detallada y publicaciones proporcionan un gran apoyo histórico a nuestras conclusiones y recomendaciones.

## Introducción

Este reporte revisa la promesa y las consecuencias de las políticas de vivienda creadas por la ciudad de Nueva York en respuesta a la crisis financiera y de vivienda en la década de los setenta. Se centra en programas creados para enfrentar esas crisis y cómo esos programas continúan afectando las vidas de los residentes de escasos recursos y de bajos ingresos, definidos aquí como individuos y/o familias cuyo nivel económico nunca ha mejorado lo suficiente como para permitir un escape de la pobreza o la dependencia de subsidios públicos. Hoy, mientras la ciudad goza de un alza en el ciclo generacional de auge y descenso económico, a sus residentes de bajos ingresos les resulta cada vez más difícil obtener viviendas dignas y asequibles o sostener una frágil estabilidad económica. Muchos de estos residentes son veteranos de la era de edificios abandonados, crisis financiera y abandono de vecindarios que los afectó hace una generación. En medio de un crecimiento económico, un aumento de población y el renovado interés de la Ciudad por los ricos y la clase media, muchos barrios por largo tiempo olvidados, ocupados por estos mismos Neoyorquinos de bajo ingreso, hoy están siendo revitalizados y revalorizados. Más de 345,000 apartamentos asequibles bajo el programa de estabilización de alquiler se perdieron por desregulación entre los años 2000-2007,<sup>1</sup> desplazando a miles de residentes de ingresos bajo y mediano, especialmente en el Bronx, Brooklyn y Manhattan. Estas fuerzas y los recientes cambios en la política de vivienda de la ciudad se han combinado para amenazar a una clase de neoyorkinos de bajos ingresos, examinada en el presente informe, con la pérdida de sus hogares, y también de sus esperanzas de décadas por una vida mejor.

Nos centramos en una serie de asociaciones de inquilinos participantes en el programa provisional de arrendamiento de inquilinos (TIL) de la ciudad, comenzado en 1978<sup>2</sup> en respuesta

directa a la crisis de vivienda de la ciudad. El contenido del informe se divide en varias secciones: 1. una sinopsis de la historia del programa TIL, incluyendo los objetivos declarados en los que se funda el programa, su administración y su estado actual; 2 un resumen de los problemas con la dirección del programa TIL por el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda de la ciudad (HPD, por sus siglas en inglés), incluyendo recuentos de las dificultades que HPD ha creado para las asociaciones de inquilinos del programa TIL y cómo sus políticas amenazan la promesa de propiedad cooperativa para los inquilinos que tanto han trabajado y esperado por décadas; 3. Análisis de una nueva iniciativa de HPD, el programa económico de cooperativa de vecindario (ANCP), diseñado para reemplazar T.I.L.<sup>3</sup> y lo que éste ofrece y deja de ofrecer a los restantes inquilinos de TIL; 4. Recomendaciones sobre cómo atender a largo plazo las necesidades de vivienda de los inquilinos de TIL y asegurar que las promesas que se les hicieron a ellos sean cumplidas.

#### Una breve historia de TIL

Evaluar las razones para el programa TIL y sus relativos éxitos y fracasos, requiere una mirada a la crisis demográfica y financiera que motivó su creación. No solamente había sido la ciudad de Nueva York casi forzada a la bancarrota en 1975; había una sensación de que Nueva York se había convertido en una exposición primordial en la tan mencionada muerte inminente de centros urbanos estadounidenses.<sup>4</sup> La expresión "señoras y señores, el Bronx se está quemando," a menudo (pero erróneamente) atribuida al locutor de deportes Howard Cosell mientras el humo de un incendio cercano flotaba sobre el Estadio de los Yankees,<sup>5</sup> las ahora históricas fotografías de los barrios en ruina del Sur del Bronx en la revista *Look*, el saqueo y el incendio que envolvió las calles comerciales de varios vecindarios de bajos ingresos durante el

apagón de 1977<sup>6</sup> contribuyeron a imágenes sensacionalistas de Nueva York como una ciudad que se vaciaba y de nuestros centros urbanos como lugares anárquicos de sueños muertos, liderazgo fallido, desinversión, huida de los blancos, amenaza y violencia.

Reconocemos ahora que las causas principales de la decadencia de la ciudad eran a largo plazo, mayormente demográficas y económicas - es decir, históricas y cíclicas. En Nueva York eso contribuyó a una "tormenta perfecta" de circunstancias financieras y demográficas que casi hicieron colapsar la ciudad. En el fondo, la economía de las antiguas ciudades industriales que habían desarrollado y provisto suministros al mundo desde principios hasta mediados del siglo XX estaba en decadencia. En Nueva York los trabajos de obreros que habían sostenido la clase trabajadora, en su mayoría blancos y la clase media, fueron desapareciendo debido a grandes cambios en la fabricación, el transporte, la infraestructura y el desarrollo industrial en otras regiones del país y en el extranjero y a cambios en las prácticas laborales. En los muelles de Nueva York la era de los grandes barcos había pasado, la industria del transporte marítimo fue siendo reemplazada por transporte de larga distancia en el nuevo sistema de carreteras interestatal, y los muelles y almacenes para carga a granel-junto con sus puestos de trabajo - se hacían obsoletos por el uso de contenedores en nuevas instalaciones concentradas en el puerto del lado de New Jersey. <sup>7</sup> Estas tendencias, que en décadas posteriores sólo aceleraron a través de todos los sectores de fabricación, eran lo que hoy se llamaría un "cambio de paradigma" a la mecanización, la globalización y la pérdida de puestos de trabajo a la competencia regional y extranjera. En cada condado, pequeñas fábricas y talleres, la industria textil y miles de empresas auxiliares que les servían habían comenzado a cerrar sus puertas. Además de estos efectos, estaba el envejecimiento de una generación de clase media-baja en su mayoría blanca, que había luchado a través de la depresión, prosperado durante la guerra, formado sus familias y había sido

la columna vertebral de la economía de la clase obrera sindicalizada de la ciudad. Cuando el firmamento de ese mundo comunal y de trabajadores por-día comenzaba a desvanecerse, sus hijos alcanzaron la mayoría de edad en una época de posguerra de optimismo nacional, vieron la ciudad envejecida y carente de oportunidades, su población cada vez menos blanca, el aumento en el crimen y el desorden y se buscaron un futuro en los suburbios florecientes con su promesa de un vivir más barato y nuevas y mejores viviendas y escuelas. En 1982 sólo el 10.6% de empleos de la ciudad fueron en manufactura,<sup>8</sup> y muchos de ellos habían sido tomados por nuevos inmigrantes.

La gran escala de esta transformación sociológica se refleja en la demografía de la ciudad en los años anteriores al comienzo de TIL. Aún en los años cuarenta, como los salarios de los trabajos de guerra aumentaron la movilidad económica, alrededor de medio millón de blancos no hispanos se habían mudado fuera de la ciudad.<sup>9</sup> Más de 1 millón de residentes empacaron durante los años cincuenta, y para cuando TIL comenzó en 1978, en un período de 20 años, más de 800,000 residentes habían huido, en su mayoría blancos de clase media y clase obrera.<sup>10</sup> Con ellos se llevaron lo que no se puede expresar en números: un estilo de vida estable, orgullo étnico y de comunidad, puestos de trabajo estables, instituciones de arraigo - religiosas y culturales - y sus ingresos fiscales. Barrios enteros - Brownsville, East New York, Sunset Park, Washington Heights y el Bronx Sur-Central - cuyas identidades y culturas diversas habían fomentado la imagen personal y la creencia en sí misma de la fuerte clase obrera de la ciudad - se vaciaron en pocos años, dando un vuelco total a dos generaciones de estabilidad social y económica.

Las principales causas de abandono, especialmente de edificios de vivienda múltiple en comunidades pobres, incluyeron: 1. El aumento en el costo y la disminución de los ingresos

cuando inquilinos pobres y de bajos ingresos reemplazaron las clases media y obrera causaron que los propietarios descuidaran el mantenimiento, las inversiones de capital y el pago de impuestos y tasas que no podían cubrir con el ingreso de sus edificios; 2. una fuerte recesión a mediados de los setenta que aumentó los costos de préstamos y de operación para propietarios de edificios residenciales y para dueños de negocios; 3. El déficit estructural a largo plazo de la ciudad y los préstamos y el endeudamiento insostenible que casi la llevaron a la bancarrota en 1975 obligaron a una reducción en los servicios de la ciudad y en la aplicación del código, acelerando el deterioro de las viviendas disponibles; 4. una "tormenta perfecta" de alta inflación, crisis crediticia nacional, aumentos máximos en la historia de los precios del aceite para calefacción, y baja nómina de alquiler hizo que llegaran a ser insostenibles muchos edificios de apartamentos que durante una generación habían sido económicamente irrelevantes.<sup>11</sup> Las consecuencias no se limitaron a los edificios de bajos ingresos. Ya en 1970, Willard L. Doyle, un abogado que negociaba un nuevo acuerdo laboral para la Junta Asesora de Bienes Raíces, una asociación de propietarios de apartamentos de clase media y media alta, había hablado sobre estos temas por la mayor parte de la ciudad: "nuestro problema es que el bolsillo de ingresos está cosido y el bolsillo de salidas tiene un agujero."<sup>12</sup>

En 1976, con las finanzas de la ciudad en una situación incierta y oleadas de abandono de viviendas multifamiliares aumentando en vecindarios otrora de clase obrera blanca, el Concejo Municipal aprobó la ley Local 45 (LL45) creando un nuevo "*in rem*" estándar que permitió a la ciudad declarar abandonada y adjudicar toda propiedad después de un año de retraso en el pago de impuestos.<sup>13</sup>

Al comienzo de la incautación *in rem* en 1976 los funcionarios de la ciudad así como los defensores de la vivienda la previeron como una oportunidad para implementar una mezcla de

estrategias a corto y largo plazo para la conservación de la vivienda, la inversión y la estabilidad fiscal a largo plazo. TIL y otros programas de restauración de vivienda representaron un compromiso de la ciudad a, 1. Limitar un daño adicional; 2. Ayudar a impulsar una recuperación salvando propiedades funcionales y sostenibles, recuperando edificios abandonados y estabilizando los vecindarios; 3. Estabilizar las condiciones de habitabilidad para los inquilinos cuyos edificios carecían de servicios básicos, medidas de seguridad y mantenimiento necesario; 4. Rápidamente retomar propiedades *en rem* a la base de impuestos de la ciudad y parar más abandono y negligencia por medio de programas de reinversión de vecindarios.

Después del paso de la ley LL45, las incautaciones *en rem* aumentaron a un ritmo y en una escala sin precedentes. Un estudio publicado por el Centro Furman señala que, "en 1979 (sólo tres años después del comienzo del programa *in rem*) la ciudad era tenía más de 60,000 unidades de viviendas en edificios vacíos- muchos muy dilapidados para poder ser habitados o vendidos- y otras 40,000 unidades en edificios ocupados".<sup>14</sup> De éstos, el porcentaje de ocupación era menos del 40%, con muchos edificios en "un estado horrendo".<sup>15</sup>

De las crisis financiera y de vivienda, una nueva agencia surgió en 1977, el Departamento de preservación y desarrollo de vivienda (HPD), para consolidar la administración y creación de viviendas. Como una de sus primeras iniciativas para frenar el abandono generalizado de la propiedad y el desplazamiento de los residentes, TIL parecía ofrecer una gran promesa a su inicio durante tiempos desesperados, pero también oportunidad e idealismo.<sup>16</sup> Pero otra base para el anticipado optimismo de la ciudad en cuanto a las incautaciones *in rem* resultaron infundadas: los inversionistas no mostraron casi ningún interés en las miles de propiedades abandonadas o vacantes que había adquirido la ciudad, ni en los barrios marginales donde se encontraban la

mayoría de los edificios *in rem*. Aparte de especuladores buscando propiedades para planes de inversión a corto plazo que rápidamente fallaron, pocos compradores estaban dispuestos a comprar edificios con las bajas nóminas de registro de alquiler y los altos costos que contribuyeron a su decadencia y abandono original.<sup>17</sup> Frente a una escasez de inversionistas privados y la duda sobre una rápida recuperación de las pérdidas del impuesto sobre la propiedad, la ciudad replanteó un papel más importante para los habitantes de muy bajos ingresos que ocupaban muchos de sus edificios *in rem*, considerándolos como recursos claves en sus planes para un renacimiento de la vivienda y de sus vecindarios. Si el gobierno pudiera impulsar con éxito hacia solvencia esas propiedades de bajo rendimiento podría unir, a los propios intereses económicos a largo plazo de los residentes los intereses de la ciudad, permitir a residentes de bajos ingresos llegar a ser propietarios de sus viviendas y anclajes de comunidades estables y mejorar las finanzas restringidas de la ciudad. El estado peligroso de la ciudad al borde de la insolvencia y con una gran cantidad de viviendas abandonadas se refleja en 1978 en el momento en que el programa TIL se formalizó: la Ciudad Imperio” de la nación y su símbolo más importante de urbanidad y supremacía cultural estaba convirtiendo a sus habitantes más pobres en una empresa incierta para crear propiedad de vivienda cooperativa de bajos ingresos

Ésta no fue la primera vez que la ciudad se encontró siendo el casero de los pobres por defecto, pero nunca anteriormente había sido rodeada por problemas financieros tan enormes como los que enfrentaban los pobres que intentaba ayudar. Desde mediados del siglo décimo-noveno los reformadores habían hecho de Nueva York - a menudo por necesidad - un laboratorio nacional para resolver problemas de sanidad básica, salud pública, agua no contaminada, educación pública, protecciones de crueldad contra animales y seguridad alimentaria y laboral. La ciudad tuvo la primera ley de zonificación integral de la nación, una de las muchas a seguir;

creó los primeros proyectos de vivienda pública municipales, lo cual puso la ciudad en camino a ser un líder en reforma de la vivienda y un benévolo propietario de último recurso; y ante las horripilantes condiciones creadas en el décimo-noveno siglo por el no regulado sector privado de vivienda, Nueva York aprobó las primeras leyes para reformar el diseño de viviendas para que fueran a prueba de incendio y más saludables. Muchos de los edificios de apartamentos anteriores a la década de 1930 incluidos en el programa TIL, a pesar de décadas de abandono, conservan los beneficios del buen diseño y sólida construcción hecho posible por reformas al código de zonificación y construcción en épocas anteriores.

Estos esfuerzos reflejan una comprensión histórica evolutiva de la élite cívica y política de la ciudad de Nueva York de que la ciudad tenía una obligación moral y práctica de proteger y ayudar a los residentes de la ciudad, particularmente la clase obrera, así como los pobres y los indigentes y hacer que las condiciones de una vida segura y saludable fueran un derecho fundamental. La filosofía de un gobierno proactivo, protector, que tomó forma poco a poco a través de movimientos de reforma social, política local y nacional y en las leyes y códigos a través de más de cien años de esfuerzo, había creado una expectativa razonable - una especie de contrato social- que el gobierno de la ciudad de Nueva York debe trabajar en el interés de sus ciudadanos, reconocer la responsabilidad de reparar los errores, evitar daños y llevar a cabo reformas sociales progresistas.

Las autoridades municipales y los defensores de la vivienda adoptaron a TIL como una continuación de esa tradición, previendo las cooperativas de bajos ingresos como una forma de:

1. Evitar que los residentes vulnerables fueran desplazados;
2. reparar edificios abandonados y descuidados por el propietario y renovarlos utilizando las subvenciones de la ciudad, contratistas

privados y “capital de esfuerzo” del inquilino; 3. Ayudar a estabilizar barrios amenazados por descuido y abandono de propiedades; 4. Gradualmente devolver al registro tributario los edificios de apartamentos en delincuencia y abandonados y; 5. lograr estos objetivos mediante el apoyo financiero y administrativo de HPD. En breve, la ciudad visualizó a TIL como una manera económica de crear, de los edificios abandonados y embargados, viviendas multifamiliares permanentemente asequibles, generadoras de ingresos fiscales, de propiedad y administración cooperativa y hacerlo en una escala nunca antes alcanzada. <sup>18</sup>

TIL fue sólo uno de más de un centenar de programas de vivienda iniciados por la ciudad en los últimos treinta años para satisfacer las necesidades de los residentes pobres y de bajos ingresos, como también la clase media. <sup>19</sup> En su origen fue un acuerdo de gestión cooperativa entre la ciudad y los inquilinos de los edificios *in rem*. El programa TIL se basaba en la premisa de que al HPD y sus sustitutos sin fines de lucro en la comunidad de vivienda proporcionar asistencia administrativa y apoyo material, así como capacitación en autogestión y finanzas, los inquilinos TIL adquirirían las herramientas para determinar su propio futuro, rehabilitar sus apartamentos y áreas comunes y aprender a administrar y mantener su edificio de manera sostenible como una cooperativa de bajos ingresos bajo un contrato de arrendamiento provisional - inicialmente se esperaba que duraría alrededor de un año. La ciudad esperaba que cuando un edificio fuera rehabilitado físicamente, y los residentes hubieran demostrado poder cumplir eficazmente con sus obligaciones como propietarios co-operativos y administradores de sus finanzas- regularizando el cobro de pagos de "alquiler" de los residentes y creando y manteniendo un fondo de reserva, entre otros requisitos- los inquilinos tendrían la oportunidad de comprar sus apartamentos por \$250. <sup>20</sup> En décadas subsiguientes el programa se extendió, sus términos contractuales se modificaron y los procedimientos de administración fueron

modificados numerosas veces en respuesta a las dificultades de crear y mantener cooperativas viables de bajos ingresos que fueran permanentemente auto sostenibles.<sup>21</sup>

Los niveles de ingresos extremadamente bajos que caracterizan a los inquilinos en el programa TIL y otros programas de vivienda de bajos recursos subvencionados por la ciudad se comprueban por los datos en la Encuesta Anual de Viviendas Vacantes (HVS, por sus siglas en inglés).<sup>22</sup> Tomando el año 1993 como punto de referencia, quince años desde el comienzo TIL, y un punto en el cual la ciudad había tenido una década de renacimiento sostenido, los datos de HVS muestran que una quinta parte de *todos* los hogares de la ciudad estaban pagando más de la mitad de sus ingresos en alquiler, incluyendo una cuarta parte de los inquilinos bajo renta controlada y casi un tercio de quienes estaban bajo renta estabilizada, y más de un tercio de inquilinos *in rem*. Muchos de los inquilinos en edificios *in rem* vivían todavía en edificios considerados en muy mal estado, y una cuarta parte de esas viviendas tenían cinco o más violaciones de mantenimiento. Central Harlem, el área donde se encuentran los edificios en los que nos enfocaremos, es citado en el HVS de 1993 entre los barrios de bajos ingresos donde las condiciones deplorables de vivienda y los alquileres aplastantes estaban más concentrados.

En un reflejo más de la situación económica de los residentes que ocupaban propiedades *in rem*, así como de las dificultades enfrentadas por las asociaciones de inquilinos de edificios TIL que buscaban convertirse en propietarios de la cooperativa, los datos de 1993 de la Junta de Regulación de Alquiler de la Ciudad Nueva York indican que en Central Harlem el 44% de los edificios *in rem* estabilizados, supervisados por HPD, ya estaban retrasados en el pago de impuestos.<sup>23</sup> Datos relacionados de la ciudad, del 1995, ofrecen otra vista de las dificultades económicas de los residentes de bajos ingresos: ese año, el *promedio* de los contratos de alquiler

en viviendas *in rem* en toda la ciudad era sólo de \$229 al mes- lo que sugiere que un porcentaje significativo de inquilinos *in rem*, que según informes pagaban de alquiler la mitad o más de sus ingresos, subsistían con ingresos mensuales entre \$500 - \$1,000. Durante este período, el promedio de cobros de pagos de alquileres mensuales en apartamentos administrados por HPD era de \$167 y el déficit operativo anual de la agencia fue de cinco mil dólares por cada unidad bajo su administración. <sup>24</sup>

La condición marginal de muchas propiedades TIL puede deducirse también de los datos de ingresos durante la época de Koch y de Dinkins. Mientras la economía de la ciudad se revitalizó y sus gastos casi se duplicaron, el ingreso medio entre inquilinos *in rem disminuyó* y la proporción en asistencia pública aumentó de 30% en el '81 a 65% en el '92. <sup>25</sup> Este sorprendente cambio refleja nuevos ingresos y disparidades de clase entre el sector administrativo y empresarial en expansión y los crónicamente pobres y de bajos ingresos que representaban una gran proporción de la población de la ciudad. Un factor que distorsionó el descenso reportado entre inquilinos *in rem* fue la decisión de la administración de Koch de responder a la crisis de las personas sin hogar que enfrentaba la ciudad en la década de los ochenta y al principio de los noventa albergando a 13,000 familias sin hogar en edificios *in rem*.<sup>26</sup> Aunque esa medida del alcalde Koch calmó la protesta política de la clase media acerca de las personas sin hogar (similar a lo que se escucha hoy día), el hecho de que muchas familias desamparadas están crónicamente subempleadas o desempleadas significó que la acción de Koch cargaría a HPD con un legado de muy bajos ingresos de alquiler en cientos de edificios que posteriormente lucharía por vender o hacerlos autosuficientes. La resistencia actual de HPD en colocar familias sin hogar en unidades vacantes de los edificios TIL puede reflejar esa experiencia pasada, al igual que la

política actual de la agencia de almacenar las unidades vacantes en edificios TIL considerándolas como un posible centro de beneficio, como se explica a continuación.

En los primeros años de autoridad de HPD sobre TIL, a partir de 1978, las proyecciones sobre el costo y la disposición de las propiedades *in rem* reflejaban cómo el programa era un viaje en aguas inexploradas. Inicialmente HPD estimaba en \$1,000 por unidad los gastos de renovación en edificios *in rem* asignados a TIL, un cálculo basado en su experiencia con los edificios estables en buen estado.<sup>27</sup> Estimados revisados rápidamente llegaron a \$4,000; hacia el principio de la administración de Dinkins en 1990 los estimados habían subido a \$35.000 por unidad, justo cuando se impuso una moratoria en la ejecución hipotecaria de propiedades *in rem*; para el 1997 los gastos de HPD por unidad alcanzaron los \$58,000.<sup>28</sup>

Las Directivas del programa TIL fueron desarrolladas en colaboración con la Junta Urbana de Asistencia a los Hogares (UHAB, por sus siglas en inglés), organización sin fines de lucro, administradora de viviendas.<sup>29</sup> Las directivas ofrecían un modelo simple y lógico para el éxito del programa TIL, reflejado en los extractos citados a continuación: 60% de los inquilinos de un edificio tenían que aceptar participar, aumentar y cobrar los alquileres para cubrir los gastos, crear un fondo de reserva, organizar una junta y un calendario de reuniones y participar en los entrenamientos de UHAB para cumplir con la administración, las finanzas, los informes y otros requisitos del programa.<sup>30</sup> Si HPD consideraba que habían cumplido con todos los requisitos después de 11 meses, HPD les prometió a los inquilinos la oportunidad de ser dueños de la propiedad mediante la compra de sus unidades, como se señaló anteriormente, por \$250. A través de la gestión de la División de Programas Alternativos de Administración de HPD (DAMP, por sus siglas en inglés)<sup>31</sup> los inquilinos asumirían la propiedad como una Corporación

del Fondo de Desarrollo de la Vivienda (HDFC, por sus siglas en inglés), un tipo de cooperativa de vivienda de capital social limitado, específicamente para personas de bajos ingresos y formada de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo XI de la Ley de Financiación de Viviendas Privadas del estado Nueva York.<sup>32</sup>

Como era de esperar en un programa de escala sin precedentes, los problemas eran extensos desde el principio. HPD enfrentaba constantes dificultades en crear un programa de gestión eficiente y estable para las miles de propiedades y decenas de miles de inquilinos de los cuales la ciudad había tomado responsabilidad por *in rem* mientras también trataba de establecer puntos de referencia confiables para evaluar si las asociaciones de inquilinos de TIL serían capaces de administrar sus edificios a corto y largo plazo.<sup>33</sup> Otras dificultades incluían desacuerdos filosóficos entre HPD y varios defensores de vivienda y promotores sin fines de lucro acerca de si se debería permitir a promotores del sector privado tomar el control de propiedades *in rem*. Estos grupos de apoyo, típicamente con una perspectiva comunitaria, querían un planteamiento de vivienda pública que excluyera o limitara rigurosamente la privatización. En general, ese énfasis resultó políticamente convincente y bajo el Programa de Administración y Propiedad Privadas (POMP, por sus siglas en inglés) miles de apartamentos vacantes y ocupados fueron renovados y los edificios fueron actualizados de acuerdo al código vigente, por promotores inmobiliarios privados que tenían la opción de comprar los apartamentos vacantes por \$2,500, pero al comprarlos estaban obligados a ponerlos de nuevo en el mercado bajo renta estabilizada.<sup>34</sup>

Por el tercer término de la administración Koch (1985-89) HPD se encontró cada vez más sobrecargada por el alza de los costos de rehabilitación en los que no sólo se gastaban cientos de millones de dólares de fondos federales para el desarrollo sino que también se privaba de fondos

a otros programas para los que originalmente esos fondos serían destinados.<sup>35</sup> En respuesta, la ciudad abandonó la renovación de edificios habitados, con su alto costo y demora, y dirigió su atención al gran número de propiedades vacantes *in rem* que todavía eran propiedad de la ciudad. El Programa de edificios vacantes (VBP, por sus siglas en inglés) de HPD buscó a empresas privadas de administración y construcción para que hicieran una rehabilitación completa de los edificios y se hicieran dueños de la propiedad. Este esfuerzo, con costos compartidos por los inversionistas privados y la ciudad, hizo que propiedades vacías dilapidadas fueran más atractivas para la inversión privada. Al reducir los costos mediante economías de escala y eliminar los retrasos creados por la permanencia de los inquilinos en los edificios, al final de la administración de Dinkins en 1993 el VBP había convertido en habitables 40,000 unidades más de viviendas estabilizadas, a un menor costo por unidad que en similares proyectos de rehabilitación en edificios ocupados.<sup>36</sup>

En varios aspectos— la busca de soluciones en el sector privado, sacar a los inquilinos para facilitar la venta de un edificio vacante para rehabilitación completa y el uso de la Transferencia a Terceros para pasar el edificio renovado a la propiedad privada— el VBP contiene el modelo del actual esfuerzo de HPD— el Programa de Cooperativas de Barrio Asequibles (ANCP, por sus siglas en inglés), puesto en marcha en el 2012 y explicado a continuación.

Las historias de los edificios y asociaciones de inquilinos que quedan en TIL, muchas de las cuales se prevé su transferencia al ANCP, presentan problemas básicos sufridos por el programa desde sus inicios. A continuación se citan informes de las políticas y las acciones de HPD y UHAB durante las últimas dos décadas, en declaraciones hechas por las asociaciones de inquilinos TIL proporcionadas a PA' LANTE. Éstas incluyen muchos asuntos y preocupaciones que supuestamente no han sido tratados correctamente por HPD o UHAB, resultando en graves

dificultades para los TILs y largos retrasos en sus esfuerzos por convertirse en cooperativas HDFC.

1. las viviendas que la ciudad adquirió *in rem* y que posteriormente fueron pasadas al programa TIL y otros programas de rehabilitación y vivienda de la ciudad habían sido abandonadas en gran parte porque el aumento del costo de los salarios, reparaciones, mantenimiento, combustible, seguros e impuestos no podía ser cubierto por el ingreso de los alquileres del edificio;

2. Cuando los edificios fueron aceptados en el programa TIL estos costos no se redujeron o fueron debidamente subvencionados por HPD; mientras tanto, los cargos mensuales por alquiler a inquilinos de TIL o los pagos de mantenimiento por propietarios de Cooperativas TIL/HDFC seguían siendo insosteniblemente bajos debido a los pocos ingresos de los residentes y a menudo no igualaban los costos asociados con ser dueños de la propiedad.<sup>37</sup> En los primeros años del programa hubo una ola de desalojos de habitantes de edificios TIL y cooperativas HDFC por atrasos en el pago del alquiler, algunas de estas acciones iniciadas por HPD y otras por la Junta Directiva del HDFC y por Asociaciones de inquilinos de TIL.<sup>38</sup> En las últimas décadas la ciudad ha tratado de evitar el desalojo mediante el uso de subsidios, programas de pago único de emergencia y mediante negociación.<sup>39</sup> Sin embargo, mostrando una historia de objetivos divididos en la política de vivienda de la ciudad, el Departamento de Finanza ha mantenido su enfoque inicial de recuperar las pérdidas en el impuesto a la propiedad causadas por la crisis de abandono de la vivienda. Ha elevado impuestos a la propiedad varias veces - a menudo a niveles insostenibles en propiedades estabilizadas; al menos un estudio indica que las evaluaciones de impuestos a la vivienda asequible aumentaron más en vecindarios de bajos recursos.<sup>40</sup>

3. Muchos de los edificios *in rem* que fueron seleccionados para TIL/HDFC, así como otros programas de HPD, estaban en muy mal estado debido a su edad o a descuido a largo plazo. Éstos requerían costosas reparaciones y reemplazo de sistemas mecánicos para hacerlos seguros y habitables- gastos que en la mayoría de los casos los residentes no podían costear y que en los primeros años del programa la ciudad no estaba preparada para afrontar. Particularmente en aquellos años HPD subestimó significativamente el alcance y el costo del trabajo requerido por tanto como 30 veces.<sup>41</sup>

Hablando sobre el trato de HPD a sus propiedades inmobiliarias en 1981- sólo tres años después del inicio de TIL- Sandy Bayer, jefe de una fuerza especial de viviendas privadas, resumió la situación: "en muchos casos la ciudad está poniendo a los inquilinos en botes agujereados y diciéndoles que traten de cruzar el océano. No hay opciones para los edificios sin la ayuda del gobierno"<sup>42</sup> Treinta y cinco años más tarde nuestras conversaciones con inquilinos de TIL revelan un grado comparable de desinterés de parte de HPD e incluso una actitud de tipo "que será, será" hacia las luchas, esperanzas y futuro del inquilino.

Mientras el inventario de edificios *in rem* crecía, alcaldes vinieron y se fueron, los costos aumentaban, y las prioridades de desarrollo de vivienda cambiaban, repetidos brotes de recortes de presupuesto limitaron la capacidad del organismo para hacer reparaciones esenciales, hacer mejoras sustanciales o llevar a cabo la supervisión requerida de un vasto archipiélago de propiedades esparcidas por toda la ciudad. Parece que HPD continúa supervisando inadecuadamente el trabajo de mantenimiento, reparación y renovación que paga a contratistas para realizar en edificios TIL, y mucho más consecuente - la Agencia parece dejar sin resolver, a menudo durante años, las violaciones de normas básicas de habitabilidad.<sup>43</sup> HPD es responsable de hacer cumplir el Código de Mantenimiento de Vivienda de la ciudad (HMC, por sus siglas en

inglés),<sup>44</sup> el cual obliga a propietarios (incluyendo la ciudad) a mantener sus edificios en cumplimiento con las normas básicas de habitabilidad. Éstas incluyen la provisión de calefacción, agua caliente, la solidez básica de paredes, techos y paredes exteriores, así como el control de plagas. HPD también gestiona un Programa de Implementación Alternativa<sup>45</sup> dirigido a propietarios privados cuyos edificios no cumplen con los estándares del HMC; a pesar de estas protecciones, las violaciones al código en edificios TIL siguen sin resolverse durante años.

En conjunto estos efectos han causado que muchos edificios TIL sobrevivientes caigan en una especie de limbo, y que el progreso de los inquilinos hacia llegar a ser dueños de la propiedad languidezca durante décadas. Parece que han sido muchas las promesas incumplidas, y en los informes abajo citados de las asociaciones de inquilinos a PA'LANTE, la dirección y el liderazgo de HPD que se le prometieron a las asociaciones de inquilinos bajo TIL se han desvanecido sin explicación; la coordinación de HPD sobre asuntos importantes de los edificios, las finanzas y el cumplimiento de las regulaciones es desorganizada o inexistente; y las promesas de inminentes mejoras, reubicaciones y fechas para realizar la compra han sido poco fiables y esencialmente ficticias.

A mediados de la vida del programa TIL en 1998, año en que el edificio 161 de la calle 108 Oeste entró en el programa, el entonces Contralor de la ciudad, Alan Hevesi, publicó una auditoría que citaba una variedad de deficiencias en la gestión de HPD: "en pocas palabras, un gran número de estos edificios no ha tenido éxito de ninguna manera, tipo o forma. Muchos de los edificios han ... deteriorado (desde que HPD los heredó) y están probablemente en la misma o peor condición que antes de ser renovados". Basada en un encuesta de 19 edificios TIL, la auditoría encontró seis en mal estado con techos agujereados, escaleras agrietadas... y calderas defectuosas.<sup>46</sup> Al año siguiente, en una auditoría de 1999 de las operaciones de HPD por el

entonces Contralor del Estado H. Carl McCall, se encontró que HPD no tenía un plan (escrito) formal para realizar un seguimiento de la administración y disposición de los edificios bajo su control y "carecía de prioridades identificadas para orientar la disposición de los edificios". La auditoría concluyó que HPD "no tenía un sistema eficaz para rastrear el movimiento y la situación de todos los edificios que están en el inventario de la ciudad." En resultados relacionados la auditoría descubrió retrasos en el retorno de (*in rem*) edificios a la propiedad privada; una encuesta de 252 edificios en la cartera de HPD reveló que los edificios permanecían en el programa TIL un promedio de dieciséis años.<sup>47</sup> Esto aumentó de once meses al principio del programa.

Estos resultados, particularmente "la falta de HPD de tener un sistema eficaz de dar seguimiento al estado" de los edificios en su inventario, se reflejan en las descripciones dadas por los miembros de las Asociaciones de inquilinos TIL que entrevistamos, incluyendo los que residen en el 161 oeste de la calle 108.

*En el 2008 UHAB, que estaba bajo contrato con HPD para proporcionar asistencia a la gerencia del 161 Calle 108 Oeste (en adelante, "#161"), dio instrucciones a la Asociación de Inquilinos (en adelante, "TA") de solicitar el Seguro estatal de desempleo y el seguro de responsabilidad (seguro contra terceros). Las solicitudes ya completadas y los giros bancarios para el pago se presentaron a tiempo, pero los giros fueron devueltos sin explicación. El contacto de UHAB asignado al #161 informó a la TA que él investigaría el asunto. Siguió meses en los que la TA no tuvo respuestas a sus preguntas sobre el asunto y nunca más HPD o UHAB mencionaron el seguro, la aplicación o los giros bancarios devueltos. Siete años más tarde, en el 2015, UHAB y*

*HPD le informaron a la TA que el estado de Nueva York había impuesto una multa de \$300,000 contra la TA por no tener el seguro requerido- el mismo que la TA había solicitado y pagado en el 2008. Luego, la TA fue informada por UHAB y HPD que tras negociaciones con el estado la multa había sido reducida a \$60,000 más los intereses, aunque la TA nunca estuvo al tanto de eso ni fue incluida en dichas negociaciones. A la TA se le dijo que si no pagaban la multa renegociada y el interés el estado tomaría el edificio. Ante este ultimátum la TA acordó dar un pago inicial de \$10,000 con condiciones de pagar \$1,080 por mes, pero les informaron a HPD que en su opinión la situación había surgido debido a la escasa supervisión de la Agencia y que este gasto adicional del fondo de reserva de la TA crearía graves dificultades financieras y haría más difícil para la TA administrar adecuadamente el edificio. En respuesta, HPD no asumió ninguna responsabilidad y declaró que si el dinero se le terminaba perderían su derecho a hacerse dueños de la propiedad en el futuro. Después de aproximadamente un año de estar efectuando los pagos mensualmente, los cheques emitidos por la TA para pagar la multa e intereses fueron devueltos sin negociar, sin comentario; las muchas veces que la TA ha pedido una explicación a HPD la respuesta ha sido el silencio.*

*Un caso relacionado es el relatado por la TA del 503-505 oeste de la calle140. Edward Torres, el presidente de la TA, fue contactado en diciembre del 2015 por el encargado de la División de Cumplimiento de Normas del programa TIL: #503-505 no había cumplido con la presentación de informes financieros por cinco meses. Según la TA, la causa del incumplimiento fue que HPD había cambiado la plantilla de los informes financieros en mayo del 2015, pero no había podido proporcionar la nueva plantilla para la TA #503-505; sus informes financieros en la plantilla antigua se*

*consideraron como no sometidos. Esta complicación y el retraso en la presentación de informes, podrían haberse evitado si HPD hubiera hecho el menor esfuerzo a través del Coordinador asignado para garantizar que la TA recibiera la nueva plantilla.*

4. Deficiencias en la administración se pueden ver en que un seminario de entrenamiento básico de diez horas por un contratista de viviendas sin fines de lucro de HPD como UHAB sería insuficiente para preparar a los inquilinos para administración de sus propiedad y autogestión a largo plazo. Los TILs demostraron que requieren estrecha supervisión y asistencia técnica a fin de que sus residentes- acostumbrados a vivir con ingresos extremadamente mínimos, sin el inglés como lengua principal, o falta de experiencia en ser propietarios de su hogar- cumplan con las obligaciones requeridas de agentes inmobiliarios profesionales.

Aun cuando HPD y UHAB habían adquirido décadas de experiencia práctica con TIL y la creación de las cooperativas a través de HDFC, los coordinadores de HPD y sus contratistas sin fines de lucro, según se informa, en muchas ocasiones no supervisaron adecuadamente o entrenaron a las TAs, o cumplieron sus deberes como administradores de la propiedad como requiere la función de gestión de HPD con las asociaciones. Entre las promesas más importantes hechas por HPD a las asociaciones de inquilinos de TIL a través de su relación con UHAB, la Agencia aseguró que iba a "asignar un coordinador para ayudar a la Asociación de inquilinos a cumplir con los requisitos del programa TIL. El Coordinador de HPD es la primera persona a quien debe acudir con problemas o preguntas. Su Coordinador de HPD colaborará con la Asociación de inquilinos para establecer planes de reparación, supervisar los informes financieros mensuales y apoyarle si surgen emergencias".<sup>48</sup> Aunque en la práctica dos coordinadores- uno para monitorear asuntos de finanzas y otro para trabajo en el local- fueron

asignados oficialmente a cada TIL, según declaración de las TAs presentadas en este informe su experiencia ha sido que la 'primera persona' a quien HPD recomienda dirigirse, con frecuencia no estaba disponible o era poco fiable.

Como se señaló anteriormente, muchas de las propiedades *in rem* aceptadas en TIL en sus primeras etapas no cumplieron con varios criterios de autogestión, incluyendo el cobro de alquileres o mantenimiento, o el pago de las facturas y cayeron en dificultades financieras. En los edificios de TIL que pudieron mantenerse al día con los costos y estimaciones pero nunca generaron importantes reservas o se beneficiaron de renovaciones prometidas, las TAs alegan que se encontraron languideciendo durante décadas sin el vínculo prometido por HPD, sin supervisión competente de los coordinadores de HPD y sin reparaciones necesarias al revestimiento del edificio o las prometidas mejoras capitales, y que estos fallos perjudicaron sus esfuerzos para convertirse en una Co-op HDFC.<sup>49</sup>

*El 107 de la calle 105 oeste comenzó a participar en el programa TIL en el 1999. En el relato de los inquilinos, el primer contacto con HPD fue "siempre llamaban a los inquilinos para invitarlos a unirse al programa. Esto era cuando (HPD) quería hacer funcionar el programa y revitalizar barrios en deterioro".*

*Una vez admitidos en el programa TIL, la TA recuerda que el primer coordinador asignado por HPD era habitualmente inactivo y poco útil. La TA encontró que el próximo Coordinador era "muy útil", pero después de un año se fue -un patrón de cambios rápidos, común en las narraciones proporcionadas por las TAs citadas en el informe. Su tercer Coordinador también fue útil e impidió que HPD colocara en los apartamentos almacenados inquilinos reubicados de otros edificios- una medida que la*

*TA piensa permitió al #107 "permanecer en la lista actualizada de edificios en el camino para la renovación"- es decir, con apartamentos vacantes almacenados que serían atractivos para los promotores inmobiliarios del programa ANCP.*

*En el 2006, después de repetidas peticiones a HPD para que corrigiera la condición de deterioro del edificio-incluyendo un techo que goteaba e infestaciones de ratas en el sótano y después de una serie de inspecciones, pero sin ninguna acción correctiva, la TA encargó una encuesta independiente realizada por miembros del Instituto Pratt.<sup>50</sup> Según informaron ellos, encontraron #107 en "mal estado" con numerosas violaciones al código de edificios y "condiciones de vida insalubres" para los niños y los ancianos a pesar de siete años de supervisión por HPD. Cuando la TA presentó estos resultados a UHAB su respuesta fue que "la ciudad no se puede demandar a sí misma", refiriéndose quizás a que el edificio era propiedad de la ciudad, pero dejando sin resolver su responsabilidad de cumplir con las mismas normas básicas de habitabilidad requeridas de propietarios privados bajo El Código de Mantenimiento de Edificios y Vivienda (HMC)<sup>51</sup> Los edificios TIL citados en este informe tienen muchas violaciones de HMC, incluyendo problemas de moho causados por goteras en los techos, calderas que funcionan esporádicamente, ventanas rotas e infestación de ratas y chinches- un TIL en el 161 de la calle 140 oeste, sufre de todas estas condiciones. En octubre del 2008, diez años después de que el #107 Oeste de la calle 105 fuera admitido a TIL, y con todos los inquilinos haber completado los cursos de UHAB en administración de edificios, HPD invitó a la TA a reunirse con sus arquitectos para colaborar en el rediseño y la renovación del edificio. La TA informa que en esta reunión se dieron muchas garantías: HPD tenía otro edificio al que los arrendatarios serían*

*trasladados hasta que la obra fuera terminada; todos los apartamentos en una misma línea conservarían la existente configuración original en el nuevo diseño; y habría una reunión más tarde en el mes "para discutir la logística de embalaje, mudanza y el almacenamiento de posesiones". Poco después HPD canceló la reunión de logística sin explicación y nunca la reprogramó. En los cuatro años siguientes, su Coordinador de HPD aconsejaba paciencia, insistiendo en que el edificio sería renovado como se le había prometido. Han pasado ocho años y la TA informa que HPD jamás ha mencionado la renovación programada con el fin de preparar el edificio para convertirse en una cooperativa HDFC, ni ha explicado la desaparición repentina de la financiación prometida o la abrupta cancelación de la obra. Recientemente, después de ocho años de silencio, HPD ha informado a los inquilinos que en lugar de completar el paso final para convertirse en la prometida cooperativa HDFC, su edificio se transfiere a un promotor bajo ANCP, una decisión donde no se les permitió decidir.*

5. A medida que pasaban las décadas, en los edificios TIL en espera de aprobación para convertirse en cooperativas HDFC- como también en algunas cooperativas HDFC/TIL bien administradas- los inquilinos originales iban envejeciendo. Mientras inquilinos fallecían o se mudaban, HPD se negó a permitir que estos edificios alquilaran o pusieran en el mercado los apartamentos que quedaban vacantes, una acción que contraviene directamente sus propias directrices que ordenaban a los TILs asumir la responsabilidad de alquilar las unidades vacantes.

<sup>52</sup> Las directrices del programa de HPD que dan a los TILs la responsabilidad de alquilar demuestran que la agencia entiende que los edificios no podían pagar por sí mismos o acumular suficientes reservas a menos que las nóminas del registro de alquiler estuvieran completas. Las TAs informan que ha sido tanto desconcertante como profundamente frustrante que HPD,

aparentemente responsable de ayudar a los TILs a tener éxito, les quitara su principal medio de autosuficiencia.

Según las narraciones de las TAs el almacenamiento de unidades vacantes por HPD ha estado entre las prácticas más destructivas de la Agencia. El relato de las TAs fuertemente sugiere que HPD difícilmente puede no haber reconocido el daño y las dificultades que su política de almacenamiento causaría: Las TAs informan que esa táctica priva a los TILs de fondos esenciales, reduce el registro de alquiler o mantenimiento a niveles inmanejables, hace que se agoten los fondos de reserva y aumenta el estrés de los inquilinos mientras tratan de hacer más con menos ingresos.

*Según el relato proporcionado a PA'LANTE por la TA de la 161 oeste de la calle 108, ellos habían sido un TIL por 8 años y estuvieron dirigiendo un edificio completamente ocupado con \$124,000 en su fondo de reserva - fondos cruciales de reserva para el día en que llegaran a ser una cooperativa HDFC #161. Como se describió anteriormente, fue al año siguiente, en el 2008, que HPD dejó a la TA en el altar. La TA alega que desde ese entonces la Agencia ha trabajado para disminuir los recursos de la TA, básicamente los ha abandonado sin soporte por los últimos cuatro años y ha almacenado una tercera parte de los apartamentos del edificio, negándole a la TA la oportunidad de alquilarlos. Según la TA, las acciones de HPD han causado que su fondo de reserva se reduzca a menos de \$75,000.*

*La TA del 615 oeste de la calle 150 entró en el programa TIL en 1996. Su experiencia, como le relató a PA 'LANTE, ofrece muchos ejemplos de prácticas aparentemente destructivas por parte de HPD. Como al 161 oeste de la calle 108, la TA*

*del #615 fue informada por HPD en el 2007 que su edificio había sido seleccionado para renovación y que HPD tenía el dinero en su presupuesto. En el 2008 se comenzó la reubicación de los inquilinos. Después de poner sus posesiones en almacenamiento, quince familias fueron realojadas -doce en unidades vacantes en cooperativas HDFC y las otras tres en edificios de TIL. Ocho años más tarde las renovaciones nunca se hicieron y según las afirmaciones de la TA HPD dice que ya no tiene el dinero. Aunque las renovaciones prometidas nunca se produjeron, HPD ha prohibido a los inquilinos que fueron reubicados hace ocho años, regresar a sus hogares. Sus posesiones al parecer permanecen en un centro almacén que según afirman ellos, nunca se les ha permitido visitar y cuya ubicación no pueden saber.*

*Según la TA los inquilinos del #615 que no fueron reubicados antes de que HPD abandonara la renovación prevista continúan viviendo en un edificio escasamente poblado donde HPD ahora está almacenando no sólo los apartamentos que forzó a los inquilinos a abandonar en el 2008, sino más de la mitad de las 62 unidades del edificio. La TA alega además que HPD se ha negado a permitirle alquilar cualquiera de los apartamentos vacantes en el edificio- incluso a corto plazo- imponiendo así dificultades financieras extremas en la TA. Aunque HPD está almacenando la mitad de las unidades del edificio, la TA informa que la Agencia sigue exigiendo que cumplan con directrices estrictas para mantener saldos de reserva, recibo de pagos de alquiler y demostrar autosuficiencia financiera.*

*Según la TA del #615 HPD le dijo en el 2012 que su edificio había sido seleccionado para ingresar al programa de ANCP. Nada pasó por otros cuatro años, y sólo en septiembre del 2016 los residentes recibieron una carta informándoles que #615*

*había sido "seleccionado para participar en el ANCP," una decisión sobre la cual nunca se les consultó, según los inquilinos del TIL, todavía en espera de su cooperativa HDFC..*

6. Las directrices de HPD publicadas por UHAB para el programa TIL declaran que "su contrato de arrendamiento es en sí un documento legal entre su asociación y la ciudad... Éste describe sus deberes, incluyendo el alquilar apartamentos vacantes..."<sup>53</sup> Sin embargo, HPD no tan sólo impidió a las TAs alquilar viviendas vacantes, también se ha negado a permitir que las TAs alquilen espacios comerciales vacantes en sus instalaciones. Esta posición, según informaron las TAs y PA'LANTE, ha causado en las asociaciones un déficit de ingresos fundamentales para su viabilidad. Según ellos, la Agencia ha llegado hasta a bloquear la aceptación de los términos un generoso contrato de arrendamiento ofrecido por una cadena nacional. Aunque la fachada comercial es quizás el recurso más valioso que un TIL pueda tener, las TAs alegan que HPD no sólo se negó a proporcionar una explicación para sus acciones de bloquear todos los alquileres; ellas informan que la Agencia ha encontrado habitualmente falla con estos mismos TILs por no cumplir con las obligaciones de mantenimiento o mantener reservas adecuadas mientras les niegan toda oportunidad de aumentar los ingresos del edificio. Al parecer la agencia se dio cuenta que en su totalidad las nóminas de registro de alquiler a través del programa TIL fueron disminuyendo, en gran parte debido a su propio almacenamiento de unidades vacantes. En respuesta HPD impuso, al parecer sin consultar con las TAs, un aumento de 81% del alquiler en todas las unidades residenciales de TIL en donde había muerto el titular del contrato de arrendamiento. HPD tomó esta acción al parecer en pleno conocimiento de que causaría que los alquileres subieran a tanto como \$700 mensuales o más - una cantidad inasequible que inevitablemente provocaría el desalojo de los familiares sobrevivientes por

atrasos en el pago del alquiler. Después de que las TAs se opusieran tenazmente, HPD - otra vez al parecer sin explicación escrita - redujo el aumento a \$100 por unidad.<sup>54</sup>

*161 oeste de la calle 108 es un TIL pequeño que también informa sufrir dificultades financieras como resultado de la política de almacenamiento de HPD. Según la TA han tratado varias veces de encontrar un mecanismo que les permita obtener ingresos operativos de sus dos apartamentos vacantes almacenados. Solicitaron a HPD permiso para ofrecer arrendamientos a corto plazo sin derechos de compra, pero informan que HPD nunca les ha respondido. #161 también tiene espacio comercial valioso que ha estado vacante durante cuatro años porque, según la TA, HPD sólo permitirá un arrendamiento de mes a mes - una condición que pocos negocios aceptarían, si acaso alguno. El daño aparente que las tácticas de HPD han causado a las finanzas de la TA se ilustra por el esfuerzo de un franquiciado de Dunkin' Donuts® por alquilar el espacio comercial del edificio con un contrato de cinco años. Bajo los términos del contrato de arrendamiento propuesto por Dunkin' Donuts® en su carta de intención, el arrendatario pagaría todas las renovaciones, proporcionaría a la TA un bono de \$50,000 al firmar el contrato, y estaría de acuerdo en un alquiler de \$5,000 por mes, y un aumento de 10% cada cinco años. Según la TA, HPD se negó a considerar esta oferta, pese a su potencial para ayudar significativamente a la TA y los fondos de reserva del edificio, de los cuales la TA ha pagado al menos \$140,000 de su propio dinero para mantener la propiedad y cubrir los gastos administrativos durante años.*

7. La política de HPD de impedir que los TILs ejerzan la obligación que establece control sobre el alquiler de unidades vacantes ha creado, según los informes, dificultades financieras

para la TAs. Pero la determinación de la Agencia de almacenar tantas unidades vacías como sea posible también ha provocado la imposición de más dificultades y sufrimientos a las familias y a las asociaciones cuando muere un inquilino de registro. Mientras que la Agencia parece actuar con lentitud glacial en cumplir su promesa de conceder a los TILs el estatus de cooperativa HDFC, presuntamente empujó duro durante años a las TAs para que desalojaran de sus unidades a las familias de los arrendatarios fallecidos, insistiendo en que ellos no tenían derecho a permanecer ni tenían derecho de sucesión. Según la TAs, la Agencia les ordenó rechazar los pagos de alquiler de las familias de inquilinos fallecidos, resultando en su expulsión, creando otra unidad almacenada y dañando aún más la capacidad de las asociaciones para sufragar sus gastos.<sup>55</sup>

La lucha por los derechos de sucesión y la protección para el cónyuge, hijos o padres del fallecido se presentó porque cuando los residentes de un edificio *in rem* entraron en el programa TIL HPD obligó a que renunciaran a sus derechos de renta estabilizada y a las protecciones correspondientes. HPD colocó los inquilinos de los TIL en arrendamientos de mes a mes como parte de su promesa de venderles sus apartamentos en \$250 y concederles el estatus de una cooperativa HDFC- un proceso que en los primeros años a menudo se tomaba tan poco como 11 meses, cuando la ciudad podía y estaba dispuesta a transferir la propiedad a las asociaciones de inquilinos.

Como tantas otras cosas sobre las consecuencias de la disminución del apoyo de HPD y el desinterés en los TILs como una solución para edificios de vivienda *in rem* anteriormente abandonados, la cuestión de la sucesión para parejas enviudadas y sus hijos se agudizó cuando la agencia comenzó a retener el estatus de Co-op HDFC de los TILs durante décadas. Durante

esos años cientos de familias afligidas sufrieron desalojo, mientras que según las TAs - HPD requería que la unidad se dejara vacante, a menudo por más de una década. No sino hasta el 2014, cuando muchos residentes declararon en una reunión pública la dureza de la política de desalojo de la agencia con las viudas y los niños, Ann Marie Hendrickson mencionó a la Directora de PA'LANTE que HPD les otorgaría derechos de sucesión "dentro de tres meses-" siendo ésta la primera vez que PA'LANTE o cualquier residente de TIL hubiera leído o escuchado esto.<sup>56</sup> Sin embargo, cuando posteriormente los derechos de sucesión fueron concedidos a las familias desconsoladas, PA'LANTE informa que HPD dio a las familias sólo 30 días para obtener toda la documentación requerida y solicitar sus derechos - un plazo que parece ser breve y arbitrario y que ignora la naturaleza cultural de duelo y entierro para las familias de ascendencia puertorriqueña y dominicana, quienes por lo general regresan con el difunto a su isla de origen para los rituales correspondientes y el entierro.

8. Según lo descrito por las TAs, los propios coordinadores de edificio de HPD estaban a menudo ausentes, tenían capacitación o experiencia inadecuadas o no daban seguimiento a asuntos importantes. Pero cuando inevitablemente surgían problemas debido a fallas en la supervisión, las TAs alegan que HPD afirmaba que la ley lo impedía intervenir. En la práctica, esta política parece haber sido poco más que deliberada indiferencia acerca de la responsabilidad de la Agencia para la viabilidad financiera a largo plazo, la administración y el éxito final de los edificios adquiridos *in rem*, los cuantiosos fondos públicos gastados y las vidas de los residentes cuyo bienestar dependía de la gestión competente de los programas de la Agencia. Como se describe en las narraciones de las TAs y las auditorías antes mencionadas, fue la falta de HPD en planificar eficazmente, ejecutar o cumplir sus pólizas establecidas, realizar las gestiones necesarias, asegurar que la capacitación fuese adecuada, o mantener los edificios TIL en

condiciones habitables lo que amenazaba la viabilidad de las asociaciones de TIL. Además, la Agencia parece no haber estado dispuesta a reconocer su responsabilidad en solucionar los problemas que ayudó a crear o el daño supuestamente causado por sus acciones o su inacción.

9. Sin un apoyo adecuado muchos TILs y HDFC/TIL co-ops, particularmente en la década de los setenta y los ochenta, cayeron en conflictos internos de administración, hábitos de mala gestión y malos manejos y sufrieron de mala administración de los oficiales de la Junta. De hecho, algunos edificios admitidos en el programa TIL tenían inquilinos con una historia de atrasos crónicos en el pago del alquiler y, después de la exitosa transición a cooperativas, siguieron teniendo dificultades por la falta de pago del mantenimiento. Para los edificios inscritos en TIL y en espera de su aprobación como cooperativas, HPD aparentemente no cumplió la prometida coordinación con los inquilinos y su asociación acerca de éstos y otros obstáculos de la posibilidad de ser propietarios y- al juzgar por las narraciones suministradas a PA'LANTE por las TAs- a menudo no trabajaban estrechamente con las asociaciones de inquilinos de TIL hasta que hubieran surgido o aumentado fuera de control graves problemas de cumplimiento.<sup>57</sup>

10. En general, la ciudad ha utilizado su autoridad *in rem* para volver a apoderarse de numerosos TILs y cooperativas HDFC- en su mayoría por falta de pago de impuestos o servicios- cuyos edificios había adquirido *in rem* décadas antes. Tan recientemente como en el 2013 HPD estimó que aproximadamente el 30% de los edificios bajo su administración "tienen algún grado de dificultades financieras".<sup>58</sup> Entre las posibles consecuencias: los inquilinos de TIL pierden la oportunidad de comprar los apartamentos para ser dueños de los cuales han luchado por tanto tiempo y de controlar el destino del edificio que ellos- no menos que la ciudad- en

muchos casos salvaron de pérdida total. Si esa esperanza se excluye, y ellos se encuentran reducidos a la condición de inquilinos a la merced de un mercado donde los alquileres recientemente aumentaron 75% en una década,<sup>59</sup> muchos casi inevitablemente serán desplazados de los barrios que ellos ayudaron a estabilizar.

Como mínimo, la falta de seguimiento expresada en las narraciones individuales de los edificios representa un legado de oportunidad perdida para los residentes de los edificios restantes en el programa TIL. También refleja una gran falta en actuar con la misma determinación y urgencia que impulsó la creación del programa TIL y otras iniciativas de vivienda asequible hace cuarenta años. Con respecto a todo lo que se ha logrado como viviendas cooperativas permanentes para bajos ingresos y de lo que queda por hacer, HPD no debería imponer ningún plazo de prescripción en la obligación asumida para salvar viviendas abandonadas en un momento en que Nueva York necesitaba sus residentes de bajos ingresos tanto como ellos necesitaban la ciudad; de hecho, la ciudad puso gran parte de su esperanza para la recuperación de la vivienda y la economía en la cooperación y el apoyo de esos residentes. Sería erróneo de HPD actuar ahora como si esa crisis hubiera sucedido hace tanto tiempo que nos olvidáramos de aquellos que han trabajado cooperativamente durante décadas para mantener y mejorar sus edificios y ganarse el derecho a ser dueños. Ahora en mejores tiempos la ciudad no debe dejar de cumplir su promesa de propiedad cooperativa permanentemente asequible para personas de bajos ingresos y para estos residentes restantes de TIL.

En el 2012, con alrededor de 190 edificios todavía esperando convertirse en cooperativas de HDFC, la Agencia dejó de aceptar propiedades en el programa TIL. Para hacer frente a la disposición de los edificios que quedaron en TIL, HPD ha creado el programa de Cooperativa de Barrio Asequible (ANCP, por sus siglas en inglés) para "proporcionar préstamos a bajo interés para la rehabilitación de edificios bajo el programa TIL para la creación de cooperativas asequibles para hogares de ingresos bajos y moderados".<sup>60</sup>

Los elementos claves del programa ANCP no son nuevos; aparecieron por primera vez en el Programa de Propiedad y Administración Privada (POMP, por sus siglas en inglés) de HPD a principios de la década de los 1990s. Según Braconi,<sup>61</sup> "el programa (POMP) fue preferido por HPD porque el trabajar con experimentados contratistas y gerentes con fines de lucro le permitía (a la ciudad) lograr sacar una gran cantidad (de edificios *in rem*)".

La ley estatal de Financiamiento de Vivienda Privada (PHFL), antes citada,<sup>62</sup> prohíbe que propiedades reales incorporadas bajo HDFC- creada bajo el artículo XI de PHFL con el fin de "desarrollar un proyecto de vivienda para personas de bajos ingresos,"- sean "transferidas a una entidad no HDFC que no tiene el objetivo único empresarial requerido por el PHFL". Así pues, parece que para transferir los restantes edificios de TIL al ANCP para desarrollo privado, HPD utilizará una decisión de la oficina del Fiscal General del estado de Nueva York que trata de si las cooperativas HDFC podrían "convertir en condominios o viviendas al precio del mercado la propiedad de bienes raíces que poseen por medio de... transferencia de la propiedad a otro tipo de entidad", por ejemplo , una entidad de Transferencia de Terceros (TPT) como la que HPD empleó bajo POMP. <sup>63</sup> Para transmitir los TILs a ANCP, HPD ha creado tal entidad, Restaurando Comunidades HDFC. Esta entidad "poseerá la propiedad durante la construcción y transferirá

autoridad administrativa al constructor/patrocinador." Como un HDFC, Restauración de Comunidades está al parecer sujeto al artículo XI de PHFL que rige las corporaciones creadas con el único propósito de "desarrollar un proyecto de vivienda para personas de bajos ingresos"; pero en la práctica, Restaurar Comunidades es sólo un pasadizo creado por HPD para entregar las anteriores propiedades TIL, "creado con el único propósito de proveer viviendas asequibles para personas de bajos ingresos", a un constructor privado que obtendrá financiamiento, rehabilitará los antiguos edificios TIL bajo los términos del ANCP,<sup>64</sup> y los transformará en cooperativas para ingresos bajos-a-moderados. Aquí encontramos una diferencia fundamental entre el diseño y la intención de TIL y de ANCP. En lugar de convertirse en propietarios cooperativos HDFC de su propio edificio rehabilitado, libre-y-sin deuda, los inquilinos del TIL/ANCP compartirán la propiedad cooperativa con accionistas de ingresos moderados a quienes los anteriormente edificios TIL fueron vendidos; y debido a tantas unidades almacenadas por HPD, los anteriores inquilinos de TIL resultarán ser una minoría en el hogar que una vez se les dijo que sería de su propiedad. Además, en lugar de poseer un edificio TIL/HDFC libre-y-sin deuda, serán cargados con un derecho de retención(lien) incurrido por el constructor, sin su conocimiento ni consentimiento, por el costo restante de la rehabilitación; una parte proporcional del mismo se añadirá a sus gastos de mantenimiento, presumiblemente durante los 30 años de deducción de impuestos de ANCP.

Los términos de la ANCP explican la decisión de HPD de comenzar hace una década a almacenar las unidades, y por qué le retiró el apoyo a las TAs listas para convertirse en cooperativas de HDFC, como se informó anteriormente. La justificación de HPD sólo se hizo pública en el 2015, cuando Ann-Marie Hendrickson, entonces Comisionada Adjunta de la oficina de Administración de Activos y Propiedades de HPD, explicó a la Directora de PA'LANTE y un

miembro de la prensa: "la razón por la que no queremos alquilar los apartamentos vacantes en TIL es porque esas unidades van a ser necesarias posteriormente (ANCP) para ser vendidas a precios más altos para subvencionar y pagar la deuda bancaria".<sup>65</sup>

La hoja de términos de ANCP <sup>66</sup> también ayuda a aclarar por qué la Agencia no ha sido más comunicativa sobre sus intenciones. Exteriormente ANCP parece mantener el compromiso con la propiedad cooperativa asequible de bajo ingresos según lo previsto hace casi cuarenta años, cuando comenzó el programa TIL. Los criterios para la conversión de los TILs a cooperativas de ANCP reflejan las medidas estándar con las que HPD mide para evaluar la preparación de los TILs a convertirse en cooperativas HDFC: "años desde la admisión en TIL, exitosa administración de los edificios, mantener una asociación de inquilinos activa y el número de residentes que asisten a los entrenamientos en curso." Como se describió anteriormente en los informes de las TA a PA'LANTE, la capacidad de las TAs para cumplir con algunos de estos criterios fue deteriorada por la evidente negligencia y mala administración de HPD, incluyendo el drenaje de recursos de los TIL/TA y el debilitamiento de las asociaciones debido al almacenamiento de unidades vacantes. Pero hay otras dificultades mayores para los residentes que están de acuerdo en participar en ANCP.<sup>67</sup>

1. En ANCP el pago inicial para los inquilinos de los TIL aumentará de la largamente prometida suma de \$250 por unidad a \$2,500 - una cantidad de dinero en efectivo que muchos inquilinos serán incapaces de pagar.

2. los alquileres típicos TIL de \$200-400 pueden "ser reestructurados como gastos de mantenimiento hasta un 60% de los ingresos medianos del área (AMI) para cubrir el servicio de la deuda por el costo de construcción, mantenimiento y operaciones." Para una familia de cuatro,

el 60% de AMI es \$54, 360; para una persona, es \$38.100; o \$4.500 y \$3.200 por mes respectivamente. <sup>68</sup> Según HPD, esta diferencia entre mantenimiento mensual y la posibilidad del arrendatario de TIL anterior pagar será subvencionada por un grupo de fondos de sección 8 del gobierno Federal el Departamento de vivienda y desarrollo urbano (HUD) que la agencia destinará para este propósito, solo si está disponible. <sup>69</sup>

Depender de un subsidio de sección 8, si está disponible, para mantener la asequibilidad de las cooperativas de la ANCP para los inquilinos de bajos ingresos de los TIL parece ignorar una constante erosión de los fondos de HUD durante muchos años, así como la experiencia reciente de HPD con la volatilidad de los subsidios federales de la sección 8. En el 2009, el crecimiento de los programas de subsidios de sección 8 de la Agencia fueron limitado sustancialmente cuando vales (Vouchers) de alquiler de sección 8 se cerraron para los residentes de la ciudad de Nueva York; y en 2013, altos recortes en el presupuesto federal requirieron fuertes reducciones en subsidios de la sección 8 de vivienda. Los recortes del 2013 obligo a HPD en crear un programa emocionalmente y psicológicamente difícil a través del traslado de muchos ancianos y discapacitados a cuartos más pequeños y menos costosas para subsidiar. <sup>70</sup> La falta de fiabilidad de los programas de subsidio federal es poco probable que abate, y cambios en la política nacional están en marcha para reducir o poner fin a diversos subsidios federales para las personas de bajos ingresos. En estas circunstancias parece arriesgado a crear un programa de vivienda de bajos ingresos de la cooperativa como ANCP dependiente de subsidios federales para 60-80% de los cargos mensuales de mantenimiento que los inquilinos de los TIL serán en deudas os por los próximos treinta años. Porque carecen de los recursos financieros para pagar el mantenimiento sin el subsidio, esa dependencia lo expone a un alto riesgo de ejecución hipotecaria si ese subsidio es sustancialmente reducido o terminado. Por otra parte, este enfoque

contradice las lecciones que HPD debería haber aprendido durante los últimos 40 años sobre sustitución de intenciones y esperanza y promesas vacías para alcanzar las metas de vivienda sustentable - el más importante de los cuales es permanente asequibilidad para las personas de bajos ingresos.

3. Las disposiciones de la hoja de término del ANCP plantean preocupaciones a largo plazo sobre asequibilidad. Las cooperativas creadas bajo ANCP no pretenden ser permanentemente asequibles. Para ayudar con la financiación, un desarrollador de una cooperativa de la ANCP recibirán una reducción de impuestos de 30 años similar en naturaleza a los que fueron utilizados para ayudar a unidades de alquiler asequible de financiamiento bajo el programa Mitchell-Lama hace una generación.<sup>71</sup> La expiración de esa reducción, que comenzó sobre una base específica en la década de 1990, ha dado como resultado la conversión de unidades de alquiler asequible de muchos Mitchell-Lama en cooperativas y una gradual pérdida en las unidades de alquiler rentable que permanecen debido a aumentos en el alquiler. La hoja de término del ANCP impone "un mínimo 30 años de acuerdo reglamentario " sobre el desarrollador de bajo que "apartamentos vacantes actuales y futuros deben venderse a los hogares cuyos ingresos no superen el 120% de AMI." <sup>72</sup> Sin embargo, en una visión posible a la lógica política de almacenamiento a gran escala de HPD, la hoja de término especifica que *actualmente* unidades vacantes pueden venderse por el desarrollador para compradores con ingresos superiores al 120% de AMI, siempre y cuando que no se utiliza financiamiento de la ciudad -una excepción que parece plantear la cuestión de si este proceso evita el requisito del artículo XI del PHFL que las unidades almacenados a largo plazo, una vez que sean transmitida a través de la Restauración de Comunidades HDFC al desarrollador, todavía deben ser reservados para personas de bajos ingresos.

4. Un problema relacionado es que el ex TIL inquilino cuyo nivel de rentabilidad del alquiler es ahora \$200-400 por mes estará colaborando con los propietarios para pagar 100 mil dólares para sus apartamentos (según la hoja de término, el techo de ingresos de la APNC para una familia de cuatro es \$100.680). No es difícil prever que las resultantes disparidades en ingresos y expectativas de ser propietario pueden conducir a dificultades en la integración cooperativa y el gobernanza, tal vez incluso fomentar el surgimiento de una cultura de "puerta de pobres" de ricos y pobres en desarrollos recientes que combinan residentes subsidiados y residentes de tasa de mercado.

5. la hoja de término también requiere "administración a través de una tercera parte" de la propiedad, un servicio que propietarios de la cooperativa pagaran aún sin especificar la cuotas mínimos y aumentos anuales de mantenimiento del 2%; sin embargo, si estos y relacionados evaluaciones pueden ser pagadas con subsidios de la sección 8 se ha quedado sin resolver. Otra preocupación para TIL inquilinos que eligen a las cooperativas de la ANCP es el costo de cuotas especiales impuestas para hacer frente a los gastos comunes - por ejemplo, reparar daños comunes en las áreas públicas, reunir gastos legales o aumentos en los seguros y requisitos de la ciudad, para erigir andamios en el exterior para inspección y reparaciones <sup>-73</sup>, ninguno de los cuales suelen estar cubiertos por las subvenciones de la sección 8, incluso si está disponible. A menos que sea totalmente subvencionados por otras fuente, los inquilinos anterior de TIL están casi a cierto de que sus casas de Co-op son insosteniblemente caro.

\*

Con ANCP como el punto final previsto de la promesa del programa TIL de propiedad permanente de la vivienda asequible para los neoyorquinos de bajos ingresos, es doloroso mirar

hacia atrás al idealismo de HPD al principio de TIL cuando describía su papel: "no sólo estamos creando vivienda. Estamos creando barrios,"<sup>74</sup> y, al describir la audacia de HPD, lo que el New York Times llamó "una apuesta extraordinaria"<sup>75</sup> de salvar a los edificios residenciales abandonados de la ciudad por medio de la valentía y la habilidad - y a veces la actitud nada-que-perder de los residentes de bajos ingresos que luchaban por sobrevivir en viviendas abandonadas y barrios devastados.

En esa historia se encuentra una gran narrativa de esperanza, paciencia, esfuerzo, confianza, y mayormente- creencia en la integridad de la promesa de la ciudad. En los oscuros días de la década de los setenta HPD estuvo inspirada a honrar su obligación no sólo de albergar a sus ciudadanos de más bajos ingresos con seguridad y decentemente sino de hacer que esa vivienda fuera propia. Un vistazo a la descripción del programa TIL, la cual todavía se encuentra en la página de Web<sup>76</sup> de HPD, refleja la distancia que la Agencia ha viajado desde la creación de sus directrices en el 1986 hasta su adopción del ANCP: " TIL tiene por finalidad darles una oportunidad de administrar y eventualmente poseer su propia casa... Lo más importante, TIL permite a los inquilinos crear una vivienda decente y asequible."<sup>77</sup>

### Conclusión

A pesar de la intención a largo plazo de HPD de fomentar la iniciativa de ANCP, sigue siendo difícil de entender por qué la Agencia obstaculizó tan severamente la gestión sostenible de los edificios y los hogares con los cuales HPD y el programa HDFC/TIL han estado oficialmente comprometidos durante casi 40 años. Pero la incomparable ironía de la historia de los TIL puede ser que la actual administración, en su afán de unir el auge inmobiliario de la ciudad a la necesidad de vivienda de la clase media, a través de las provisiones de ANCP

insostenibles para residentes de bajos ingresos, está poniendo en marcha el tipo de desplazamiento de familias que el programa TIL fue diseñado para prevenir- y al mismo tiempo descarta una visión exitosa de vivienda cooperativa verdaderamente para personas de bajos recursos que anteriormente, un Nueva York muy diferente, estaba agradecido en acoger.

El programa TIL/HDFC no sólo proporcionó la propiedad de vivienda decente y asequible para los neoyorquinos de bajos ingresos en un tiempo oscuro en la historia de la ciudad sino que sobrevivió a cambios en las prioridades políticas y financieras mientras fortaleció y ayudó a renovar comunidades amenazadas y devastadas y fortaleció permanentemente la salud y la diversidad de las viviendas de la ciudad. TIL probó que, cuando respaldados adecuadamente por un gobierno y un sector sin fines de lucro comprometidos, aún las viviendas descuidadas y abandonadas y los residentes desatendidos de bajos ingresos, pueden ser la base de renovación individual y comunitaria a través de la creencia en un futuro mejor, objetivos prácticos, gran esfuerzo, sacrificio e inmensa paciencia.

Los programas que han beneficiado a los inquilinos TIL también derivan de la larga tradición de la ciudad de Nueva York en reconocer el derecho a una vivienda decente, segura y asequible; su compromiso histórico de proveer para el bienestar de sus ciudadanos más necesitados; su adopción de un papel de guardián compasivo y eficaz del bien público; y su defensa gradual pero expansiva de los derechos de los pobres y los indigentes contra aquellos que los explotarían. En otras palabras, en el fondo el programa TIL/HDFC ha sido acerca de continuar una tradición de inversión inteligente en los trabajadores y las personas de bajos ingresos de la ciudad; es decir, la creación y protección de las comunidades que históricamente

han anclado a Nueva York y han permitido a la ciudad prosperar y crecer mientras preservan su carácter como un lugar de oportunidad económica y diversidad cultural.

TIL también cae dentro de la larga e innovadora tradición de la ciudad de crear viviendas cooperativas asequibles y de bajos ingresos. Las cooperativas han sido un elemento fundamental del esfuerzo para alojar decentemente a los trabajadores de la ciudad por más de un siglo. Tanto el sector público como el privado reconocieron que proveer buenas viviendas asequibles, era tan importante como la dignidad del trabajo; al igual que en las reformas del lugar de trabajo, una vivienda digna a un precio asequible mostró la necesidad de un entorno seguro, actualizado, que confirmara el valor de los individuos y las familias.

HPD renovó esa relación a través del programa TIL. La agencia compartió con sus inquilinos una creencia en la eficacia de un subsidio temporal para un beneficio a largo plazo: la creación de propiedad estable, independiente que favorecería los intereses de los residentes de bajos ingresos y los de la ciudad por igual. Sin embargo, ahora bajo el ANCP, HPD propone algo absolutamente diferente: las asociaciones de inquilinos de TIL verán revocadas las promesas de décadas de la ciudad- con su sentido de identificación y control financiero- de convertir en propiedad cooperativa su propio edificio. Lo que el ANCP representa entonces, no es simplemente la sustitución de un programa de vivienda por otro. ANCP impide a los inquilinos de TIL la búsqueda de la autonomía y dignidad que vienen con los derechos normales de propiedad y asociación; derechos que, por cualquier medida razonable, ellos han ganado desde hace mucho tiempo.

Por último, al proponer ANCP la ciudad parece haber olvidado el objetivo de interés económico compartido creado por la crisis inmobiliaria de los años setenta y ochenta. Como se

señaló anteriormente, el programa TIL no puede considerarse aisladamente. Nació de esa crisis, pero ahora, en una época muy diferente, sus residentes restantes se encuentran a merced de un aumento de los costos y de un subsidio poco fiable. Los futuros riesgos y la creciente crisis de desposeimiento y desamparo que vemos a nuestro alrededor, sugieren que TIL y programas como éste son ahora más necesarios que nunca. Lamentablemente, en los términos de su iniciativa ANCP para reemplazar a TIL la ciudad aparece comprometida con cooperativas de bajos ingresos cuya asequibilidad a corto y largo plazo está plagada de riesgo previsible. Los inquilinos de TIL cuyas décadas de compromiso, inversión, lucha y administración de cooperativas de vivienda de escasos recursos como se menciona en este informe merecen algo mejor; de hecho, merecen lo que se les prometió y lo que ganaron: la propiedad de cooperativas de bajos ingresos, de asequibilidad permanente, ubicadas en las viviendas que ellos han conservado y que llamaron su hogar. Es hora de que la ciudad cumpla su promesa y mantenga vivo el espíritu y la intención del programa TIL cuando fue creado hace casi cuarenta años.

### Recomendaciones

Las siguientes recomendaciones se basan en nuestra conclusión de que, 1. Los intereses de las asociaciones de inquilinos TIL a que se hace referencia en este informe han sido perjudicados por la supuesta falta de capacitación y supervisión adecuadas, así como de importante apoyo técnico y material de parte de HPD; 2. las políticas, las fallas en la administración y la deliberada indiferencia de HPD han actuado contra las intenciones declaradas por la propia agencia y contra los intereses de los inquilinos de TIL, impidiendo que se conviertan en cooperativas HDPC; 3. La promesa de hace 40 años que HPD creó con su programa TIL de proveer cooperativa propia de vivienda de bajos ingresos ha sido rota; en su lugar esta otra promesa de propiedad bajo el programa ANCP que creemos que no podrá proporcionar permanentemente asequibles cooperativas de bajos ingresos a los inquilinos TIL. Para remediar estos defectos, recomendamos que:

1. La historia y el estado de cada Asociación de inquilinos TIL restante y su edificio deben someterse una revisión de un año por una Comisión independiente para determinar si en cada

caso el mejor resultado permanente sería como un HDFC o, alternativamente, como una cooperativa de ANCP.

2. Durante la revisión debe haber una suspensión de las transferencias de edificios a Restaurando Comunidades HDFC u otros programas de transferencia de terceros o al ANCP; y de las transferencias de los edificios en ANCP a promotores con fines de lucro.
3. Los esfuerzos de la Comisión y de HPD deben dirigirse, siempre que sea posible, hacia la meta de permitir que las asociaciones de inquilinos se conviertan en cooperativas HDFC bajo las condiciones iniciales de conversión según las cuales la ciudad renueva el edificio TIL y lo transfiere a la Asociación como una cooperativa HDFC de bajos ingresos como fue siempre esperado, con la oferta de que los arrendatarios tienen el derecho a comprar su apartamento por \$2,500.
4. Durante el período de la revisión HPD debe cumplir totalmente con sus obligaciones de supervisión y apoyo a las asociaciones de inquilinos de TIL y comprometer a la agencia administrativa y financieramente al éxito de las mismas. Entre otras medidas:
  - A. Se exige que HPD asigne a cada edificio TIL dos nuevos coordinadores completamente capacitados, altamente competentes, bilingües, a tiempo completo para proporcionar todo asesoramiento legal, financiero y de gestión necesario y apoyo para que la asociación de inquilinos pueda convertirse en una cooperativa HDFC; o, en casos donde la Comisión determine que los edificios deben entrar al ANCP, proporcionar todo el apoyo necesario para asegurar que los residentes estén completamente preparados para funcionar con éxito a largo plazo bajo ANCP;
  - B. HPD debe cumplir inmediatamente con su responsabilidad de llevar a cabo una evaluación completa y detallada de la magnitud y costo estimado de todas las reparaciones necesarias y el mantenimiento en cada edificio TIL como se pide en sus propias directrices del programa; como mínimo, cada edificio deberá ser puesto en conformidad con el cumplimiento de las disposiciones del Código de Construcción y Mantenimiento de Vivienda de la ciudad;
  - C. HPD debe proveer tres años de consultas regularmente programadas, supervisión y asistencia para ex residentes de TIL una vez que estén en cooperativas de HDFC o de ANCP.
5. Los edificios TIL que vayan a convertirse en una cooperativa HDFC deben someterse a una completa renovación de su estructura y sistemas mecánicos como originalmente se pidió bajo las pautas de HPD para las conversiones de Co-op HDFC, incluyendo que el costo debe ser pagado por la ciudad y no transferido a los TIL/HDFC co-ops como un endeudamiento;

6. Durante la renovación los residentes de TIL deben ser realojados temporalmente en circunstancias comparables a su alquiler actual; deben recibir de su Coordinador informes mensuales sobre el progreso de su edificio; y deben de continuar recibiendo capacitación intensiva adecuada para prepararlos para gestionar sus nuevas obligaciones cooperativas y fiduciarias;
7. Las asociaciones de inquilinos existentes que se conviertan en cooperativas ANCP deben someterse a las disposiciones sobre ingresos, activos, exención de impuestos, topes en el precio de venta y otras disposiciones del nuevo acuerdo regulador de HDFC, el cual está actualmente siendo completado por la ciudad; por lo tanto, HPD debe garantizar que los inquilinos actuales de TIL programados para convertirse en propietarios de la cooperativa HDFC estén completamente informados de los requisitos que regirán sus derechos de propiedad bajo dicho Convenio antes de que voten para participar;
8. Con respecto al ANCP, los residentes de TIL cuyos edificios entren al ANPC deben ser plenamente protegidos de cargos inasequibles que los expondrían al riesgo de ejecución hipotecaria, desalojo y falta de vivienda. Recomendamos que:
  - A. El proceso de aprobación para los inquilinos TIL estar de acuerdo en participar en el programa ANCP debe ser modificado. En la actualidad, los términos del ANCP niegan a los inquilinos el derecho a votar sobre si van a participar en el programa o no y, si participan, bajo cuáles términos hasta que su edificio TIL haya sido transferido a través de Restaurando Comunidades HDFC a un promotor y haya sido renovado. Sólo entonces se le ofrece una unidad de Co-op ANCP en su anterior edificio TIL cuya ubicación y diseño han sido determinados por HPD y el promotor.

Este procedimiento coloca a los inquilinos TIL en una seria desventaja. Bajo las normas actuales, cuando su edificio es transferido a "Restaurando Comunidades HDFC" y luego al promotor del proyecto, los inquilinos pierden todo control sobre la duración, magnitud, costo, endeudamiento y condiciones del retorno, creados por el acuerdo de HPD con el promotor, aunque dicho acuerdo determinará las condiciones bajo las cuales ellos serán dueños de su Co-op y HPD parece no ofrecerles ningún derecho a negociar sus propios intereses en dicho acuerdo.

Los inquilinos TIL deben conservar el derecho que ejercieron cuando votaron para renunciar a la estabilización del alquiler a cambio de un nuevo derecho para comprar su propios TIL/Co-op HDFC por \$250 y cooperativamente ser dueños de su edificio. Es una violación de la confianza que los inquilinos pusieron en HPD cuando se unieron a TIL bajo estos términos, el ahora encontrarse con que su único derecho a cooperativa es aceptar a posteriori, *después del hecho*, la carga financiera que se les

impone debido a los gastos y préstamos creados por HPD y el promotor; y, como es probable que sea el caso, ser forzados a renunciar al prometido derecho a la propiedad de la cooperativa cuando los riesgos financieros asociados con esa carga demuestren ser demasiado grandes.

Los inquilinos TIL deben tener derecho a votar a priori, *antes del hecho*, sobre si quieren que su edificio entre al ANCP y sobre si aceptan las obligaciones financieras y otras obligaciones que tendrán al ser dueños cooperativos con ANCP- en efecto, el mismo derecho que tuvieron cuando votaron para entrar al programa TIL, y que hubieran tenido al elegir convertirse en una cooperativa HDFC.

- B. Si una Asociación de inquilinos TIL vota para entrar en ANCP, HPD debe estar obligada a trabajar estrecha y eficazmente con los inquilinos que se convertirán en dueños de la cooperativa para determinar si, con toda probabilidad, tienen recursos financieros suficientes para pagar el aumento anual obligatorio de 2% del mantenimiento, cualquier tasación especial u otros cargos que razonablemente pueda esperarse que se produzcan; al hacer esta determinación, HPD debe basarse en un análisis independiente de los recursos financieros del arrendatario;
- C. Si dicho análisis determina que las finanzas de una persona, con toda probabilidad, impedirán que pueda cumplir con las obligaciones financieras de propiedad de la cooperativa ANCP, tales residentes deben ser exentos de aumentos anuales del mantenimiento, de evaluaciones especiales, y de otros cargos impuestos a los propietarios de dicha cooperativa ANCP;
- D. Todos los ex-residentes de TIL mayores de 55 años, legalmente discapacitados o discapacitados visuales, confinados a una silla de ruedas o un equipo similar, o incapaz de trabajar, tendrán su parte de gastos de mantenimiento mensual fijo a su actual alquiler de TIL;
- E. Según HPD, la diferencia entre el total del cargo mensual más otros cargos tasados y la cantidad que un ex-inquilino de TIL puede pagar va a ser cubierta por una subvención Federal de la sección 8, si está disponible; por lo tanto, si ese subsidio no está disponible, se termina o no es suficiente para cumplir con dichos gastos, HPD o el promotor debe asumir la responsabilidad de pagar dicha diferencia; asimismo, antes de que un inquilino TIL se comprometa a convertirse en un propietario de Co-op de ANCP, HPD debe determinar y revelar si el dueño potencial es elegible para el subsidio propuesto o para cualquier otro subsidio de sección 8.

1. ver, "la fuga de los apartamentos controlado de alquiler de la ciudad." Noticias de la sociedad de servicio de la comunidad, 31 de marzo de 2011. El informe completo, ver CSS, la Agenda urbana, tanto en <http://www.cssny.org>

2. El programa del inquilino provisional de arrendamiento (TIL), iniciado por la ciudad de Nueva York Departamento de Preservación de Vivienda y desarrollo (HPD) en 1978, ofrece a inquilinos de bajos ingresos que viven en edificios de propiedad de la ciudad adquirido *en rem* la perspectiva de la propiedad de la cooperativa de su apartamento por \$250; requisitos incluidos: 60% de los arrendatarios deben acordar participar y deben cumplir con una serie de requisitos de referencia, incluyendo entrenamientos para garantizar su competencia en la administración de la propiedad. Para obtener más información acerca de las especificaciones del programa y objetivos, ver, <http://www1.nyc.gov/site/hpd/developers/development-programs/til.pagey>: [http://www.uhab.org/sites/default/files/doc\\_library/Inside\\_TIL\\_A\\_Guide.pdf](http://www.uhab.org/sites/default/files/doc_library/Inside_TIL_A_Guide.pdf)

3. para el ANCP, visite la página web HPD: <http://www1.nyc.gov/site/hpd/developers/development-programs/affordable-neighborhood-cooperative-program.page> ver también, el ANCP término hoja se establecen las normas y parámetros del programa: [https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/developers/termsheets/PDF\\_ANCP\\_Term\\_Sheet.pdf](https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/developers/termsheets/PDF_ANCP_Term_Sheet.pdf)

4. Jacobs, Jane. La muerte y la vida de grandes ciudades de América. New York: Vintage Brooks, 1961.

5. Mahler, Jonathan. Señoras y señores, el Bronx se está quemando. Nueva York: Macmillan, 1977.

6. Para una mirada amplia al apagón, incluyendo cuentas de los tres principales diarios, entrevistas y documentales, consulte las páginas conmemorativas de New York Times publicadas en el treinta aniversario del evento: [http://cityroom.blogs.nytimes.com/2007/07/09/remembering-the-77-blackout/?\\_r=0](http://cityroom.blogs.nytimes.com/2007/07/09/remembering-the-77-blackout/?_r=0)

Ver también, Corbett, Glenn P. "Incendio Provocado, años 1960-1980," p 65. En la enciclopedia de Nueva York, 2<sup>nd</sup> ed., Kenneth T. Jackson, ed. New Haven: Yale University Press, 2010.

Y véase, Smith, Dennis. Informe de la compañía de bomberos batallón no. 82. New York: Warner Books, 1972.

7. Mollenkopf, John Hull. Un ave fénix de las cenizas: la subida y caída de la coalición de Koch en la política de la ciudad de Nueva York. Princeton: Princeton University Press, 1992. 44-57. Desde la década de los cincuenta a través de los años ochenta de la fabricación (fue) reducida "de

casi una tercera parte del empleo de la ciudad a menos de una décima parte en cuatro décadas." Mollenkopf, p. 57, citando a Drennan, Mateo. "La economía Local" en Charles Brecher y Raymond D. Horton, eds., establecimiento de las prioridades municipales de 1990. Nueva York: prensa de la Universidad de Nueva York, 1989, 27-49.

8. op cit, pp 44-57

9. Rosenwaite, Ira. Historia popular de la ciudad de Nueva York, p 135. Syracuse: Prensa de la Universidad de Syracuse, 1972.

10. Departamento de comercio de los Estados Unidos. Oficina de análisis económico. Sistemas de información económica regional, 1980. Citado en, Chall, Daniel E. "cambios de barrio en la ciudad de Nueva York en la década de los 1970: son la nobleza de volver?" *Banco de Reserva Federal de Nueva York Quarterly Review*, invierno 1983-84, 38-39.

11. Allred, Christopher J. "Romper el ciclo de abandono: utilizando una herramienta de cumplimiento de impuestos para retomar propiedades en problemas propiedad privada sana." Pionero del Instituto, mejor gobierno (ensayo) ganador del concurso, 2000.

<http://pioneerinstitute.org/>

12. Alan S. Oser. "Presión para facilitar el bordillo de alquiler probablemente en amenaza de huelga". NYT, 01 de marzo de 1970.

13. Nueva York Ley Local nº 45 (1976) (codificada como modificada en el código administrativo de la ciudad de Nueva York § 11-412 (2016)).

"*En rem*" no es una abreviatura sino un significado de principio legal " en contrala cosa". En este contexto describe un proceso de ejecución hipotecaria en propiedad cuyo propietario no ha podido pagar deudas relacionadas con la propiedad a un municipio. Autorizado por la ciudad de Nueva York derecho público 45, aprobado por el Concejo Municipal en 1976 y luego después de soportar un desafío en la corte, más tarde fue adoptada por otros municipios. En la práctica, la ciudad le permitía a los dueños de la propiedad declarada *en rem* un período de gracia de varios meses para pagar sus deudas antes de que la ciudad se trasladara para el juicio final.

14. Citado en políticas de la ciudad de Nueva York de vivienda: una breve historia. El centro de Furman para bienes raíces y políticas urbanas, documentos de trabajo 06-01.

15. Braconi, Frank P. "re *en Rem*: innovación y oportunidad en la política de vivienda de Nueva York, p. 98," en Michael H. Schill, ed., *vivienda y desarrollo comunitario en la ciudad de Nueva York: Enfrentado el futuro*. Albany: Universidad de estado de New York Press, 1999.

16. "Estamos creando algo más que apartamentos-estamos recreando barrios. Estamos revitalizando las partes de la ciudad que en las últimas dos décadas han sido diezmadas por el delito de incendiar, el abandono y la desinversión". Filosofía de HPD *en rem* vivienda los programas de restauración, tal como se expresa en 1989. Citado en Schwartz, Amy Ellen Ingrid Gould Ellen, Ioan Voicu y Michael H. Schill. Los efectos externos de viviendas basado en el lugar. *Ciencia regional y economía urbana* 690 (2006).

17. Michael Goodwin. "La dificultad de la ciudad en su intento de vender edificios de apartamentos delincente en pagar los impuestos". NYT, 08 de abril de 1981.

18. Schwartz, Alex. La Ciudad de Nueva York y el subsidio de vivienda: impactos y lecciones del plan de vivienda de la ciudad \$ 5 billones en presupuesto de capital. 10 *debate sobre la política de vivienda* (4) 1999. "Los gastos de capital de la ciudad para vivienda, mientras tanto, ascendió a más de tres veces los gastos de vivienda de las 32 siguientes ciudades más grandes combinados durante la década de los 1980 y 1990". Citado en, política en la ciudad de Nueva York de vivienda: una breve historia. El centro de Furman para bienes raíces y políticas urbanas, papeles de trabajo 06-01, p. 1.

19. Braconi, supra nota 15, en 79,82-87, 105. Programa ejemplos: Administración Comunitaria, 7-A, gestión en asociación programas - barrio constructores programa, empresarios programa, preservación de programas, reconstrucción programa, reinversión Corporación, servicios de vivienda y obras de propiedad, entre muchos otros.

20. Braconi, supra nota 15, en el 104

21. Braconi supra, Nota 15, en el 105-106

22. Nueva York encuesta de desocupación de la vivienda. " Encuesta de la vivienda vacante de la ciudad de Nueva York (NYCHVS), patrocinado por la ciudad de Nueva York Departamento de Preservación y el desarrollo de La Vivienda, se lleva a cabo cada 3 años para cumplir con el estado de Nueva York y las leyes de New York City de regulación de alquiler. La oficina del censo ha llevado a cabo la encuesta para la ciudad desde 1965."

<https://www.census.gov/Housing/nychvs/>

23. Braconi, supra nota 15, en el 116, nota 9, citando estadísticas proporcionadas por de la ciudad Alquiler directrices

24. op cit, en 102

25. op cit, en 102

26. op cit, at102, teniendo en cuenta que este número representa "el 40% de todas las familias sin hogar se trasladó a la vivienda permanente entre 1987-1995".

27. Schill, Michael H., Ingrid Gould Ioan Voicu, Allen y Amy Ellen Schwartz. "La revitalización de barrios de la ciudad: Plan de diez años de la ciudad de Nueva York. 13 *debate sobre la política de vivienda* (3) (531) 2002.

28. Braconi, supra nota 15, en 103; y ver, Schill, et al, supra nota 27, en el 539 "gasto llegaron a \$58.000"

29. de UHAB, ver <http://www.uhab.org/about> ; para UHAB instrucciones detalladas para el programa TIL, consulte [http://www.uhab.org/sites/default/files/doc\\_library/Inside\\_TIL\\_A\\_Guide.pdf](http://www.uhab.org/sites/default/files/doc_library/Inside_TIL_A_Guide.pdf)

30. Véase a Jonathan Steinberg. "Cómo grupos de inquilinos de la ciudad toman medidas hacia ser propietarios". NYT 09 de septiembre de 1979. "UHAB ha contratado con HPD para proporcionar capacitación a todos los grupos que entran en el contrato de interinidad TIL (programa). Se ofrece diez horas de formación presencial intensiva. Coordinadores de campo también visitan el edificio y se reúnen con grupos de inquilinos. "

Véase también, Brooke, Santiago. "Los inquilinos aprenden a actuar como propietarios. New York Times, 28 de septiembre de 1984. "UHAB proporcionó un libro de texto, *una guía para los inquilinos que administran sus propios edificios*."

31. DAMP fue establecido para ayudar a la gestión y venta de propiedades de la ciudad a los propietarios privados que suelen obtener exenciones de impuestos a la propiedad de hasta 40 años. Ver: <http://www1.nyc.gov/site/finance/benefits/benefits-division-of-alternative-management-damp.page>

32. TIL / cooperativas de HDFC, conocidas como "artículo 11" cooperativas, creadas en virtud del artículo XI del capítulo 44B de la ley de finanzas y vivienda privada. Ver Nueva York Priv. Hous. Financiera ley §§ 582 570 (como enmendada) (McKinney), especialmente §573(3)(a), que requiere "que la empresa se haya organizado exclusivamente para desarrollar un proyecto de vivienda para personas de bajos ingresos."

33. Steinberg, supra nota 30, en 1. Citando a Philip St. George, Comisionado Auxiliar de DAMP (en 1979), "estamos intentando todo lo posible para encontrar a gente que puede administrar y mantener estas propiedades de (*en rem*)... es sólo en el último año que se conoce la magnitud del problema *en rem* ." Steinberg, informa que "400 edificios y 10.000 unidades de apartamentos" ya

estaban matriculadas en DAMP, "pero la ciudad sólo recientemente comenzó a desarrollar un procedimiento para proporcionar reparaciones necesarias, (a un costo de) hasta 1 millón de dólares en el ejercicio de 1980-81." Nota: por el 1999, 116 edificios o 12% del total en la administración alternativa habían sido hipotecado de nuevo por HPD.

34. Braconi, supra nota 15, en 106-107

35. op cit, a 100-101

Y ver un resumen de los fondos Federales de vivienda y sus régimen por Schwartz, Alex F. y Avis C. Vidal. "Entre una espada y un duro lugar: el impacto del cambio en las regulaciones federales y estatales sobre la vivienda en la ciudad de Nueva York," en Michael C. Shill, ed., *vivienda y desarrollo comunitario en la ciudad de Nueva York: enfrentando el futuro*. Albany: Universidad de estado de New York Press, 1999.

36. Braconi supra nota 15, en 108-109

37. op cit, 104-105

38. el op cit, 99. De 1978-1983, por ejemplo, durante hasta de años, HPD "servidos unos 25.000 desalojo de tres días los avisos y las más de 5.000 apartamentos."; y ver, Steinberg, supra nota 28, 4 informes sobre un edificio en 40 Tiemann en Morningside Heights en 1979: "en los ocho meses desde que entró el programa de arrendamiento provisional, 13 inquilinos han sido expulsados como Vicepresidente y Tesorero de la Asociación de inquilinos."

39. para información sobre el programa de "One Shot Deal" de la ciudad, véase:

<http://www1.nyc.gov/nyc-resources/service/1205/one-shot-deal-short-term-emergency-assistance>

40. Braconi, supra nota 15, 105, 111, 114-15

41. op cit, en 103

42. citado en Michael Goodwin. ". La dificultad de la ciudad en su intentos de vender edificios de apartamentos delinciente en pagar los impuestos" NYT, 08 de abril de 1981.

43. Véase, "ejecución desigual: la Crisis del incumplimiento del código de vivienda en la ciudad de Nueva York, 2003." Asociación para el barrio y urbanización y el defensor público de la ciudad de Nueva York Betsy Gotbaum. <http://www.anhd.org/Resources/Resources.html>

44. Para las disposiciones generales del código de mantenimiento de vivienda de la Ciudad de Nueva York, vea: <https://www.nyc.gov/assets/buildings/pdf/HousingMaintenanceCode.pdf>

45. Para el programa de aplicación alternativa, ver:

<http://www1.nyc.gov/site/hpd/owners/AEP.page>

46. Para una descripción de la auditoría de 1998 por el Controlador de la ciudad Hevesi, ver

<http://citylimits.org/1998/09/14/Hevesi-Audit-slams-City-tenant-Ownership-Program/>

47. "Auditoría del controlador del estado de Nueva York al Departamento de Preservación y desarrollo de Vivienda sobre la rehabilitación y la disposición de viviendas y propiedad de la ciudad." Estado de Nueva York. Oficina del Contralor del estado, División de auditoría de gestión y servicios financieros del estado, Informe 99-N-5.

Y ver, " Departamento de Preservación y desarrollo de Vivienda de la ciudad de Nueva York: rehabilitación y eliminación de los edificios de propiedad de la ciudad." Informe 99-N-5, 1999 págs. 7-20. Estado de Nueva York. Oficina del Controlador estatal. División de servicios de Administración de auditoría y estado financieros.

<http://osc.state.ny.us/audits/allaudits/093000/99n5.pdf>

48. [http://www.uhab.org/sites/default/files/doc\\_library/Inside\\_TIL\\_A\\_Guide.pdf](http://www.uhab.org/sites/default/files/doc_library/Inside_TIL_A_Guide.pdf) pp 1-2

49. Véase, Emma Whitford. "¿Por qué cientos de apartamentos en NYC están vacante?" Gothamist, 09 de marzo de 2016. Whitford cita HPD en los informes que actualmente habían "1.525 unidades en TIL, 897 vacante."

Y Abigail Savitch-Lew. "Plan de vivienda de la ciudad se mueve lejos de reforzar en brindar la oportunidad para ser propietario de su vivienda". Límites de la ciudad, 08 de abril de 2016.

<http://www.citylimits.org>

Ver también, <https://www.dnainfo.com/new-york/20150901/hamilton-heights/tenants-citys-rent-to-own-til-program-frustrated-by-delays>

50. Citado de la cuenta que se le suministró a PALANTE # por la Asociación de inquilinos 107 oeste 105 de la calle. Para el Instituto de Pratt, que ha funcionado un número de proyectos de asistencia comunitaria, ver <https://www.pratt.edu/the-institute/>

51. El código de mantenimiento de vivienda, supra nota 44

52. Publicado las directrices de UHAB de HPD TIL asociaciones de inquilino especificando su responsabilidad en alquilar las unidades vacantes en su edificio, consulte:

[http://www.uhab.org/sites/default/files/doc\\_library/Inside\\_TIL\\_A\\_Guide.pdf](http://www.uhab.org/sites/default/files/doc_library/Inside_TIL_A_Guide.pdf) p 3, "el TIL contrato de arrendamiento."

53. op cit, p 3, "El contrato de arrendamiento TIL."
54. pers. Comunicación de la Directora de PA 'LANTE, 29 de octubre de 2016.
55. op cit, com. pers. del Director, 29 de octubre de 2016.
56. op cit, com. pers., del Director, 10 de octubre del 2016, reportando una conversación que tuvo lugar el 08 de mayo de 2014.
57. "Al final del día la ciudad no ha adecuadamente financiado los edificios TIL durante décadas," dijo Mark Levine, miembro del Consejo de la ciudad de Nueva York cuyo distrito incluye porciones de Central Harlem. Agregó que 'muchos de los edificios están cayendo en el abandono, y los inquilinos pueden esperar años antes de que puedan convertirse en cooperativas'. Ver, <https://www.dnainfo.com/new-york/20150901/hamilton-heights/tenants-citys-rent-to-own-til-program-frustrated-by-delays.com>
58. Véase, Christian Zhang, Andrea Shang y Naomi Cohen. "Los residentes locales pesan futuro del programa de propietarios de bajos ingresos". Espectador diario de Colombia, 21 de noviembre de 2013. <http://columbiaspectator.com/news/2013/11/21/locals-weigh-Future-Low-Income-homeowner-Program>
59. Véase, la creciente brecha: El desafío en Nueva York de vivienda asequible. Oficina del controlador de la ciudad de Nueva York. Oficina de la Fiscal y estudios presupuestales, 2014. [http://comptroller.nyc.gov/wp-content/uploads/documents/Growing\\_Gap.pdf](http://comptroller.nyc.gov/wp-content/uploads/documents/Growing_Gap.pdf)
60. Para los términos del programa de cooperativa barrio asequible, ver: [https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/developers/termsheets/PDF\\_ANCP\\_Term\\_Sheet.pdf](https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/developers/termsheets/PDF_ANCP_Term_Sheet.pdf)
- Y el Departamento de Preservación de Vivienda y FY 2017 Condado de Manhattan Agenda de presupuesto programa de desarrollo y consulta. <http://www.Cbsix.org/wp-content/uploads/2013/02/FY-17-HPD-Manhattan-Notes.pdf>
61. Braconi, supra nota 15, 106-108
62. La ley del estado de Nueva York vivienda privada y sus derecho financieros, supra nota 32

63. Braconi, supra nota 15, 106-107. Otros aspectos del programa ANCP también vistos en POMP incluyendo el uso de desarrolladores precalificados, la limitación del margen de beneficios y un depósito inicial de \$2.500 por unidad.
64. Véase, estado de Nueva York, Departamento de derechos, memorándum de la oficina inmobiliario de finanzas 16 de julio de 2015. " Guía de dirección del fondo de desarrollo de vivienda las corporaciones tratando la transferencia o venta de propiedad, o lo contrario convertir las propiedad a tasa del mercado. pp 2-3. Disponible en: [https://www.AG.NY.gov/sites/default/files/pdfs/bureaus/real\\_estate\\_finance/Effective-memos/7.16.2015\\_Guidance\\_on\\_HDFC\\_Seeking\\_to\\_Transfer\\_or\\_Sell\\_Property.pdf](https://www.AG.NY.gov/sites/default/files/pdfs/bureaus/real_estate_finance/Effective-memos/7.16.2015_Guidance_on_HDFC_Seeking_to_Transfer_or_Sell_Property.pdf),"
65. Véase, Gustavo Solís. "Los inquilinos en el programa "alquiler-a-propio" TIL de la ciudad frustrado por retrasos". DNA info, 01 de septiembre de 2015. <https://www.DNAinfo.com/New-York/20150901/Hamilton-Heights/Tenants-citys-rent-to-own-til-Program-frustrated-by-delays>
66. Ciudad de Nueva York Departamento de Preservación y desarrollo de vivienda , oficina del desarrollo, División de disposición de bienes y finanzas. " Programa de Barrios asequible cooperativo (ANCP) término hoja, ver. 13/11/2014. Disponible en: [https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/developers/termsheets/PDF\\_ANCP\\_Term\\_Sheet.pdf](https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/developers/termsheets/PDF_ANCP_Term_Sheet.pdf)
67. op cit, página 2. Nota particularmente el título "El Plan de conversión de la cooperativa" punto 1; Alquiler y mantenimiento del "ajuste"; y "Requisitos reglamentarios" artículos 3 y 4.
68. ANCP término hoja, supra nota 60, en "Configuraciones de alquiler y mantenimiento," artículo 2.
69. com. pers. De la Directora de pa ' lante, 20 de octubre de 2016
70. Véase testimonio de la Presidente del Condado de Manhattan Gale Brewer al consejo municipal de Nueva York audiencia conjunta con la Comisión de vivienda y edificios y la Comisión de vivienda pública, 09 de abril de 2014. Accesible en: <http://www.Manhattanbp.nyc.gov/downloads/pdf/2014-04-09%20Council%20Testimony%20on%20HPD%20and%20NYCHA%20Downsizing.pdf>
71. El programa de vivienda Mitchell-Lama, creado bajo la ley No. 41 de Nueva York Priv. Hous. §11 ley financiera para enfrentar la insuficiencia de vivienda segura y sanitaria para las familias de ingresos bajos y moderados, fue nombrado bajo los nombres de sus patrocinadores estatal el senador MacNeil Mitchell y asambleísta estatal Alfred Lama y firmado en ley en 1955.

72. ANCP término hoja, supra nota 60, en "Requisitos reglamentarios" para los proyectos de la ANCP y también del artículo 1.

73. véase, por ejemplo, Nueva York laboratorio ley § 240 (McKinney) (que requiere "alzamientos, estancias, escaleras, eslingas, suspensiones, bloques, poleas, tirantes, hierros, cuerdas y otros dispositivos... para dar protección adecuada" a los trabajadores de la construcción).

74. Schwartz, Amy Ellen Ingrid Gould Ellen, Ioan Voicu y Michael H. Schill. "Los efectos externos de viviendas basado en subsidios en el lugar". *Ciencia regional y economía urbana* 690, 2006; citado en, Peter Barker-Huelster, Sam Filler y Abigail Nurse, "Fallas en el subsidio de vivienda" publicaron como parte de un seminario de la Universidad de Nueva York en el uso de la tierra, vivienda y desarrollo comunitario en la ciudad de Nueva York, noviembre 2011.

75. Roger Wilkins. "Experimento para frenar la dilapidación: deje que los arrendatarios ejecuten sus edificios." *New York Times*, 20 de abril de 1979.

76. <http://www1.nyc.gov/site/hpd/developers/development-programs/til.page>

77. supra nota 52, en 1 « ¿Qué es TIL? »

[http://www.UHAB.org/sites/default/files/doc\\_library/Inside\\_TIL\\_A\\_Guide.pdf](http://www.UHAB.org/sites/default/files/doc_library/Inside_TIL_A_Guide.pdf)

