

Niños desalojados: Nadie lleva la cuenta



Lo que sabemos y lo que desconocemos dice mucho sobre el poder y las prioridades.

Por ejemplo, sabemos que los desalojos perjudican gravemente la salud emocional y el rendimiento académico de los niños.

Pero no sabemos cuántos niños están siendo desalojados porque nadie los cuenta. No existen procedimientos para ello.

“No tenemos forma de saberlo”, dijo el sargento Michael Trigiani, de la Sección de Desalojos de la Oficina del Sheriff del Condado de Montgomery. “No hay ninguna ley que obligue a los propietarios a informarnos”.

“Ninguno de los datos recopilados sobre desalojos incluye el tamaño de los hogares”, dijo Jane Lyons-Raeder, gerente de Programas de Vivienda de Rockville. “Solo obtenemos esa información cuando las familias solicitan asistencia”.

Sin datos municipales ni del condado, Maryland no puede contabilizar los desalojos de niños. Ningún estado puede hacerlo, ni siquiera el gobierno federal, según el Laboratorio de Desalojos de la Universidad

de Princeton.

Por lo tanto, solo contamos con estimaciones. Tras cotejar diez años de registros judiciales y datos censales, los investigadores de Eviction Lab estimaron que 3,9 millones de niños son desalojados cada año en Estados Unidos. Esto equivale a 325.000 niños al mes.

Si bien estas estimaciones dan una idea de la magnitud del problema, no ayudan a las autoridades a actuar con rapidez para que los niños permanezcan en sus hogares o, al menos, para mitigar las consecuencias del desalojo.

Sabemos que los desalojos perjudican a los niños

Numerosos estudios documentan el trauma que experimentan los niños al perder su hogar y su círculo familiar de amigos, vecinos y profesores. Las consecuencias suelen ser duraderas, ya que durante la infancia adquirimos habilidades fundamentales para la vida: nuestra autoimagen, nuestra autoconfianza y nuestra capacidad de empatizar e interactuar bien con los demás.

Más del 30% de los alumnos de primaria en Estados Unidos cambian de escuela varias veces entre primero y octavo grado por motivos distintos a la promoción, según un estudio publicado en Academic Education Research. Para los alumnos no blancos de bajos recursos, la cifra oscila entre el 60% y el 70%.

Los estudios vinculan de forma contundente los cambios frecuentes de escuela con mayores tasas de abandono escolar, peores calificaciones, mayor absentismo, suspensiones, impulsividad, comportamiento agresivo y disruptivo, depresión, ansiedad, soledad y trastornos del sueño.

Si una droga o un maníaco causaran tal daño a los niños, se exigirían investigaciones y medidas inmediatas. Pero cuando es el mercado inmobiliario el que lo hace, nadie se molesta siquiera en contar las víctimas.

Poder y prioridades.

El despiadado mundo de los bienes raíces comerciales

¿Por qué los propietarios de King Farm Village Center están desalojando al Fontina Grille? Este restaurante, un favorito local con 25 años de historia, está lleno todas las noches.

Los motivos se hicieron evidentes a finales de otoño, cuando el propietario, Stirling Properties, hizo pública su demanda contra Fontina por más de \$75,000 en daños y perjuicios, incluyendo daños punitivos, más intereses, costas judiciales y honorarios de abogados.

Stirling alega que los dueños del restaurante no pagaron las cuotas requeridas y difundieron mentiras y comentarios negativos con la intención de dañar la reputación del propietario.

Los dueños de Fontina respondieron ante el tribunal con detalles adicionales. Afirmaron que la disputa sobre las cuotas se originó por su negativa a pagar \$500 mensuales a un "fondo de promoción" tras descubrir que Stirling se estaba embolsando las cuotas "para enriquecerse" en lugar de usar el fondo para promocionar a sus inquilinos comerciales.

Ahora bien, si una empresa estuviera preocupada por su reputación, ¿por qué acudiría a los tribunales y difundiría públicamente las "mentiras" y los comentarios negativos (por ejemplo, "depredador" y "poco ético"), sobre todo cuando, según Stirling, los comentarios perjudiciales solo eran conocidos por unas pocas personas?

Desde fuera, esto parece una demanda estratégica contra la participación pública (SLAPP, por sus siglas en inglés), interpuesta para castigar a los propietarios de Fontina y silenciar a los demás inquilinos de King Farm.

El Centro de Ciencias de Rockville (RSC) fue desalojado del Town Center en mayo después de que la empresa Morguard Management Co. encontrara un inquilino dispuesto a pagar más alquiler. Durante seis años, el RSC, una organización sin ánimo de lucro, ofreció a jóvenes (y adultos) clubes, clases,



Un espacio alegre y creativo para niños será sustituido por una 'sala de ira', donde los adultos pagan para romper televisores, computadoras y platos con bates y palos de golf.

campamentos y excursiones sobre astronomía, robótica, impresión 3D, ajedrez, matemáticas y mucho más. Su equipo de drones obtuvo el primer puesto en competencias nacionales en 2024 y 2025. En abril, su Día de la Ciencia atrajo a 4000 visitantes y 134 expositores a la plaza de Rockville.

Una “sala de la ira”, donde los clientes pagan por destrozarse televisores, computadoras y otros objetos con bates y palos, se instalará en la antigua sede del RSC.

“Me parte el corazón”, dijo Robin Wiener, miembro del consejo directivo del RSC. “Este era un espacio lleno de alegría”.

NOTA: El RSC está trabajando arduamente (y recaudando fondos) para encontrar una nueva sede. Para obtener más información o hacer una donación, visite: rockvillesciencecenter.org

El “Club de Creadores” del RSC, para adultos que utilizan herramientas eléctricas, continúa reuniéndose en el 33F de Maryland Ave., frente a la antigua ubicación del RSC. Además, se están llevando a cabo campamentos de verano de día completo para niños de 7 a 12 años en 130 Rollins Ave., Suite H-1.

Una poderosa máquina de hacer dinero que se beneficia de la escasez de vivienda

CUADRO:

- **Sede central:** Tennessee
- **302 edificios de apartamentos** con un **total de 102 000 unidades** en el Cinturón del Sol de EE. UU. (el 70 % se encuentra en Florida, Georgia, Carolina del Norte y Texas)
- **Patrimonio neto:** 15 000 millones de dólares (activos totales menos pasivos totales)
- **N.º 37** entre los 100 mayores fideicomisos de inversión inmobiliaria (REIT) de EE. UU.
- Involucrada en el escándalo de fijación de alquileres mediante algoritmos de **RealPage**; el Fiscal General de Washington D.C. acusó recientemente a MAA de publicidad engañosa y cobro de comisiones ilegales.

Mid-America Apartment Communities, Inc. (MAA): Propietaria de MAA Falls Grove en Rockville y MAA Massachusetts en Washington D.C.

Mid-America Apartment Communities, Inc. (MAA) es una poderosa máquina de hacer dinero en el sector inmobiliario. Pero incluso la maquinaria de alta potencia puede fallar cuando las condiciones no son las adecuadas. Y así sucede con MAA. MAA es un fideicomiso de inversión inmobiliaria (REIT). Posee propiedades que generan ingresos y vende acciones a inversores que reciben una parte de dichos ingresos. Por ley, los REIT deben distribuir el 90% de sus ingresos netos en dividendos cada año. Además, los REIT pagan dividendos mucho más altos que los índices Dow Jones o S&P 500. Si hubieras invertido \$1,000 en MAA cuando se fundó en 1994, hoy tendrías casi \$37,000. Considera lo que significa un aumento de 37 veces para Vanguard, que ha invertido miles de millones en MAA. Grandes inversores institucionales como Vanguard poseen el 94% de las acciones de MAA. Dado que los REIT solo pueden retener el 10% de sus ingresos netos anuales, deben endeudarse regularmente para cubrir los costos operativos y, en ocasiones, para pagar a los inversores. Esto los hace muy sensibles a cualquier disminución en los ingresos (por alquileres y tarifas) y al aumento en los costos operativos, incluidos los servicios públicos, el mantenimiento y las reparaciones.

“ Wall Street nunca sintió que el mercado de la vivienda estuviera lo suficientemente apretado.”



La pandemia fue la tormenta perfecta

La pandemia asestó un doble golpe a MAA, y la empresa aún intenta recuperarse. Con el teletrabajo, millones de personas ya no tenían que vivir cerca de sus empleadores y se mudaron, en cifras récord, a ciudades de bajo costo en el sur, donde MAA opera. Al mismo tiempo, los promotores inmobiliarios aprovecharon las bajas tasas de interés de la pandemia para construir apartamentos y casas para la avalancha de nuevos residentes. Dado que una mayor oferta de viviendas brindaba a los inquilinos más opciones, a MAA le resultó más difícil aumentar los alquileres y las tarifas cuando quisiera. Incluso tuvieron que ofrecer concesiones ocasionales para atraer o retener inquilinos. El crecimiento de los ingresos se estancó, incluso mientras los costos operativos de MAA se disparaban debido a que los problemas en la cadena de suministro durante la pandemia impulsaron los precios en toda la economía. El patrimonio neto de MAA se desplomó un 42% entre 2021 y 2022, y sus ingresos netos cayeron de 634 millones de dólares en 2023 a 443,2 millones de dólares en 2025. El otoño pasado, MAA obtuvo préstamos por más de 1.500 millones de dólares y ahora acumula una deuda de 5.500 millones de dólares. Varias empresas de Wall Street han rebajado la calificación de las acciones de MAA, advirtiendo que el exceso de oferta de viviendas en el Sur seguirá mermando sus beneficios. Pero, ¿acaso hubo alguna vez un exceso de oferta de viviendas en el Cinturón del Sol? De ser así, los inquilinos del Sur no lo perciben. En las ciudades donde MAA concentra la mayor parte de su actividad, un promedio del 53% de los inquilinos destina más del 30% de sus ingresos al alquiler, y el 28% destina más de la mitad de sus ingresos al alquiler. Estas cifras apenas han variado en los últimos tres años. Para Wall Street, el mercado inmobiliario nunca estuvo lo suficientemente ajustado, y casi quinientos millones de dólares en ingresos netos son insuficientes. MAA afirma que su futuro es prometedor porque “la entrega de apartamentos nuevos se está desacelerando drásticamente” y los inicios de construcción están muy “por debajo de los niveles históricos”. ¿Podrían ser más claros? La “máquina de hacer dinero” inmobiliaria necesita que la vivienda sea escasa y que los inquilinos sean presa fácil.



Los miembros de Rockville Renters United desfilaron en el desfile del Memorial Day. Desde las aceras y los balcones, el pueblo saludaba y gritaba '¡Estabilicen los alquileres!' al paso de RRU.

Renters United es una publicación elaborada por inquilinos de Rockville y editada por Rockville Renters United (RRU). Como publicación comunitaria, necesitamos escritores, artistas, fotógrafos e ideas para artículos. Si desea colaborar, escriba a newsletter@rockvillarenters.org. Para obtener más información sobre RRU y saber cómo formar una asociación de inquilinos en su lugar de residencia, visite rockvillarenters.org.

Los siguientes negocios locales distribuyen **Renters United** y agradecemos su apoyo. **King Farm:** King Craft Beer and Wine, Coffee Republic, King Farm Cleaners, Parcel Plus and Italiamo restaurant. **Town Center:** Bonchon, Little Miner Taco, BobaPop, Hair Design Zone and Dirty Dough. **Twinbrook:** Downtown Brews and Bubble Tea Cafe. **Woodley Gardens:** Z&Z Manoushe Bakery. **Surrounding Areas:** Clear Skies Meadery and Liora’s Whole Pet.