



Rebecca Picciotto, Nicole Friedman y Dan Frosch/The Wall Street Journal

Sylvia Sweeney y su marido, Bob Honeychurch, compraron su casa de tres habitaciones situada en las faldas del valle de San Gabriel por 780.000 dólares en 2009. A principios de este año, valía más del doble de esa cantidad: 1,6 millones de dólares, según una estimación.

El miércoles, incendios forestales arrasaron su vecindario de Altadena. Cuando la pareja regresó más tarde ese día para ver lo que quedaba de su casa, lo único que estaba en pie era el buzón.

Sweeney, una clériga jubilada de 69 años, estima que su casa representaba aproximadamente el 80% de la riqueza total de la familia. "Era la hermosa casa de nuestros sueños", dijo. "Era nuestra principal riqueza".

Las gigantescas llamas impulsadas por vientos huracanados han destruido o dañado más de 12.000 estructuras en el condado de Los Ángeles, arrasando algunos de los inmuebles más caros de la ciudad en calles repletas de mansiones de celebridades.

Los incendios también destruyeron las casas de los californianos de clase media que compraron viviendas en barrios ricos hace décadas, cuando las propiedades todavía estaban al alcance de profesores, gasfiteros y enfermeras. Después de años de aumento en el valor de las viviendas, muchos de ellos tienen la mayor parte de su riqueza inmovilizada en casas que ahora son cenizas.

"Fue nuestra jubilación. Fue nuestra inversión. Era nuestro patrimonio. "Fue todo", dijo John Kastanas, un hombre de 63 años que trabaja en un puesto administrativo en el Instituto de Tecnología de California, sobre su casa histórica que se quemó en Altadena.

Ahora, esos propietarios de viviendas de clase media se enfrentan a una crisis inmobiliaria aplastante. Los Ángeles ya estaba experimentando una grave escasez de viviendas. Sus precios inmobiliarios son más del doble del nivel nacional. A raíz del incendio, miles de personas desesperadas por encontrar alojamiento temporal están inundando un mercado de arriendo descontrolado, donde estallan guerras de ofertas para obtener los contratos de arrendamiento. Algunos están considerando irse para siempre.

Luego está quizás la perspectiva más desalentadora de todas para aquellos que han perdido sus hogares: luchar con sus compañías de seguros para reconstruirlos.

Los incendios dañaron y destruyeron comunidades en todo el condado de Los Ángeles. Tres incendios seguían ardiendo en todo el condado de Los Ángeles el domingo y partes de Pacific Palisades y Altadena todavía estaban bajo órdenes de evacuación. Las autoridades habían logrado avances en algunas áreas después de una pausa en los fuertes vientos, pero advirtieron que se espera que se recuperen esta semana.

Dos vecindarios, que en conjunto albergan a unas 66.000 personas, sufrieron una devastación casi total: Altadena, en las sinuosas colinas al este que alguna vez sirvieron como refugio para las familias negras de clase media



► Vista de un camión de bomberos después del incendio Palisades a lo largo de la costa del Pacífico en Malibú, California.

Incendios en Los Ángeles: su riqueza está en sus casas y ahora son cenizas

Muchos propietarios de clase media de Los Ángeles compraron propiedades hace años, antes de que los precios se dispararan. Ahora están pensando qué hacer a continuación, mientras los incendios aceleran la aplastante crisis de vivienda de la ciudad.

excluidas de otras áreas, y Pacific Palisades al oeste, donde los ultrarricos construyeron complejos en acantilados sobre el océano.

Para quienes perdieron sus hogares, gran parte del valor de sus propiedades está en la tierra que aún poseen, pero reconstruir en ella será un proceso largo y costoso. No está claro cuántos propietarios de viviendas en estas áreas carecen de seguro o están subasegurados. Varias aseguradoras importantes han dejado de vender nuevas pólizas de seguro de vivienda en el estado. State Farm dijo el año pasado que no renovaría el 69% de sus pólizas de propiedad en Pacific Palisades.

Sweeney, la clériga jubilada, nunca planeó abandonar su vecindario de Altadena, con la intención de pasarle su casa a su hija. Hoy, se pregunta si la reconstrucción es siquiera una opción. "Bueno, veremos cuánto paga el seguro", dijo.

Sweeney y su esposo todavía son dueños de

su parcela de tierra, pero comenzar de nuevo es abrumador. Ante los costos del arriendo y otros gastos imprevistos después de los incendios, ambos están considerando volver a trabajar.

"Tenemos que averiguar si realmente tenemos la capacidad de hacerlo", dijo.

En 1988, Jim Papik, que dirigía un negocio de gasfitería, y su esposa, Josie, se abrieron paso hasta Pacific Palisades cuando compraron lo que Josie dijo que era la casa más barata del vecindario: una casa de dos dormitorios y un baño en Sunset Boulevard por US\$455.000. Esta valuada en aproximadamente US\$ 3,7 millones antes de los incendios, según una estimación.

"Veníamos de la nada", dijo Josie Papik. "Mi padre era cocinero en el Beverly Wilshire y su padre trabajaba en una fábrica de teléfonos".

La casa era pequeña, pero a Jim le encantaba trabajar en ella. Vendió su Rolex y sus mo-

nedas de oro para que pudieran permitirse construir un segundo piso y cambió su preciado automóvil El Camino negro como pago por la escalera. Josie recuerda el día en que un grupo de hombres subió una bañera de hidromasaje al piso de arriba para su nuevo baño. Finalmente lo habían logrado, aquí entre la clase profesional de Los Ángeles, con el Pacífico casi a la puerta de su casa. Jim murió en 2011.

El jueves, dos días después del incendio, Josie, de 77 años, estaba de pie frente a su casa, ahora un terreno irreconocible de escombros y metal retorcido, buscando la urna que contenía las cenizas de Jim. Quiere reconstruir, pero está empezando a calcular los costos. Dijo que inicialmente le dijeron que el seguro cubriría US\$ 800.000 para reconstruir y US\$ 12.000 al mes en arriendo, con acceso a los pagos del alquiler durante dos o tres años.

Dijo que puede pagar su hipoteca mensual de US\$ 2.285. (Los prestamistas generalmente ofrecen tolerancia después de desastres naturales).

“Lo que me asusta es reconstruir mi casa”, dijo. “800.000 dólares es mucho dinero si vienes en Iowa. Pero voy a construir mi casa en Palisades de nuevo. ¿Hasta dónde me va a alcanzar ese dinero?”.

El valor típico de una vivienda en Palisades, llena de residentes famosos como Tom Hanks y Ben Affleck, era de 3,4 millones de dólares en noviembre.

La batalla entre los propietarios que intentan encontrar alojamiento temporal ya ha comenzado. Steven Moritz, un agente de Sotheby's en Los Ángeles, dijo que recibió 40 llamadas en tres días de clientes que buscaban arriendos inmediatos.

En algunas de las zonas codiciadas que quedan, se están desatando guerras de ofertas por los arriendos. Moritz dijo que el miércoles se ofrecía un arriendo de 25.000 dólares al mes. Casi al instante, los posibles inquilinos ofrecían 40.000 dólares al mes, aunque la ley de California prohíbe aumentos de arriendo de más del 10% durante un estado de emergencia.

“La gente está ofreciendo cosas locas y simplemente no hay suficiente producto”, dijo.

Algunos propietarios desplazados están decididos a reconstruir. Frank Figueroa, un enfermero de 43 años, perdió su casa de Altadena en el incendio. Él y su familia compraron la casa hace una década por unos 600.000 dólares y desde entonces ha duplicado su valor, dijo. Está esperando a que su seguro le diga cuánto obtendrá por la reconstrucción.

“No quiero simplemente dejar esta zona, sola, destruida, y rendirme”, dijo. “Tal vez construyamos una casa mejor en esa zona, y construyamos un futuro mejor, creemos nuevos recuerdos, porque todos mis recuerdos simplemente se quemaron”.

La reconstrucción puede ser una tarea ardua que lleva años. A menudo es un proceso complicado que se desarrolla a través de una red de peritos de seguros, contratistas y agencias de permisos locales.

Muchos propietarios de viviendas que fueron víctimas de los incendios forestales del norte de California en 2017 se comprometieron a reconstruir también. Pronto se impusieron a la dura realidad. Los pagos de seguros no eran suficientes para cubrir la construcción y otros costos, y no tenían soluciones para conseguir el resto del dinero.

Las pérdidas en espiral por los incendios forestales en la última década han llevado al mercado de seguros de vivienda de California a una crisis. Muchas aseguradoras han cancelado pólizas o han dejado de emitir nuevas pólizas en algunas áreas, dejando a los propietarios con menos opciones y costos mucho más altos.

Incluso los propietarios que pensaban que sus propiedades estaban a salvo se encontraron con miedo de perder la cobertura en los últimos años.

En 2023, Opiyo Okeyo, un productor de cine de 40 años de Pasadena, comenzó a oír hablar de aseguradoras que usaban drones para ins-



► Un soldado junto a un Tesla Cybertruck, en el vecindario de Pacific Palisades.

peccionar las casas en busca de riesgo de incendio en el vecindario de Altadena de su tía. Cuando la aseguradora de su tía amenazó con cancelar su cobertura, envió a la agencia de seguros fotos de su casa para demostrar que “no era una inversión arriesgada”: que estaba bien cuidada, libre de arbustos secos, cables sueltos y otros peligros de incendio.

Su tía mantuvo su cobertura de seguro, pero su casa en Altadena se incendió el miércoles. Ahora, las fotos de Okeyo de 2023 son solo comparaciones para que las aseguradoras evalúen los daños.

Muchos propietarios de viviendas se han visto obligados a contratar un seguro a través de la aseguradora de última instancia del estado. Y algunos propietarios de viviendas sin hipotecas han optado por no contratar un seguro, tomando el riesgo de tener que asumir el costo total de la reconstrucción de sus viviendas.

Dadas las dificultades que han tenido los californianos para obtener un seguro de vivienda asequible en los últimos años, muchos de los que perdieron sus hogares en los incendios forestales podrían acabar descubriendo que sus pólizas de seguro no cubren el costo total de la reconstrucción. Podrían pagar la diferencia de su propio bolsillo o podrían decidir vender el terreno vacío, cobrar el pago del seguro y buscar una nueva vivienda en otro lugar.

Las aseguradoras tendrán que resolver miles de reclamos, un proceso que podría prolongarse durante meses, si no años.

Comprar en otro lugar también podría ser una perspectiva dolorosa. Antes de los incendios, el condado de Los Ángeles ya sufría una grave escasez de viviendas y tenía una gran población de personas sin hogar.

Según Zillow, el valor típico de una vivienda en el área metropolitana de Los Ángeles es de aproximadamente 956.000 dólares, más del doble del nivel nacional de 359.000 dólares.

Esa apreciación ha permitido a los propietarios de viviendas acumular grandes ahorros. Los que tenían hipotecas en el condado de Los Ángeles tenían un promedio de unos 723.000 dólares en capital en el tercer trimestre de 2024, según CoreLogic.

“Para algunas personas, son los ahorros de toda su vida, y no es una cantidad pequeña”, dijo Selma Hepp, economista jefe de CoreLogic.

Hasta los años 70, la vivienda en California era tan asequible como en el resto de Estados Unidos, dijo Richard Green, director del Centro Lusk de Bienes Raíces de la Universidad del Sur de California.

Eso empezó a cambiar cuando los políticos y los votantes implementaron nuevas normas de zonificación y otras regulaciones, que dificultaron la construcción de nuevas viviendas. La Ley de Calidad Ambiental de California, por ejemplo, exige que los constructores cumplan con las revisiones ambientales públicas de sus propuestas de proyectos, lo que puede prolongar los plazos de desarrollo durante meses o, a veces, años.

Los californianos también votaron para limitar los aumentos de impuestos a la propiedad para los propietarios de viviendas, lo que hizo que la propiedad de viviendas fuera más deseable e impulsó la demanda de compra de viviendas, dijo Green.

El gobernador de California, Gavin Newsom, firmó una orden ejecutiva el domingo que alivia algunas de esas restricciones de construcción, parte de su esfuerzo más amplio para ace-

lerar la reurbanización de las áreas destruidas.

Green estimó que antes de los incendios, a Los Ángeles le faltaban al menos medio millón de unidades de vivienda que fueran asequibles para la clase trabajadora y las personas de bajos ingresos.

“Tenemos un mercado que ha sido muy malo en la construcción de viviendas”, dijo.

A medida que los precios de las viviendas subieron, también lo hicieron los arriendos. El arriendo promedio en Los Ángeles a fines de 2024 fue de US\$ 2.297, eso podría hacer subir un 33% por encima del promedio nacional, dijo Jay Lybik, director nacional de análisis multifamiliar en CoStar.

Los arriendos ahora parecen estar listos para aumentar nuevamente con una competencia aún mayor por los alquileres de los refugiados de los incendios. Si 15.000 hogares en Los Ángeles son desplazados, eso podría hacer subir el arriendo en un 6% o más, dijo Lybik.

Los propietarios desplazados están luchando por encontrar lugares donde quedarse mientras también lidian con su futuro a largo plazo.

Deborah Reno, una jubilada de 69 años que solía trabajar en ventas de medios, compró su condominio en Pacific Palisades en 2001. Con el paso de los años, dijo que su valor se había triplicado y se había convertido en un “gran porcentaje” de su riqueza total. Todo el edificio de su condominio se incendió el martes mientras ella estaba en una cita médica.

Reno se está quedando actualmente con amigos mientras presenta reclamos de seguros y busca un arriendo propio. A largo plazo, está considerando mudarse de California por primera vez en más de dos décadas.

“En teoría, podría ir a Boise, Idaho. Mi familia vive en Canadá. Podría conseguir otro pasaporte”, dijo. “¿Adónde iré después? Esa es la gran pregunta”.

En Altadena, Kastanas está decidido a quedarse, haciendo malabarismos entre planes a corto plazo y un esfuerzo de reconstrucción a largo plazo. Pagó unos 968.000 dólares en 2007 por su casa y gastó aproximadamente 500.000 dólares en renovarla. La casa valía 2,3 millones de dólares según un cálculo reciente.

Kastanas dijo que su familia está ahorrando todo el dinero posible mientras esperan que les llegue el seguro. Cancelaron su viaje de verano a Europa y ya no tiene previsto visitar a su madre de 90 años en Grecia el mes que viene.

Para llegar a fin de mes a corto plazo, está considerando echar mano de su fondo de jubilación antes de tiempo. Kastanas dijo que quería jubilarse dentro del próximo año, pero ahora espera seguir trabajando durante los próximos tres o cuatro años.

Kastanas y su familia se encuentran actualmente alojados en una vivienda del campus organizada a través de su empleador. La familia quiere encontrar una nueva casa de arriendo, pero no está segura de si puede permitírselo. Esperan que su seguro ayude a subsidiar sus costos de arriendo.

“Hay miles de personas buscando casas en este momento”, dijo Kastanas. “¿Nuestro seguro nos permitirá arrendar una casa hasta que reconstruyamos? Todavía no lo sabemos”. ●