



# El ABC de la vivienda

**Bill de Blasio**

Alcalde

**Alicia Glen**

Alcaldesa Auxiliar de Vivienda y  
Desarrollo económico

**NYC**

Department of  
Housing Preservation  
& Development  
[nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd)

**Vicki Been**

Comisionada

**2015**

## **Acerca del Departamento de Conservación y Desarrollo de la Vivienda (Housing Preservation and Development, HPD)**

Como la mayor agencia municipal de desarrollo de la vivienda de la nación, los objetivos principales del Departamento de Conservación y Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York son mejorar la asequibilidad, disponibilidad y la calidad de la vivienda en la ciudad de Nueva York. Con el uso de una variedad de estrategias de conservación, desarrollo y aplicación de la ley, el HPD trabaja con asociados públicos y privados para fortalecer los vecindarios, ampliar el suministro de nuevas viviendas económicas y mantener a las familias en sus hogares. Un objetivo clave del plan de la agencia para la *Vivienda de Nueva York* es construir y conservar 200,000 unidades de viviendas económicas para el 2024.

El HPD también es responsable de hacer cumplir el Código de Mantenimiento de Viviendas de la Ciudad de Nueva York (New York City Housing Maintenance Code, HMC) y la nueva Ley de Viviendas Múltiples del Estado de Nueva York (New York State Multiple Dwelling Law, MDL). El HMC establece los estándares mínimos de salud, seguridad, luz, ventilación, limpieza, mantenimiento y ocupación para apartamentos residenciales en la ciudad de Nueva York. El HPD responde a los reclamos acerca de las condiciones de vivienda reportadas a través del número 311 del centro de servicio al cliente de la ciudad. El HPD puede emitir infracciones, emplear contratistas para que hagan las reparaciones críticas si los propietarios no se encargan inmediatamente de resolver las infracciones peligrosas y, de interponer acciones en los Tribunales de vivienda. El HPD también pone a su disposición recursos para los propietarios, tales como educación, impuestos, incentivos y préstamos.

## **Acerca de la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (New York State Division of Homes and Community Renewal, HCR) del estado de Nueva York**

La División de Vivienda y Renovación Comunitaria (HCR) es la agencia estatal responsable de administrar las regulaciones a la renta en todo el estado de Nueva York.

Los apartamentos regulados pueden tener estabilización de la renta si se encuentran en edificios con seis unidades o más que hayan sido construidos entre el 1 de febrero de 1947 y el 31 de diciembre de 1973. Los inquilinos de los edificios construidos antes del 1 de febrero de 1947 o que se mudaron después del 30 de junio de 1971 también están cubiertos por la estabilización de la renta. Una tercera categoría de apartamentos con renta estabilizada cubre los edificios con tres o más apartamentos construidos o renovados ampliamente el 1 de enero de 1974 o después, con beneficios especiales de impuestos. Generalmente, esos edificios están sujetos a estabilización solo mientras continúan los beneficios de impuestos o, en algunos casos, hasta que el inquilino los desocupa. Algunas unidades que han sido ocupadas constantemente desde el 1 de julio de 1971 por inquilinos legales están sujetas a control de la renta.

Los reglamentos de la renta proporcionan otras protecciones para los inquilinos además de los límites al monto de la renta. Los inquilinos tienen derecho a recibir los servicios requeridos, a renovar su contrato de arrendamiento y no podrán ser desalojados, excepto por los motivos permitidos por la ley. Los contratos de arrendamiento podrán renovarse por un término de uno o dos años, a elección del inquilino.

Si se ha infringido el derecho del inquilino, el HCR podrá reducir la renta e imponer sanciones civiles en contra del propietario. La renta podrá reducirse si no se prestan los servicios. En casos en los que hay un sobrecargo, el HCR podrá evaluar las sanciones en intereses u otorgar el pago de daños al inquilino.

# Contenido del ABC de la Vivienda

**DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS . . . . . 3**

**CÓMO ESTAR SEGURO DENTRO DE SU APARTAMENTO . . . . . 3**

**RECLAMOS ACERCA DE LAS CONDICIONES DE LA VIVIENDA.. . . . . 3**

1. PROCESO DE RECLAMO DE HPD, tipos e infracciones.. . . . . 4
  - a. Proceso de reclamo de HPD . . . . . 4
  - b. Condiciones . . . . . 4
    - i. Calefacción y agua caliente . . . . . 4
    - ii. Detectores de humo y de monóxido de carbono . . . . . 4-5
    - iii. Cerraduras de cilindro doble. . . . . 5
    - iv. Protectores de ventanas con cerraduras de llave . . . . . 5
    - v. Pintura a base de plomo . . . . . 5-6
    - vi. Moho . . . . . 6
    - vii. Plagas . . . . . 6-7
    - viii. Protectores de ventanas . . . . . 7
  - c. Infracciones . . . . . 7-8
  - d. Reparaciones de emergencia. . . . . 8
2. Tribunal de Vivienda. . . . . 8
3. Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York (New York State Homes and Community Renewal, HCR) . . . . . 8
4. Otros tipos de condiciones . . . . . 8
  - a. Elevadores.. . . . . 8
  - b. Ocupación ilegal de sótanos y bodegas.. . . . . 9

**HOSTIGAMIENTO . . . . . 9**

**TRIBUNAL DE VIVIENDA/ SERVICIOS LEGALES. . . . . 9**

1. Desalojo . . . . . 10
2. Acciones de los propietarios . . . . . 10-11
3. Grupos de servicios legales . . . . . 11

**OTROS PROBLEMAS DE VIVIENDA . . . . . 11**

1. Aumento en la renta para apartamentos con renta regulada . . . . . 11
2. Renovación de contratos de arrendamiento en apartamentos con renta regulada . . 11-12
3. Seguridad de edificios . . . . . 12
4. Discriminación . . . . . 12-13
5. Ejecución hipotecaria . . . . . 13
6. Asociaciones de inquilinos.. . . . . 13
7. Mascotas . . . . . 13

**PROGRAMA ESPECIAL DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY. . . . . 13**

1. Programa Alternativo de Cumplimiento de la Ley (Alternative Enforcement Program, AEP)13
2. Iniciativa Proactiva de Conservación (Proactive Preservation Initiative, PPI) . . . . . 13-14
3. División de Conservación del Vecindario (Division of Neighborhood Preservation, DNP) 14

**EDUCACIÓN DE LA VIVIENDA . . . . . 14**

**RECURSOS PARA NUEVAS VIVIENDAS ECONÓMICAS, ASISTENCIA PARA EL PAGO DE LA RENTA Y PREVENCIÓN DEL DESALOJO.. 14**

**LOTERÍAS DE LA VIVIENDA.. . . . . 14-15**

**EXCEPCIONES A LOS AUMENTOS EN LA RENTA.. . . . . 15**

**ASISTENCIA PARA LA PREVENCIÓN DEL DESALOJO . . . . . 15**

**INFORMACIÓN DE CONTACTO ÚTIL PARA OTROS TEMAS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA 15-17**

Una publicación del Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda de NYC (NYC Department of Housing Preservation and Development). [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) 2015

EL PROPÓSITO DE ESTA PUBLICACIÓN ES ÚNICAMENTE INFORMATIVO Y NO PRETENDE SER UN CONSEJO LEGAL. ESTA INFORMACIÓN NO ES UNA DECLARACIÓN COMPLETA NI FINAL DE TODAS LAS RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS Y DE LOS INQUILINOS CON RESPECTO A LAS LEYES Y REGLAMENTOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE NUEVA YORK.

# DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS

Los propietarios y los inquilinos tienen responsabilidades legales entre sí. El Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (The Department of Housing Preservation and Development HPD) es una de las diversas agencias de la ciudad y del estado que vela por el cumplimiento de esas responsabilidades. Este folleto ha sido diseñado para ayudar a los propietarios y a los inquilinos a comprender las reglas y reglamentos que afectan a la vivienda y a proporcionar información acerca de cómo recibir asistencia.

## Propietarios de edificios

Los propietarios se deben asegurar de que las áreas comunes y los apartamentos individuales en sus edificios estén seguros y con buen mantenimiento. Entre otras responsabilidades, los propietarios deberán proporcionar y mantener medidas de seguridad, calefacción, agua fría y caliente y buena iluminación. Según lo especifica la ley, un propietario también debe proporcionar detectores de humo, detectores de monóxido de carbono y seguridad en las ventanas. El propietario deberá mantener el edificio en buenas condiciones y en cumplimiento con el Código de Mantenimiento de la Vivienda (Housing Maintenance Code, HMC) y la Ley de Múltiples Viviendas (Multiple Dwelling Law, MDL). Los propietarios deberán registrar la propiedad ante HPD, todos los años. Si el edificio tiene renta estabilizada, el propietario deberá registrar las rentas anualmente ante la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (Division of Homes and Community Renewal HCR). Los propietarios de un bien inmueble pueden iniciar procedimientos de desalojo si los inquilinos no cumplen con sus responsabilidades; los propietarios no pueden sacar a los inquilinos fuera de sus apartamentos ni hostigar a los inquilinos para que abandonen un apartamento.

## Inquilinos

Los inquilinos deben poder vivir seguros, en edificios con buen mantenimiento que estén libres de plagas, fugas y cualquier otra condición peligrosa. Las leyes protegen a los inquilinos de hostigamiento. Los inquilinos también tienen responsabilidades para con los propietarios de los edificios y para con los otros inquilinos. No podrán dañar el edificio, intencionalmente o por negligencia. Los inquilinos son responsables de las acciones de sus invitados. Tienen la responsabilidad de responder a la revisión anual del propietario relacionada con la seguridad de las ventanas y la pintura de plomo y a mantener detectores de humo y de monóxido de carbono. Los inquilinos deberán obedecer los términos legales de su contrato de arrendamiento, pagar la renta puntualmente, respetar los derechos de los demás inquilinos y permitir el acceso para hacer reparaciones.

Los inquilinos pueden saber si un apartamento o edificio ha sido registrado para estabilización a la renta si llaman a NYS HCR al (718) 739-6400 o si envían un correo electrónico a [rentinfo@nyshcr.org](mailto:rentinfo@nyshcr.org).

## Entrada del propietario

La ley dispone que un inquilino debe permitirle al propietario o a su agente o empleado, ingresar al apartamento del inquilino o a otro lugar dentro de su control para hacer las reparaciones requeridas por el Código de Mantenimiento de la Vivienda (HMC) o por otra ley, o para inspeccionar el apartamento con el fin de determinar el cumplimiento del HMC o de otra ley. El propietario deberá notificar al inquilino con anticipación, por escrito, el día y la hora en el que desea tener acceso al apartamento y deberá ser un horario y una forma razonables, a menos que haya una situación de emergencia que deben abordarse inmediatamente. Cuando las reparaciones se necesitan de forma urgente para prevenir daños a la propiedad o para prevenir lesiones a las personas, tal como reparación de fugas en la tubería de gas o en electrodomésticos, fugas en la tubería de agua, drenajes tapados o defectuosos o goteras en el techo, techos rotos o peligrosos, no se necesita un aviso previo del propietario, agente, contratista o trabajador. Cualquier contratista o agente del propietario debe poder mostrarle al inquilino que tiene autorización del propietario para ingresar y hacer el trabajo.

## CÓMO ESTAR SEGURO DENTRO DE SU APARTAMENTO

### RECLAMOS ACERCA DE LAS CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Los inquilinos tienen varias opciones a seguir si las condiciones físicas de un edificio no son seguras ni están en buen estado. Los inquilinos de edificios de propiedad privada con problemas de mantenimiento deben notificar primero al propietario o gerente del edificio. Si la notificación verbal no funciona para que se resuelva un problema, los inquilinos podrían querer enviar una notificación escrita por correo certificado, con acuse de recibido. Es importante mantener estos registros si el propietario no toma ninguna medida para abordar el tema. Además, los inquilinos pueden presentar un reclamo ante la ciudad y, en caso de apartamentos de renta estabilizada o renta controlada, ante el estado. A continuación se puede encontrar información sobre cómo presentar un reclamo y ejemplos de las condiciones que pueden ser informadas.



## 1. PROCESO DE RECLAMO DE HPD, TIPOS E INFRACCIONES

### a. Proceso de reclamo de HPD:

Los inquilinos pueden presentar un reclamo ante HPD, llamando al 311, los usuarios de TTY pueden llamar (212) 504-4115 o usar 311 en línea ([nyc.gov/311](http://nyc.gov/311)), 24 horas al día, siete días a la semana. Los reclamos relacionados con la calefacción y el agua caliente también se pueden presentar mediante la aplicación 311 del teléfono celular.

Después de que un inquilino presenta un reclamo al 311 acerca de las condiciones de la vivienda, el 311 envía el reclamo al HPD. Se le hará una llamada o se le enviará un correo electrónico de notificación al propietario registrado. La notificación se hace únicamente con el propósito de informar al propietario sobre el problema. (Nota a los propietarios: si usted no está registrado adecuadamente, es posible que no reciba notificaciones importantes de parte de HPD! Vea la página 13 de este folleto para obtener más información). Es posible que también le hagan una llamada al inquilino para confirmar si el problema ha sido corregido. Si no se recibe una confirmación de la corrección de parte del inquilino, es posible que se envíe un inspector. Además de responder al reclamo, el HPD hará siempre una inspección de seis aspectos de seguridad:

- La presencia de detectores de humo en funcionamiento.
- La presencia de detectores de monóxido de carbono en funcionamiento.
- Seguridad ilegal para las ventanas.
- Cerraduras en las puertas que requieren de una llave para salir.
- Protectores de ventanas si hay niños menores de 11 años.
- Pintura descascarada si hay niños menores de seis años de edad.

### b. Condiciones

El HPD responde a los reclamos acerca de las siguientes condiciones y también a reclamos acerca de ratones, cucarachas, plomería, ventanas rotas, cartón yeso roto, aspectos de iluminación o eléctricos, condiciones sanitarias, escaleras y otros temas básicos de mantenimiento de edificios. Para obtener más detalles acerca de cualquiera de las condiciones que se presentan a continuación, puede ir al sitio web de HPD en [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).



#### i. Calefacción y agua caliente

Debe haber calefacción entre el 1 de octubre y el 31 de mayo, período nombrado como "Temporada de calefacción". Los propietarios de edificios están obligados a proporcionarle a los inquilinos calefacción durante esos meses, bajo las siguientes condiciones:

- Cuando la temperatura exterior esté por debajo de 55° entre las 6:00 a. m. y las 10:00 p. m., los propietarios de edificios deben mantener una temperatura de por lo menos 68° Fahrenheit. El HPD solo puede emitir infracciones si el propietario no cumple con tener la calefacción adecuada cuando la temperatura está por debajo de los 55° Fahrenheit.
- Cuando la temperatura exterior esté por debajo de los 40° entre las 10:00 p. m. y las 6:00 a. m., los propietarios de edificios deberán tener la calefacción a por lo menos 55 grados Fahrenheit. El HPD solo puede emitir infracciones si el propietario no cumple con tener la calefacción adecuada cuando la temperatura exterior esté por debajo de los 40° Fahrenheit.
- Los propietarios de los edificios también deben asegurarse de que los inquilinos tengan agua caliente las 24 horas del día, 365 días al año, a una temperatura mínima constante de 120° Fahrenheit.

El HPD impone sanciones para infracciones por agua caliente y calefacción en el Tribunal de Vivienda. Las sanciones pueden ser severas. Un propietario puede ser elegible para liquidar la sanción civil por calefacción o agua caliente si paga \$250 junto con un Aviso de corrección oportuno. Los propietarios deben estar conscientes de que si en una tercera inspección o en cualquier inspección otra inspección se encuentra una infracción por la calefacción dentro de la misma estación de calefacción (octubre a mayo) o una infracción por agua caliente en un año calendario, el HPD cobrará una multa de \$200 por la inspección.

#### ii. Detectores de humo y de monóxido de carbono

El monóxido de carbono es un gas inodoro y altamente tóxico. En general, los propietarios deben proporcionar e instalar por lo menos un detector de monóxido de carbono aprobado en cada unidad de vivienda y proporcionar información escrita acerca de cómo probarlo y darle mantenimiento. El detector deberá tener una alarma audible



que indique el fin de la vida útil. Se debe instalar un detector de monóxido de carbono a 15 pies de la entrada principal y de cada habitación.

Los propietarios también deberán instalar detectores de humo en cada apartamento.

Los inquilinos son responsables del mantenimiento de ambos dispositivos. Si el inquilino quitó el detector o no reemplazó la batería, deberá regresarla a su condición adecuada de funcionamiento.

Por aspectos de seguridad, los inquilinos deberán:

- Probar todos los detectores de humo y monóxido de carbono por lo menos una vez al mes.
- Reemplazar las baterías de los detectores de humo y monóxido de carbono por lo menos dos veces al año.
- Estar atento al sonido de la alarma cuando la batería está baja y reemplazar la batería inmediatamente.
- Usar únicamente el tipo de baterías recomendadas para el detector.
- No pintar nunca los detectores.

Si vive en un edificio de Clase A (ocupación permanente), deber pagarle al propietario del edificio \$25 por cada detector de humo o detector de monóxido de carbono o \$50 por cada detector combinado de humo y monóxido de carbono, que se instale nuevo o que se instale debido a que el ocupante no le dio mantenimiento al detector o si el ocupante perdió o dañó el detector. El ocupante tiene un año a partir de la fecha de instalación para hacer el pago.

Si vive en un edificio de Clase B (uso temporal) no es necesario que le pague al propietario del bien inmueble.

Si vive en una vivienda privada (1 o 2 casas de familia), debe pagarle al propietario del edificio \$25 por cada detector de monóxido de carbono que se instale nuevo o que se instale debido a que el ocupante no le dio mantenimiento al detector o si el ocupante se perdió o dañó el detector. El ocupante tiene un año a partir de la fecha de instalación para hacer el pago.

### iii. Cerradura de cilindro doble

Cerraduras de cilindro doble, son cerraduras que necesitan una llave para abrir desde el interior, son peligrosas e ilegales. Los ocupantes pueden quedar atrapados en el interior si hay un incendio u otra emergencia. Retire cualquier cerradura de cilindro doble de las puertas de entrada al apartamento o comuníquese con el propietario para que las retire.

### iv. Protectores de ventanas con cerraduras de llave

Son ilegales los protectores de ventanas que necesitan una llave para acceder a la salida en caso de incendios y deben ser removidos. En caso de incendio o de otro tipo de emergencia, un retraso por no encontrar la llave o usar la llave puede disminuir las probabilidades de escape que tiene el inquilino. Los inquilinos pueden protegerse a sí mismos con protectores de ventanas legales, que tienen un sistema de cierre de pasador y que proporcionan seguridad en contra de robos. Antes de comprar un protector de ventanas, revise la etiqueta con el número de serie que aparece para asegurarse de que indica que su uso ha sido aprobado por la ciudad de Nueva York.

### v. Pintura a base de plomo

El plomo es un producto tóxico que a menudo se encuentra en pintura vieja. El envenenamiento con plomo puede ocasionar problemas de conducta y de aprendizaje en niños pequeños. La pintura descascarada a base de plomo es la causa más común de envenenamiento infantil. La NYC prohibió el uso de pintura a base de plomo en 1960, pero los edificios más antiguos aún la contienen. El polvo de plomo proveniente de la pintura descascarada cae sobre las superficies del hogar y sobre los juguetes. Cuando los niños juegan y colocan sus manos y sus juguetes en la boca pueden tragar polvo de plomo. Los propietarios de los bienes inmuebles deben identificar y solventar los peligros de la pintura a base de plomo en apartamentos en donde hay a niños pequeños, con trabajadores capacitados y con prácticas de trabajo seguras. Se supone que hay peligros debido a la pintura a base de plomo si:

- El edificio fue construido antes de 1960 (o entre 1960 y 1978, si el propietario sabe que hay pintura a base de plomo) y
- El edificio tiene tres o más apartamentos y
- En el apartamento viven niños menores de seis años de edad.



Los propietarios de dichos edificios deberán preguntarles a los inquilinos, por escrito y de forma anual, si hay niños menores de seis años en la residencia. Si ese es el caso, los propietarios deben inspeccionar visualmente, una vez al año, los apartamentos y las áreas comunes para buscar peligros debido al plomo. Los propietarios de bienes inmuebles pueden contratar a compañías calificadas para realizar las pruebas con el fin de determinar si en el edificio hay pintura a base de plomo y deben trabajar proactivamente para reducir la responsabilidad asociada con la pintura a base de plomo. Las infracciones por pintura a base de plomo las deberán reparar trabajadores capacitados usando prácticas de trabajo seguras, dentro de un período especificado según la ley y los reglamentos de HPD. Si los propietarios pueden mostrar que no hay pintura de plomo en el edificio y pueden completar todos los requisitos de una exención de HPD, entonces se pueden exonerar los requisitos anuales para obtener información de parte del inquilino y para realizar inspecciones visuales. Para obtener más información sobre las Exoneraciones, consulte el sitio web de HPD bajo el título Pintura a base de plomo.

Los inquilinos deberán informar a los propietarios acerca de cualquier pintura descascarada en el apartamento. Si el propietario no repara la pintura descascarada o si hace su trabajo de forma insegura (por ejemplo, hace polvo que no se extrae), los inquilinos deben llamar al 311. Los inquilinos también pueden llamar al 311 para obtener información acerca de cómo evitar el envenenamiento con plomo, buscar los lugares en donde pueden hacerles las pruebas a los niños, buscar información acerca del embarazo y el plomo o solicitar folletos y materiales sobre la prevención del envenenamiento con plomo.

Los inquilinos deben:

- Completar y regresar el Aviso Anual relacionado con la pintura a base de plomo que reciben del propietario.
- Notificarle al propietario por escrito si un niño menor de seis años de edad vivirá con ellos o si tienen un bebé.

Los inquilinos deben:

- Lavar frecuentemente los pisos, marcos de las ventanas, las manos, juguetes y chupones.
- Recordarle a su doctor que realice pruebas de envenenamiento de plomo a los niños de uno y dos años y que haga pruebas a los niños mayores si considera que han estado expuestos al plomo.

Para obtener información de capacitación gratis sobre las reparaciones de casas libres de plomo, llame a DOHMH al 212 226-5323. Llame al 311 si desea obtener folletos sobre préstamos con bajo interés y subsidios para ayudar a los propietarios a solventar los problemas por pintura de plomo y otras reparaciones de salud y seguridad.



## vi. Moho

El moho siempre está presente en nuestro ambiente, pero el crecimiento de moho en los interiores puede ser un problema. El moho puede ocasionar reacciones alérgicas, irritación o puede desencadenar asma en algunas personas. El moho necesita de agua o de humedad para crecer, así que es muy importante que los propietarios de los edificios conserven en buenas condiciones el edificio y que reparen oportunamente las fugas. Los residentes pueden ayudar a prevenir el crecimiento de moho en las superficies de baños o cocinas usando extractores de gases o abriendo las ventanas y limpiando frecuentemente las superficies.

Los inquilinos deberán informar a los propietarios del edificio acerca de cualquier fuga o señal de crecimiento de moho. Los trabajadores de mantenimiento deben encontrar y reparar los problemas de humedad y, reparar el moho limpiando con agua y jabón. Es posible que en áreas grandes de moho se requiera de servicios de limpieza profesional. Si no se hacen las reparaciones, llame al 311. Para obtener más información acerca del moho, escuche el programa de HPD en Internet en [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd) o visite el sitio web del Departamento de Salud y Salud Mental de la Ciudad (City Department of Health and Mental Hygiene) en [nyc.gov/doh](http://nyc.gov/doh).

Además de infracciones, el HPD puede emitir una Orden de Corrección de las condiciones subyacentes que pueden haber ocasionado el moho o infracciones por fugas de agua. Es posible que el HPD busque imponer sanciones civiles significativas si un propietario no cumple con esta orden.

## vii. Plagas



Las cucarachas y los ratones se controlan mejor si se sellan los orificios y la grietas, si se limpian sus heces y se usan pesticidas más seguros. Los propietarios de edificios deberán trabajar con el contratista de control de plagas para identificar las infestaciones de plagas y las formas para mantenerlas a fuera. Los propietarios pueden controlar las plagas en sus edificios al arreglar las fugas, sellar los orificios y las grietas y al colocar la basura en recipientes. Los inquilinos pueden ayudar manteniendo cubierta la comida y la basura y reduciendo el desorden. Para obtener más información sobre el control de plagas, consulte "Cómo controlar las plagas de forma segura" de DOHMH en <http://www.nyc.gov/html/doh/html/environmental/rats-mice.shtml>.

Las chinches son insectos de color rojo óxido que pueden crecer hasta el tamaño de una semilla de manzana. Las chinches se alimentan de sangre humana, pero no transportan enfermedades. Las infestaciones se pueden propagar entre los apartamentos cuando las chinches trepan por los pequeños orificios o grietas de las paredes y pisos. La detección temprana de las chinches es clave para prevenir una grave infestación. Para obtener más información acerca de las chinches y su detección, tome el curso gratuito en línea de HPD, "Manejo de las chinches", en inglés o en español en [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd).

Si llama el 311 para hacer un reclamo debido a las chinches, es posible que el operador de 311 le pregunte a la persona que llama si aceptaría que HPD llevara a un perro entrenado para oler chinches para que participara en la inspección. Si no se permite el perro, un inspector de HPD realizará la inspección visual. Se emitirán infracciones si el inspector puede confirmar visualmente la presencia de chinches vivas. Varias infracciones de chinches en un edificio pueden conducir a una aplicación reforzada de la ley.

La ley del estado de Nueva York requiere que los propietarios contraten únicamente a profesionales de control de plagas autorizados por el Departamento de Conservación Ambiental del estado de Nueva York (NY State Department of Environmental Conservation, DEC) para tratar las chinches en los apartamentos. Los profesionales de control de plagas pueden realizar inspecciones para confirmar la presencia de chinches, para localizar y eliminar los lugares en donde se esconden, tratar el apartamento con productos de limpieza y pesticidas y, hacer visitas de seguimiento para garantizar que las chinches se eliminaron. Para obtener más información acerca de las chinches, visite el sitio web del Departamento de Salud y Salud Mental en [nyc.gov/doh](http://nyc.gov/doh).



## viii. Protectores de ventanas

Cada año se lesionan o mueren niños pequeños por ventanas no protegidas. Estas muertes y lesiones pueden prevenirse. Es responsabilidad de los propietarios asegurarse de que los protectores de las ventanas estén instalados adecuadamente. La ley de protección de ventanas requiere que los propietarios envíen un aviso anual a los inquilinos de viviendas múltiples (edificios de tres o más apartamentos) en relación a los protectores de ventanas. También requiere que los propietarios proporcionen e instalen adecuadamente protecciones para ventanas en todas las ventanas, incluidas las ventanas de los baños del primer piso, ventanas que conducen al balcón o terraza de un apartamento en donde viven niños de 10 años de edad o menores y en las ventanas de todas las áreas comunes, de cualquier piso. Las excepciones a esta ley son para ventanas que abren una vía de escape y las ventanas del primer nivel que se requieren como salida secundaria, ya que la vía de escape empieza en el segundo piso.

Si los inquilinos o los ocupantes desean protectores de ventanas por cualquier razón, incluso si no hay niños residentes de 10 años de edad o menores, el propietario puede solicitar protecciones para ventanas por escrito y el propietario deberá instalarlo. Por ejemplo, ocupantes a quienes los visitan sus nietos, padres que comparten tutela y ocupantes que proporcionan cuidado infantil que desean solicitar protecciones para las ventanas.

Los inquilinos deberán llamar al 311 si aún no se han instalado las protecciones para las ventanas requeridas o solicitadas, si parece que no están seguras o bien instaladas o si hay más de cuatro pulgadas y media de espacio abierto sin protección en la abertura de la ventana.

Los inquilinos deben retirar o desatornillar las protecciones de la ventanas. El sitio web del Departamento de Salud y Salud Mental ([www.nyc.gov](http://www.nyc.gov)) puede proporcionar información adicional sobre:

- Avisos anuales
- Requisitos de instalación de protecciones aprobadas de ventana
- Variantes

## c. Infracciones

Si los inspectores de HPD emiten infracciones, el tiempo que se le da al propietario para corregirlas dependerá de su gravedad. Puede ver todas las infracciones abiertas para un edificio en el sitio web de HPD, ingresando a la dirección en la página de inicio ([www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)). El Código de Mantenimiento de la Vivienda tiene tres clases de infracciones al código: A, B y C.

Clase de infracción	Tipo	Tiempo que tiene el propietario para corregirla, a partir del aviso
Clase A	No hay peligro	90 días
Clase B	Peligro	30 días
Clase C Pintura a base de plomo o protectores de ventana	Peligros inmediatos	21 días
Clase C Infracciones por calefacción y agua caliente	Peligros inmediatos	Inmediatamente
Clase C (todos los demás)	Peligros inmediatos	24 horas

Cuando ya se corrigió la infracción, es responsabilidad del propietario de la propiedad notificar a HPD que la condición fue corregida mediante un proceso de certificación. Los propietarios o agentes con registro vigente actual pueden certificar que se corrigió la infracción mediante una certificación en línea o completando los documentos de infracción enviados por correo al propietario. Para obtener más información acerca de la Certificación en línea, el propietario puede ir en línea a [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd).

#### d. Reparaciones de emergencia

Si el propietario no cumple con corregir las infracciones de clase C, la Ciudad puede realizar o contratar a alguien para que realice las reparaciones de emergencia para corregir las infracciones a expensas del propietario. La Ciudad está sujeta a las leyes vigentes de contrataciones, adquisiciones, salarios y otros temas que pueden hacer que dicho trabajo sea significativamente más caro que el precio que el propietario puede obtener si él realiza el trabajo o contrata a alguien para hacerlo.

La Ciudad facturará a la propiedad, a través del Departamento de Finanzas, el costo de las reparaciones más las tarifas relacionadas con el costo de enviar a un contratista para intentar hacer las reparaciones. Si el dueño no cumple con el pago, la Ciudad puede presentar un gravamen sobre impuestos en contra de la propiedad. El gravamen sobre impuestos devengará intereses y podrá venderse o ejecutarse para cobrar el monto adeudado.

No corregir las infracciones también puede resultar en sanciones civiles impuestas por el Tribunal de Vivienda.

## 2. TRIBUNAL DE VIVIENDA

Los inquilinos de edificios de propiedad privada que tengan problemas de mantenimiento en sus apartamentos o que han recibido hostigamiento de parte del propietario del bien inmueble pueden iniciar una acción legal en el Tribunal de vivienda. Se refiere a esta acción como Acción del inquilino o Acción HP. Un inquilino puede solicitar una inspección de HPD cuando interpone una acción. Las copias de la correspondencia intercambiada entre el propietario y el inquilino pueden ser muy importantes en el Tribunal de vivienda. Hay una tarifa por interponer una acción la cual podrá exonerarse si el inquilino no puede pagarla. Para obtener más información, consulte la página 10.

## 3. VIVIENDA Y RENOVACIÓN COMUNITARIA DEL ESTADO DE NUEVA YORK (HCR)

Además de llamar al HPD para informar sobre alguna infracción al Código, los inquilinos con apartamentos con renta regulada que tengan problemas con las condiciones del edificio pueden comunicarse con HCR para presentar sus reclamos. Después de obtener evidencia de parte de los propietarios y de los inquilinos, el HCR emitirá órdenes escritas que pueden disminuir la renta por carencia de servicios.

Los inquilinos con renta regulada también pueden completar un formulario en línea describiendo el deterioro en las condiciones de los servicios dentro y fuera de sus unidades en el sitio web de NYSHCR [www.nyshcr.org/forms/rent/#tenant](http://www.nyshcr.org/forms/rent/#tenant).

## 4. OTROS TIPOS DE CONDICIONES

### a. Elevadores

La División de Elevadores del Departamento de Construcción de la Ciudad de Nueva York supervisa el uso y funcionamiento de los elevadores de los edificios en la Ciudad de Nueva York al observar el cumplimiento del Código de la Construcción de la Ciudad de Nueva York (New York City Building Code) y otras normas. Llame o visite el 311 en línea para presentar un reclamo si el elevador en el edificio de apartamentos no funciona adecuadamente.

## b. Ocupación ilegal de sótanos y bodegas

Los sótanos o bodegas son espacios muy diferentes y por consiguiente, tienen usos legales diferentes. El sótano es parte de un edificio debajo del nivel del suelo, pero que tiene por lo menos la mitad de la altura por encima del nivel del suelo. Una bodega es un espacio cerrado que tiene más de la mitad de su altura por debajo del nivel del suelo. Los sótanos y las bodegas de viviendas múltiples podrían no estar ocupadas a menos que las condiciones cumplan con los requisitos mínimos de luz, aire, higiene y salida y que hayan sido aprobados por el Departamento de construcción de la Ciudad. Las bodegas en hogares de una o dos familias no podrían NUNCA poder rentarse legalmente u ocuparse para uso residencial. Los sótanos de una o dos familias no podrán NUNCA alquilarse legalmente ni ocuparse para usos residenciales a menos que las condiciones hayan recibido aprobación de parte del Departamento de construcción.

Los propietarios con sótanos y bodegas convertidas ilegalmente pueden enfrentar sanciones civiles y penales. Los ocupantes de apartamentos ilegales en sótanos y bodegas pueden enfrentar daños potenciales como envenenamiento por monóxido de carbono, luz y ventilación inadecuada y salidas apropiadas en caso de incendio.

Es posible que la Ciudad les pida a los ocupantes de apartamentos ilegales en sótanos y bodegas que desocupen o que salgan de dichos apartamentos. Los reclamos relacionados con sótanos y bodegas ilegales deben dirigirse al Departamento de Construcción de la Ciudad de Nueva York (Department of Buildings, DOB). Para obtener más información, consulte el sitio web de DOB en [nyc.gov/buildings](http://nyc.gov/buildings).

## HOSTIGAMIENTO

El hostigamiento de parte de un propietario para forzar a los inquilinos para que desocupen sus apartamentos o para renunciar a sus derechos es ilegal. Algunos ejemplos incluyen:

- Retención persistente de los servicios como calefacción o agua caliente.
- Intimidación física o psicológica constante.
- Cambio de cerraduras sin proporcionarles las llaves.
- Repetidas o injustificadas notificaciones o procesos de desalojo.
- Hacer nuevas reglas acerca de la residencia en el lugar que no están en el contrato.
- Agregar cargos a la factura de la renta además de los establecidos en el contrato de arrendamiento.
- Permitir construcciones inseguras.
- Retirar las cocinas o los baños.

Los inquilinos de unidades con renta controlada o estabilizada que consideren que sus arrendantes los están hostigando pueden comunicarse a Renovación de Viviendas y de la Comunidad del estado de Nueva York (HCR). HCR vela por el cumplimiento de las leyes de vivienda en unidades con renta regulada y puede imponer multas en contra de los propietarios que se encuentre que son culpables de hostigamiento. Hay información disponible en [nyshcr.org](http://nyshcr.org) o 1-(866)-ASK-DHCR (1-(866)-275-3427). Si hay hostigamiento, los inquilinos podrían tener un fundamento para iniciar una acción legal en contra del propietario ante el Tribunal de Vivienda. Es posible que los inquilinos deseen consultar o tener un abogado antes de iniciar cualquier juicio legal. Consulte la página 10 de este documento para obtener información acerca de asistencia legal gratis o económica o comuníquese con su organización local de vivienda, con la junta comunitaria o con el funcionario elegido. La creación de condiciones peligrosas (como, una construcción insegura) o la falta de servicios (como, quitar la calefacción o el agua caliente o quitar las instalaciones del baño y no reemplazarlas oportunamente) se deben reportar al 311. Los inquilinos pueden usar el informe de su reclamo y cualquier otra violación que sea emitida para apoyar cualquier acción ante el Tribunal de Vivienda o HCR.

Temas como los anteriores se pueden dirigir a servicios legales o asesoría legal.

## TRIBUNAL DE VIVIENDA/ SERVICIOS LEGALES



El Tribunal de Vivienda es el foro en donde los propietarios e inquilinos resuelven sus controversias legales. Si tiene dudas acerca de temas del Tribunal de Vivienda que no se tratan a continuación, los inquilinos y propietarios pueden comunicarse a con la organización no lucrativa de la ciudad llamada Respuestas del Tribunal de Vivienda (Housing Court Answers, HCA), de lunes a viernes, de 9 a. m. a 5 p. m. El sitio web es [cwtfhc.org](http://cwtfhc.org) o marque (212) 962-4795. Los inquilinos y los dueños también pueden buscar asistencia en tablas de información establecidas por los Tribunales de vivienda.

## 1. Desalojo

Procesos de desalojo por falta de pago: La única forma legal de desalojar a un inquilino moroso es a través del proceso de desalojo por falta de pago ante un tribunal. Los propietarios de edificios deberán notificar al inquilino que se ha retrasado en la renta, el saldo y debe indicarle que si no paga será desalojado. El propietario puede iniciar un proceso de desalojo por falta de pago ante el Tribunal de Vivienda y notificar al inquilino, tres días después de que se dio aviso al inquilino o que el propietario le indicó al inquilino que estaba atrasado en la renta. El inquilino deberá responder a la petición en persona en la oficina del Secretario del Tribunal de Vivienda. El Secretario le dará la fecha de presentación ante el tribunal al inquilino. En la fecha de presentación ante el Tribunal, el inquilino tendrá la oportunidad de presentar su defensa ante el Juez del Tribunal de Vivienda. Es recomendable que el inquilino consulte con un abogado si fue notificado con algún documento que debe desocupar o si lo amenazan con desalojarlo. Antes de que se pueda desalojar al inquilino, los propietarios deberán obtener una declaración de posesión y "un mandato judicial" ordenándole al alguacil de la ciudad que desaloje al inquilino. Únicamente un alguacil puede desalojar al inquilino.

Proceso de desalojo por violaciones al contrato de arrendamiento Un propietario puede iniciar un proceso sumario de posesión de un apartamento por una violación al contrato de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento del inquilino tiene una disposición que permite cancelar el contrato por "disturbios", el propietario puede iniciar procesos de desalojo por conducta objetable. Una "disturbio" se considera, normalmente, como una conducta persistente y ofensiva que amenaza la salud, seguridad o comodidad de los otros inquilinos. Para desalojar, los propietarios deben presentar evidencia que pruebe que la conducta del inquilino cumple con estos estándares. El propietario debe hacer una notificación previa antes de iniciar el proceso de desalojo por violaciones al contrato de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento expiró recientemente o si el propietario desea que el inquilino se retire por cualquier razón que no sea por incumplir con el pago de la renta y el inquilino permanece en el inmueble, el procedimiento se llama desalojo por violaciones al contrato de arrendamiento, sin importar si el inquilino está al día con el pago de la renta. El propietario también puede iniciar un proceso de desalojo por violaciones al contrato de arrendamiento por otras razones, como subarrendamiento ilegal, residencia no principal, uso ilegal o vencimiento de un contrato en donde la renovación no es requisito de ley. Si el inquilino no tiene renta regulada, se podrá iniciar un proceso de desalojo por violación al contrato, cuando se venza el contrato de arrendamiento.

### Alojamiento

Los grupos familiares en el límite de la indigencia pueden tener acceso a una amplia red de servicios basados en el vecindario, según el contrato del Departamento de Servicios para Personas Indigentes (NYC Department of Homeless Services) de la Ciudad de Nueva York para mantenerlos en sus comunidades y evitar que ingresen a un refugio.

Entre los servicios que se pueden ofrecer están:

- Medicación entre la familia o el inquilino y el propietario
- Elaboración del presupuesto del grupo familiar
- Asistencia de emergencia para el pago de la renta
- Capacitación y colocación laboral
- Defensoría de beneficios (cuidado infantil, cupones para alimentos, créditos fiscales, seguros de salud pública)

Si usted o alguien que conoce tiene una crisis familiar, llame al 311 o visite 311 en línea para localizar la oficina más cercana a usted.

### Subvenciones de alquileres en mora para adultos y familias solas

La Administración de Recursos Humanos (Human Resources Administration, HRA) puede ayudar a los inquilinos que tienen posesión legal de un apartamento o a los solicitantes que han sido desalojados, pero cuyos arrendantes están dispuestos a continuar dando el apartamento en arrendamiento si pagan la mora a través de un subsidio para pagos de renta atrasados. Las subvenciones están disponibles para los beneficiarios de Asistencia pública y para las personas que no son elegibles para Asistencia pública. Las familias y adultos solos son elegibles. Para obtener más información, comuníquese con la línea directa de HRA al (718) 557-1399.

Visite 311 en línea o llame al 311 para comunicarse con el Centro de empleos de HRA (HRA Job Center) de su área y solicitar un subsidio para el pago de rentas en mora.

## 2. Acciones de los propietarios

Los inquilinos de edificios de propiedad privada que tengan problemas de mantenimiento o que hayan sido hostigados por el propietario del inmueble pueden entablar una acción legal en el Tribunal de Vivienda. Las copias de la correspondencia intercambiada entre el propietario y el inquilino pueden ser muy importantes en el Tribunal de Vivienda. Hay una tarifa para la presentación, que puede ser exonerada si usted no puede pagarla.

Cuando los inquilinos van al Tribunal de Vivienda, se les ayudará a preparar la Orden para mostrar causa y para obtener una fecha para su presentación ante el tribunal, la cual normalmente es diez días después. Se les dan instrucciones acerca de cómo obtener una inspección y cómo notificar la Orden para mostrar causa tanto al propietario como a HPD. En la fecha para regresar al tribunal, el inquilino y el propietario tienen la oportunidad de presentar sus posiciones con un abogado de HPD presente para ayudar. Si el juez considera que existe una violación en el edificio, puede ordenar al propietario que la corrija dentro de un período especificado. Si el propietario no cumple con esta orden, el inquilino puede regresar al tribunal y pedir sanciones civiles o desacato al tribunal. Los jueces pueden sancionar a los propietarios que se rehúsen a reparar las violaciones después de que se les ordenó que las corrigieran.

El Tribunal de Vivienda es una forma segura y rápida de tratar los temas de vivienda y para proteger sus derechos en lugar de retener el pago de renta, lo cual puede conducir al desalojo.

### 3. Grupos de Servicios legales:

Tanto los inquilinos como los propietarios pueden consultar y contratar los servicios de un abogado antes de llevar controversias ante un tribunal. Los inquilinos que no puedan costear la representación legal podrían ser elegibles para recibir asistencia gratis o a bajo costo. Para saber si usted califica para recibir asistencia legal gratuita, llame a la Sociedad de Asistencia Legal (Legal Aid Society) al (212) 577-3300 o a Servicios legales de la Ciudad de Nueva York (Legal Services NYC) al (646) 442-3600 o marque el 311 para obtener más información o visite [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311) o [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd). La línea directa de Respuestas del Tribunal de Vivienda (Housing Court Answers' (HCA) hotline) proporciona información sobre los procedimientos de los tribunales, las reglas y reglamentos de los propietarios e inquilinos, el cumplimiento de las violaciones al código de vivienda, remisiones para ayuda legal gratis y remisiones a organizaciones comunitarias que ayudan con problemas de vivienda. Atienden de lunes a jueves, de 9:00 a. m. a 5:00 p. m., de lunes a jueves y los pueden localizar en 212-962-4795.

HCA también cuenta con una línea directa si necesita ayuda para pagar la renta. Llame si tiene un caso en el Tribunal de Vivienda y una buena razón para haberse atrasado en el pago de la renta, como la muerte de un familiar, una enfermedad grave, la pérdida de empleo o reducción de horas en el empleo, si su ingreso ahora es suficientemente alto para que pueda pagar su futura renta y el monto en mora es "manejable".

HCA no proporciona ayuda financiera directa, pero refiere a las personas que llaman a organizaciones de caridad y les proporciona información sobre las reglas para recibir asistencia de la Administración de Recursos Humanos de la Ciudad de Nueva York. El personal y los voluntarios en la mesa de información de los Tribunales de vivienda pueden responder preguntas acerca de los procedimientos y formularios del tribunal. También pueden dar referencias de proveedores de servicios legales y de otras organizaciones, recursos y agencias para evitar el desalojo. La mayoría de los miembros del personal hablan inglés y español.

## OTROS PROBLEMAS DE VIVIENDA

### 1. Aumento en la renta para apartamentos con renta regulada

Los propietarios de apartamentos con renta estabilizada y renta controlada deben registrar las rentas cada año entre el 1 de abril y el 31 de julio usando el sistema ARRO de HCR. Los propietarios también pueden solicitar aumentos con base en mejoras en apartamentos individuales o en todo el edificio. Los inquilinos pueden comunicarse con HCR en referencia a aumentos a la renta por aprobaciones anuales de la Junta de Lineamientos de la Renta, Mejoras a Apartamentos Individuales (Individual Apartment Improvements, IAI) o a Mejoras de Capital Importantes (Major Capital Improvements, MCI). Los inquilinos también pueden buscar asesoría legal para que los ayuden a determinar si los aumentos a la renta son legales. Para obtener más información sobre cualquiera de estos temas, comuníquese con HCR llamando al 718-739-6400 o en línea en [nyshcr.org](http://nyshcr.org)

### 2. Renovación de contratos de arrendamiento en apartamentos con renta regulada

Normalmente, los inquilinos de unidades de renta estabilizada deberán ofrecer renovaciones a los contratos de arrendamiento en un formulario aprobado por HCR, para uno o dos años, a elección del inquilino, y a una tasa establecida por la Junta de Lineamientos de la renta. Los inquilinos deben dar un aviso escrito de la renovación en el formulario de renovación del contrato de arrendamiento de HCR (HCR Renewal Lease form, RLF) por correo o

por entrega personal no más de 150 días ni menos de 90 días después de que expire el contrato de arrendamiento existente. Los inquilinos pueden presentar una queja ante HCR si no reciben la renovación correspondiente para el contrato de arrendamiento. Después de hecha la oferta de renovación, el inquilino tiene 60 días para elegir el término del contrato de arrendamiento, firmar el contrato y devolvérselo al propietario. Si el inquilino no acepta la oferta de renovación del contrato de arrendamiento dentro de un período de 60 días, el propietario puede rehusarse a renovar el contrato y puede también proceder en tribunales para desalojar al inquilino cuando expire el contrato de arrendamiento actual. Cuando el inquilino firme el RLF y lo devuelva al propietario, el propietario deberá regresarlo al inquilino completamente firmado y fechado en un plazo de 30 días. Una renovación entra en vigencia a partir de la fecha o después de la fecha en que fue firmado y se le envía al inquilino, pero no antes de la fecha de expiración del contrato vigente. En general, ni el contrato de arrendamiento ni ningún aumento a la renta no son retroactivos.

### 3. Seguridad de edificios

Los inquilinos deben notificar a los propietarios de edificios y a la policía acerca de cualquier actividad ilegal en su edificio. Los propietarios deben alertar a la policía acerca de cualquier actividad ilegal en su edificio. Para proteger los edificios contra traficantes de drogas y vándalos, el gerente del edificio, el superintendente o el propietario deberá reparar inmediatamente las cerraduras rotas y los intercomunicadores. Para obtener más información sobre cómo mejorar la seguridad de las viviendas múltiples, mire el video de HPD sobre este tema en [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd).

### 4. Discriminación

Según la ley, los propietarios no pueden negarle la vivienda a inquilinos potenciales fundamentándose en la raza, color, religión, nacionalidad, género, preferencia sexual, edad, estado civil, discapacidad, estado migratorio, ocupación legal u otra fuente de ingreso. Además, los inquilinos no pueden negarles vivienda porque tienen niños. Los inquilinos que consideran que han sido víctimas de discriminación pueden presentar una queja antes de que transcurra un año del incidente, llamando al 311 y se les dirigirá a la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York (New York City Commission on Human Rights, CCHR). Para obtener más información vaya al sitio web: [nyc.gov/html/cchr/home.html](http://nyc.gov/html/cchr/home.html).

El HPD trabaja con organizaciones no lucrativas para proporcionar servicios de vivienda justa a través de la ciudad. Estas organizaciones pueden asesorar a los propietarios de edificios y a los inquilinos sobre los derechos y responsabilidades que tienen según las diferentes leyes de vivienda y prevención de la discriminación; pueden explicar los procedimientos del Tribunal de Vivienda; asistir a adultos mayores para que completen la solicitud de Exención de aumento a la renta para adultos de la tercera edad; ayuda para que los inquilinos con bajos o moderados recursos busquen vivienda y para llevar a cabo talleres sobre vivienda justa. Los asesores de Vivienda justa también pueden ayudar a resolver controversias entre los propietarios y los inquilinos.

#### Recursos para Asistencia debido a la Discriminación en la Vivienda

Distrito	Organización	Número
Bronx	NYC Commission on Human Rights, 1932 Arthur Ave., Rm 203 A	(718) 579-6900
Brooklyn	Brooklyn Housing & Family Services (English, Russian, Spanish)	(718) 435-7585
Manhattan	Chinese-American Planning Council (English, Spanish, Mandarin and Cantonese)	(212) 431 7800
Manhattan	New York Urban League (English only)	(212) 926 8000
Queens	NYC Commission on Human Rights, 153-01 Jamaica Ave., RM 203	(718) 654 2465
Staten Island	Los residentes pueden llamar a cualquiera de las oficinas mencionadas anteriormente	

La ley federal prohíbe la discriminación en la vivienda debido a la raza, color, nacionalidad de origen, religión, sexo, condición familiar o discapacidad. Si trata de comprar o alquilar una casa o un apartamento y cree que se han violado sus derechos civiles, puede presentar una queja ante la Oficina de Cumplimiento de la Ley de la Comisión de los Derechos Humanos (Law Enforcement Bureau of the NYC Commission on Human Rights, CHR) localizada en 100 Gold St., #4600, en bajo Manhattan. Los servicios de la Comisión no tienen ningún costo. Su reclamo de discriminación en la vivienda será revisado por un especialista en vivienda justa para determinar si los presuntos actos podrían haber violado la Ley de Vivienda Justa. Si su reclamo involucra una posible violación de la Ley, los



especialistas lo ayudarán a presentar una queja oficial de discriminación en la vivienda. No podrá presentar una queja ante NYC CHR si ya presentó la misma queja anteriormente ante la División de Derechos Humanos de NYS, la Comisión de Iguales Oportunidades de Empleo o ante cualquier tribunal. La ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York requiere que la queja se presente antes de que transcurra un año desde que sucedió el último presunto acto de discriminación. Para programar una cita, llame al 311 (o (212) NEW-YORK) o (212) 306-7450. Si no puede llegar a las oficinas de la Comisión, ellos harán otros arreglos

## 5. Ejecución hipotecaria

El Centro para los Vecindarios de la Ciudad de Nueva York (Center for New York City Neighborhoods, CNYCN). El CNYCN ofrece referencias de servicios legales, asesoría de vivienda y educación al consumidor para los residentes de la Ciudad de Nueva York que están en peligro de ejecución hipotecaria. Para obtener más información vaya a [cnycn.org](http://cnycn.org), o llame al 311 o al (646) 786-0888.

## 6. Asociaciones de inquilinos

El artículo 230 de la Ley de Bienes Inmuebles protege a los inquilinos que quieran organizar una asociación de inquilinos con el fin de proteger sus derechos a reparaciones, servicios, etc. Los inquilinos pueden formar, unirse y participar en organizaciones de inquilinos para proteger sus derechos. Los propietarios deben permitir que las organizaciones de inquilinos se reúnan, sin costo alguno, en cualquier salón comunitario o social del edificio, incluso si el uso del salón está sujeto al cobro de una tarifa. Las reuniones de la organización de inquilinos se deben llevar a cabo a horarios razonables y de forma pacífica que no obstruya el acceso a las instalaciones. Los propietarios tienen prohibido hostigar o tomar represalias en contra de los inquilinos que ejerzan sus derechos.

## 7. Mascotas

A menos que la mascota sea considerada como un "animal de servicio" usada por las personas ciegas, sordas o discapacitadas, permitir mascotas queda a discreción del propietario del edificio y normalmente está estipulado en el contrato de arrendamiento. Si un inquilino mantiene a una mascota en su apartamento sin el permiso del propietario del edificio, esto puede considerarse una violación seria al contrato de arrendamiento y podría ser fundamento para la rescisión del arrendamiento. Además, muchos animales no pueden ser tomados legalmente como mascotas en la Ciudad de Nueva York. Para obtener más información sobre los reglamentos de mascotas, llame al 311 para comunicarse con DOHMH.

# PROGRAMA ESPECIAL DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY

## 1. Programa Alternativo de Cumplimiento de la Ley (Alternative Enforcement Program, AEP)

El Programa Alternativo de Cumplimiento de la Ley (Alternative Enforcement Program, AEP) está diseñado para tratar las condiciones de deterioro en las viviendas múltiples seleccionadas. El HPD después impone multas, emite Órdenes para corrección y tiene la autoridad de reemplazar sistemas de edificios si el propietario no cumple con la Ley. Cada año, HPD asigna 250 viviendas múltiples diferentes para que participen en AEP. Los propietarios del inmueble pueden evitar AEP si corrigen y certifican las infracciones de manera oportuna. Para obtener más información sobre AEP, vaya al sitio web de HPD en [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd) o puede obtener información en el folleto de Preguntas frecuentes en cualquier Oficina del Distrito para el Cumplimiento del Código de HPD (consulte la ubicación al final de este documento).

Para saber si su edificio está en AEP, vaya a la Página de inicio de HPD en [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd), ingrese su dirección en HPDONLINE. Si el edificio está en AEP, la encontrará iluminada de amarillo lo que indica que el edificio está participando en el programa y le dará un vínculo donde encontrará más información acerca del programa.

## 2. Iniciativa Proactiva de Conservación (Proactive Preservation Initiative, PPI)

La Iniciativa Proactiva de Conservación del HPD (HPD's Proactive Preservation Initiative, PPI) es un enfoque asertivo para identificar y tratar las condiciones físicas importantes en edificios multifamiliares antes de que alcancen una condición que ponga en peligro la salud y la seguridad de los residentes y amenace la calidad del vecindario. La iniciativa emplea una estrategia coordinada entre el cumplimiento de la ley del HPD y las funciones de conservación para alentar a los propietarios a que vuelvan a dejar su edificio en condiciones seguras.

A través de la PPI, HPD identifica preventivamente los edificios que tienen problemas y, a través de varios programas, proporciona las herramientas o incentivos necesarios para que los propietarios resuelvan los problemas de calidad en la vivienda. Cada año, HPD evalúa alrededor de 500 edificios deteriorados con el objetivo de colocarlos en el trayecto de la estabilidad. HPD hará una encuesta tanto a los edificios como a los vecindarios, para evaluar sus necesidades y tratará de llegar activamente hasta los propietarios para ayudarlos a tratar sus edificios en riesgo. En edificios con serio deterioro físico, la División de Cumplimiento Proactivo de HPD realizará inspecciones desde el techo hasta el sótano. Para edificios que muestran deterioro que no es de emergencia, HPD definirá estrategias adecuadas e individualizadas para ayudar a garantizar la mejora de las condiciones. Las medidas pueden incluir otorgar préstamos para reparaciones a bajo costo, asesoría financiera y referencias, así como acciones más asertivas que involucren el cumplimiento del Código de Mantenimiento y los litigios.

### 3. División de Conservación del Vecindario (Division of Neighborhood Preservation, DNP)

La División de Conservación del Vecindario evalúa miles de edificios todos los años, con el fin de determinar si un edificio está en riesgo de deterioro futuro, para desarrollar planes individuales de tratamiento para los edificios y para coordinar la implementación de los planes de tratamiento. La DNP trabaja para referir a los propietarios a programas de educación y apoyo, proporcionar referencias para préstamos de rehabilitación y referir edificios para el cumplimiento dirigido del código, cuando sea necesario. Para obtener más información acerca de la División de Conservación del Vecindario, puede ir al sitio web de HPD en [nyc.gov/html/hpd](http://nyc.gov/html/hpd) o visitar una de nuestras oficinas que aparecen al final de este documento.

## EDUCACIÓN DE LA VIVIENDA



La Unidad de Educación y Difusión Pública de HPD (HPD's Public Outreach and Education Unit, POE) ofrece clases en persona como una de las cinco partes de nuestra Introducción al Manejo de la Propiedad, clases en línea como, Adquisición de Vivienda por Primera Vez (First Time Home Ownership), y programas en internet y videos sobre varios temas de interés para propietarios e inquilinos, que incluyen:

- Requisitos de calefacción y agua caliente
- Moho
- Detección y control de chinches
- Manejo integrado de plagas
- Pintura a base de plomo
- Cómo aumentar la seguridad en su edificio de apartamento
- Cómo funcionan las loterías de viviendas de HPD y HDC
- Procesos de retiro de infracciones

Vea en línea en [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd) el catálogo completo de ofertas, ya que el contenido se actualiza con frecuencia. Las clases en línea son sesiones interactivas que pueden tomar tan solo unos 30 minutos.

El POE también funciona con funcionarios electos y organizaciones comunitarias no lucrativas para patrocinar a los inquilinos, a los propietarios y foros de eficiencia energética "Verde" en las comunidades de la ciudad. Para obtener los horarios, llame al (212) 863-8830 o vaya al sitio web de HPD.

## RECURSOS PARA NUEVAS VIVIENDAS ECONÓMICAS, ASISTENCIA PARA EL PAGO DE LA RENTA Y PREVENCIÓN DEL DESALOJO

### LOTERÍAS DE LA VIVIENDA

Los apartamentos subsidiados se ofrecen para alquiler a través de un sistema de lotería abierta para asegurar oportunidades justas y equitativas para todos los solicitantes elegibles.

Los inquilinos potenciales pueden obtener información acerca de estas unidades en anuncios en toda la ciudad y en publicaciones locales, así como en el sitio web de HPD [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) haciendo clic en "Buscador de apartamentos" (Apartment Seekers) y luego en el vínculo de "Loterías de viviendas abiertas" (Open Housing Lotteries). También pueden inscribirse para recibir correos electrónicos con alertas o llamar al 311 a la Línea directa de Vivienda económica de HPD. Los anuncios y el sitio web de HPD contienen instrucciones sobre cómo hacer su solicitud y si hay preferencias para la selección. En la mayoría de los casos, hay algunos requisitos de ingresos y tamaño de familia para cada una de estas unidades subsidiadas, que podrá variar levemente de un edificio a otro. Es importante recalcar que hay un tiempo de espera normal de ocho meses entre la fecha límite de la solicitud del edificio y su traslado.

NYC Housing Connect ([nyc.gov/housingconnect](http://nyc.gov/housingconnect)) ofrece la opción simple y segura de presentar una solicitud en línea. Los usuarios de NYC Housing Connect podrán ver las loterías de vivienda actuales y las próximas, llenar una sola solicitud en línea y aplicar y ubicar varias loterías.

## EXCEPCIONES A LOS AUMENTOS EN LA RENTA

Los inquilinos que califican para el Programa de Exoneración de Aumento de Alquiler para Adultos Mayores (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) y el programa de Exoneración de Aumento de Alquiler para Personas con Discapacidad es (Disability Rent Increase Exemption, DRIE) pueden congelar su renta en el nivel actual y estarán exonerados de aumentos de renta futuros.

Para ambos programas, el ingresos total es anual es del grupo familiar debe ser de \$50,000 o menos, el solicitante deberá pagar un tercio de los ingresos mensual es de su grupo familiar en concepto de renta y debe alquilar un apartamento regulado para la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR) (es decir, renta controlada, renta estabilizada u hotel estabilizado).

Para las personas elegibles para SCRIE, el solicitante debe tener por lo menos 62 años de edad. Para ser elegible para DRIE, el solicitante debe tener por lo menos 18 años de edad y debe recibir Ingreso Suplementario de Seguro Social (Supplemental Security Income, SSI) federal, el Seguro por Incapacidad del Seguro Social (Social Security Disability Insurance, SSDI) federal, pensión o compensación del Departamento de Asuntos de los Veteranos de los Estados Unidos o Medicaid relacionado con la discapacidad si el solicitante recibió ya sea SSI o SSDI en el pasado; y aparecer en el contrato de arrendamiento o en la orden de arrendamiento o habersele otorgado la sucesión de derechos sobre el apartamento. Los inquilinos Mitchell-Lama también son elegibles para SCRIE y DRIE.

Para obtener más información, descargue "Su guía para los programas SCRIE y DRIE (Your Guide to the SCRIE and DRIE Programs)" en [nyc.gov/finance](http://nyc.gov/finance). También puede hacer su solicitud en línea a través de AccessNYC. Después de que haga su solicitud en línea, deberá enviar por correo todos los documentos requeridos. O puede ir a la Oficina del Departamento de Finanzas en 66 John Street, NY, NY 10038.

## ASISTENCIA PARA LA PREVENCIÓN DEL DESALOJO

Hay servicios legales gratuitos para cierto tipo de personas de bajos ingresos que han recibido notificaciones del Tribunal de Vivienda y que necesitan asistencia para evitar el desalojo. Para obtener más información llame al 212-577-3300 o 311.

Las familias y las personas que tienen pagos de renta en mora y que pueden estar en riesgo de ser desalojadas pueden solicitar asistencia para el pago de la renta One-shot Deal de HRA NYC. Para obtener más información, comuníquese llamando a la línea directa de HRA al (718) 557-1399 Si recibe Asistencia en Efectivo o Asistencia Pública, es posible que sea elegible para recibir ayuda para pagar la renta. Debe dirigirse al Centro de Empleo de HRA (HRA Job Center) y hablar con alguna persona de la Unidad de Desvío de Indigencia (Homelessness Diversion Unit) para hablar sobre su situación.

Los adultos mayores que hayan recibido un Aviso de Desalojo o un aviso escrito del propietario pueden obtener asistencia para evitar el desalojo y referencia legal. La ciudad también proporciona asistencia ante el desalojo para personas mayores de 60 años de edad que estén mental o físicamente discapacitadas. Para obtener ayuda, llame al 311.

## INFORMACIÓN DE CONTACTO ÚTIL PARA OTROS TEMAS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA

**311** es el número de teléfono de la Ciudad de Nueva York para información y servicios del gobierno. Todas las llamadas al Centro de Contacto con el Cliente 311 las responde un operador, las 24 horas del día, los siete días de la semana y se proporciona información en más de 170 idiomas. Marque el 311 dentro de la ciudad, (212) NEW YORK cuando esté en uno de los cinco distritos o visite en línea [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311). El servicio TTY está disponible en (212) 504-4115, o use la aplicación del teléfono celular NYC 311.

**EL Consejo de la Ciudad de Nueva York** agradece cualquier pregunta, comentario u opinión que pueda compartir. Llame al 311 o vaya a [council.nyc.gov](http://council.nyc.gov) para saber quiénes son los miembros del Consejo de la Ciudad de Nueva York y las áreas que cubren. Puede buscar por dirección para saber quién es su miembro y su información de contacto.

**Unidad de Asistencia para el Registro de HPD (HPD Registration Assistance Unit)**

(212) 863-7000 [register@hpd.nyc.gov](mailto:register@hpd.nyc.gov)

**Fiscal General del estado de Nueva York**

Información sobre derechos y obligaciones de los propietarios de edificios, los inquilinos y agentes de bienes inmuebles Línea de información y reclamos: 1-800-771-7755.

**Vivienda y Renovación Comunitaria (HCR)**

Información sobre renta y servicios para apartamentos con renta controlada o con renta estabilizada: 1-866-ASK-DHCR(1-866-275-3427), (718) 739-6400 o 311.

**Corporación de Seguros Hipotecarios Residenciales de la Ciudad de Nueva York (NYC Residential Mortgage Insurance Corporation):** (212) 227-5500.

**Departamento de Construcción de la Ciudad de Nueva York (NYC Department of Buildings):** 311.

**La Oficina del Alcalde para Personas con Discapacidades de la Ciudad de Nueva York** La Oficina del Alcalde para personas con discapacidades de la Ciudad de Nueva York trabaja para garantizar que los programas y las políticas de la Ciudad aborden las necesidades de las personas con discapacidades y ofrezcan folletos informativos y directorios que detallen los programas, servicios, actividades y otros recursos que son accesibles para las personas con discapacidades. La MOPD se puede encontrar en 100 Gold Street 2nd Floor, New York, NY 10038 o llamando al 311, 212-NEW-YORK (fuera de la ciudad) o 711 (servicios para personas con deficiencias auditivas).

**OFICINA HPD DEL DISTRITO**

**Bronx**

**Oficina de Conservación del Vecindario (Neighborhood Preservation Office) -** (718) 579-2930

**Oficina de Cumplimiento del Código (Code Enforcement Office) -** (718) 579-6790

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor

Bronx, NY 10457

De lunes a viernes, de 9:00 a. m. a 4:00 p. m.

**Brooklyn**

**Brooklyn West & Staten Island/Neighborhood Preservation Office**

(718) 802-4503

**Oficina de Cumplimiento del Código (Code Enforcement Office) -** (718) 802-3662

210 Joralemon Street,

Brooklyn, NY 11201

De lunes a viernes, de 9:00 a. m. a 4:00 p. m.

**Brooklyn East & Queens/Neighborhood Preservation Office** (718) 348-2550

**Oficina de Cumplimiento del Código (Code Enforcement Office) -** (718) 827-1942

701 Euclid Avenue, 1st Floor

Brooklyn, NY 11208

De lunes a viernes, de 9:00 a. m. a 4:00 p. m.

**Manhattan**

**Oficina de Conservación del Vecindario (Neighborhood Preservation Office) -** (212) 281-2475

Solo jueves de 9:00 a. m. a 4:00 p. m.

**Oficina de Cumplimiento del Código (Code Enforcement Office) -** (212) 234-2541

94 Old Broadway, 7th Floor

New York, NY 10027

De lunes a viernes, de 9:00 a. m. a 4:00 p. m.

## Queens

**Oficina de aplicación del Código (Code Enforcement Office) - (718) 286-0800**

120-55 Queens Blvd./Queens Borough Hall, Kew Gardens, NY 11424

De lunes a viernes, de 9:00 a. m. a 4:00 p. m.

## Staten Island

**Servicios de aplicación del Código (Code Enforcement Services) - (718) 816-2340**

Staten Island Borough Hall

Staten Island, NY 10301

De lunes a viernes, de 9:00 a. m. a 4:00 p. m.

## OFICINAS DE DISTRITO DE HCR

Los inquilinos con renta regulada pueden obtener información y presentar reclamos en cualquiera de las oficinas de distrito de HCR. Estas se encuentran ubicadas en

Bronx: 2400 Halsey Street (cerca de Zerega Ave.)

Manhattan: 25 Beaver Street (cerca de Broad St.), y  
163 W. 125<sup>th</sup> Street 5<sup>th</sup> Floor (cerca de la Séptima avenida);

Brooklyn: 55 Hanson Place, 5<sup>th</sup> Floor (cerca de la terminal Atlantic)

Queens: Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street (Cerca de Jamaica Avenue)





The ABC's Of Housing  
[www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)

