



# 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

**Mayo 2016**

## Acerca del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas (HPD):

Como la mayor agencia municipal de desarrollo de viviendas de la nación, los objetivos principales del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas (Housing Preservation and Development, HPD) 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, trabajamos con asociados públicos, privados y comunitarios para fortalecer los vecindarios, ampliar el suministro de viviendas nuevas y asequibles, y mantener a las familias en sus hogares. Uno de los objetivos del plan de la agencia para la Vivienda de Nueva York es construir o conservar 200,000 unidades de viviendas económicas para el 2024. El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas también tiene la responsabilidad de hacer cumplir el Código de Mantenimiento de Vivienda (Housing Maintenance Code, HMC) de la ciudad de Nueva York y la Ley de Viviendas Múltiples (Multiple Dwelling Law, MDL) del estado de Nueva York.

El Código de Mantenimiento de Vivienda establece los estándares mínimos de salud, seguridad, iluminación, ventilación, limpieza, mantenimiento y ocupación que se deben cumplir en apartamentos residenciales en la ciudad de Nueva York. El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas responde a los reclamos sobre condiciones de vivienda informados a través del número 311 del centro de atención al cliente de la ciudad. El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas puede emitir infracciones, emplear contratistas para que hagan reparaciones urgentes si los arrendadores no se encargan inmediatamente de resolver las infracciones peligrosas e interponer acciones ante los Tribunales de Vivienda. El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas también pone a disposición recursos para los propietarios, tales como educación, incentivos fiscales y préstamos.

## Acerca de la entidad de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York (HCR):

La División de Vivienda y Renovación Comunitaria (Division of Homes and Community Renewal, DHCR) del Estado de Nueva York tiene la responsabilidad de administrar las regulaciones sobre la renta en la ciudad de Nueva York.

Los apartamentos regulados podrían estar bajo estabilización de 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, que se hayan mudado después del 30 de junio de 1971, también están cubiertos por la estabilización de 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.

La estabilización de renta proporciona 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 sus contratos de arrendamiento y no podrán ser desalojados, excepto por los motivos que establezca la ley. Los contratos de arrendamiento podrán renovarse por un plazo de uno o dos años, a elección del inquilino.

Si se han infringido los derechos del inquilino, la División de Vivienda y Renovación Comunitaria podrá reducir las rentas e imponer sanciones civiles en contra del propietario. La renta podrá reducirse si no se prestan los servicios. En casos en los que haya un sobrecargo, la División de Vivienda y Renovación Comunitaria podrá evaluar las sanciones correspondientes o triplicar el costo de los daños, pagaderos al inquilino.

## Contenido del ABC de la Vivienda

<b>DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS .....</b>	<b>3</b>
<b>CÓMO ESTAR SEGURO DENTRO DE SU APARTAMENTO .....</b>	<b>4</b>
<b>I. RECLAMOS ACERCA DE LAS CONDICIONES DE LA VIVIENDA .....</b>	<b>4-10</b>
1. Proceso de reclamo ante el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas, tipos e infracciones .....	4
a. Proceso de reclamo ante el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas ..	4
b. Condiciones .....	4
i. Calefacción y agua caliente .....	5
ii. Detectores de humo y de monóxido de carbono .....	5
iii. Cerraduras de cilindro doble .....	6
iv. Protectores de ventanas con cerraduras de llave .....	6
v. Pintura a base de plomo .....	6-7
vi. Moho .....	7
vii. Plagas .....	7
viii. Protectores de ventanas .....	8
c. Infracciones .....	8
d. Reparaciones de emergencia .....	9
2. Tribunal de vivienda .....	9
3. Entidad de Vivienda y Renovación Comunitaria del estado de Nueva York (HOMES AND COMMUNITY RENEWAL, HCR) .....	9
4. Otros tipos de condiciones .....	9-10
a. Elevadores .....	9
b. Ocupación ilegal de sótanos y bodegas .....	9-10
<b>II. HOSTIGAMIENTO .....</b>	<b>10</b>
<b>III. TRIBUNAL VIVIENDA/SERVICIOS LEGALES .....</b>	<b>11-12</b>
1. Desalojo .....	11
2. Acciones de los inquilinos .....	12
3. Grupos de servicios legales .....	12
<b>IV. OTROS PROBLEMAS DE VIVIENDA .....</b>	<b>12-14</b>
1. Aumentos en la renta de apartamentos con renta regulada .....	12
2. Renovación de contratos de arrendamiento de apartamentos con renta regulada .....	13
3. Seguridad en edificios .....	13
4. Discriminación .....	13
5. Ejecución hipotecaria .....	14
6. Asociaciones de inquilinos .....	14
7. Mascotas .....	14
<b>V. PROGRAMA ESPECIAL DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY .....</b>	<b>14-15</b>
1. Programa Alternativo de Cumplimiento de la Ley (Alternative Enforcement Program, AEP) ..	14
2. Iniciativa de Conservación Proactiva (Proactive Preservation Initiative, PPI) .....	15
3. Condiciones subyacentes .....	15
4. División de Conservación del Vecindario (Division of Neighborhood Preservation, DNP) ..	15
<b>VI. EDUCACIÓN SOBRE VIVIENDA .....</b>	<b>16</b>
<b>RECURSOS PARA VIVIENDAS NUEVAS Y ASEQUIBLES, ASISTENCIA PARA EL PAGO DE LA RENTA Y PARA EVITAR DESALOJOS .....</b>	<b>16</b>
<b>VII. ASIGNACIONES DE VIVIENDA .....</b>	<b>16</b>
<b>VIII. EXCEPCIONES A LOS AUMENTOS EN LA RENTA .....</b>	<b>16</b>
<b>IX. ASISTENCIA PARA EVITAR DESALOJOS .....</b>	<b>17</b>
<b>INFORMACIÓN ÚTIL DE CONTACTO PARA OTROS TEMAS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA ..</b>	<b>17-18</b>

Una publicación del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas de la ciudad de Nueva York.  
www.nyc.gov/hpd 2016

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 E INQUILINOS CON RESPECTO A LAS LEYES Y NORMAS RELACIONADAS CON LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE NUEVA YORK.

Los propietarios e inquilinos tienen responsabilidades legales entre sí. El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas (HPD) es una de las diversas agencias de la ciudad y del estado que vela por el cumplimiento de esas responsabilidades. Este folleto está diseñado para ayudar a los propietarios y a los inquilinos a comprender las normas y los reglamentos implicados en la vivienda y a proporcionar información acerca de dónde recibir asistencia.

### Propietarios de edificios

Los propietarios deben asegurarse de que las áreas comunes y los apartamentos individuales en sus edificios sean seguros y estén bien mantenidos. Entre otras responsabilidades, los propietarios deben proporcionar y mantener medidas de seguridad, calefacción, agua fría y caliente y buena iluminación. Tal como establece la ley, un propietario también debe suministrar detectores de humo, detectores de monóxido de carbono y protectores para las ventanas. El propietario debe mantener el edificio en buenas condiciones y de conformidad con el Código de Mantenimiento de Vivienda (HMC) y la Ley de Viviendas Múltiples (MDL). Los dueños de bienes inmuebles residenciales con tres o más unidades de vivienda deben registrar la propiedad anualmente ante el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas. Si el edificio tiene renta estabilizada, el propietario deberá registrar las rentas anualmente ante la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (HCR) del estado de Nueva York. Los propietarios de un bien inmueble pueden iniciar los procedimientos de desalojo si los inquilinos no cumplen con sus responsabilidades; los propietarios no pueden dejar a los inquilinos fuera de sus apartamentos u hostigar de otra manera 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, filtraciones o cualquier otra condición peligrosa. Las leyes protegen a los inquilinos ante el hostigamiento. Los inquilinos también tienen responsabilidades para con los propietarios de los edificios y los demás inquilinos. No podrán dañar el edificio, bien sea intencionalmente o por descuido. Los inquilinos también son responsables por las acciones de sus invitados. Tienen la responsabilidad de responder a la revisión anual del propietario relacionada con los protectores de ventanas y la pintura con plomo, y de mantener en buen estado los detectores de humo y de monóxido de carbono. Los inquilinos deben obedecer los términos legales de sus contratos de arrendamiento, pagar la renta puntualmente, respetar los derechos de los demás inquilinos y permitir el acceso para hacer reparaciones.

Los inquilinos pueden averiguar si un apartamento y/o edificio ha sido registrado para estabilización de renta; para ello, deben comunicarse con el estado de Nueva York llamando al (718) 739-6400 o enviar un correo electrónico a [rentinfo@nycshr.org](mailto:rentinfo@nycshr.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 bajo su control para hacer las reparaciones o mejoras exigidas por el Código de Mantenimiento de Vivienda u otra ley, o para inspeccionar el apartamento con el fin de determinar el cumplimiento del Código u otra ley. El propietario deberá notificar al inquilino con anticipación, y por escrito, el día y la hora en el que desea tener acceso al apartamento, lo cual tendrá lugar a una hora y de una manera razonable, a menos que haya una situación de emergencia que deba atenderse inmediatamente. Cuando las reparaciones se necesitan de forma urgente para prevenir daños a la propiedad o lesiones a personas, tales 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 en condiciones peligrosas, no se necesita un aviso previo del propietario, agente, contratista o trabajador. Cualquier contratista o agente del propietario debe poder demostrarle al inquilino que tiene autorización del propietario para ingresar y hacer el trabajo.



## RECLAMOS ACERCA DE LAS CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Los inquilinos tienen varias opciones a su alcance si las condiciones físicas de un edificio no son seguras o no 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 recibo. Es importante mantener estos registros si el propietario no toma ninguna medida para abordar el (los) problema(s). Además, los inquilinos pueden presentar un reclamo ante la ciudad y, en caso de apartamentos de renta estabilizada o controlada, pueden presentarlo ante el estado. A continuación, podrá encontrar información sobre cómo presentar un reclamo y ejemplos de las condiciones que pueden ser notificadas.

### 1. PROCESO DE RECLAMO ANTE EL DEPARTAMENTO DE PRESERVACIÓN Y DESARROLLO DE VIVIENDAS, TIPOS E INFRACCIONES

#### a. Proceso de reclamo ante el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas:

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

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

- La presencia de detectores de humo que funcionen bien.
- La presencia de detectores de monóxido de carbono que funcionen bien.
- Puertas ilegales en las ventanas.
- Puertas con cerraduras que requieren de una llave para salir.
- Protectores para ventanas si hay niños menores de 11 años.
- Pintura descascarada si hay niños menores de seis años de edad.

#### b. Condiciones

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas responde a los reclamos acerca de las siguientes condiciones y también a reclamos acerca de ratones, cucarachas, plomería, ventanas rotas, yeso roto, problemas 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, visite el sitio web del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas en [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).



## i. Calefacción y agua caliente

Debe haber calefacción entre el 1º de octubre y el 31 de mayo, período denominado "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 grados Fahrenheit entre las 6:00 a.m. y las 10:00 p.m., los propietarios de edificios deben mantener la temperatura de los apartamentos en por lo menos 68 grados Fahrenheit. El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas solo puede emitir infracciones si el propietario no cumple con suministrar calefacción adecuada cuando la temperatura exterior esté por debajo de los 55 grados Fahrenheit.
- Cuando la temperatura exterior esté por debajo de 40 grados Fahrenheit entre las 10:00 p.m. y las 6:00 a.m., los propietarios de edificios deben mantener la temperatura de los apartamentos en por lo menos 55 grados Fahrenheit. El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas solo puede emitir infracciones si el propietario no cumple con suministrar calefacción adecuada cuando la temperatura exterior cae por debajo de los 40 grados 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 grados Fahrenheit.

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas busca sancionar las infracciones por el mal uso de agua caliente y calefacción ante el Tribunal de Vivienda. Las sanciones pueden ser severas. Un propietario puede reunir los requisitos para liquidar una sanción civil por calefacción o agua caliente si paga \$250 junto con un Aviso de Corrección oportuno. Los propietarios deben ser conscientes de que si durante una tercera inspección o en cualquier inspección futura se encuentra una infracción por el mal uso de la calefacción dentro de la misma temporada de calefacción (octubre a mayo) o una infracción por el mal uso del agua caliente en un año calendario, el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas 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 arrendadores 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 debe tener una alarma audible que indique el fin de su vida útil. Se debe instalar un detector de monóxido de carbono a 15 pies de la entrada principal y de cada habitación.

Los arrendadores también deben 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 regresarlo a su condición adecuada de funcionamiento.

Por aspectos de seguridad, los inquilinos deberán:

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

Si vive en un edificio de Clase A (ocupación permanente), debe reembolsarle al propietario del edificio \$25 por cada detector de humo y detector de monóxido de carbono, o \$50 por cada detector combinado de humo y monóxido de carbono, que se instale por primera vez 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 un pago.

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

Si habita en una vivienda privada (1 o 2 casas de familia), debe reembolsarle al propietario del edificio \$25 por cada detector de monóxido de carbono que se instale por primera vez 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 un pago.

## iii. Cerraduras de cilindro doble

Las cerraduras de cilindro doble, que requieren 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 arrendador para que las retire.

## iv. Protectores de ventanas con cerraduras de llave

Los protectores de ventanas que requieren una llave para acceder a la escalera de emergencia son ilegales y deben ser removidos. En caso de incendio o de otro tipo de emergencia, un retraso para encontrar 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 pestillo y que proporcionan seguridad contra robos. Antes de comprar un protector de ventanas, revise la etiqueta con el número de serie para asegurarse de que indique que su uso ha sido aprobado para 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 por plomo. La ciudad de Nueva York prohibió el uso de pintura a base de plomo en 1960, pero es posible que edificios más antiguos aún tengan partes recubiertas con dicha pintura. El polvo de plomo proveniente de la pintura descascarada cae sobre las superficies del hogar y 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 eliminar los peligros de la pintura a base de plomo en apartamentos en donde haya niños pequeños. Para esto, deben contratar trabajadores capacitados que apliquen prácticas de trabajo seguras. Se supone que hay peligros debido a la pintura a base de plomo en las siguientes circunstancias:

- El edificio fue construido antes de 1960 (o entre 1960 y 1978 si el propietario sabe que hay pintura a base de plomo).
- El edificio tiene tres o más apartamentos.
- 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 pruebas con el fin de determinar si en sus edificios hay pintura a base de plomo y trabajar proactivamente para reducir la responsabilidad asociada con la pintura a base de plomo. Las infracciones por pintura a base de plomo deberán ser reparadas por trabajadores capacitados que usen prácticas de trabajo seguras, dentro de los plazos establecidos por la ley y las normas del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas. Si los propietarios pueden demostrar que no hay pintura de plomo en el edificio y pueden completar todos los requisitos para una exoneración por parte del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas, entonces quedarán exonerados de presentar requisitos anuales para obtener información por parte del inquilino y realizar inspecciones visuales. Para obtener más información sobre las Exoneraciones, consulte el sitio web del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas bajo la sección Pintura a base de plomo.

Los inquilinos deberán informar a los arrendadores acerca de cualquier pintura descascarada que haya en el apartamento. Si el arrendador no repara la pintura descascarada o si se hace algún trabajo de forma insegura (por ejemplo, crea polvo que se dispersa en el aire), los inquilinos deben llamar al 311. Los inquilinos también pueden llamar al 311 para aprender cómo evitar el envenenamiento con plomo, averiguar dónde pueden hacerles las pruebas a los niños, encontrar información acerca del embarazo y el plomo, o solicitar folletos y materiales sobre la prevención del envenenamiento con plomo.

Los inquilinos están obligados a:

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

Los inquilinos deben:

- Lavar con frecuencia pisos, marcos de las ventanas, manos, juguetes y chupetes.
- Recordarle a su médico que les haga pruebas a sus hijos para detectar envenenamiento con plomo al primer y segundo año de edad.

Para obtener información de capacitación gratuita sobre reparaciones para hogares sin plomo, llame al Departamento de Salud y Salud Mental 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 para la 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 agua o humedad para crecer, así que es importante que los propietarios de los edificios conserven los espacios del mismo en buenas condiciones y que reparen oportunamente las fugas. Los residentes pueden ayudar a prevenir el crecimiento de moho en las superficies de baños o cocinas mediante el uso de extractores de aire o al abrir las ventanas y limpiar frecuentemente las superficies.

Los inquilinos deben 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 se requieran servicios de limpieza profesional para limpiar superficies grandes que presenten moho. Si no se hacen las reparaciones, llame al 311. Para obtener más información acerca del moho, escuche el *podcast* del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas en [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd) o visite el sitio web del Departamento de Salud y Salud Mental (Department of Health and Mental Hygiene) de la ciudad en [nyc.gov/doh](http://nyc.gov/doh).

Además de infracciones, el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas puede emitir una orden para corregir las condiciones subyacentes que ocasionaron las infracciones por moho o por fugas de agua. Es posible que el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas busque imponer sanciones civiles significativas si un arrendador no cumple con esta Orden. Obtenga más información sobre los Programas sobre Condiciones Subyacentes en la página 15.



## vii. Plagas

Las cucarachas y los ratones se controlan mejor si se sellan los orificios y las grietas, si se limpian sus heces y se usan pesticidas más seguros. Los propietarios de edificios deben trabajar junto al contratista de control de plagas para identificar las infestaciones de plagas y las formas para mantenerlas alejadas. Los propietarios pueden evitar que las plagas entren al edificio al arreglar las fugas y 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" del Departamento de Salud y Salud Mental en [www.nyc.gov/html/doh/html/environmental/rats-mice.shtml](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. Estos insectos se alimentan de sangre humana, pero no transportan enfermedades. Las infestaciones se pueden propagar entre los apartamentos cuando las chinches trepan por pequeños orificios o grietas en paredes y pisos. La detección temprana de las chinches es fundamental para prevenir una infestación grave. Para obtener más información acerca de las chinches y su detección, tome el curso gratuito en línea del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas llamado "Manejo de las chinches", en inglés o en español, en [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd).

Si llama al 311 para hacer un reclamo por chinches, es posible que el operador del 311 le pregunte a la persona que llama si aceptaría que el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas lleve a un perro entrenado para olfatear chinches, para que ayude en la inspección. Si no se permite el perro, un inspector del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas llevará a cabo una inspección visual. Se emitirán infracciones si el inspector puede confirmar visualmente la presencia de chinches vivas. Varias infracciones de chinches en un edificio pueden acarrear una aplicación reforzada de la ley.

La ley del estado de Nueva York requiere que los arrendadores contraten únicamente a profesionales de control de plagas autorizados por el Departamento de Conservación Ambiental (Department of Environmental Conservation, DEC) del estado de Nueva York para tratar las chinches en los apartamentos. Los profesionales de control de plagas deben llevar a cabo una inspección para confirmar la presencia de chinches, localizar y eliminar los lugares en donde se esconden, tratar el apartamento con productos de limpieza o pesticidas y hacer visitas de seguimiento para garantizar que las chinches se hayan eliminado. 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 al caer desde ventanas no protegidas. Estas muertes y lesiones pueden prevenirse. Los propietarios tienen la responsabilidad de garantizar que los protectores de las ventanas estén instalados adecuadamente. La ley de protección para ventanas requiere que los propietarios envíen un aviso anual a los inquilinos de viviendas múltiples (edificios de tres o más apartamentos) en relación con los protectores de ventanas. La ley también requiere que los propietarios proporcionen e instalen adecuadamente protectores para ventanas en todas las ventanas de todos los apartamentos en donde vivan niños de 10 años de edad o menos, lo que incluye las ventanas de los baños del primer piso, ventanas que lleven a un balcón o terraza y en las ventanas de todas las áreas comunes de cualquier piso. Las excepciones a esta ley son para ventanas que dan paso hacia una escalera para incendios y las ventanas del primer piso que se requieren como salida secundaria, ya que las escaleras para incendios empiezan en el segundo piso.

Si los inquilinos u ocupantes desean protectores para ventanas por cualquier razón, incluso si no hay niños residentes de 10 años de edad o menos, el inquilino puede solicitar protectores para ventanas por escrito y el arrendador deberá instalarlos. Por ejemplo, ocupantes a quienes los visitan sus nietos, padres que comparten tutela y ocupantes que ofrecen cuidado infantil podrían desear que se instalen dichos protectores.

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

Los inquilinos no deben retirar ni desatornillar las protecciones de las 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 para la instalación de protecciones aprobadas para ventanas
- Disputas

## c. Infracciones

Si los inspectores del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas señalan infracciones, el tiempo que se le da al propietario para corregirlas dependerá de la gravedad de dichas infracciones. Puede ver todas las infracciones señaladas en un edificio al visitar el sitio web del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas e ingresar la dirección del edificio en la página de inicio ([www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)). El Código de Mantenimiento de 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 peligrosa	90 días
Clase B	Peligrosa	30 días
Clase C Pintura a base de plomo o protectores de ventana	Peligrosa de inmediato	21 días
Clase C Infracciones por calefacción y agua caliente	Peligrosa de inmediato	De inmediato
Clase C (todas las demás)	Peligrosa de inmediato	24 horas

Una vez que se haya corregido la infracción, el propietario del inmueble tiene la responsabilidad de notificar al Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas, mediante el proceso de certificación, que la condición fue corregida. 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 visitar la página [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 que rigen las contrataciones, adquisiciones, los salarios y otros temas que pueden hacer que dicho trabajo sea significativamente más caro que el precio que el propietario podría obtener si él (ella) realiza el trabajo o contrata a alguien para hacerlo.

La ciudad, a través del Departamento de Finanzas, facturará al propietario por el costo por las reparaciones de emergencia, además de las tarifas relacionadas y/o 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 contra la propiedad. El gravamen sobre impuestos devengará intereses y la propiedad podría ser vendida y/o ejecutarse la hipoteca 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 o que hayan sido hostigados por el propietario del inmueble pueden entablar una acción legal ante el Tribunal de Vivienda. Esta acción se conoce como Acción del Inquilino o Acción HP. Un inquilino puede solicitar una inspección del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas 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 será exonerada si el inquilino no puede pagarla. Para obtener más información, consulte la página 12.

## 3. ENTIDAD DE VIVIENDA Y RENOVACIÓN COMUNITARIA DEL ESTADO DE NUEVA YORK (HOMES AND COMMUNITY RENEWAL, HCR)

Además de llamar al Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas para informar sobre infracciones al Código, los inquilinos en apartamentos con renta regulada que tengan problemas con las condiciones del edificio pueden comunicarse con la División de Vivienda y Renovación Comunitaria para presentar sus reclamos. Después de obtener evidencia por parte de los propietarios y de los inquilinos, la División de Vivienda y Renovación Comunitaria puede emitir órdenes escritas que pueden disminuir la renta por falta de servicios.

Los inquilinos con renta regulada también pueden completar un formulario en el que describan el deterioro en las condiciones de los servicios dentro y fuera de sus unidades en el sitio web de la División de Vivienda y Renovación Comunitaria: [www.nysdhcr.gov/forums/rent/#tenant](http://www.nysdhcr.gov/forums/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 hacer cumplir el Código de la Construcción de la ciudad de Nueva York (New York City Building Code) y otras normas. Llame al 311 o visite su página web para presentar un reclamo si el elevador no funciona adecuadamente. A partir de junio de 2016, si no se corrige alguna infracción peligrosa de inmediato en el plazo establecido por el Departamento de Construcción, el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas puede buscar la forma de corregir la condición a través del Programa de Reparaciones de Emergencia o por medio de otros mecanismos para hacer cumplir las normas. Si se realiza una reparación de emergencia, el costo del trabajo podría ser mucho más alto que el precio que el propietario podría obtener si él (ella) realiza el trabajo o contrata a alguien para hacerlo, ya que la ciudad está sujeta a leyes que rigen las contrataciones, adquisiciones y salarios. La ciudad, a través del Departamento de Finanzas, facturará al propietario por el costo de las reparaciones más las tarifas relacionadas y/o por el costo de enviar a un contratista para intentar hacer las reparaciones. Si el dueño no cumple con el pago, la ciudad presentará un gravamen sobre impuestos en contra de la propiedad. El gravamen sobre impuestos devengará intereses y la propiedad podría ser vendida y/o ejecutarse la hipoteca para cobrar el monto adeudado.

### 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 la parte de un edificio situada por debajo del nivel de suelo, pero que tiene por lo menos la mitad de su 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 de suelo. Los sótanos y bodegas de viviendas múltiples podrían no estar ocupadas, a menos que las condiciones cumplan con los requisitos mínimos de luz, aire, higiene y salidas y que hayan sido aprobadas por el Departamento de Construcción de la ciudad. Las bodegas en hogares de una o dos familias NUNCA podrán rentarse legalmente u ocuparse para uso residencial. Los sótanos en hogares de una o dos familias NUNCA podrán alquilarse legalmente ni ocuparse para uso residencial, a menos que el Departamento de Construcción haya aprobado las condiciones de dichos espacios.

Los propietarios con sótanos y bodegas convertidos en espacios ilegales podrían enfrentar sanciones civiles y penales. Los ocupantes de apartamentos ilegales en sótanos y bodegas están expuestos a peligros potenciales, como envenenamiento por monóxido de carbono, luz y ventilación inadecuadas y salidas inadecuadas en caso de incendio.

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

## HOSTIGAMIENTO

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

- Negar un contrato de arrendamiento o la renovación del contrato, o tratar de pagarle en repetidas ocasiones para que usted se mude o para que renuncie a sus derechos (“una oferta para que se retire”).
- Hacerle una oferta para que se retire:
  - Mientras le amenaza, intimida o usa lenguaje obsceno.
  - Al llamarle a su lugar de trabajo sin haber obtenido un permiso por escrito de su parte para poder hacerlo.
  - Y proporcionar información falsa relacionada con la oferta para que se retire.
- Comunicarse con usted y hablar sobre una oferta para que se retire, a menos que el propietario le proporcione la siguiente información por escrito:
  - El propósito de la comunicación y que la misma se hace en beneficio del propietario.
  - Que usted puede rechazar la oferta y continuar viviendo en su hogar.
  - Que usted tiene el derecho a buscar asesoramiento de un abogado y puede buscar información en el sitio web del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas sobre servicios legales.
  - Que si usted notifica por escrito al propietario que usted no quiere recibir ninguna oferta para retirarse de la propiedad, el propietario no podrá comunicarse con usted sobre el asunto durante 180 días, a menos que usted le avise por escrito al propietario antes de ese plazo que usted está interesado(a) en hablar sobre una oferta para retirarse, o a menos que el tribunal permita que el propietario le hable sobre ello.
- Comunicarse con usted para hablarle sobre una oferta para retirarse, durante 180 días después de que usted le haya notificado por escrito que no quería recibir información al respecto.
- Avisos de desalojo injustificado o cierre ilegal de la propiedad.
- Amenazas e intimidaciones, como llamadas telefónicas nocturnas, incluyendo llamadas para motivarle o para pedirle que se mude de su hogar o que renuncie a sus derechos.
- Sobrecargos en apartamentos con renta regulada.
- No cumplir con realizar las reparaciones ni brindar los servicios públicos necesarios.
- Causar deliberadamente problemas de construcción a los arrendatarios, como trabajos después del horario laboral, bloquear entradas o negarse a retirar el exceso de polvo o escombros.

Los inquilinos de unidades con renta controlada o estabilizada que consideren que sus arrendadores los están hostigando, pueden comunicarse con el personal de la entidad de Vivienda y Renovación Comunitaria (HCR) de la ciudad de Nueva York. La entidad de Vivienda y Renovación Comunitaria vela por el cumplimiento de las leyes de vivienda en unidades con renta regulada y puede imponer multas contra los propietarios que sean culpables de hostigamiento. Puede encontrar información relacionada en el sitio web [nyshcr.org](http://nyshcr.org) o llamando al 1-(866)-ASK-DHCR (1-(866)-275-3427). Si hay hostigamiento, los inquilinos podrían tener 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 demanda. Consulte la página 12 de este documento para obtener información sobre asesoramiento legal gratuito o a bajo costo, o comuníquese con su organización local de vivienda, junta comunitaria o el funcionario elegido. La creación de condiciones peligrosas (como una construcción insegura) o la falta de servicios (como no proveer calefacción o agua caliente o quitar las instalaciones del baño y no reemplazarlas oportunamente) se deben informar llamando al 311. Los inquilinos pueden usar el informe de su reclamo y cualquier otra infracción subsecuente que se emita para apoyar cualquier acción ante el Tribunal de Vivienda o ante la entidad de Vivienda y Renovación Comunitaria.

Asuntos tales como los descritos anteriormente se pueden dirigir a servicios legales o asesoría legal.



El Tribunal de Vivienda es el foro en donde los propietarios e inquilinos resuelven muchas de sus disputas legales. Si tiene dudas acerca de asuntos del Tribunal de Vivienda que no se tratan a continuación, los inquilinos y propietarios pueden comunicarse con una organización sin fines de lucro 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. Pueden llamar al 311 para obtener información o visitar el sitio web [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311). Los inquilinos y los dueños también pueden buscar asistencia en las mesas de información establecidas en el Tribunal 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 el Tribunal de Vivienda. Los propietarios de edificios deberán notificar al inquilino que se ha retrasado en la renta, indicarle cuál es el saldo y aclararle que si no paga, será desalojado. Tres días después de notificar por escrito al inquilino o haber solicitado verbalmente la renta, el propietario puede iniciar un proceso por falta de pago ante el Tribunal de Vivienda y el inquilino recibirá la citación correspondiente. El inquilino deberá responder a la petición en persona en la oficina del Secretario del Tribunal de Vivienda. El Secretario le dará al inquilino una fecha de presentación ante el tribunal. En la fecha de presentación ante el Tribunal, el inquilino tiene la oportunidad de presentar su defensa ante el Juez del Tribunal de Vivienda. Es recomendable que el inquilino consulte con un abogado en caso de recibir de un procedimiento de desalojo. Los propietarios deben obtener una declaración de posesión y un "mandato judicial" que ordene a un alguacil de la ciudad que desaloje al inquilino.

**Procedimientos de desalojo por violaciones al contrato de arrendamiento:** Un propietario puede iniciar un procedimiento 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 "inconvenientes", el propietario puede iniciar un proceso de desalojo por conducta objetable. Por lo general, un "disturbio" se considera como una conducta persistente y ofensiva que amenaza la salud, la seguridad o la comodidad de los otros inquilinos. Para desalojar, los propietarios deben presentar evidencia que pruebe que la conducta del inquilino cumple con este criterio. El arrendador debe entregar una notificación previa que termina el contrato de alquiler, antes de que inicie el procedimiento. El propietario también puede iniciar un procedimiento de desalojo por violaciones al contrato de arrendamiento debido a otras razones, como subarrendamiento ilegal, residencia no principal, uso ilegal o vencimiento de un contrato de arrendamiento en donde la renovación no es un requisito exigido por la ley.

## Alojamiento

Los grupos familiares que se encuentren al límite de la indigencia pueden tener acceso a una amplia red de servicios en el vecindario, según el contrato del Departamento de Servicios para Personas Indigentes (Department of Homeless Services) de la ciudad de Nueva York, para ayudarlos a que sigan viviendo en sus comunidades y evitar que ingresen a un refugio. Entre los servicios que se pueden ofrecer se encuentran:

- Mediación entre la familia o el inquilino y el arrendador
- 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 está pasando por una crisis familiar por vivienda, llame al 311 o visite la página web del 311 para localizar la oficina más cercana a usted.

## Subvenciones para alquileres en mora para adultos solos y familias

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 arrendadores están dispuestos a continuar dando el apartamento en alquiler, al pagar 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 reúnen los requisitos para recibir Asistencia Pública. Las familias y adultos solos son elegibles. Para obtener más información, comuníquese con la línea directa de la Administración de Recursos Humanos llamando al (718) 557-1399.

Visite la página web del 311 o llame al 311 para comunicarse con el Centro de Empleos de la Administración de Recursos Humanos de su área y solicitar un subsidio para el pago de rentas en mora.

## 2. Acciones de los inquilinos

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 ante 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 por interponer una acción, la cual será exonerada si usted no puede pagarla.

Cuando los inquilinos vayan al Tribunal de Vivienda, se les ayudará a preparar la Orden para Demostrar Causa y obtener una fecha para su presentación ante el tribunal, que suele ser diez días después. Se les dan instrucciones acerca de cómo obtener una inspección y cómo presentar la Orden para Demostrar Causa tanto al propietario como ante el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas. En la fecha para regresar al tribunal, tanto el inquilino como el propietario tienen la oportunidad de presentar sus posiciones con un abogado del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas que esté presente. Si el juez considera que existe una infracción en el edificio, podrá ordenar al propietario que la corrija dentro de un plazo específico. Si el propietario no cumple con la orden, el inquilino puede regresar al tribunal y buscar sanciones civiles o desacato al tribunal. Los jueces pueden sancionar a los propietarios que se rehúsen a reparar las infracciones después de que se les haya ordenado que las corrigieran.

Acudir al Tribunal de Vivienda es la forma más segura y más rápida para tratar los problemas de su vivienda y para proteger sus derechos, en lugar de retener el pago de la renta, lo cual puede ocasionar el desalojo.

## 3. Grupos de servicios legales

Tanto los inquilinos como los propietarios pueden querer consultar y contratar los servicios de un abogado antes de llevar disputas ante un tribunal. Los inquilinos que no puedan costear la representación legal podrían reunir los requisitos para recibir asistencia gratuita 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 (Legal Services) de la ciudad de Nueva York al (646) 442-3600, o marque el 311 para obtener más información o visite el sitio web [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311) o [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd). La línea directa de Respuestas del Tribunal de Vivienda (HCA) proporciona información sobre los procedimientos de los tribunales, las normas y los reglamentos de los arrendadores e inquilinos, aplicación del código de vivienda en caso de infracciones, referencias para obtener ayuda legal gratuita y referencias a organizaciones comunitarias que ayudan con problemas de vivienda. Atienden de 9 a.m. a 5 p.m. de lunes a jueves, y pueden ser localizados llamando al (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 de trabajo, si su ingreso ahora es suficientemente alto para pagar su renta futura y si el monto en mora es "manejable". HCA no proporciona ayuda financiera directa, pero a las personas que llaman las remite a organizaciones de caridad y les proporcionan información sobre las normas para recibir asistencia de la Administración de Recursos Humanos de la ciudad de Nueva York. El personal y los voluntarios en las mesas de información de todos los Tribunales de Vivienda responderán sus preguntas sobre los procedimientos y formularios del tribunal. También pueden remitirlos a proveedores de servicios legales y otras organizaciones, recursos y agencias de prevención de desalojos. La mayoría de los miembros del personal hablan inglés y español.

## OTROS PROBLEMAS DE VIVIENDA

### 1. Aumentos en la renta de apartamentos con renta regulada

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

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

Por lo general, los inquilinos de unidades con renta estabilizada deben recibir ofertas de renovaciones a los contratos de arrendamiento en un formulario aprobado por la entidad de Vivienda y Renovación Comunitaria, por un plazo de uno o dos años, a elección del inquilino, y a una tasa establecida por la Junta de Lineamientos para Rentas. El propietario debe dar un aviso escrito de la renovación en el formulario de renovación de contrato de arrendamiento (Renewal Lease form, RLF) de la División de Vivienda y Renovación Comunitaria, por correo o entregándolo personalmente, a más tardar a los 150 días pero no antes de los 90 días después de que expire el contrato de arrendamiento existente. Después de haber hecho 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 tomar una acción legal en tribunales para desalojar al inquilino cuando expire el contrato de arrendamiento actual. Cuando el inquilino firme el formulario de renovación de contrato de arrendamiento y lo devuelva al propietario, el propietario deberá regresar al inquilino una copia del formulario debidamente firmado y con la fecha correspondiente en un plazo de 30 días. Una renovación entra en vigencia a partir de la fecha o después de la fecha en que fue firmada y devuelta al inquilino, pero no antes de la fecha de expiración del contrato de arrendamiento vigente. En general, es posible que el contrato de arrendamiento y cualquier aumento de la renta no sean retroactivos.

## 3. Seguridad en edificios

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

## 4. Discriminación

De acuerdo a la ley local, federal y estatal, los propietarios de viviendas y sus representantes (ya sean empleados de la entidad con titularidad, empresas de intermediación inmobiliaria, empresas de administración o agentes, etc.), no pueden negarles la vivienda a los posibles inquilinos debido a la raza, color, religión o credo, nacionalidad de origen, sexo (incluido el acoso sexual), identidad de género, edad, estado civil, estado de sociedad, discapacidad, condición de extranjero o estado de ciudadanía, ocupación legal o fuente lícita de ingresos. Además, a los inquilinos no se les puede negar vivienda debido a que tienen niños. La Equidad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (Fair Housing NYC), una iniciativa conjunta entre el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas (HPD) y la Comisión de Derechos Humanos de la ciudad de Nueva York (NYC Commission on Human Rights, CHR), ofrece información acerca de las clases protegidas de conformidad con la Ley de Derechos Humanos de la ciudad, la cual es responsable de la discriminación en la vivienda, cómo se presenta una queja de discriminación en la vivienda, oportunidades de viviendas económicas, la diferencia entre derechos de vivienda equitativa y derechos de los inquilinos, y la comparecencia ante un tribunal de vivienda. El sitio web de Equidad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York, <http://www.nyc.gov/html/fhny/html/home/home.shtml>, también ofrece información de recursos, materiales descargables en varios idiomas y avisos sobre los próximos eventos de vivienda equitativa abiertos para el público. 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 (CHR) de la Ciudad de Nueva York.

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 los Derechos Humanos (CHR) de la ciudad de Nueva York 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 evaluado por un especialista en equidad en la vivienda para determinar si los presuntos actos podrían haber violado la Ley de Vivienda Equitativa. Si su reclamo involucra una posible violación de la Ley, los especialistas lo ayudarán a presentar una queja oficial de discriminación en la vivienda. 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.



## 5. Ejecución hipotecaria

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

## 6. Asociaciones de inquilinos

La Ley de Bienes Inmuebles en su sección 230 protege a los inquilinos que quieran organizar una asociación de inquilinos con el fin de proteger sus derechos para hacer reparaciones, recibir servicios, etc. Los inquilinos pueden formar, unirse y participar en organizaciones de inquilinos para proteger sus derechos. Los arrendadores deben permitir que las organizaciones de inquilinos tengan reuniones, sin costo alguno, en cualquier salón comunitario o social del edificio, incluso si el uso de este está sujeto al cobro de una tarifa. Las reuniones de la organización de inquilinos se deben llevar a cabo en horarios razonables y de manera pacífica, que no obstruya el acceso a las instalaciones. Los arrendadores 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" usado por 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 tiene una mascota en su apartamento sin el permiso del propietario del edificio, puede considerarse una violación grave al contrato de arrendamiento y podría ser fundamento para dar fin al contrato de arrendamiento. Además, muchos animales no pueden mantenerse legalmente como mascotas en la ciudad de Nueva York. Para obtener más información sobre los reglamentos sobre mascotas, llame al 311 para comunicarse con Departamento de Salud y Salud Mental.

## PROGRAMAS ESPECIALES 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 (AEP) es un programa de cumplimiento de la ley. El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas identifica viviendas múltiples en dificultades (los criterios están en la ley) para brindar atención especial, incluyendo imposición de multas y emisión de órdenes para corrección, y tiene la autoridad de reemplazar los sistemas del edificio si el propietario no cumple con las órdenes. Cada año, el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas asigna 200 viviendas múltiples diferentes para que participen en el Programa Alternativo de Cumplimiento de la Ley. Los propietarios de inmuebles pueden evitar el Programa Alternativo de Cumplimiento de la Ley si corrigen y certifican las infracciones de manera oportuna. Para obtener más información sobre el Programa Alternativo de Cumplimiento de la Ley, vaya al sitio web del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas en [nyc.gov/html/hpd/html/owners/aep](http://nyc.gov/html/hpd/html/owners/aep), o puede obtener información en el folleto de Preguntas Frecuentes en cualquier Oficina del Distrito para la Aplicación del Código (consulte la ubicación al final de este documento).

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

Las condiciones deficientes en los edificios multifamiliares pueden representar un peligro para las familias que viven allí, para los inmuebles aledaños y para todo el vecindario. La Iniciativa de Conservación Proactiva (PPI) del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas es un enfoque agresivo para identificar y abordar las condiciones físicas que no cumplen los estándares en edificios multifamiliares, antes de que alcancen un estado tal que ponga en peligro la salud y la seguridad de los residentes y de que amenace la calidad del vecindario. Esta iniciativa aplica una estrategia coordinada entre el cumplimiento de la ley del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas y las funciones de conservación, usando una combinación de "premio y castigo" para alentar a los propietarios a que restablezcan las condiciones seguras de sus edificios.

A través de la Iniciativa de Conservación Proactiva, el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas identifica preventivamente los edificios que tienen problemas y, a través de varios programas, proporciona las herramientas o los incentivos necesarios para que los propietarios resuelvan los problemas de calidad en la vivienda. Cada año, el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas evalúa alrededor de 500 edificios deteriorados con el objetivo de que vuelvan a sus condiciones de estabilidad. El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas hará una encuesta para evaluar las necesidades que se presenten en los edificios y tratará activamente de llegar hasta los propietarios para ayudarlos a atender sus edificios en riesgo. En edificios con serio deterioro físico, la Oficina de Cumplimiento Proactivo del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas realizará inspecciones desde el techo hasta la bodega. Para edificios que muestren deterioro que no es de emergencia, el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas 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, asesoramiento financiero y referencias, así como llevar a cabo acciones más agresivas que requieran la aplicación del Código de Mantenimiento y afrontar litigios.

## 3. Condiciones subyacentes

El Programa de Condiciones Subyacentes permite al Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas emitir una orden administrativa que obligue a los propietarios de edificios residenciales a corregir las condiciones subyacentes que hayan causado, o que estén causando, una infracción respecto del Código de Mantenimiento de Vivienda. El programa se enfoca en condiciones de fugas y de moho. El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas selecciona edificios para que participen en el programa cada año según la cantidad de apartamentos afectados y la cantidad y gravedad de las infracciones.

Se requiere que los propietarios del inmueble investiguen la causa de las condiciones de fuga o moho que afectan a múltiples apartamentos en un edificio y que aborden las condiciones y las infracciones relacionadas en un plazo de cuatro meses. El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas podría demandar ante el Tribunal de Vivienda a los propietarios que no cumplan. La multa civil es de \$1,000 por cada unidad residencial con un mínimo de \$5,000. Si el propietario no cumple con la Orden, el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas podría solicitar los servicios de una contratista para hacer las reparaciones a expensas del propietario. El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas está sujeto a leyes que pueden influir en que ese trabajo sea significativamente más caro que el precio que el propietario podría obtener si él (ella) contrata a alguien para hacerlo. Si el propietario no paga la factura, puede resultar en un gravamen de impuesto en contra de la propiedad. El gravamen de impuesto acumulará intereses y la propiedad podría ser vendida o ejecutarse la hipoteca si el pago no se hace oportunamente.

## 4. 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, desarrollar planes individuales de tratamiento para los edificios y coordinar la implementación de los planes de tratamiento. La División de Conservación del Vecindario trabaja para remitir a los propietarios a programas de educación y apoyo, proporcionar referencias para préstamos de rehabilitación y remitir edificios para la aplicación del código cuando sea necesario. Para obtener más información sobre la División de Conservación del Vecindario, visite el sitio web del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas en [nyc.gov/html/hpd/html/about/neighborhood-preservation](http://nyc.gov/html/hpd/html/about/neighborhood-preservation) o visite una de nuestras oficinas que aparecen en la lista al final de este documento.

## VI. EDUCACIÓN SOBRE VIVIENDA



La Unidad de Educación y Difusión Comunitaria (Community Outreach and Education Unit, COE) del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas ofrece clases gratuitas presenciales como una de las cinco partes de nuestra Introducción al Manejo de la Propiedad, clases en línea, tales como Adquisición de Vivienda por Primera Vez, y podcasts y videos sobre varios temas de interés, tanto para propietarios como para inquilinos, que incluyen:

- Requisitos de calefacción y agua caliente
- Moho y otros problemas de salud en hogares
- Detección y control de infestación de chinches
- Manejo de pintura a base de plomo
- Cómo aumentar la seguridad en su apartamento
- Cómo funcionan las asignaciones de viviendas del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas y HDC para adjudicar nuevas construcciones de apartamentos asequibles
- Procedimientos de retiro de violaciones al código de vivienda

Revise la información en línea en <http://www1.nyc.gov/site/hpd/renters/resources-public-outreach-education> (página para inquilinos) y en <http://www1.nyc.gov/site/hpd/owners/outreach-education> (página para propietarios), para conocer el catálogo completo de ofertas. Las clases en línea son sesiones interactivas que pueden tomar tan solo unos 30 minutos, y nuestros variados podcasts informativos solo duran unos cuantos minutos. El COE también trabaja junto con funcionarios electos y organizaciones comunitarias sin fines de lucro para patrocinar Ferias de Vivienda entre Propietarios e Inquilinos en cada distrito. Para saber cuáles son los próximos eventos, llame al (212) 863-8830 o visite los sitios web mencionados anteriormente.

### RECURSOS PARA VIVIENDAS NUEVAS Y ASEQUIBLES, ASISTENCIA PARA EL PAGO DE LA RENTA Y PARA EVITAR DESALOJOS

## ASIGNACIONES DE VIVIENDA

Los apartamentos subsidiados se ofrecen para alquiler a través de un sistema de asignación abierta para asegurar oportunidades justas y equitativas para todos los solicitantes que reúnan los requisitos. NYC Housing Connect ([nyc.gov/housingconnect](http://nyc.gov/housingconnect)) ofrece una opción simple y segura para presentar una solicitud en línea en varios idiomas. Los usuarios de NYC Housing Connect podrán ver las asignaciones de vivienda actuales, registrarse para recibir alertas sobre nuevos proyectos, llenar un perfil único en línea y solicitar y hacer seguimiento de varias asignaciones.

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 del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd), haciendo clic en "Inquilino" (Renter) y luego en "Oportunidades de alquiler subsidiadas por la ciudad" ("City-Subsidized Rental Opportunities"). Los anuncios, disponibles en forma impresa y en línea en el sitio web de Housing Connect y del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas, contienen instrucciones sobre cómo hacer la solicitud en línea o por escrito, así como los requisitos de ingresos y de tamaño familiar para las unidades residenciales subsidiadas. Los límites de ingreso pueden variar dependiendo de las urbanizaciones. Los anuncios también tienen información sobre reservas y preferencias de selección.

Después de la fecha límite de la asignación, las solicitudes se escogen al azar y se les asignan números de registro. Los desarrolladores usan este registro aleatorio para llevar a cabo la evaluación del solicitante. Es importante que tenga en cuenta que, debido al gran volumen de solicitudes enviadas, es posible que los solicitantes no sepan el estado de su caso por varios meses, o que no reciban ninguna información en absoluto. Además, existe un plazo aproximado de ocho meses o más entre la fecha límite de la solicitud del edificio y la mudanza.

## EXCEPCIONES A LOS AUMENTOS EN LA RENTA

A los inquilinos que califican para participar en el programa de Exoneración de Aumento en la Renta para Adultos Mayores (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) o en los programas de Exoneración de Aumento en la Renta para Personas con Discapacidades (Disability Rent Increase Exemption, DRIE) se les puede congelar la renta en el nivel actual y exonerar de aumentos en la renta a futuro.

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

Para las personas elegibles para participar en el programa de Exoneración de Aumento en la Renta para Adultos Mayores, el solicitante debe tener por lo menos 62 años de edad. Para ser elegible para participar en el programa de Exoneración de Aumento en la Renta para Personas con Discapacidades, el solicitante debe tener por lo menos 18 años de edad y debe recibir Ingreso Suplementario de Seguro Social (Supplemental Security Income, SSI), el Seguro por Discapacidad del Seguro Social (Social Security Disability Insurance, SSDI), pensión o compensación del Departamento de Asuntos para Veteranos de EE. UU. o Medicaid en relación con la discapacidad, si el solicitante recibió ya sea SSI o SSDI en el pasado; y su nombre debe aparecer en el contrato u orden de arrendamiento o habersele otorgado la sucesión de derechos sobre el apartamento.

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 EVITAR DESALOJOS

Hay servicios legales gratuitos para ciertas 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 al 311.

Las familias y las personas que tienen retrasos en el pago de la renta y que pudieran estar en riesgo de ser desalojadas pueden solicitar asistencia para el pago de la renta bajo el *One-shot Deal* de la Administración de Recursos Humanos NYC. Para obtener más información, comuníquese con la línea directa de la Administración de Recursos Humanos al llamando (718) 557-1399. Si recibe Asistencia con Dinero en Efectivo o Asistencia Pública, es posible que reúna los requisitos para recibir ayuda para pagar su renta atrasada. Debe dirigirse a su Centro de Empleo de la Administración de Recursos Humanos y hablar con alguna persona de la Unidad de Desvío de Indigencia para hablar sobre su situación.

Los adultos mayores que hayan recibido un Aviso de Desalojo o un aviso escrito de su arrendador pueden obtener asistencia para evitar el desalojo y referencias legales. 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 ÚTIL DE CONTACTO PARA OTROS TEMAS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA

**311** es el número de teléfono de la ciudad de Nueva York para obtener 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, llame al (212) NEW YORK cuando esté fuera de los cinco distritos o visite el sitio web [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311). El servicio TTY está disponible llamando al (212) 504-4115. También puede usar la aplicación móvil NYE 311 para obtener algunos servicios.

**El Consejo de la ciudad de Nueva York** está abierto a cualquier pregunta, comentario u opinión que desee compartir. Llame al 311 o visite el sitio web [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 qué miembro del consejo le corresponde y cuál es la información de contacto de este.

**Unidad de Asistencia para Registro del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas** (212) 863-7000 [register@hpd.nyc.gov](mailto:register@hpd.nyc.gov)

Puede comunicarse con el **Fiscal General del estado de Nueva York** para obtener información sobre los derechos y obligaciones que tienen los propietarios de edificios, los inquilinos y los agentes de bienes inmuebles. La línea de información y reclamos es 1-(800)-771-7755.

**División de Vivienda y Renovación Comunitaria del estado de Nueva York (NYSHCR):** Puede comunicarse con la División para recibir información sobre renta y servicios para apartamentos con renta controlada y renta estabilizada. La línea de información y reclamos es 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427).

**Corporación de Seguros Hipotecarios Residenciales de la ciudad de Nueva York:** (212) 227-5500

**Departamento de Construcción de la ciudad de Nueva York:** 311

**La Oficina del Alcalde para Personas con Discapacidades de la Ciudad de Nueva York** (Mayor's Office for Persons with Disabilities, MOPD) trabaja para garantizar que los programas y las políticas de la ciudad aborden las necesidades de las personas con discapacidades y ofrecen folletos informativos y directorios que detallan los programas, servicios, actividades y otros recursos que son accesibles para las personas con discapacidades. La MOPD está ubicada en 100 Gold Street 2nd Floor, New York, NY 10038 o puede comunicarse llamando al 311, 212-NEW YORK (fuera de la ciudad) o al 711 (servicios para personas sordas o con deficiencias auditivas).

**Defensor Público:** La oficina del defensor público brinda asistencia con respecto a reclamos y consultas relacionados con servicios y regulaciones del gobierno. Al resolver los casos de reclamos de vivienda y combatir abusos cometidos por agencias, la oficina ayuda a miles de neoyorquinos cada año mediante una gestión transparente y responsable, y que continúa mejorando, por parte del gobierno de la ciudad. Puede tener acceso al Formulario de Admisión del Servicio de Asistencia Pública del Defensor en <http://pubadvocate.nyc.gov/constituent-help-desk> o llamando a la Oficina del Defensor Público al (212) 669-7250.

## OFICINAS DE DISTRITO DEL DEPARTAMENTO DE PRESERVACIÓN Y DESARROLLO DE VIVIENDAS

TODAS LAS OFICINAS ATIENDEN AL PÚBLICO DE LUNES A VIERNES DESDE LAS 9 A.M. HASTA LAS 4 P.M. EXCEPTO LA OFICINA DE MANHATTAN

### Bronx

**Oficina de Conservación del Vecindario** - (212) 863-7100  
**Oficina de Aplicación del Código** - (212) 863-7050  
1932 Arthur Avenue, 3rd Floor  
Bronx, NY 10457

### Brooklyn

**Oficina de Conservación del Vecindario del oeste de Brooklyn y Staten Island**  
(718) 802-4503  
**Oficina de Aplicación del Código** - (212) 863-8060  
210 Joralemon Street,  
Brooklyn, NY 11201

**Oficina de Conservación del Vecindario del este de Brooklyn y Queens** - (718) 348-2550  
**Oficina de Aplicación del Código** - (212) 863-6620  
701 Euclid Avenue, 1st Floor  
Brooklyn, NY 11208

### Manhattan

**Oficina de Conservación del Vecindario** - (212) 863-7100  
Solo jueves de 9 a.m. a 4 p.m.  
**Oficina de Aplicación del Código** - (212) 863-5030  
94 Old Broadway, 7th Floor  
New York, NY 10027

### Queens

**Oficina de Aplicación del Código** - (212) 863-5990  
120-55 Queens Blvd./Queens Borough Hall,  
Kew Gardens, NY 11424

### Staten Island

**Servicios de Aplicación del Código** - (212) 863-8100  
Staten Island Borough Hall  
Staten Island, NY 10301

## OFICINAS DE DISTRITO DE LA ENTIDAD DE VIVIENDA Y RENOVACIÓN COMUNITARIA

Los inquilinos con renta regulada pueden obtener más información y presentar reclamos en cualquiera de las oficinas de distrito de la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del estado de Nueva York.

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

**Manhattan:** 25 Beaver Street (cerca de Broad St.),  
163 W. 125<sup>th</sup> Street 5<sup>th</sup> Floor (cerca de Seventh Avenue);

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

**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)

