

El Departamento de Conservación y Desarrollo de Viviendas (Department of Housing Preservation and Development, HPD) de la Ciudad de Nueva York, División de Aplicación de Códigos, es responsable de aplicar el Código de Mantenimiento de Viviendas de la Ciudad de Nueva York y la Ley de Viviendas Múltiples del estado de Nueva York.

Para obtener más información o para aprender más acerca del Departamento de Conservación y Desarrollo de Viviendas de la Ciudad de Nueva York visite nuestro sitio web www.nyc.gov/hpd o llame al Centro de Contacto con el cliente de NYC 311 (TTY 212-504-4115).



www.nyc.gov/hpd



**Department of
Housing Preservation
& Development**

**La Ciudad de Nueva York
Bill de Blasio
Alcalde**

**Alicia Glen
Alcalde auxiliar de Vivienda
y Desarrollo Económico**

**Vicki Been
Comisionada
Departamento de Preservación
y Desarrollo de Vivienda**





Preguntas frecuentes de los INQUILINOS

Acerca de...

El
Programa Alternativo de
Cumplimiento de la Ley



Department of
Housing Preservation
& Development

FAQ

Preguntas frecuentes

¿Qué es el Programa Alternativo de Cumplimiento de la Ley (Alternative Enforcement Program, AEP) del Departamento de Conservación y Desarrollo de Vivienda (Housing Preservation and Development, "HPD")?

El AEP es un programa de cumplimiento de HPD para edificios de apartamentos que presentan muchas violaciones al código de mantenimiento de la vivienda. La meta de este programa es mejorar las condiciones de vivienda en el edificio mediante las inspecciones frecuentes realizadas por HPD para monitorear la corrección de las infracciones y emitir Órdenes para Corregir si el propietario no cumple con la ley. El programa también permite a HPD hacer reparaciones y reemplazar sistemas del edificio si el propietario no cumple con hacerlo.

¿Por qué está mi edificio dentro del AEP?

El edificio está en el AEP porque hay un gran número de infracciones al código de mantenimiento emitidas al edificio y por la cantidad de dinero que HPD gastó para hacer las reparaciones porque el propietario no cumplió con hacerlo. Puede visitar el sitio web de HPD –nyc.gov/hpd– para ver qué infracciones están vigentes para su apartamento y edificio.

¿Cuándo se seleccionan los edificios para AEP?

Los edificios se seleccionan cada 31 de enero.

¿Qué significa para mí que mi edificio esté dentro del AEP?

El personal de AEP colocará en su edificio un aviso acerca del AEP e intentará visitar todos los apartamentos con el fin de explicar el programa y recolectar información de contacto de los inquilinos. Debe esperar que se realicen inspecciones y reparaciones adicionales de parte del propietario o de HPD.

¿Cómo se puede sacar a un edificio del AEP?

Abajo se enumeran las formas en que un edificio se puede sacar del AEP:

- El propietario realiza trabajos para corregir las infracciones y cualquier trabajo de reemplazo de sistemas requerido, registra el edificio ante HPD y paga los cargos pertinentes, que incluyen gravámenes, por trabajos de emergencia realizados por HPD o llega a un acuerdo con el Departamento de Finanzas de NYC para pagar los cargos y gravámenes.
- El HPD realiza todo el trabajo requerido.
- El Tribunal de vivienda nombra a un administrador 7A para que lleve el control del edificio en cuanto al cobro de la renta y para que haga las reparaciones necesarias.
- El edificio ha estado desocupado por lo menos un año, excepto por cualquier edificio que tenga seis unidades o más y esté sujeto a una orden de desocupación.
- La Ciudad transfiere el edificio a un tercero ya que el propietario no cumple con pagar los impuestos de su propiedad.

Consulte el "ABC de la vivienda" de HPD de NYC para obtener más información sobre los temas generales de vivienda, opciones de asistencia legal, discriminación para la vivienda, loterías de vivienda, programas de asistencia para el pago de la renta, organizarse, regulación de la renta y más. Para consultar el "ABC" vaya a nyc.gov/hpd o llame al 311.

**Alternative Enforcement Program
100 Gold Street (5th Floor)
New York, NY 10038
(212) 863-8262**

Este folleto contiene preguntas frecuentes para los inquilinos, relacionadas con el Programa Alternativo de Cumplimiento de la Ley y se proporciona únicamente para su conveniencia. Para obtener información completa, consulte las leyes y reglas aplicables.

¿Qué trabajo se necesita de parte del propietario para que el edificio sea retirado del AEP?

El propietario debe realizar trabajos para corregir:

- Todas las infracciones por la calefacción y agua caliente;
- Todas las infracciones de clase "C" (de peligro inmediato) relacionadas con el moho;
- Un mínimo de 80 % de infracciones de clase "B" (peligrosas) relacionadas con el moho;
- Un mínimo de 80 % de infracciones relacionadas con alimañas;
- Un mínimo de 80 % de infracciones de clase "B" (peligrosas) y de clase "C" (de peligro inmediato); además,
- Si se emite una Orden de corrección de AEP y requiere el reemplazo de sistemas, como techos o reemplazo del sistema de calefacción, el propietario deberá realizar los reemplazos de sistemas requeridos.

¿Ahora que mi edificio está en el AEP, podré seguir llamando al 311 para informar sobre las condiciones de mantenimiento de la vivienda?

Los problemas de mantenimiento de la vivienda se deben informar primero al propietario y si este no hace las reparaciones necesarias, debe reportar el problema al 311. La queja se dirigirá desde el 311 hacia el AEP. Los inquilinos siempre pueden consultar el estado de la queja por su número en el sitio web de HPD, (nyc.gov/hpd)

¿Tendré que darle acceso al propietario?

En la Ciudad de Nueva York, los inquilinos deben darle acceso a los propietarios para que realicen reparaciones o inspecciones siempre que el acceso sea a una hora razonable y de forma razonable.

¿Qué sucede si el propietario no cumple con la Orden de corrección del AEP?

El AEP podrá contratar a un contratista para que haga las reparaciones y le enviará al propietario una factura por los costos. El AEP también pueden iniciar una acción legal en contra del propietario ante los tribunales de vivienda.

¿Cómo me notificarán acerca del trabajo de reparación que está realizando un contratista de AEP?

El AEP colocará un aviso en el edificio acerca de los trabajos de reemplazo de sistemas que serán realizados por contratistas de HPD y también indicará la fecha aproximada de inicio. Si se necesita tener acceso a su apartamento para hacer cualquier reparación, el AEP se comunicará con usted para coordinar la fecha y la hora en que se necesitará el acceso a su apartamento.

¿Tendré que salir de mi apartamento para que realicen el trabajo?

Normalmente no, pero hay algunas excepciones. El AEP intentará realizar todo el trabajo con la ocupación de los inquilinos.

¿Supervisará AEP el trabajo?

Sí. Tanto los contratistas de los propietarios como los contratistas de HPD serán supervisados por AEP.

¿Me notificarán si el edificio es retirado del programa AEP?

Sí. Un aviso de retiro se colocará en el edificio.

¿Qué debo hacer si el propietario no hace las reparaciones adecuadas?

Si está preocupado acerca de los trabajos que se realizan sin permiso del Departamento de construcción o debido al polvo excesivo, llame al 311. Las quejas irán a DOHMH si hay niños menores de 6 años de edad. Si tiene dudas acerca de la calidad de las reparaciones, notifíquelo a AEP.

Cuando se corrijan las infracciones, ¿requiere la ley que el propietario use prácticas específicas de trabajo?

Sí. Para cierto tipo de reparaciones, los propietarios deben usar prácticas seguras de trabajo. Estas podrían incluir la protección de los ocupantes, reducción de polvo y residuos y métodos especializados de limpieza. Para obtener más información acerca de las prácticas de trabajo usadas para corregir las condiciones de pintura a base de plomo, alimañas y moho, vaya al sitio web del Departamento de Salud e Higiene Mental (<http://www.nyc.gov/html/doh/html/home/home.shtml>)

¿Qué puede hacer para ayudar a eliminar las alimañas en mi apartamento?

Hay algunas medidas sencillas que puede seguir un inquilino para reducir las alimañas en el apartamento:

- Reducir el desorden
- Lavar las superficies duras
- Limpiar los electrodomésticos pequeños
- Conservar los alimentos a prueba de plagas
- Maneje adecuadamente su basura
- Guarde la comida durante la noche

El personal de AEP le dará una copia del folleto "Cómo controlar las plagas de forma segura".

¿Cómo sé quién es el dueño de mi edificio?

Puede revisar el sitio web de HPD (nyc.gov/hpd) y buscar quejas, infracciones, litigios, cargos ERP y la información de registro del propietario del edificio.

¿Con quién me puedo comunicar si tengo alguna pregunta del AEP?

Los inquilinos deben comunicarse con el coordinador de la comunidad nombrado para su edificio, llamando a la oficina del AEP al (212) 863-8262.

Una persona vino a mi apartamento y me ofreció dinero por dejar el apartamento. ¿Qué debo hacer?

Antes de aceptar dinero o de firmar cualquier contrato, debe consultar con un abogado. Para ver si 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.

¿Qué debo hacer si el propietario me está hostigando?

El hostigamiento de parte del propietario es ilegal. Dentro de los ejemplos de hostigamiento se incluye la retención de servicios o la constante intimidación física o psicológica.

En los edificios con apartamentos con renta controlada o regulada, los inquilinos que crean que los propietarios de los edificios los están hostigando deberán comunicarse con Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York (HCR) (nysdohcr.gov/Rent/tenantresources.htm o llame al (718) 739-6400). El HCR vela por el cumplimiento de las leyes de vivienda en relación con los apartamentos con renta regulada.

Los inquilinos podrían tener un fundamento para iniciar una acción legal por hostigamiento en contra del propietario ante el Tribunal de vivienda. Los inquilinos deben consultar con un abogado antes de iniciar cualquier juicio legal. Los inquilinos que no puedan costear la representación legal podrían ser elegibles para recibir asistencia gratis o a bajo costo de la Sociedad de Ayuda Legal. Los asesores de Vivienda justa de HPD también pueden darles a los inquilinos información sobre recursos. Marque 311 para obtener información.

Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de Nueva York

**Alternative Enforcement Program
100 Gold Street (5th Floor)
New York, NY 10038
(212) 863-8262**

ESTE FOLLETO CONTIENE PREGUNTAS FRECUENTES RELACIONADAS CON EL PROGRAMA ALTERNATIVO DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y SE PROPORCIONA ÚNICAMENTE PARA FINES DE INFORMACIÓN GENERAL. TODA LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA ES DE NATURALEZA GENERAL Y NO PRETENDE ABORDAR LAS CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS DE ALGUNA PERSONA O ENTIDAD EN PARTICULAR. ESTE FOLLETO NO PROPORCIONA UNA DECLARACIÓN COMPLETA O FINAL DE TODOS LOS DEBERES Y RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS SEGÚN LA LEY.