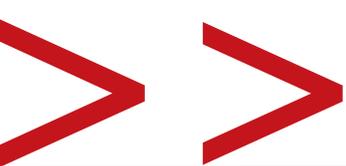


PROGRAMA DEL OS EMPRESARIOS DEL VECINDAD

Qué Deben Saber Los Arrendatarios



The City of New York
DEPARTMENT OF HOUSING PRESERVATION
AND DEVELOPMENT



PROGRAMA DEL LOS

Qué Deben Saber Los Arrendatarios



The City of New York
**DEPARTMENT OF HOUSING PRESERVATION
AND DEVELOPMENT**

NEIGHBORHOOD ENTREPRENEURS PROGRAM

100 Gold Street
Room 7M
New York, NY 10038
Phone: (212) 863-7347

NEIGHBORHOOD PARTNERSHIP HDFC

80 Fifth Avenue
6th Floor
New York, NY 10011
Phone: (212) 262-9575



JOHN F. KENNEDY
SCHOOL OF GOVERNMENT

INNOVATIONS IN AMERICAN GOVERNMENT

Innovations in
American Government
Award Winner

Para más información acerca del Programa de los Empresarios del Vecindario llame la oficina del programa al (212) 863-7347.

© 2002 La Ciudad de Nueva York Departamento de Vivienda, Preservación y Desarrollo. Todos derechos reservados. Ninguna parte de esta guía puede ser reproducida en cualquier forma ni almacenado en un sistema de base de datos sin el consentimiento escrito previo de HPD. HPD ha usado sus mejores esfuerzos para asegurar que la información en esta Guía de Arrendatario es consistente con la varias-ciudad, el estado y las leyes y las regulaciones federales que gobiernan NEP. Sin embargo, hasta el punto que cualquier parte de esta guía de arrendatario es contradictoria con las reglas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU, reglas de Subsidio de Bajo Ingresos, reglas de HPD o cualquier otras reglas ciudadanas, estatales or federales, esas leyes gobernarán.

Fotógrafo **Larry Racioppo, HPD**

Diseñador Gráfico **Francesca Richer**

Información General del Programa

NEP	1
Selección de los Edificios para NEP	1
Optar por TIL (Arriendo del interino del arrendatario)	1
Selección de los Empresarios	2
ITINERARIO Y PLANES GENERALES PARA EDIFICIOS EN NEP	
La Selección del Socio Local sin fines de lucro	2
Administración de los Edificios	2
Rehabilitación de Edificios	2
Tiempo para finalizar la construcción de los edificios	2
Alquiler de los apartamentos y Venta de Edificios a los empresarios	2

Rehabilitación de Edificios

Reparaciones de Emergencia	3
Diseño del Edificio y Planes de Rehabilitación	3
Trabajo de Rehabilitación	3

Relocalización y Derechos de los Inquilinos

REUBICACIÓN TEMPORERA	
Antes de la Rehabilitación	5
Durante la Rehabilitación	5
Más De Una Mudanza	5
Identificación de Apartamentos Temporeros	5
Pago del Alquiler en Apartamentos Temporeros	6
Acuerdo de Reubicación Temporera	6
Gastos de Mudanza	6
REUBICACIÓN PERMANENTE	
Identificación de Apartamentos Permanentes	6
Acuerdo de Reubicación Permanente	6

EMPRESARIOS DEL VECINDAD

La Administración de Edificios

NIVELES DE ALQUILER	
Apartamentos Ocupados	7
Apartamentos Desocupados	7
NOTAS DE AUMENTO DE ALQUILER ANTES DE CONSTRUCCIÓN	
Nota del Terminación Substancial y Nota de Propuesta de Aumento del Alquiler	7
Nota de Aumento de Alquiler	7
Orden de Alquiler	7
ALQUILERES	
Antes de la Rehabilitación	8
Después de la Rehabilitación	8
ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO	
Colección de Alquiler	8
Mantenimiento de Edificios	8
Seguridad	8
Reglas de Casa	8
Animales domésticos	8
Selección de inquilinos para Apartamentos Desocupados	8

Trabajando Con Usted

Trabajando Con Usted	9
----------------------	---

El Glosario de Terminos

El Glosario de Terminos	10
-------------------------	----

El Programa de Empresarios del Vecindario (NEP) es una iniciativa de vivienda creada en 1994 por el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) de la ciudad de Nueva York y la Junta de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (New York City Housing Partnership, en inglés) para rehabilitar edificios de la ciudad y transferirlos a nuevos dueños que administrarán los edificios. Efectivo en Julio 1, 2002 la Fundación Enterprise asumió el rol de Patrocinador que tenía la Junta de Vivienda. NEP es uno de los programas que devuelve a las comunidades edificios poseídos por la Ciudad de Nueva York. En siete años de operación, el Programa ha rehabilitado 356 edificios con 3,292 apartamentos y 93 locales comerciales.

SELECCIÓN DE EDIFICIOS PARA NEP

NEP, trabaja en colaboración con grupos comunitarios y juntas comunales para identificar edificios para el Programa. Este es un esfuerzo para mejorar comunidades y vecindarios ya que un núcleo de edificios es seleccionado para formar parte del Programa. Este grupo se compone de un promedio de 11 edificios con 150 apartamentos de los cuales aproximadamente 75% están ocupados y 25% están vacantes. En cada grupo de edificios, se selecciona a un empresario para administrar, rehabilitar y eventualmente convertirse en dueño de los edificios.

PROGRAMA DE ALQUILER INTERINO

Una vez que los inquilinos son notificados, por escrito, que su edificio ha sido seleccionado para este programa tienen 120 días para solicitar su participación al Programa de Alquiler Interino (TIL). Si son aceptados, en TIL, los inquilinos pueden comprar su apartamento por \$250.00, formar una cooperativa de vivienda, administrar

su edificio y supervisar el trabajo de rehabilitación y renovación en su edificio. Para cualificar y ser aceptados en el Programa TIL los inquilinos deben cumplir con todos los siguientes requisitos antes de someter su solicitud:

- el 60% de los inquilinos deben votar a favor del Programa TIL;
- la renta debe estar al 50% durante tres (3) meses consecutivos;
- los inquilinos deben formar una asociación de inquilinos y elegir oficiales;
- los oficiales de la asociación deben tener sus rentas al día.

Los inquilinos interesados en solicitar al Programa TIL deben llamar al (212) 863-7317 una vez recibida la notificación que su edificio ha sido seleccionado para el Programa NEP. Aquellos edificios seleccionados para el Programa NEP pero cuyos inquilinos no solicitan al Programa TIL, dentro de los 120 días, automáticamente tendrán una persona responsable de administrar su edificio y los planes de rehabilitación comenzarán pronto.

PROCESO DE SELECCIÓN DE EMPRESARIOS

HPD y la organización patrocinadora publicaron un edicto solicitando una Propuesta (RFQ) para seleccionar a los empresarios que estarán a cargo de estos edificios. Estas propuestas fueron emitidas, cuatro veces, en los años 1994, 1995, 1997 y 1999. Desde el principio del Programa aproximadamente 450 compañías han solicitado para el Programa y solo 38 han sido seleccionadas. El Programa es muy competitivo y para ser considerado el empresario debe vivir, trabajar o hacer negocios donde el núcleo de edificios esta localizado además de haber administrado al menos 50 apartamentos. Todos

los siguientes criterios se tomaron en consideración:

- Experiencia manejando propiedades;
- Recursos Financieros;
- Experiencia rehabilitando edificios;
- Experiencia trabajando con organizaciones sin fines de lucro y el gobierno municipal;
- Participación en la Comunidad dónde los edificios están ubicados.

La revisión de las solicitudes es extensa por parte de HPD y el patrocinador. Este proceso implica verificar sus referencias en la industria de bienes raíces, las instituciones bancarias y la comunidad. También incluye visitar sus oficinas, inspeccionar los edificios que ellos administran y entrevistar confidencialmente a inquilinos y superintendentes en sus edificios.

PLAN PARA EDIFICIOS EN NEP

Selección de un grupo sin fines de lucro

Cuando los edificios son seleccionados para el Programa NEP al mismo tiempo se identificarán grupos de la comunidad para trabajar con cada núcleo de edificios. Estos grupos comunitarios harán lo siguiente:

- Asistirán a reuniones con los inquilinos;
- Se reunirán individualmente con los inquilinos para determinar el ingreso familiar, el tamaño de la familia o servicios sociales que la familia necesite. La información en la encuesta es extremadamente importante y necesaria ya que permite evaluar el tamaño del apartamento y el subsidio aplicable al inquilino;
- Trabajarán en el proceso, si es necesario, de relocalizar inquilinos;
- Ayudarán a formar de asociaciones de inquilinos
- Estarán disponibles para contestar preguntas durante el proceso.

Administración de Edificios

Luego de cuatro meses que los inquilinos son

notificados que su edificio está siendo considerado para NEP, HPD le traspasará al empresario la administración del edificio a menos que los inquilinos soliciten y reúnan los requisitos para solicitar al Programa TIL.

Rehabilitación de Edificios

Aproximadamente un año después que el empresario comienza a administrar el grupo de edificios el trabajo de rehabilitación en algunos de los edificios comenzará. Durante este tiempo algunos inquilinos serán relocalizados temporalmente. Para mas información vea la sección de Relocalización y Derechos de los Inquilinos. Además, HPD traspasará la propiedad al Patrocinador que estará a cargo del edificio durante el período de rehabilitación. El empresario continuará administrando y supervisando la rehabilitación en el edificio.

TERMINACIÓN DEL PROYECTO

La rehabilitación del núcleo de edificios tomará aproximadamente dos años. El tiempo para rehabilitar cada edificio varía y depende del tamaño del edificio, la cantidad de trabajo requerido y la necesidad de relocalizar a los inquilinos. Típicamente, el trabajo de rehabilitación, en un edificio, será completado dentro de un período de 8 a 18 meses.

ALQUILER DE APARTAMENTOS Y VENTA DEL EDIFICIO A UN EMPRESARIO

Una vez que la rehabilitación de los edificios es terminada los inquilinos se mudarán a un apartamento renovado. Los apartamentos vacantes serán alquilados a familias que ayudarán a estabilizar el edificio. Una vez que los edificios sean alquilados el patrocinador le traspasará el edificio al empresario y este se convertirá en el nuevo dueño del edificio.

REPARACIONES DE EMERGENCIA

Una vez que el empresario comienza a manejar un grupo de edificios, él / ella visitará cada edificio y se reunirá con los inquilinos para determinar qué reparaciones son necesarias. Algunos edificios y apartamentos están en condiciones tan peligrosas que los inquilinos serán relocalizados hasta que su apartamento pueda ser completamente rehabilitado. Los apartamentos con aquellas condiciones menos peligrosas podrán requerir trabajo de reparación inmediato. Los trabajos de rehabilitación no van a comenzar en los apartamentos que no presentan problemas de seguridad a los inquilinos hasta que los fondos para la reparación estén disponibles. El trabajo de rehabilitación tiene como meta la de mejorar los edificios y no todas las reparaciones pueden comenzar al mismo tiempo. Solo aquellos apartamentos que presentan un peligro para los inquilinos serán atendidos inmediatamente.

Las calzadas bien iluminadas en el 2001 de la Avenida Universidad son una vista agradable para los arrendatarios.



DISEÑO DEL EDIFICIO Y PLAN DE REHABILITACIÓN

Una vez seleccionado el empresario contratará los servicios de un arquitecto que visitará el edificio y los apartamentos para determinar cuanto trabajo es necesitado y si habrá que rediseñar los apartamentos. Las encuestas de los inquilinos le permitirán al arquitecto tener a la mano la información necesaria para determinar el tamaño de apartamento para cada familia. También se tratará de proveer espacios para que los inquilinos se reúnan y para el lavado de ropa en el edificio. La cooperación de los inquilinos con el empresario, el arquitecto y los grupos de la comunidad es vital y necesaria para que el trabajo de rehabilitación proceda sin ninguna demora.

TRABAJO DE REHABILITACIÓN

Una vez se determina cuánto trabajo de reparación y rehabilitación se necesita en cada edificio, un contratista general será seleccionado para llevar a cabo el trabajo de rehabilitación con la aprobación del Departamento de Edificios. El empresario estará trabajando con un banco para asegurar el financiamiento que pagará por el trabajo de rehabilitación. Se tendrán reuniones regulares con los inquilinos para mantenerlos informados de lo siguiente:

- plan de rehabilitación;
- cuando comenzará el trabajo;
- planes de relocalización descritos en la sección de Relocalización y Derechos de los Inquilinos.

Cada edificio en el Programa NEP será rehabilitado de acuerdo a las reglas del Programa. Típicamente, cada edificio recibe sistemas eléctricos y plomería, techos nuevos, estufas y refrigeradores nuevos, baños y cocinas nuevas, puertas de vestíbulo y buzones.



“Me gusta este edificio porque es un buen lugar y tiene una buena rampa para mi mamá cuando ella tiene que utilizar su sillón de ruedas. También me gusta este edificio porque es bonito en el exterior y es bonito en el interior. Me siento segura en mi edificio.”

FAITH CHAMORRO, 8 years old,
2001 University Avenue, Bronx

>>> Relocalización y Derechos de los Inquilinos



Robin Walker dice que sus dos hijas permanecen algo en su apartamento con dos dormitorios renovados antes que jugar afuera.

REUBICACIÓN TEMPORERA

La relocalización comenzará luego que el empresario asuma la administración de los edificios y continúa durante el período de rehabilitación. Los inquilinos serán notificados por escrito al menos un mes por adelantado. En aquellos casos donde la seguridad del inquilino está en peligro se le relocalizará inmediatamente y se notificará al inquilino lo antes posible.

Antes de la Rehabilitación

En algunos casos, los inquilinos tendrán que ser relocalizados inmediatamente ya que existe peligro para el inquilino y la condición existente no puede ser arreglada inmediatamente.

Durante Rehabilitación

En la mayoría de los edificios, los inquilinos tendrán que ser relocalizados temporariamente para poder así rehabilitar el edificio. Esto se hace principalmente para la seguridad de los inquilinos dada la cantidad del trabajo de construcción y rehabilitación necesitada en el edificio.

Mas De Una Mudanza

En algunos casos, los inquilinos tendrán que ser relocalizados temporariamente dos veces antes de que se puedan mudar al apartamento completamente renovado.

Identificación de Apartamentos Temporeros

El empresario y el grupo de la comunidad traba-

jarán con los inquilinos para determinar sus necesidades en caso de ser relocalizados. Los inquilinos serán informados de los planes de relocalización. Hasta donde sea posible los inquilinos serán relocalizados a otros edificios en su vecindario. Los inquilinos tendrán la oportunidad de visitar los apartamentos antes de ser relocalizados. Se le pide a los inquilinos la mayor cooperación posible ya que mientras más rápido y sin contratiempos la relocalización ocurra el edificio será rehabilitado en menos tiempo.

Pago de Alquiler en Apartamentos Temporeros

Los inquilinos pagarán el mismo alquiler mientras vivan en el apartamento temporero. En caso de que la renta sea mayor, en el apartamento temporero, el empresario pagará la diferencia entre las dos.

Acuerdo Temporero de Relocalización

Antes de ser relocalizado el inquilino firmará un acuerdo estipulando que tiene el derecho a regresar a un apartamento renovado en el núcleo de edificios pero no necesariamente a su apartamento original. Si es posible se hará un esfuerzo para regresar al inquilino a su apartamento original asumiendo que es el tamaño apropiado para la familia. Además, se le dará copia del acuerdo al inquilino.

Gastos de Mudanza

El empresario pagará todos los gastos razonables relacionados con la relocalización temporera. Estos incluirán los siguientes:

- Costo de la mudanza;
- Costo de reconectar los servicios de electricidad, gas, teléfono y cable (si el inquilino tenía servicio de cable al momento de ocurrir la relocalización).

REUBICACIÓN PERMANENTE

Identificación de Apartamentos Permanentes

El empresario seguirá las reglas establecidas por

el gobierno federal para determinar el tamaño de apartamento para cada inquilino. Cada caso será revisado por HPD y el patrocinador. Los siguientes son ejemplos de apartamentos acuerdo a composición familiar:

Familia de uno: apartamento estudio o una habitación

Pareja: apartamento estudio o una habitación

Madre / padre solteros o Pareja con un niño: Dos habitaciones

Madre / padre soltero o Pareja con dos niños: Tres habitaciones

Madre / padre soltero o Pareja con tres niños (dos niños y una niña): Tres habitaciones

Si la familia es el inquilino legal del apartamento se hará todo el esfuerzo para regresar a la familia a su apartamento original una vez rehabilitado. Sin embargo, si un inquilino reside en un apartamento que es demasiado grande o pequeño para el tamaño de la familia, el empresario y el inquilino determinarán que tamaño de apartamento es adecuado para ellos después de la rehabilitación. Si una familia está en un apartamento con exceso de gente el empresario tratará de acomodar la familia proporcionando un apartamento adicional. El proceso de la encuesta le permite al empresario y al grupo de la comunidad trabajar con los inquilinos para determinar sus necesidades.

Acuerdo de Reubicación

Si un inquilino decide voluntariamente mudarse fuera del núcleo de edificios permanentemente este firmará un acuerdo donde se estipula que no podrá regresar al grupo de edificios y se le entregará copia del documento. En estos casos, el empresario pagará todos los gastos razonables por la mudanza. Las mismas reglas de relocalización temporera aplican en los casos de relocalización permanente.

NIVELES DE ALQUILER

Apartamentos Ocupados

Las rentas serán determinadas dos veces;

1. Una vez que el empresario se hace cargo del edificio las rentas serán aumentadas a \$55.00 por cuarto. Si la renta computada es más de esta cantidad se mantendrá la renta original. En caso de que el aumento no pueda ser pagado por el inquilino ya que la renta nueva es más del 30% de su ingreso el inquilino puede solicitar a HPD para obtener un Acuerdo Provisional de Pago. (IPA). Este acuerdo mantendrá su alquiler original, o al 30% de su ingreso, o la concesión máxima de vivienda en casos de clientes recibiendo Asistencia Pública pero no menos que la renta original antes que el Programa NEP se hizo cargo del edificio. Es necesario que el inquilino llene la encuesta con el grupo de la comunidad para que el IPA tome efecto. Por ejemplo, si su alquiler es aumentado a \$247.50 y su ingreso mensual es de \$600.00, entonces su alquiler presenta una dificultad ya que es más de 30% de su ingreso. Después que su solicitud para el IPA es aprobada, su alquiler sería bajado a \$180.00 la cantidad que es el 30% de su ingreso mensual.

Una vez que la rehabilitación del edificio es completada, los alquileres en los apartamentos ocupados por inquilinos estarán basados en la renta más baja que resulta cuando todos los siguientes criterios son aplicados:

- 30% del ingreso anual del inquilino;
- la cantidad máxima establecida por el Programa de Asistencia Pública;
- la renta permitida por el Programa de Crédito de Impuestos para Ingresos Bajos.

Cada año, los inquilinos tendrán que presentar prueba de su ingreso para ser recertificados y continuar con su alquiler bajo el nivel del mercado.

Apartamentos Desocupados

Las rentas serán determinadas por el mercado o la cantidad permitida por el Programa de Crédito de Impuestos para Ingresos Bajos. Estas rentas estarán sujetas a las reglas de estabilización vigentes. Las siguientes son las rentas permitidas bajo el Programa Federal:

- Estudio: \$375.00 por mes;
- Un dormitorio: \$425.00 por mes;
- Dos dormitorios: \$475.00 por mes;
- Tres dormitorios: \$525.00 por mes;
- Cuatro dormitorios: \$575.00 por mes.

En caso de rentas determinadas por el mercado se tomará en consideración las rentas existentes en el vecindario donde los edificios están localizados.

NOTAS DE AUMENTO DE ALQUILER ANTES DE CONSTRUCCIÓN

Nota del Terminación Substantial y Nota de Propuesta de Aumento del Alquiler

Cuando el 95% de la construcción esté terminada se le enviará una carta al inquilino indicándole la renta actual y la renta proyectada. La renta proyectada será registrada con la División de Vivienda y Renovación de la Comunidad (DHCR) y no es la renta que el inquilino será responsable de pagar. Los inquilinos no estarán en su apartamento permanente cuando la carta es enviada.

Nota de Aumento del Alquiler

Se le enviará al inquilino una carta que le indicará el alquiler proyectado y el alquiler nuevo. El alquiler nuevo es la cantidad que el inquilino será responsable de pagar cada mes basado en el ingreso del inquilino. Esta carta se le enviará al inquilino treinta días después de la primera notificación.

Orden del Alquiler

Esta carta indica la renta registrada con DHCR. Los inquilinos recibirán esta carta sesenta (60) días después de la Notificación de Terminación

del Proyecto y Propuesto Alquiler. Por favor, recuerde que el alquiler nuevo es la cantidad que tiene que pagar cada mes.

ALQUILERES

Antes de la Rehabilitación

Una vez que el empresario asume la administración del edificio cada inquilino que desee permanecer dentro del grupo de edificios tendrá que firmar un contrato de mes a mes aprobado por el Programa NEP. Cada inquilino recibirá copia de este documento.

Después de la Rehabilitación

Una vez que el edificio es rehabilitado a cada inquilino que permanece, dentro de su grupo de edificios, se le será ofrecido un contrato de arrendamiento por dos años bajo las reglas de rentas estabilizadas vigentes. Cada inquilino tendrá la opción de firmar un contrato por uno ó dos años y se le proveerá copia del contrato y todos los documentos. Antes de mudarse cada inquilino tiene que certificar el ingreso y el tamaño de la familia. Cada año los inquilinos serán recertificados para ser elegibles y permanecer en su edificio.

ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO

Rentas

No será permitido el uso de efectivo para pagar la renta. Los empresarios le proveerán a los inquilinos un recibo de renta ó estado mensual que indicará los pagos efectuados y atrasos.

Mantenimiento de Edificios

Cada empresario asignará un superintendente y un conserje en cada edificio. Ellos serán responsables del mantenimiento y la limpieza del edificio. Una vez que el empresario comience a administrar el edificio, este le dará a los inquilinos un número de teléfono en caso de emergencias que funcionará 24 horas.

Seguridad

Los edificios tendrán seguridad, hasta donde sea

posible, cuando el empresario comience a administrar el edificio. Una vez que la rehabilitación esté completada el edificio tendrá puertas de entrada con cerraduras y el intercomunicador estará trabajando. Además cada empresario desarrollará un plan de seguridad para todos los edificios en su grupo que incluirá los siguientes:

- Inscribir el edificio en el Programa “No Trespass” del Procurador General;
- El uso de patrullas verticales con el precinto local de la Policía;
- Trabajar en conjunto con todos los inquilinos, la asociación de inquilinos y el grupo comunitario asignado al edificio.

Reglas de Casa para Residentes y Visitantes

Cada empresario, en colaboración con los inquilinos, implementará reglas de conducta para los residentes y sus invitados. Estas reglas serán discutidas con los inquilinos en reuniones regularmente planificadas. Las asociaciones de inquilinos estarán alentadas a trabajar con el empresario para desarrollar y llevar a cabo estas reglas.

Animales Domésticos

Los inquilinos que tienen un animal en el apartamento antes de que su edificio entre al Programa NEP le será permitido mantener su animal. Esta provisión no aplicará en aquellos casos donde el animal causa daños a la propiedad o pone en peligro a los otros inquilinos.

Selección de Inquilinos para Apartamentos Desocupados

El empresario será responsable de alquilar los apartamentos. Estos apartamentos serán anunciados en los periódicos locales y el mercadeo cumplirá con todas las reglas federales de vivienda. Los empresarios evaluarán toda la siguiente información para determinar el alquiler de un apartamento:

- El requisito de ingresos para el apartamento y la habilidad de pagar la renta;

>>> Trabajando Colaborando con Ustedes

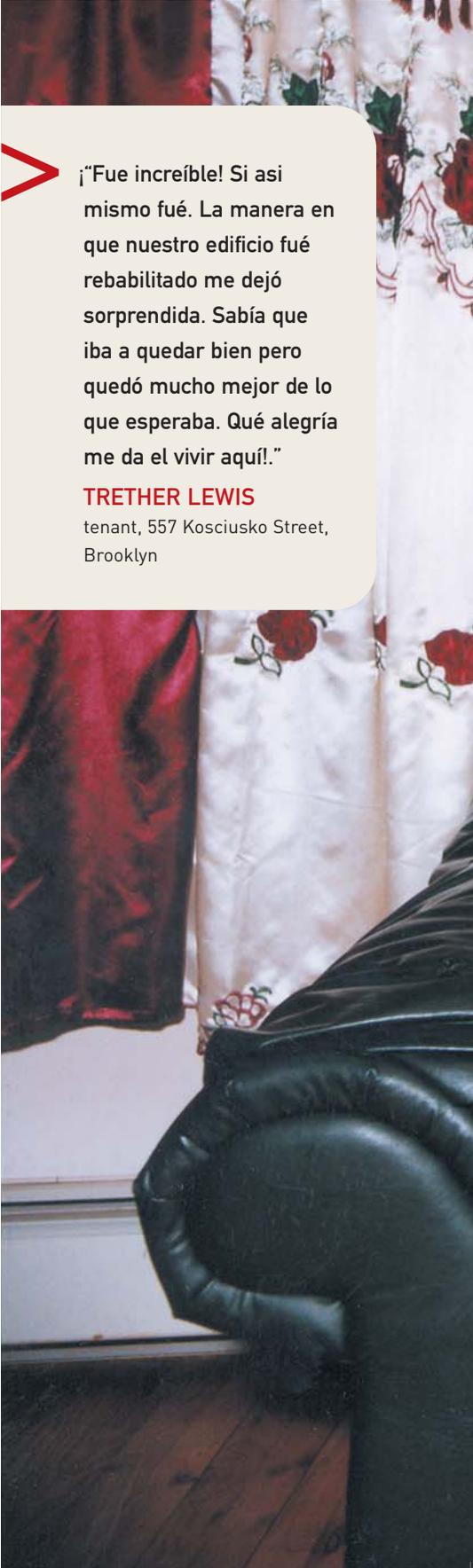
- el tamaño de la familia;
- el historial del pago del alquiler;
- el historial de crédito;
- Una visita al hogar.

Trabajando Colaborando con Ustedes

El Programa NEP está consciente del tiempo en que usted ha vivido en su apartamento a pesar de las condiciones existentes en algunos edificios y estamos comprometidos a rehabilitar su edificio. HPD y el Patrocinador fomentan y urgen a los inquilinos a que formen una asociación de inquilinos y colaboren con el empresario asignado a su edificio. Las organizaciones sin fines de lucro juegan un papel importante determinando las necesidades de servicios sociales en los edificios y los derechos y responsabilidades de los inquilinos. Los inquilinos que encuentren problemas durante este proceso deben comunicarse con el empresario. El personal de la organización sin fines de lucro y HPD estarán disponibles para contestar sus preguntas sobre la administración del edificio.

La intención del Programa NEP es la estabilización del edificio y proveer viviendas con rentas razonables en edificios seguros. En algunos casos, si un inquilino no paga la renta o es disruptivo con sus vecinos hará que el empresario se vea forzado a tomar acción legal en su contra. En aquellos casos donde el inquilino está dispuesto a colaborar con el empresario y la organización sin fines de lucro, para corregir la situación o problemas, se le permitirá continuar viviendo en el edificio.

El Programa NEP reconoce que cuando los inquilinos trabajan juntos para proteger y preservar su vivienda y se apoyan unos a otros los edificios y el vecindario mejoran. Con la cooperación y colaboración de ustedes todos los edificios de NEP serán exitosos.



¡“Fue increíble! Si así mismo fué. La manera en que nuestro edificio fué rehabilitado me dejó sorprendida. Sabía que iba a quedar bien pero quedó mucho mejor de lo que esperaba. Qué alegría me da el vivir aquí!”

TREThER LEWIS

tenant, 557 Kosciusko Street,
Brooklyn



A continuación encontrará una lista de agencias, programas y terminos asociados con el Programa. Este glosario le ayudará a tener un conocimiento general del Programa y como le ayudarán a participar en el mismo.

HPD

HPD, por sus siglas en inglés, es la abreviación para el Departamento de Preservación de Vivienda y Desarrollo de la Ciudad de Nueva York. Esta es la agencia municipal de vivienda más grande de la nación.

NEP

NEP, por sus siglas en inglés, es la abreviación para el Programa de Desarrollo de Vecindarios el cual es una iniciativa de vivienda que ha sido nacionalmente reconocida. HPD trabaja en colaboración con oficiales electos, organizaciones sin fines de lucro y empresarios para escoger y rehabilitar edificios para alquilar apartamentos.

TIL

TIL, por sus siglas en inglés, es la abreviación para el Programa de Alquiler Interino el cual es un programa de HPD que le permite a inquilinos que residen en edificios poseídos por la Ciudad a comprar su apartamento y administrar el edificio como una cooperativa.

DHCR

DHCR, por sus siglas en inglés, es la División de Vivienda y Renovación de la Comunidad. Es la agencia estatal que supervisa las regulaciones aplicables a los alquileres.

IPA

IPA, por sus siglas en inglés, es la abreviación para el Acuerdo Interino de Pago. Este es un acuerdo entre HPD y un inquilino bajo el programa NEP. Si el aumento en la renta no puede ser pagado por el inquilino este puede solicitar un acuerdo interino de pago a HPD. Este subsidio mantendrá la renta original ó al 30% de su ingreso bruto anual.

Empresario

Es el/la profesional de bienes raíces que trabaja con HPD para rehabilitar, administrar y eventualmente convertirse en dueño de los edificios en un vecindario.

Núcleo de edificios

Una agrupación de edificios dentro del mismo vecindario seleccionados para ser rehabilitados bajo el Programa NEP.

Encuesta

Es el proceso por el cual una organización sin fines de lucro trabaja con el empresario para obtener información acerca de los inquilinos. Esta información se necesita para determinar el ingreso y el tamaño de la familia, y las necesidades especiales (por ejemplo, un apartamento en el primer piso para una persona mayor en un edificio sin elevador. La información también se utiliza para determinar el tamaño del apartamento y la cantidad de subsidio asignado a cada inquilino. La información también es utilizada para determinar otras necesidades de los inquilinos.

Rehabilitación

Es el proceso que incluye la instalación y construcción de mejoras en el edificio tales como techos nuevos, sistemas eléctricos, calefacción,

estufas y refrigeradores, paredes y pisos.

Relocalización Temporera

En algunos casos, los inquilinos serán relocalizados a otros edificios, en su vecindario, en lo que la construcción se hace en su edificio. Los inquilinos recibirán notificación treinta días antes que ocurra la relocalización.

Acuerdo Temporero de Relocalización

Este es un acuerdo firmado entre el inquilino y el empresario que expresa el derecho a regresar a un apartamento renovado pero no necesariamente su apartamento original.

Acuerdo Permanente de Relocalización

Es un acuerdo firmado entre el empresario y un inquilino que escoge voluntariamente mudarse del núcleo de edificios permanentemente. El acuerdo afirma que el inquilino no tiene el derecho a regresar.

Relocalización Permanente

Es la ubicación permanente de un inquilino a un apartamento renovado basado en sus necesidades individuales tales como el tamaño de la familia y localización.

Renta Registrada

La renta legal en su apartamento con la División de Vivienda y Renovación de Comunidad del Estado de Nueva York.

Alquiler Mensual

La cantidad de renta que el inquilino es responsable de pagar cada mes.

