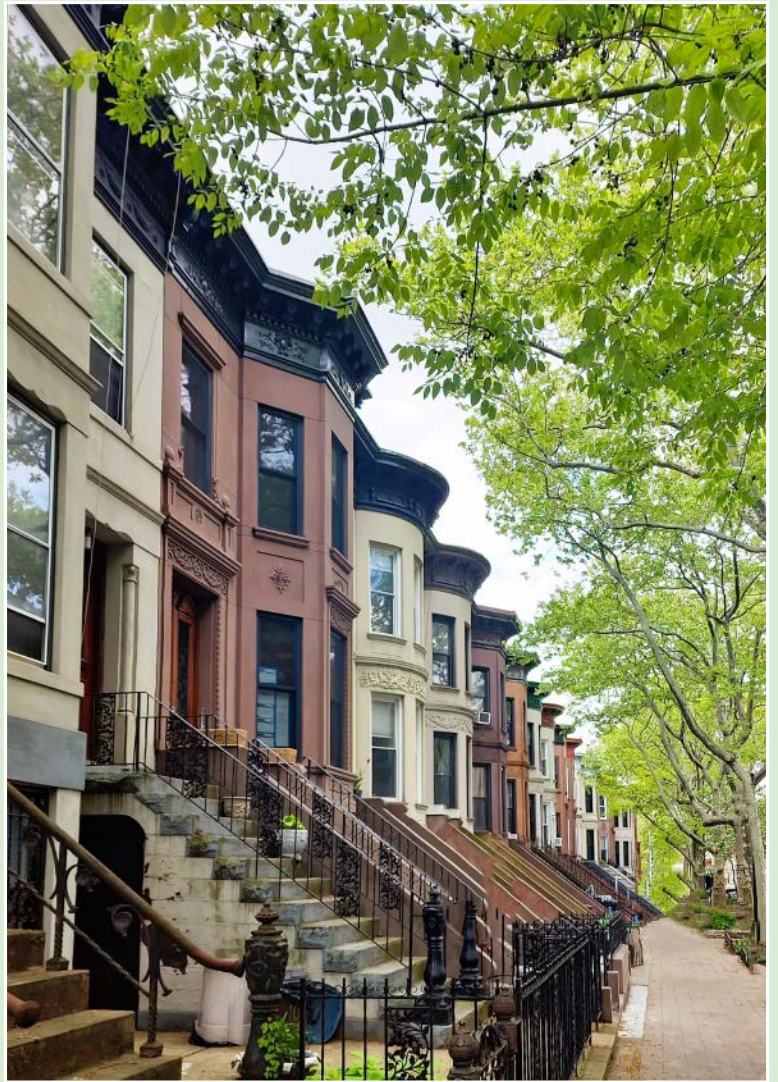


EL ABC DE LA VIVIENDA

GUÍA PARA INQUILINOS

www.nyc.gov/hpd



Enero
2024

Las fotografías de las portadas de este año del ABC de la vivienda son las ganadoras del Concurso de Fotografía de Empleados 2023 del Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD). Siempre con el foco puesto en sus conciudadanos neoyorquinos, agradecemos a nuestros ganadores y a todo el personal del HPD por su dedicación y gran esfuerzo en nombre de nuestra hermosa ciudad.



Manhattan

Cosimo Anselmo
*División de
Recursos para Inquilinos*



Staten Island

Salvatore Demarco
*División de
Cumplimiento de Códigos*



Brooklyn

George Kambo
*División de Cumplimiento
Especial*

Índice

Derechos y responsabilidades de los inquilinos	4
Permanecer en su apartamento de manera segura	4
I. Condiciones.....	4
Medidas de seguridad contra incendios	5
A. Puertas de cierre automático	5
B. Fugas de gas	5
C. Detectores de monóxido de carbono y humo	6
D. Cubiertas para mandos de cocinas	6
E. Cerraduras de puertas o ventanas	6
Hogares saludables	8
A. Peligros provenientes de pintura a base de plomo	8
B. Calefacción y agua caliente inadecuadas	9
C. Moho	9
D. Plagas	10
E. Protección de ventanas	10
II. Reclamaciones, infracciones y cumplimiento	12
A. Proceso de reclamación del HPD	12
B. Cómo funcionan las infracciones del HPD	12
C. Programas de refuerzo de cumplimiento	13
III. Acoso	14
IV. Tribunal de Vivienda	15
V. Otros recursos para inquilinos	16
A. Apartamentos de alquiler regulado	16
B. Prevención de desalojos	17
C. Certificado de ocupación y pago del alquiler	17
D. Actividad ilegal	17
E. Discriminación	18
F. Asociaciones de inquilinos	19
G. Mascotas	19
H. Ley de protección de datos de los inquilinos	19
Recursos para solicitantes de viviendas asequibles	20
A. Cómo solicitar una vivienda asequible	20
B. Exención del aumento de alquiler	21
C. Información de contactos útiles sobre otros asuntos relacionados con la vivienda	22
D. Centro de atención al cliente de HPD	22

Derechos y responsabilidades de los inquilinos

Los inquilinos deben esperar vivir en edificios seguros y bien mantenidos, libres del acoso del propietario y sus empleados.

Los edificios deben cumplir las siguientes condiciones:

- Estar libre de plagas, fugas, moho y otras condiciones potencialmente peligrosas.
- Disponer de servicios básicos como calefacción, agua caliente, agua fría y electricidad.

Los inquilinos que viven en apartamentos de alquiler regulado tienen derechos adicionales relacionados con este estatus. Los inquilinos pueden averiguar si un apartamento o edificio ha sido registrado como de alquiler regulado llamando a la oficina de Renovación de Viviendas y Comunidades del Estado de Nueva York (NYS Homes and Community Renewal, HCR) al 718-739-6400 o enviando un correo electrónico a rentinfo@nycshr.org.

Los inquilinos también tienen responsabilidades para con los propietarios del edificio y los demás inquilinos.

- Los inquilinos no pueden dañar el edificio, ya sea de forma intencional o por negligencia.
- Los inquilinos son responsables de los actos de sus invitados.
- Los inquilinos deben responder a las consultas anuales de los propietarios relacionadas con las protecciones de las ventanas y la pintura a base de plomo.
- Los inquilinos deben mantener detectores de humo y monóxido de carbono.
- Los inquilinos deben obedecer los términos legales de los contratos, pagar el alquiler a tiempo, respetar los derechos de los demás inquilinos y facilitar el acceso para las reparaciones.
- Los inquilinos deben permitir que el propietario, su representante o sus empleados entren en el apartamento del inquilino o en otro espacio bajo su control para inspeccionar, hacer reparaciones o realizar mejoras según lo exija el Código de Mantenimiento de la Vivienda (Housing Maintenance Code, HMC) u otras leyes. No obstante, el propietario debe notificar al inquilino con antelación y por escrito el día y la hora en que desea acceder al apartamento. La cita debe ser entre las 9.00 y las 17.00 horas de lunes a viernes, a menos que el inquilino acuerde algo distinto o a menos que haya una situación que deba atenderse de inmediato. Cuando las reparaciones sean urgentes para evitar daños materiales o personales, como escapes de gas, fugas de agua, desagües taponados o defectuosos, tejados con goteras o techos rotos y peligrosos, no es necesario que el propietario, representante, contratista u obrero avise con antelación. Cualquier contratista o representante del propietario debe poder demostrar al inquilino que ha sido autorizado por el propietario para entrar y realizar el trabajo.

Permanecer en su apartamento de manera segura

I. Condiciones

Si las condiciones físicas de un edificio no son seguras o no están en buen estado, los inquilinos de edificios de propiedad privada deben tomar las siguientes medidas:



1. Notificarlo al propietario o administrador del edificio verbalmente o por mensaje de texto o correo electrónico.
2. Enviar la notificación por escrito a través de correo certificado, con acuse de recibo, o por correo electrónico. Mantener estos registros es importante si el propietario no toma ninguna medida para resolver los problemas.
3. Presentar reclamaciones ante la Ciudad. Para informar de malas condiciones, incluidas las citadas en este documento, llame al 311 o utilice 311ONLINE o 311Mobile. El servicio del 311 dirigirá su reclamación al organismo competente.
4. Si usted es un inquilino con alquiler estabilizado o controlado, presentar una reclamación a HCR llamando al 1-866-275-3427.

Medidas de seguridad contra incendios

Un incendio puede ser uno de los sucesos más destructivos en su vida. Protéjase y proteja a su familia de los riesgos de incendio presentando una reclamación si en su apartamento o edificio se da alguna de las condiciones que se enumeran a continuación. Consulte detenidamente la sección **CONSEJOS** para obtener más información importante sobre la seguridad contra incendios.

A. Puertas de cierre automático




Una puerta de cierre automático es una puerta que, cuando se abre y se suelta, vuelve a la posición de cierre y se cierra automáticamente. Todas las puertas de los apartamentos y todas las puertas de los vestíbulos públicos deben ser de cierre automático. Los inquilinos no deben manipular las puertas de cierre automático bloqueándolas o abriéndolas con objetos, pegando el pestillo con cinta adhesiva, utilizando cuñas de madera o topes ni anulando el dispositivo de cierre.

Las puertas de cierre automático pueden impedir que el fuego y el humo se propaguen de un apartamento a todo el edificio. Las puertas de cierre automático nunca deben bloquearse.

Si el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD) emite una infracción porque su puerta o una puerta en su edificio no es de cierre automático, el propietario debe hacer la reparación dentro de 14 días y los inquilinos deben proporcionar acceso al propietario para hacerlo. El HPD volverá a inspeccionar para ver si la puerta se arregló en un plazo de 20 días a partir de la fecha en que el propietario está obligado a corregir la infracción. Si el propietario no hace las reparaciones, el HPD intentará arreglar la puerta a través de su Programa de Reparaciones de Emergencia para proteger a su familia y a las demás familias del edificio.

B. Fugas de gas

Las fugas de gas pueden provocar incendios y explosiones. Es importante que usted y su familia sepan cómo reconocer una fuga de gas y qué hacer si sospechan de su existencia. Reconozca una fuga de gas utilizando la siguiente información:

 olfato	 vista	 audición
Un olor fuerte y peculiar similar al de los huevos podridos	Una nube blanca, bruma, niebla, burbujas en agua estancada	Rugidos, silbidos o pitidos

Si sospecha que hay una fuga de gas, debe hacer lo siguiente:

1. Abrir rápidamente las puertas y ventanas cercanas y abandonar inmediatamente el edificio; no intentar localizar la fuga. No encienda ni apague aparatos eléctricos, no fume ni encienda cerillas o mecheros, y no utilice el teléfono de casa ni el teléfono móvil dentro del edificio.
2. A una distancia segura del edificio, llamar inmediatamente al 911 para informar de la sospecha de fuga de gas.
3. Después de llamar al 911, llamar al proveedor del servicio de gas del edificio.

La restauración del gas siempre debe estar a cargo de un plomero con licencia y puede requerir el acceso a todos los apartamentos del edificio para garantizar una restauración segura.

C. Detectores de monóxido de carbono y humo

Los detectores de humo y los detectores de monóxido de carbono (CO) son obligatorios en todos los apartamentos de un edificio de tres o más unidades y en las viviendas unifamiliares y bifamiliares que no estén ocupadas por sus propietarios.

Los inquilinos son responsables del mantenimiento de ambos dispositivos. Si un inquilino ha retirado el detector o no ha sustituido su batería, debe restablecer su correcto funcionamiento. Es posible que los inquilinos tengan que pagar por la sustitución de los dispositivos si están dañados.



Los inquilinos deben hacer lo siguiente:

- Probar todos los detectores al menos una vez al mes.
- Cambiar las baterías de los detectores al menos dos veces al año.
- Prestar atención al sonido de una alarma cuando la batería esté baja y sustituirla inmediatamente.
- Utilice únicamente el tipo de baterías recomendadas en el detector.
- No pintar nunca sobre los detectores.

D. Cubiertas para mandos de cocinas

Los propietarios deben poner a disposición de los inquilinos que tengan un hijo menor de seis años cubiertas para los mandos de las cocinas o mandos permanentes con mecanismos de bloqueo integrados para las cocinas de gas. Los propietarios también deben proporcionar cualquiera de los dos dispositivos en una unidad sin niños menores de seis años si el inquilino así lo solicita.

E. Cerraduras de puertas o ventanas

Las cerraduras de doble cilindro en las puertas y las rejas de ventanas cerradas con llave que requieren una llave desde el interior del apartamento para abrirse o para acceder al pasillo o a la escalera de incendios son peligrosas, ilegales y deben retirarse. En caso de incendio u otra emergencia, un retraso en encontrar o utilizar la llave puede reducir las posibilidades de escape del inquilino. Los inquilinos pueden protegerse con verjas legales que se cierran mediante un sistema de pestillo. Los inquilinos pueden comprobar la etiqueta con el número de serie para asegurarse de que indique que ha sido aprobado para su uso en la ciudad de Nueva York.

MÁS CONSEJOS: sobre las medidas de seguridad contra incendios

1. Disponga de un plan de evacuación: un plan de evacuación en caso de incendio es importante para mantenerse a salvo en tales situaciones.

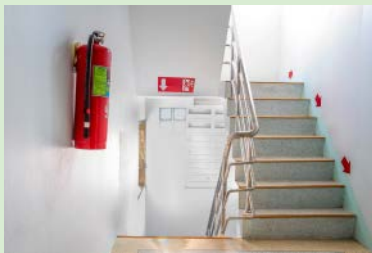
Todos los habitantes de la vivienda deben colaborar en la elaboración del plan y practicarlo con regularidad. Sepa si vive en un edificio



ignífugo o no ignífugo, lo que le ayudará a determinar si debe permanecer en su apartamento o salir de él. Los propietarios deben colocar un AVISO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS en el interior de la puerta de cada apartamento y zona común, y deben distribuirlos en cada unidad, a los nuevos inquilinos y anualmente durante la semana de prevención de incendios. Visite fdnysmart.org para acceder a consejos para elaborar un plan fácil de recordar en caso de incendio.

2. Salidas despejadas:

ayude a su familia a escapar de un incendio y a los primeros intervinientes a acceder rápidamente a su apartamento manteniendo las



salidas libres y despejadas de trastos o elementos almacenados en las escaleras de incendios, pasillos y puertas de entrada, incluidas las del tejado. Si hay obstáculos que bloquean su salida y que no le pertenecen, notifíquelo al propietario. Si el problema no se soluciona, presente una reclamación llamando al 311.

3. Mantenga su cocina en condiciones seguras:

mantenga la zona alrededor de la estufa libre de toallas, papel y agarraderas. Permanezca junto a la olla cuando cocine y nunca deje los alimentos que está cocinando sin vigilancia. Imponga una zona en la que no pueda haber niños alrededor de la cocina.



4. Alargadores eléctricos: cuando utilice un calefactor eléctrico, no utilice nunca un alargador. Los alargadores pueden sobrecalentarse si se utilizan para aparatos de gran consumo, como calefactores, refrigeradores y aparatos de aire acondicionado.

5. Seguridad de las baterías de iones de litio: los incendios provocados por baterías de iones de litio han aumentado drásticamente, con consecuencias mortales. Estas baterías recargables

se encuentran en bicicletas y patinetes eléctricos, coches, computadoras portátiles, tabletas, teléfonos y aparatos domésticos comunes.



Los incendios

de baterías de iones de litio han causado muertes, lesiones graves y daños materiales devastadores. Para obtener más información, consejos de seguridad y precauciones sobre las baterías de iones de litio, visite [Lithium-Ion Battery Safety \(nyc.gov\)](http://Lithium-Ion Battery Safety (nyc.gov)).

6. ¡DEJE ESPACIO LIBRE ALREDEDOR DE LOS APARATOS DE CALEFACCIÓN!

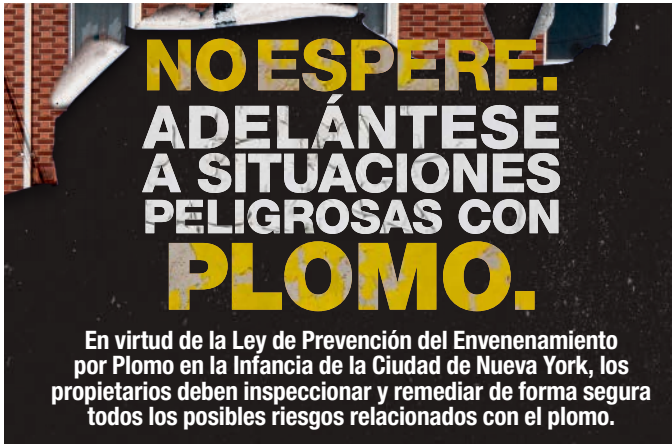
Los aparatos de calefacción deben colocarse al menos a un metro de cualquier material combustible, como ropa de cama y muebles. Antes de cada uso, compruebe que los cables eléctricos del aparato no estén dañados. Utilice el aparato de calefacción únicamente sobre una superficie sólida y plana. Mantenga el aparato de calefacción alejado de zonas muy transitadas de la vivienda y mantenga a los niños y a las mascotas alejados de este. Utilice únicamente equipos que lleven la marca Underwriters Laboratories (UL). Apague o desenchufe los aparatos de calefacción cada vez que salga de la habitación o se vaya a dormir. Cuando compre aparatos de calefacción, elija uno con termostato y protección contra el sobrecalentamiento, incluida la función de apagado automático en caso de vuelco.



Hogares saludables

Su hogar debe ser un lugar saludable para usted y su familia, y usted debe ser consciente de cómo el propietario de su vivienda está obligado por ley a crear y mantener un espacio seguro. Si observa alguno de los siguientes peligros en su vivienda y el propietario no realiza reparaciones seguras, puede presentar una reclamación a través del 311.

A. Peligros provenientes de pintura a base de plomo



El plomo es un metal nocivo que a menudo se encuentra en la pintura vieja y que puede ser venenoso para los niños pequeños y crear riesgos para la salud si genera polvo o restos de pintura. Los niños pequeños pueden tragarse el polvo y los restos de pintura con plomo de los alféizares y suelos. El plomo provoca problemas de comportamiento y aprendizaje en los niños pequeños. Los edificios construidos antes de 1960 aún pueden contener pintura con plomo. Los propietarios de estos edificios son responsables de mantener a los inquilinos a salvo de los peligros de la pintura a base de plomo identificando y reparando

los peligros de la pintura a base de plomo en los apartamentos y las zonas comunes de los edificios donde residen niños menores de seis años, con la ayuda de trabajadores formados y debidamente certificados y con prácticas de trabajo seguras. Los inquilinos deben informar al propietario de la pintura descascarillada en un apartamento. Si el propietario no arregla la pintura descascarillada o si el trabajo se está realizando de forma insegura (por ejemplo, levantando polvo que no se contiene), los inquilinos deben llamar al 311. Los inquilinos también pueden llamar al 311 para informarse sobre cómo prevenir el envenenamiento por plomo, averiguar dónde pueden hacer pruebas a sus hijos, encontrar información sobre el embarazo y el plomo o solicitar folletos y materiales sobre la prevención del envenenamiento por plomo.

Los inquilinos están obligados a lo siguiente:

- Completar y devolver el documento de notificación anual relativo a la pintura a base de plomo que recibe del propietario cada mes de enero.
- Notificar al propietario o su representante por escrito si un niño menor de seis años viene a vivir con usted o pasa habitualmente 10 o más horas a la semana con usted.

Estos documentos ayudan al propietario a saber que debe realizar inspecciones anuales y comprobar si hay pintura descascarillada.

Los inquilinos con niños deben hacer lo siguiente:

- Lavar a menudo suelos, alféizares, manos, juguetes y chupetes.
- Recordarle a su médico que haga pruebas de intoxicación por plomo a sus hijos al año y a los dos años.

Quitarse los zapatos cerca de la puerta de entrada del apartamento también puede evitar que el plomo y otras sustancias peligrosas lleguen al suelo donde juega su hijo.



B. Calefacción y agua caliente inadecuadas

La calefacción es obligatoria entre el 1 de octubre y el 31 de mayo.

- Cuando la temperatura exterior es inferior a 55 grados Fahrenheit entre las 6 de la mañana y las 10 de la noche, los propietarios de los edificios deben calentar los apartamentos a un mínimo de 68 grados Fahrenheit. **El HPD solo puede emitir infracciones si el propietario no suministra la calefacción adecuada cuando la temperatura exterior es inferior a 55 grados Fahrenheit en el momento de la inspección.**
- Entre las 10 de la noche y las 6 de la mañana, independientemente de la temperatura exterior, los propietarios de los edificios deben calentar los apartamentos al menos a 62 grados.
- Los propietarios de edificios también deben garantizar que los inquilinos dispongan de agua caliente las 24 horas del día, los 365 días del año, a una temperatura constante mínima de 120 grados Fahrenheit.

Entrada en vigencia Octubre 2017
REQUISITOS DE CALEFACCIÓN Y PARA CLIMAS FRÍOS
Del 1 de octubre al 31 de mayo

DÍA
6 a. m. - 10 p. m.
Al menos **68° F** en el interior

NOCHE
10 p. m. - 6 a. m.
Al menos **62° F** adentro

Por debajo de **55° F** en el exterior

Sin requisito de temperatura exterior

Los inquilinos sin calefacción deben presentar una reclamación a través de la **aplicación móvil NYC311**, llamando al **311 (TTY 212-504-4115)**, o en línea en **nyc.gov/311**

Para obtener más información, visite **nyc.gov/hpd**

Algunas observaciones:

- El HPD puede recibir múltiples reclamaciones por calefacción para el mismo edificio en un corto período. Cuando esto ocurre, el inspector del HPD no inspecciona todos los apartamentos. Puede consultar su número de reclamación 311 en 311ONLINE o HPDONLINE o llamando al 311 para comprobar el estado de la reclamación y saber si un inspector del HPD realizó una inspección y si se emitió una infracción.
- Que los radiadores no estén calientes todo el tiempo no significa que la calefacción sea inadecuada.
- Durante una inspección, el inspector del HPD comprobará la temperatura de la calefacción en la habitación que usted diga que es la más fría, excepto la cocina o el cuarto de baño, ya que en estas habitaciones no se necesita calefacción. Asegúrese de que las ventanas estén cerradas y de que no se utilice ningún otro dispositivo de calefacción durante la inspección.
- Si la temperatura dentro del apartamento es **menos de 64** grados en el momento de la inspección, el HPD puede hacer un seguimiento con usted y el dueño de la propiedad para asegurar que se restablezca una temperatura adecuada. Esto significa que es posible que reciba una llamada telefónica o vea a un técnico de HPD en el edificio. El HPD puede intentar corregir esta condición si el propietario no lo hace.
- No utilice nunca el horno de la cocina o la cocina de gas para calentar la casa. Este uso inadecuado puede provocar niveles peligrosos de monóxido de carbono que pueden causar enfermedades graves y la muerte.
- Consulte los **CONSEJOS** sobre seguridad contra incendios para obtener más información sobre el uso seguro de los calefactores.

C. Moho

El moho puede causar reacciones alérgicas, irritación o desencadenar asma en algunas personas. El moho necesita agua o humedad para crecer, por lo que es importante que los inquilinos informen acerca de filtraciones y que los propietarios las reparen con prontitud.

Los inquilinos pueden ayudar a prevenir la aparición de moho en las superficies del baño o la cocina utilizando extractores o abriendo las ventanas y limpiando con frecuencia las superficies. El propietario debe inspeccionar anualmente las unidades en busca de moho y responder a cualquier reclamación recibida directamente de los inquilinos o el HPD. En los edificios con más de 10 unidades en los que haya más de 10 pies cuadrados de moho, se debe recurrir a asesores y trabajadores especiales para realizar las reparaciones. En los casos en que estos trabajadores especializados no sean necesarios, el propietario debe seguir prácticas de trabajo que protejan a los inquilinos del moho. Para obtener más información, puede consultar la hoja informativa [What Tenants and Landlords Should Know About Indoor Allergens and Local Law 55](#) (Lo que los inquilinos y propietarios deben saber sobre los alérgenos de interiores y la Ley local 55). En www.nyc.gov/hpd, busque Mold (Moho).



D. Plagas

Las cucarachas, los ratones y las ratas pueden ser peligrosos para las personas con afecciones respiratorias, como el asma. El primer paso para eliminar las plagas es cortarles el suministro de alimentos y agua. Las cucarachas y los ratones se controlan mejor sellando agujeros y grietas, limpiando los excrementos y utilizando pesticidas seguros. Los propietarios de edificios deben trabajar con un contratista de control de plagas para identificar las infestaciones de plagas y los métodos para mantenerlas alejadas. Los propietarios pueden proteger sus edificios contra las plagas arreglando las goteras y conteniendo la basura.

Las chinches son insectos de color rojo óxido que pueden alcanzar el tamaño de una semilla de manzana. Las chinches se alimentan de sangre humana, pero no transmiten enfermedades. Las infestaciones de chinches pueden propagarse entre apartamentos cuando estos insectos se arrastran por pequeñas hendiduras o grietas de paredes y suelos. La detección temprana de las chinches es clave para prevenir una infestación grave. Al llamar al 311 para presentar una reclamación por chinches, el operador del 311 puede preguntar a la persona que llama si sería aceptable que el HPD llevara un perro adiestrado para olfatear chinches a fin de que participe en una inspección. Si el perro no estuviera permitido, un inspector de HPD realizará una inspección visual. Se emitirán infracciones si el inspector puede confirmar visualmente la presencia de chinches vivas.

E. Protección de ventanas

Cada año, niños pequeños resultan heridos o mueren por caídas desde ventanas sin protección. Se trata de muertes y lesiones evitables.

La ley obliga a los propietarios a enviar un aviso anual a los inquilinos de edificios de tres o más apartamentos sobre los protectores de ventanas o dispositivos limitadores aprobados. También exige a los propietarios que proporcionen e instalen adecuadamente protecciones aprobadas para las ventanas o dispositivos limitadores aprobados en todas las ventanas de todos los apartamentos en los que resida un niño de 10 años o menos, incluidos los cuartos de baño de la primera planta, las ventanas que den a un balcón o terraza y las ventanas de todas las zonas comunes de cualquier planta.

Si los inquilinos u ocupantes desean colocar protecciones en las ventanas por cualquier motivo, aunque no haya niños residentes de 10 años o menos, el inquilino puede solicitar por escrito las protecciones o dispositivos limitadores aprobados y el propietario debe instalarlos. Por ejemplo, los ocupantes que tengan nietos de visita, los padres y madres que compartan la custodia y los ocupantes a cargo del cuidado de los niños pueden solicitar protecciones para las ventanas o dispositivos limitadores aprobados.

Los inquilinos deben llamar al 311 si no se han instalado las protecciones para ventanas o los dispositivos limitadores aprobados requeridos o solicitados, si parecen poco seguros o mal instalados, o si hay más de cuatro pulgadas y media de espacio abierto sin protección en la abertura de la ventana.

Los inquilinos no deben quitar ni desatornillar las protecciones de las ventanas ni los dispositivos limitadores aprobados por ningún motivo, ni siquiera para instalar aparatos de aire acondicionado.



1. ¿Problemas en su apartamento?

Ya sea que se trate de calefacción/agua caliente, cucarachas, goteras u otras reparaciones necesarias, primero comuníquese con el propietario para solucionarlo. Si no responde, comuníquese con el 311 (llamada, en línea o aplicación móvil) para presentar una reclamación.

Conozca sus derechos. Su situación migratoria no tiene importancia.



3. HPD notifica al propietario

"Por favor, ¡arreglélo!"

Conserve el número de solicitud de asistencia para poder comprobar el estado de su reclamación en HPDOnline o llamando al 311.

4. HPD vuelve a llamar al inquilino

"¿Lo arreglaron?"

Los plazos dependen de la gravedad del problema. Se dará prioridad a las reclamaciones más graves y potencialmente mortales.

"Sí." 😊

"No." 😞 o no hubo respuesta.



7. El propietario debe certificar ante HPD que la condición fue corregida, y el inquilino recibirá un aviso de certificación de HPD en el correo.

6. Si se constata una infracción

el inspector emitirá una infracción al propietario y le enviará un aviso para que la solucione. El plazo dependerá de la clase de infracción.

5. HPD envía a un inspector de códigos

El plazo depende de la gravedad del caso, pero debe ser de hasta 30 días. Si el inspector no puede acceder a la unidad, deja una tarjeta para que el inquilino llame y solicite una cita en un plazo de 10 días. Si se trata de una reclamación por calefacción, intenta inspeccionar otra unidad.

Los inspectores también comprueban otros elementos de seguridad, como los detectores de humo. Si transcurridos 30 días no llega ningún inspector, puede comprobar el estado de la reclamación a través de HPDOnline, o llamando al 311 o al sistema de mensajería de información para inquilinos al 212-863-8307.

Si el inglés no es su lengua materna, comuníquese al inspector, que podrá llamar a un intérprete para que lo ayude.

7a. Si se certifica la infracción, pero no se corrige, el inquilino puede presentar una impugnación

según las instrucciones de la carta. El HPD también intenta volver a inspeccionar aleatoriamente las infracciones certificadas. Si en la nueva inspección se comprueba que la situación no se ha corregido, el caso se remite a la **División de Litigios sobre Vivienda** del HPD, que puede iniciar acciones legales contra el propietario.

7b. Si la auditoría y la nueva inspección son satisfactorias y se ha corregido la situación

Si no se puede volver a inspeccionar y no hay respuesta del inquilino, la infracción se cierra luego de 70 días.



¿Condiciones peligrosas?

Las infracciones de clase C son condiciones peligrosas y requieren reparaciones de emergencia por parte del propietario.

HPD notifica al propietario

"¡Arreglen esto AHORA!" (dentro de las 24 horas para la mayoría de las infracciones de clase C)

¿Se acabó el tiempo? El HPD llama al inquilino.

Si aún no se ha solucionado el tema, la infracción se envía al **Programa de Reparaciones de Urgencia de HPD**. Se puede concertar una cita con el inquilino para conocer el alcance de la reparación.

¡En arreglo!

El personal del HPD visita el apartamento para crear un alcance de trabajo*, contrata a un proveedor para arreglar la condición y factura al propietario a través del Departamento de Finanzas (Department of Finance, DOF).

*Si el HPD no puede acceder al apartamento, el inspector deja una tarjeta y envía una carta por correo. El inquilino debe llamar para concertar una cita o, de lo contrario, no se tomarán medidas.

7c. Si el propietario no la certifica, la infracción permanece ABIERTA en el expediente del edificio. Los inquilinos pueden consultar en HPDOnline todas las infracciones abiertas o llamar al 311.

Los inquilinos deben buscar asesoramiento legal e iniciar una Acción ante el Tribunal de Vivienda, y pueden comunicarse con los funcionarios electos locales para obtener ayuda si las condiciones no se corrigen.

Si usted está en un apartamento de alquiler regulado, es posible que pueda solicitar la reducción del alquiler con Renovación de Viviendas y Comunidades del Estado de Nueva York (NYS Homes and Community Renewal, NYS HCR) llame al 718-739-6400.

Para obtener información sobre sus derechos como inquilino, visite nyc.gov/tenantsrights

Si sospecha de un caso de corrupción o colusión en el que esté implicado un inspector de códigos, denúncielo al Departamento de Investigación de la Ciudad de Nueva York (Department of Investigation, DOI) al 212-3-NYC-DOI

Actualización: 2019



II. Reclamaciones, infracciones y cumplimiento

A. Proceso de reclamación de HPD

Los inquilinos pueden presentar una reclamación ante el HPD llamando al 311, utilizando el modo de teléfono de texto (TTY) 212-504-4115, o utilizando 311Online (nyc.gov/311) las veinticuatro horas al día, los siete días a la semana. Las reclamaciones sobre calefacción y agua caliente también pueden presentarse a través de la aplicación móvil 311. El HPD siempre inspeccionará los siguientes diez problemas de seguridad:

- La presencia de detectores de humo que funcionen.
- La presencia de detectores de monóxido de carbono que funcionen.
- Rejas ilegales en las ventanas.
- Cerraduras de puertas que requieren una llave para salir.
- Protectores de ventanas si en la unidad reside un niño de 10 años o menos.
- Puertas de cierre automático.
- Pintura descascarillada si un niño menor de seis años reside en la unidad o pasa habitualmente 10 o más horas a la semana en ella.
- Moho.
- Ratones, cucarachas y ratas.
- La presencia del aviso de seguridad contra incendios que debe colocarse obligatoriamente en la superficie interior de la puerta principal o de entrada de un apartamento.

B. Cómo funcionan las infracciones del HPD

Si los inspectores del HPD emiten infracciones, el tiempo que se concede al propietario para corregirlas depende de la gravedad de la infracción. El HPD emite tres clases de infracciones del código:

A: no peligrosas

B: peligrosas

C: inmediatamente peligrosas



CONSEJO:

Para consultar la lista completa de infracciones e información sobre cuándo deben corregirse, visite **HPDONLINE** en www.nyc.gov/hpd.

Los inquilinos pueden iniciar una acción contra el propietario ante el Tribunal de Vivienda si las infracciones no se corrigen a tiempo. Para obtener más información sobre cómo acudir al Tribunal de Vivienda, consulte la Sección IV Tribunal de Vivienda o póngase en contacto con el Grupo de Trabajo de la Ciudad sobre el Tribunal de Vivienda llamando al 212-962-4795.

CONSEJO: Las infracciones de clase C que el HPD puede corregir si el propietario no lo hace incluyen, entre otras, las siguientes:

- Pintura a base de plomo
- Puertas de cierre automático
- Moho
- Protección de ventanas

Si la infracción es de clase C y crea una condición que es inmediatamente peligrosa, como la falta total de calefacción o un peligro de pintura a base de plomo para un niño, el HPD tratará de corregir la condición si el propietario no lo hace. En este caso, el HPD enviará al inquilino una notificación por correo avisándole de que la condición es lo suficientemente grave como para justificar la intervención del HPD y que la agencia intentará ponerse en contacto con el inquilino por teléfono o la posibilidad de tener que llevar a cabo otra inspección. Se le proporcionará al inquilino un número de teléfono para que se ponga en contacto con el HPD para hacer un seguimiento.

C. Programas de refuerzo de cumplimiento

Cuando los propietarios no se encargan del mantenimiento de su propiedad y dejan que se deteriore, ya sea por negligencia o por un patrón de mal comportamiento, el HPD puede tomar medidas proactivas o utilizar uno de los siguientes programas de cumplimiento para mejorar las condiciones de la vivienda.

La División de Preservación de Barrios (Division of Neighborhood Preservation, DNP) del HPD adopta un enfoque proactivo para inspeccionar los edificios que los inquilinos, los cargos electos, otras fuentes de datos o los datos de la agencia ponen en conocimiento del HPD debido a su mal estado general. DNP intenta evaluar los edificios y luego trabaja con los propietarios e inquilinos para que el edificio avance hacia la estabilidad. En los edificios que presenten graves problemas físicos, el DNP puede iniciar inspecciones por reclamación o remitirlos a otros programas de refuerzo de cumplimiento. En el caso de edificios con problemas que no sean de emergencia, DNP diseñará estrategias adecuadas e individualizadas para abordar las condiciones.

Programa de cumplimiento alternativo

El Programa de Cumplimiento Alternativo (Alternative Enforcement Program, AEP) es un programa de cumplimiento reforzado. El HPD identifica cada año 250 viviendas múltiples en dificultades e incluye la imposición de tasas, la emisión de Órdenes de corrección y la competencia para sustituir los sistemas del edificio si el propietario no actúa. Se notificará tanto a los propietarios como a los inquilinos si su edificio es elegido para el AEP.

Condiciones subyacentes

El Programa de Condiciones Subyacentes emite una orden administrativa a los propietarios de edificios residenciales para corregir las condiciones subyacentes que han causado o están causando fugas y moho. HPD selecciona entre 50 y 100 edificios para la participación en el programa cada año sobre la base del número de apartamentos afectados por el moho y las fugas, y la cantidad de infracciones y su gravedad. Los propietarios están obligados a encargar a un profesional que investigue la causa de las filtraciones o el moho que afecten a varios apartamentos de un edificio y a subsanar las deficiencias e infracciones correspondientes en un plazo de cuatro meses.

Programa de sensores térmicos

En el marco del Programa de Sensores Térmicos, la HPD selecciona anualmente 50 edificios con un historial de infracciones por motivos de calefacción y exige a los arrendadores de esos edificios que instalen sensores térmicos con conexión a Internet en cada unidad de vivienda para tomar regularmente la temperatura. El HPD realizará inspecciones durante la temporada de calefacción, sin recibir una reclamación, para comprobar el cumplimiento de los requisitos de instalación del sensor térmico y los requisitos de suministro de calefacción.

Unidad contra el acoso

La Unidad contra el Acoso (Anti-Harassment Unit, AHU) analiza los datos para identificar los edificios y las propiedades en los que puede estar produciéndose acoso, inicia litigios para corregir las condiciones de acoso a los inquilinos (tal como las define la ley), colabora estrechamente con el Departamento de Edificios (Department of Buildings, DOB) y otros organismos para resolver los problemas de los edificios en los que la falta de mantenimiento se utiliza como acoso y pone en contacto a los inquilinos con recursos de servicios jurídicos. AHU realiza inspecciones de techo a tejado, entrevista a los inquilinos e interpone demandas por acoso ante el Tribunal de Viviendas cuando los arrendadores pueden estar reteniendo servicios esenciales o no realizando reparaciones.

Programa de inspección proactiva de puertas de cierre automático

A partir de julio de 2023, el HPD inspeccionará 300 edificios de forma proactiva y emitirá infracciones cuando sea necesario para las puertas de cierre automático en las zonas comunes, pasillos y corredores. Los edificios se identifican a partir de los datos de HPD, DOB y el Departamento de Bomberos de Nueva York (Fire Department of New York, FDNY).

Programa del Certificado de no acoso (CoNH)

El programa del Certificado de no acoso (Certificate of No Harassment, CoNH) está diseñado para reducir el acoso a los inquilinos exigiendo a los propietarios de edificios en este programa que soliciten una Certificación de HPD antes de que puedan obtener permisos para ciertos tipos de trabajo del Departamento de Edificios (Department of Buildings, DOB). La certificación solo se concede después de que el HPD investigue el historial reciente del edificio en busca de pruebas de acoso contra los inquilinos. Los propietarios de edificios incluidos en este programa deben obtener un CoNH antes de la aprobación de determinados permisos del DOB que impliquen la demolición o el cambio de uso u ocupación. En los casos en que se comprueba que los inquilinos han sido acosados, el propietario no puede obtener un Certificado. Los edificios pueden estar sujetos a este programa si son 1) edificios de habitación individual, 2) edificios en distritos de planificación especial o 3) edificios seleccionados como parte del Programa Piloto. Si reside en un edificio CoNH y el propietario solicita un CoNH, recibirá un aviso del HPD solicitando sus comentarios sobre las condiciones y el acoso en el edificio.

Programa 7A

A través del Programa 7A, los administradores son nombrados por el Tribunal (de conformidad con la Ley del Estado de Nueva York) para gestionar edificios de propiedad privada que presentan condiciones peligrosas para la vida, la salud y la seguridad de los inquilinos. Los administradores actúan por orden judicial para cobrar los alquileres y utilizar el dinero para prestar servicios esenciales a los inquilinos y hacer las reparaciones necesarias. En algunos edificios 7A, el HPD ofrece una cantidad limitada de Asistencia Financiera 7A (7A Financial Assistance, 7AFA) para reparar o reemplazar los principales sistemas o hacer otros arreglos. HPD supervisa las actividades de los Administradores 7A y administra el programa de préstamos 7AFA.

Para obtener más información sobre estos programas o para obtener una lista completa de los programas de cumplimiento del HPD, visite www.nyc.gov/hpd.

III. Acoso

El acoso por parte de un propietario para obligar a los inquilinos a abandonar sus apartamentos o a renunciar a sus derechos es ilegal. Los ejemplos pueden incluir, entre otros, los siguientes:

Si sufre acoso o corre el riesgo de perder su apartamento, póngase en contacto con la Línea de Ayuda a Inquilinos llamando al 311 para obtener asistencia jurídica, referencias de organismos municipales y recursos comunitarios.

- No ofrecer contratos de arrendamiento, renovaciones de contrato o intentar repetidamente pagarle para que se mude o renuncie a sus derechos (“una rescisión anticipada”).
- Ofrecerle una rescisión anticipada amenazándolo, intimidándolo o utilizando un lenguaje obsceno, poniéndose en contacto con usted en su lugar de trabajo sin obtener su permiso por escrito o proporcionándole información falsa en relación con la oferta de rescisión anticipada.
- Notificaciones de desalojo injustificadas o bloqueos ilegales.
- Amenazas e intimidación (por ejemplo, llamadas telefónicas para incitarlo a mudarse o a renunciar a sus derechos).
- No proporcionar las reparaciones o servicios necesarios.
- Causar deliberadamente problemas relacionados con la construcción a los inquilinos (por ejemplo, trabajar fuera de horario, bloquear las entradas o no retirar el polvo y los escombros excesivos).

Los inquilinos pueden emprender acciones legales contra el propietario ante el Tribunal de Viviendas si existe acoso. Los inquilinos pueden consultar o contratar a un abogado antes de iniciar cualquier demanda. La creación de condiciones peligrosas (como una construcción insegura) o la falta de servicios (como la ausencia de calefacción o agua caliente o la retirada de las instalaciones sanitarias y su no reposición oportuna) deben denunciarse a través del 311. Los inquilinos pueden utilizar la denuncia de esta reclamación, y cualquier infracción posterior que se produzca, para fundamentar una acción ante el Tribunal de Vivienda o ante el HCR.

Los inquilinos de unidades de alquiler controlado o estabilizado pueden ponerse en contacto con HCR en nyshcr.org o al 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427). Los inquilinos afectados por obras de construcción en viviendas múltiples ocupadas pueden ponerse en contacto con la Oficina del Defensor del Inquilino (Office of the Tenant Advocate, OTA) del Departamento de Edificios llamando al (212) 393-2949 o escribiendo a TenantAdvocate@buildings.nyc.gov. Los inquilinos también pueden presentar reclamaciones directamente al Grupo de Trabajo de Prevención del Acoso a Inquilinos enviando un correo electrónico a THPT@hpd.nyc.gov si el acoso se manifiesta en forma de obras o falta de servicios básicos, reparaciones o servicios públicos. La Unidad de Lucha contra el Acoso del HPD puede intentar ponerse en contacto con los inquilinos o realizar inspecciones en respuesta a estas reclamaciones. Todas estas condiciones también deben comunicarse al 311.

Si considera que su situación migratoria es causa de amenaza, llame a la línea directa de inmigración del Estado de Nueva York de la Oficina para Nuevos Americanos del Estado de Nueva York al 1-800-566-7636 y le pondrán en contacto con la organización adecuada para obtener ayuda.

IV. Tribunal de Vivienda

Los inquilinos de edificios de propiedad privada que tengan problemas de mantenimiento del apartamento o que hayan sido acosados por el propietario pueden iniciar acciones legales ante el Tribunal de Vivienda. Esta acción se denomina Acción del inquilino o Acción de la parte vinculada a la vivienda (Housing Part, HP). Cuando los inquilinos acudan al Tribunal de Vivienda, se les ayudará a preparar una Orden de Exposición de Motivos y a obtener una fecha para volver al tribunal para que se celebre la audiencia del caso.

Cuando el inquilino presenta un caso HP, puede rellenar un formulario de solicitud de inspección para obtener una inspección de las condiciones antes de la fecha del Tribunal. Los inquilinos reciben instrucciones sobre cómo notificar la Orden de Mostrar Causa tanto al propietario como al HPD. En la fecha en que el caso se presenta ante el Tribunal, el inquilino y el propietario tienen cada uno la oportunidad de presentar sus posiciones con un abogado del HPD presente. Si el juez considera que existen infracciones en el edificio, puede ordenar al propietario que las corrija en un plazo determinado.

Si el propietario incumple la orden, el inquilino puede volver a los tribunales para solicitar sanciones civiles o desalojo. Los jueces pueden sancionar a los propietarios que se nieguen a reparar las infracciones después de que se les haya ordenado corregirlas. Presentar un caso de HP es una forma más segura y rápida de resolver sus problemas de vivienda y proteger sus derechos que retener el alquiler, lo que puede llevar al desalojo. Para conocer mejor sus derechos, debe buscar asesoramiento jurídico.

CONSEJO: SERVICIOS JURÍDICOS

Los inquilinos pueden optar por iniciar acciones legales o solicitar ayuda a HCR contra los propietarios que no corrijan las condiciones o por acoso. Los inquilinos pueden obtener ayuda para presentar estos casos o presentarlos ante el HCR a través de los siguientes proveedores de servicios jurídicos:

- The Legal Aid Society: 212-577-3300
- Legal Services NYC: 917-661-4500
- Urban Justice Center: 646-459-3017
- Para más información, marque el 311, visite nyc.gov/311 o nyc.gov/hpd.

La línea de atención telefónica del Tribunal de Vivienda (Housing Court Answers, HCA) también proporciona información sobre los procedimientos del Tribunal, las normas y regulaciones aplicables a propietarios e inquilinos, el cumplimiento de las infracciones del código de la vivienda, referencias para obtener asistencia jurídica gratuita y referencias a organizaciones comunitarias que ayudan con los problemas de vivienda. Abren de 9 de la mañana a 5 de la tarde, de lunes a jueves, y se puede llamar al 212-962-4795.



V. Otros recursos para inquilinos

A. Apartamentos de alquiler regulado

Para obtener información detallada sobre la normativa de alquileres, consulte el folleto de la Oficina del Alcalde para la Protección de los Inquilinos <https://www1.nyc.gov/content/tenantprotection/pages/tenant-protection-laws> y el folleto del Fiscal General (Attorney General, AG) *Changes in New York State Rent Law: What You Need to Know* (Cambios en la ley de alquileres del Estado de Nueva York: lo que debe saber) en <https://ag.ny.gov/sites/default/files/changes-in-nys-rent-law.pdf>. Si cree que su arrendador ha infringido la ley neoyorquina de protección del inquilino, póngase en contacto con la oficina del fiscal general llamando al (800) 771-7755; línea gratuita TDD/TTY: (800) 788-9898.

Aumentos del alquiler

Los propietarios de apartamentos de alquiler estabilizado y de alquiler controlado están obligados a registrar los alquileres cada año en línea entre el 1 de abril y el 31 de julio mediante el sistema automatizado del HCR. Los inquilinos pueden ponerse en contacto con HCR en relación con los aumentos de alquiler debidos a las aprobaciones de la Junta de Directrices de Alquiler, las Mejoras Individuales de Apartamentos (Individual Apartment Improvements, IAI) o las Mejoras Capitales Importantes (Major Capital Improvements, MCI). Los inquilinos también pueden recurrir a un abogado para que les ayude a determinar si los aumentos de alquiler son legales.

Para obtener más información sobre cualquiera de estos temas, póngase en contacto con HCR al 718-739-6400 o visite la siguiente página web portal.hcr.ny.gov/app/ask.

Renovaciones del alquiler

Por lo general, a los inquilinos de viviendas de alquiler estabilizado se les debe ofrecer la renovación del contrato de arrendamiento en un formulario aprobado por la HCR por un plazo de uno o dos años, a elección del inquilino, y a un precio fijado por la Junta de Directrices sobre Alquileres. El propietario debe notificar por escrito la renovación en un formulario de renovación de contrato de arrendamiento (Renewal Lease Form, RLF) de la DHCR por correo o entrega personal no más de 150 días, y no menos de 90 días, antes de que venza el contrato de arrendamiento existente. **Una vez hecha la oferta de renovación, el inquilino dispone de 60 días para elegir la duración del contrato, firmarlo y devolvérselo al propietario. Si el inquilino no acepta la oferta de renovación del contrato en un plazo de 60 días, el propietario puede negarse a renovar el contrato y también puede proceder judicialmente al desalojo del inquilino una vez finalizado el plazo del contrato actual.** Cuando un inquilino firma el RLF y lo devuelve al propietario, el propietario debe devolverle la copia debidamente firmada y fechada en un plazo de 30 días. La renovación debe entrar en efecto a partir de la fecha en que se firme y devuelva al inquilino, pero no antes de la fecha de vencimiento del contrato actual. En general, el contrato y cualquier aumento del alquiler no pueden ser retroactivos.



B. Prevención de desalojos

Procedimientos de desalojo por falta de pago

La única forma legal de desalojar a un inquilino que no paga es mediante un procedimiento de desalojo por falta de pago ante el Tribunal de Vivienda. Los propietarios de edificios deben notificar al inquilino que se retrasa en el pago del alquiler, a cuánto asciende el saldo y que, si no paga, será desalojado. Tres días después de la notificación o del requerimiento verbal del pago del alquiler, el propietario puede presentar una demanda por impago ante el Tribunal de Vivienda y notificar los documentos al inquilino.

El inquilino debe responder a la petición en persona en la oficina del Secretario del Tribunal de Vivienda. A continuación, el secretario judicial comunicará al inquilino la fecha del juicio. En la fecha del juicio, el inquilino tiene la oportunidad de presentar su defensa ante un Juez del Tribunal de Vivienda. Se recomienda que el inquilino consulte a un abogado siempre que se trate de un procedimiento de desalojo. Los propietarios deben obtener una sentencia de posesión y una “orden” que instruya a un alguacil de la ciudad a desalojar al inquilino. Los inquilinos pueden tener una defensa ante una reclamación por alquiler en un edificio que ha sido alterado ilegalmente o para el que no existe un Certificado de Ocupación vigente que indique que el espacio alquilado puede ser ocupado legalmente.

Procedimientos de desalojo por retención de posesión

Un propietario puede iniciar un procedimiento sumario de posesión de un apartamento por incumplimiento del contrato de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento de un inquilino contiene una disposición que permite la rescisión por cometer una “molestia”, un propietario puede emprender un procedimiento de desalojo por conducta objetable. Una “molestia” se considera generalmente una conducta persistente y atroz que amenaza la salud, la seguridad o la comodidad de los inquilinos vecinos. Para desalojar, los propietarios deben aportar pruebas que demuestren que el comportamiento del inquilino cumple este criterio. El propietario debe entregar una notificación preliminar que ponga fin al contrato de arrendamiento antes de que se inicie el procedimiento. El propietario también puede iniciar un procedimiento por retención de posesión por otros motivos, como subarrendamiento ilegal, vivienda no habitual, uso ilegal o vencimiento del contrato de arrendamiento cuando la ley no obliga a renovarlo.

Servicios jurídicos

Existen servicios jurídicos gratuitos para determinadas personas con bajos ingresos a las que se ha notificado documentos del Tribunal de Vivienda y necesitan ayuda para evitar el desalojo. Para obtener más información, llame al 212-577-3300 o 311.

Si usted o alguien que conoce sufre una crisis relacionada con la vivienda, llame al 311 o visite 311Online para obtener más información y recursos útiles.

C. Certificado de ocupación y pago del alquiler

Los inquilinos pueden tener una defensa ante una reclamación por alquiler en un edificio que ha sido alterado ilegalmente o para el que no existe un Certificado de ocupación vigente que indique que el espacio alquilado puede ser ocupado legalmente. Cada inquilino se enfrenta a una serie de circunstancias específicas y siempre debe buscar asesoramiento jurídico para garantizar la protección de sus derechos en lugar de limitarse a decidir no pagar el alquiler.

D. Actividad ilegal

Los inquilinos deben notificar a los propietarios de su edificio y a la policía cualquier actividad ilegal en sus edificios. Para proteger los edificios de narcotraficantes y vándalos, el administrador del edificio, el superintendente o el propietario deben reparar inmediatamente las cerraduras o los intercomunicadores rotos. Las cerraduras y los intercomunicadores rotos también pueden notificarse al 311.

E. Discriminación

En virtud de la legislación local, estatal y federal, los propietarios y sus representantes (ya sean empleados de la entidad propietaria, empresas de intermediación inmobiliaria, empresas de gestión o agentes, etc.), no pueden denegar la vivienda a posibles inquilinos por motivos de raza, color, religión/credo, origen nacional, sexo (incluido el acoso sexual), identidad de género, orientación sexual, edad, estado civil o de pareja, situación familiar, discapacidad, condición de extranjero o ciudadanía, condición de veterano o miembro del servicio militar activo, condición de víctima de violencia doméstica, acoso y delitos sexuales, ocupación legal o fuente de ingresos legal. Además, no se puede denegar la vivienda a los inquilinos por tener hijos. Fair Housing NYC —un esfuerzo conjunto del HPD y la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York (NYC Commission on Human Rights, CCHR)— proporciona información sobre las clases protegidas por la Ley de Derechos Humanos de la Ciudad, quién puede ser considerado responsable de discriminación en la vivienda, cómo presentar una reclamación por discriminación en la vivienda, oportunidades de vivienda asequible, la diferencia entre los derechos a una vivienda justa y los derechos de los inquilinos, y cómo acudir a un tribunal de vivienda. El sitio web de Fair Housing NYC, www.nyc.gov/fairhousing, también ofrece información sobre recursos, material multilingüe descargable y avisos de próximos eventos sobre vivienda justa abiertos al público. Los inquilinos que crean haber sufrido discriminación en materia de vivienda pueden presentar reclamaciones en el plazo de un año a partir del incidente llamando al 311 y siendo dirigidos al CCHR.

Si ha intentado comprar o alquilar una casa o apartamento y cree que se han infringido sus derechos civiles, puede presentar una reclamación ante la Oficina de Cumplimiento de la Ley del CCHR. La Ley de Derechos Humanos de Nueva York exige que la reclamación se presente en el plazo de un año a partir del último acto de discriminación alegado. Para programar una cita, llame al 311 (o a los teléfonos 212-NEW-YORK o 212-306-7450).

**NO HAY LUGAR
PARA LA DISCRIMINACIÓN
EN LA VIVIENDA
EN LA CIUDAD
DE NUEVA YORK**

La discriminación puede expresarse así:

- "Instalar una rampa es caro y arruinaría el aspecto del edificio".*
- "No acepto vales".*
- "No tengo por qué hacer esa reparación; los inquilinos sin papeles no tienen los mismos derechos que los demás".*
- "Me dijeron que el apartamento estaba disponible, pero luego, cuando vieron que yo era negro, cambiaron de opinión".*

La Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York prohíbe discriminar a un residente o solicitante de vivienda por los siguientes motivos:

- Origen nacional, estatus migratorio, religión
- Género, identidad de género, expresión de género, orientación sexual
- Discapacidad
- Ocupación, fuente de ingresos
- Presencia de niños, estado civil o de pareja, edad, raza, color, embarazo, condición de víctima de violencia doméstica, violencia sexual y acoso (a partir del 7/26/16)

VIVIENDA JUSTA. Es su derecho. Es su responsabilidad. Es la ley.

NYC Comisión de Derechos Humanos | Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda

Si ha sufrido discriminación, llame al 311 y pregunte por la Comisión de Derechos Humanos o llame a la línea de información de la Comisión al (718) 722-3131. Visite nyc.gov/fairhousingnyc. #FairHousingNYC

@NYCCHR @NYCHousing

F. Asociaciones de inquilinos

El art. 230 de la Ley de Propiedad Inmobiliaria ampara a los inquilinos que deseen organizar una asociación de inquilinos con el fin de proteger sus derechos a reparaciones, servicios, etc. Los inquilinos pueden constituir organizaciones de inquilinos, afiliarse a ellas y participar en ellas para proteger sus derechos. Los propietarios deben permitir que las organizaciones de inquilinos se reúnan, sin costo alguno, en cualquier sala comunitaria o social del edificio, incluso si el uso de la sala está normalmente sujeto al pago de una cuota. Las reuniones de la organización de inquilinos deben celebrarse a horas razonables y de forma pacífica que no obstruya el acceso a los locales. Los propietarios tienen prohibido acosar o tomar represalias contra los inquilinos que ejerzan sus derechos.

G. Mascotas

A menos que la mascota pueda considerarse un “animal de servicio” utilizado por personas ciegas, sordas o discapacitadas, la autorización de mascotas queda a discreción del propietario del edificio y suele estipularse en el contrato de alquiler. Si un inquilino tiene un animal de compañía en el apartamento sin permiso del propietario del edificio, puede considerarse una infracción grave del contrato de alquiler y puede ser motivo para rescindir el contrato. Además, muchos animales no pueden tenerse legalmente como mascotas en la ciudad de Nueva York. Para obtener más información sobre la normativa relativa a las mascotas, llame al 311 para ponerse en contacto con el Departamento de Salud e Higiene Mental (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH).



H. Ley de protección de datos de los inquilinos

En virtud de la Ley local 63 de 2021, los propietarios de viviendas múltiples que utilicen sistemas de acceso inteligente (sin llave), incluidos, entre otros, llaveros, tecnología electrónica o informatizada, tarjeta de identificación por radiofrecuencia, aplicación de teléfono móvil, identificadores biométricos o cualquier otra tecnología digital para permitir la entrada a una vivienda múltiple de clase A, a zonas comunes de dicha vivienda múltiple o a una unidad de vivienda individual, deben proporcionar a los inquilinos una política de conservación de datos y privacidad. El sistema de acceso inteligente debe contar con sólidas medidas de seguridad y protecciones para salvaguardar la seguridad y los datos de los inquilinos y sus invitados. Para obtener más información sobre la protección de los inquilinos en relación con los sistemas de acceso inteligentes, visite www.nyc.gov/hpd.

Recursos para solicitantes de viviendas asequibles

A. Cómo solicitar una vivienda asequible

NYC crea oportunidades de vivienda asequible para los neoyorquinos de muchos niveles y tamaños de ingresos familiares. Estos apartamentos se ofrecen en alquiler o compra mediante un sistema de sorteo aleatorio.

Proceso de solicitud

NYC Housing Connect es su portal en línea para encontrar y solicitar oportunidades de alquiler y compra de propiedades asequibles en los cinco distritos de la ciudad de Nueva York. Los posibles inquilinos y compradores de viviendas pueden encontrar anuncios de viviendas asequibles en NYC Housing Connect y en publicaciones locales y de toda la ciudad. Los anuncios contienen instrucciones sobre cómo presentar la solicitud a través de Housing Connect o en papel, así como los requisitos de ingresos y tamaño de la unidad familiar para las unidades asequibles, que pueden variar de una urbanización a otra. Los anuncios también contienen información sobre las reservas y las preferencias de selección.

Recursos adicionales

- Visite la página **Learn en NYC Housing Connect** para acceder a videos de formación que le enseñarán a crear su cuenta, completar su perfil y empezar a solicitar una vivienda asequible: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/about-us/training>.
- Visite la página de **información en NYC Housing Connect** para obtener más información sobre el proceso de solicitud y los recursos disponibles: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/faq>.
- Lea las guías de solicitud de HPD de **Housing Connect** que pueden ayudar a comprender cómo preparar y solicitar una vivienda asequible: www.nyc.gov/hpd/findhousing.

Requisitos

Cualquiera puede solicitar una vivienda asequible, pero para poder participar hay que tener al menos 18 años y los ingresos de la unidad familiar deben estar dentro de un rango específico para cada oportunidad de vivienda asequible, o bien disponer de un vale que cubra el alquiler. Los solicitantes deben cumplir requisitos adicionales de elegibilidad, incluidos límites de activos, para poder presentar la solicitud. Para más información, consulte la página web de la HPD “Do You Qualify?” (¿Cumple los requisitos?) en nyc.gov/hpd/findhousing.

Embajadores de la vivienda

El Programa de Embajadores de la Vivienda del HPD es una red de organizaciones comunitarias que ayudan a la gente a preparar y solicitar loterías de viviendas asequibles. El HPD colabora con los Embajadores de la Vivienda para garantizar que los solicitantes de viviendas asequibles de las diversas comunidades de la ciudad tengan acceso a información actualizada y coherente, materiales y asistencia en el proceso de solicitud de viviendas asequibles.



Para obtener más información o programar una cita con un Embajador de la Vivienda, visite www.nyc.gov/housing-ambassadors.



B. Exención del aumento de alquiler

Los inquilinos que reúnan los requisitos para acogerse al Programa de Exención del Aumento del Alquiler para Personas Mayores (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) o al Programa de Exención del Aumento del Alquiler para Discapacitados (Disability Rent Increase Exemption, DRIE) pueden ver congelado su alquiler al nivel actual y quedar exentos de futuros aumentos.

Para ambos programas, los ingresos combinados de todos los que viven en el apartamento deben ser de \$50,000 o menos, el solicitante debe pagar más de un tercio de los ingresos mensuales totales combinados del hogar para el alquiler, y alquilar un apartamento que está regulado por HCR (es decir, alquiler controlado o alquiler estabilizado o apartamentos de hotel estabilizado) y ser nombrado en el contrato de arrendamiento u orden de alquiler, o haber sido receptor de derechos de sucesión con respecto al apartamento.

Para ser elegible para el SCRIE, el solicitante debe tener al menos 62 años. Para ser elegible para la DRIE, el solicitante debe tener al menos 18 años y ser beneficiario de la Seguridad de Ingreso Suplementario (Supplemental Security Income, SSI), del Seguro de Incapacidad de la Seguridad Social (Social Security Disability Insurance, SSDI), de la pensión o indemnización por incapacidad del Departamento de Asuntos de Veteranos de EE.UU., de determinadas prestaciones de pensión o indemnización por incapacidad proporcionadas por el Servicio Postal de Estados Unidos o de Medicaid por incapacidad si el solicitante ha recibido SSI o SSDI en el pasado.

Para obtener más información, visite www.nyc.gov/rentfreeze. También puede enviar una consulta a www.nyc.gov/contactscrie o www.nyc.gov/contactdrie, o llamar al 311. También puede programar una cita con la oficina del Programa de alquiler congelado en www.nyc.gov/dofappointments.

C. Información de contactos útiles sobre otros asuntos relacionados con la vivienda

311 es el número de teléfono de la ciudad de Nueva York para información y servicios gubernamentales. Todas las llamadas al Centro de contacto con el cliente 311 son atendidas por un operador, 24 horas al día, siete días a la semana, y la información se facilita en más de 170 idiomas. Marque el 311 desde dentro de la ciudad o 212-NEW YORK si se encuentra fuera de los cinco distritos, o utilice la opción en línea en nyc.gov/311. Puede llamar al 212-504-4115. También puede utilizar la aplicación móvil NYC311 para algunos servicios.

Departamento de Edificios (DOB) de la Ciudad de Nueva York
nyc.gov/dob

Ayuntamiento de Nueva York
council.nyc.gov

Oficina del Alcalde de Nueva York para la Protección de los Inquilinos (MOPT)
nyc.gov/tenantprotection

Oficina del Alcalde de Nueva York para Personas con Discapacidad (MOPD)
nyc.gov/mopd

212-NEW YORK o 711
(Servicio de retransmisión para sordos y personas con discapacidad auditiva).

Comisión de Derechos Humanos de Nueva York (CCHR)
nyc.gov/cchr

Oficina del Defensor Público de la Ciudad de Nueva York
212-669-7250
<https://pubadvocate.nyc.gov/>

Fiscal General del Estado de Nueva York
1-800-771-7755.

División de Renovación de Viviendas y Comunidades del Estado de Nueva York (HCR)
1-866-275-3427
rentinfo@nyshcr.org
<http://www.nyshcr.org/Forms/Rent/>

D. Centro de atención al cliente de HPD

CUMPLIMIENTO DE LOS CÓDIGOS

MANHATTAN

94 Old Broadway, 7th Floor, New York, NY 10027
212-863-5030

BRONX

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7050

BROOKLYN

345 Adams Street, Brooklyn, NY 11201
212-863-8060

701 Euclid Avenue, Brooklyn, NY 11208
212-863-6620

STATEN ISLAND

10 Richmond Terrace, Staten Island, NY 10301
212-863-8100

QUEENS

120-55 Queens Boulevard, Kew Gardens, NY 11424
212-863-5990

PINTURA A BASE DE PLOMO

212-863-5501

PRESERVACIÓN DE BARRIOS

Bronx y Manhattan

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7100

Brooklyn, Queens y Staten Island

345 Adams Street, 10th floor, Brooklyn, NY 11201
212-863-7400

Comuníquese con la oficina local del distrito para conocer el horario de atención al público.

TimeTap



TimeTap es un software de programación de citas en línea que permite a los propietarios/inquilinos reservar una cita para hablar con un representante de cumplimiento de los códigos seleccionado sobre reclamaciones e infracciones en materia de vivienda.

Las citas se realizan por teléfono o virtualmente a través de Microsoft Teams. Para obtener más información y para programar una cita en TimeTap, visite nyc.gov/hpd. Recibirá una confirmación por correo electrónico una vez que se haya programado una cita.