

## Preguntas frecuentes:

- No tengo calefacción ni agua caliente en mi apartamento. ¿Qué puedo hacer?
- Mi arrendador se niega a hacer reparaciones en mi apartamento. ¿Qué puedo hacer?
- ¿Puede mi arrendador entrar en mi apartamento en cualquier momento?
- Mi arrendador ha cambiado las cerraduras en mi apartamento. ¿Puede el arrendador cambiar las cerraduras en mi apartamento?
- ¿Qué puedo hacer?
- Le debo renta a mi arrendador y éste ha demandado que se la pague. ¿Qué debo hacer?
- ¿Puedo compartir mi apartamento con otra persona?
- Mi arrendador me aumentó la renta. Pienso que es muy alta. ¿Qué puedo hacer?
- ¿Tengo derecho a que me pinten mi apartamento?
- ¿Cuál es la ley de la Ciudad acerca de las pinturas con base de plomo?
- ¿Cuáles son las normas acerca de vivir en sótanos y piezas subterráneas?
- El arrendador dice que se debe instalar en mi apartamento un dispositivo de detección de monóxido de carbono y que yo debo pagar por dicho dispositivo.
- ¿Se me debe devolver mi depósito de garantía?
- ¿Cuáles son mis responsabilidades como arrendatario?
- ¿Qué debo hacer si el propietario del edificio donde vivo me está acosando?
- ¿Puede el propietario de un edificio discriminarme?
- ¿Puedo tener animales domésticos en mi apartamento?
- Necesito una vivienda con precio asequible. ¿Cómo me puede ayudar el HPD?
- ¿Qué es una preferencia comunitaria?
- ¿Cómo puedo comprar una casa patrocinada por la Ciudad?
- ¿Cómo funciona el proceso de la lotería?
- ¿Qué pasa después de que la lotería ha sido completada?
- ¿Cuánto tiempo toma el proceso de entrevista para comprar una casa?
- ¿Qué significa el que no reciba una llamada solicitando una entrevista?
- ¿Qué es el Programa de Exención de Aumento de la Renta para Personas de la Tercera Edad (SCRIE, por sus siglas en inglés)?
- ¿Cómo solicito participar en el Programa de SCRIE?
- Soy propietario de un edificio de apartamentos con arrendatarios difíciles. ¿Qué puedo hacer?
- ¿Qué programas ofrece el HPD para ayudarme a reparar mi casa o edificio de apartamentos?
- ¿Con qué frecuencia deben los propietarios registrar sus edificios en el HPD?
- ¿Cómo puedo determinar si soy propietario de un edificio de Ocupación de Una Sola Habitación (SRO, por sus siglas en inglés) y qué reglamentos se aplican?
- ¿Cómo corrijo las infracciones y limpio mi récord?
- ¿Cómo pago los cargos del Programa de Reparaciones de Emergencia (ERP, por sus siglas en inglés)?
- ¿Por qué hay infracciones viejas en el sitio?
- ¿Puedo refinanciar una hipoteca de una casa comprada a través del Programa de Asociación para Compra de Casas Nuevas o del Programa Nehemiah?
- ¿Qué deben proporcionar los propietarios de edificios a la Cruz Roja en caso de una emergencia que afecte todo el edificio como un incendio o una orden de desocupación?
- ¿Cómo me pongo en contacto con el HPD para obtener más información?

- **No tengo calefacción ni agua caliente en mi apartamento. ¿Qué puedo hacer?**

Por ley, los propietarios de residencias deben proporcionar calefacción adecuada entre el 1 de octubre y el 31 de mayo. Durante este período, entre las 6:00 a.m. y las 10:00 p.m., si la temperatura exterior es menos de 55 grados Fahrenheit, los propietarios deben calentar los apartamentos al menos a una temperatura de 68 grados Fahrenheit. Entre las 10:00 p.m. y las 6:00 a.m., si la temperatura exterior es menos de 40 grados Fahrenheit, los propietarios deben calentar los apartamentos a una temperatura de al menos 55 grados Fahrenheit. Los propietarios también deben proporcionar agua caliente a una temperatura constante mínima de 120 grados Fahrenheit durante todo el año.

Los arrendatarios cuyos propietarios de edificios no les proporcionan calefacción o agua caliente adecuadas deben primero hablar con el propietario o el administrador del edificio acerca del problema. Si un propietario no restaura la calefacción y el agua caliente, los arrendatarios deben llamar al Centro de Servicios a los Ciudadanos de la Ciudad al 311, abierto las 24 del día, los siete días de la semana, para presentar una queja (se puede acceder al 311 fuera de la Ciudad de Nueva York marcando el (212) NEW YORK).

---

- **Mi arrendador se niega a hacer reparaciones en mi apartamento. ¿Qué puedo hacer?**

**Si usted es un arrendatario en un edificio de propiedad privada**, hay varias cosas que puede hacer para que el arrendador haga reparaciones; no obstante, usted puede tomar las siguientes medidas para establecer un récord:

1. Ponerse en contacto con el superintendente del edificio acerca de las reparaciones.
2. Si el superintendente o la compañía administradora no responden, escriba una carta al propietario del edificio describiendo el problema en su apartamento y pida que las reparaciones se hagan antes de una fecha determinada. Usted debe enviar la carta al propietario y a la compañía administradora por correo certificado y guardar una copia para sus archivos.
3. Si usted no recibe respuesta a su carta, debe intentar ponerse en contacto con el propietario en persona o por teléfono. Infórmele que si no se llevan a cabo las reparaciones, el arrendatario tendrá que presentar una queja. Lleve un registro de todos sus intentos de obligar al arrendador a hacer las reparaciones, el cual le será útil en la corte.

Si el propietario sigue sin responder o no proporciona servicios esenciales, usted puede reportar la situación al Centro de Servicios a los Ciudadanos de la Ciudad al 311 (se puede acceder al 311 fuera de la Ciudad de Nueva York marcando el (212) NEW YORK). Para las personas con problemas auditivos, el número de la TTY (línea para personas con problemas auditivos) es el (212)

504-4115. El Centro está abierto las 24 horas del día, los siete días de la semana.

Usted también puede interponer una acción contra el arrendador ante la Corte de Viviendas para obtener una orden para corregir las condiciones. Este tipo de casos se denominan Acción HP. Las acciones HP son juicios interpuestos por arrendatarios o grupos de arrendatarios contra arrendadores para obligarlos a hacer reparaciones y proporcionar servicios esenciales, como calefacción y agua caliente. Si un arrendador no hace reparaciones o no proporciona un servicio importante, podría ser una infracción del Código de Mantenimiento de Viviendas de la Ciudad de Nueva York o de la Ley de Viviendas Múltiples. En una acción HP, un juez puede ordenar a un arrendador a corregir las infracciones. Si usted desea entablar un procedimiento HP contra su arrendador, vaya a la Oficina del Secretario en la Corte de Viviendas. Usted no necesita un abogado para iniciar un caso HP.

**Los arrendatarios que viven en edificios propiedad del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas (HPD, por sus siglas en inglés)** y tienen quejas acerca del mantenimiento de sus apartamentos deben llamar al 212-491-4229 o al 311.

**Los arrendatarios que viven en apartamentos con renta controlada o renta estabilizada** pueden ponerse en contacto con la oficina de la Administración de Rentas de la División Estatal de Renovación de Viviendas y Comunidades (DHCR, por sus siglas en inglés). Llame al 311 para obtener información. La DHCR podría imponer sanciones a los propietarios de edificios en forma de reducciones de renta si los problemas de un arrendatario son válidos.

**Los arrendatarios que tengan quejas de mantenimiento acerca de apartamentos en edificios de la Autoridad de Viviendas de la Ciudad de Nueva York (NYCHA, por sus siglas en inglés)** deben ir a su oficina de administración y llenar un boleto de trabajo.

---

- **¿Puede mi arrendador entrar en mi apartamento en cualquier momento?**

Generalmente no. No obstante, un arrendador puede entrar en el apartamento de su arrendatario en algunas situaciones. Por ejemplo, generalmente, el arrendador puede entrar en su apartamento:

1. En una hora razonable después de notificarle con razonable anticipación si el motivo de la entrada es
    - a. Proporcionarle reparaciones o servicios necesarios o acordados, o
    - b. De acuerdo con el contrato de arrendamiento, o
    - c. Para mostrar el apartamento a arrendatarios o compradores potenciales; y
  1. En caso de una emergencia, en cualquier momento y sin notificación.
-

- **Mi arrendador ha cambiado las cerraduras en mi apartamento. ¿Puede el arrendador cambiar las cerraduras en mi apartamento?**

Cambiar las cerraduras en el apartamento de un residente sin darle al residente una llave sería una infracción de la Ley de Desalojo Ilegal (§26-521 del Código Administrativo de la CNY) si:

1. El residente es:
  - a. Un arrendatario o subarrendatario con un contrato de arrendamiento,
  - b. Un ocupante que ha vivido legalmente en el apartamento por más de treinta días (con o sin contrato de arrendamiento),
  - c. Un subarrendatario, compañero de cuarto o pariente que haya vivido en el apartamento al menos por treinta días (incluso si la persona no aparece en el contrato de arrendamiento y no haya hecho ningún pago directo al arrendador),
  - d. Un residente de una habitación de hotel con renta estabilizada que ha hecho una solicitud para un contrato de arrendamiento;  
y,
1. El arrendador no tiene una orden de desalojo.

- 
- **¿Qué puedo hacer?**

Usted puede ir a la estación de policía más cercana para denunciar que su arrendador le ha bloqueado ilegalmente la entrada a su apartamento. Usted también puede ir a la Corte de Viviendas y entablar una acción de "bloqueo ilegal de entrada" (§853 de la Ley de Procedimientos de Acciones de Bienes Raíces). Antes de ir a la corte, usted debe ponerse en contacto con un Asesor Legal o con Servicios Legales para determinar si reúne las condiciones para una representación legal gratis. Si usted no reúne las condiciones, podría ponerse en contacto con un abogado privado para que le ayude a iniciar el caso. Aunque usted no tenga un abogado, puede ir a la Corte de Viviendas y hablar con el Secretario acerca de cómo entablar una acción de bloqueo ilegal de entrada. Cuando vaya a la corte, debe llevar todos los documentos y otros materiales que usted tenga que demuestren que usted es residente de su apartamento/edificio.

Si usted cree o sospecha que le será bloqueada la entrada a su apartamento, debe estar preparado con la documentación necesaria para establecer que usted es el ocupante legal del apartamento. Por consiguiente, es conveniente que saque copias de todos los documentos que usted tenga que demuestren que reside con una persona amiga o un pariente que no vive en el apartamento. También debe llevar los documentos con usted siempre que salga del apartamento para que pueda establecer ante el Departamento de Policía y/o la Corte que usted

es el ocupante legal. Entre los documentos que le serán útiles se cuentan, entre otros:

1. Un contrato de arrendamiento,
2. Los recibos de la renta,
3. Facturas de servicios públicos u otras facturas que le hayan sido enviadas con respecto a su apartamento (teléfono, cable, etc.),
4. Correo dirigido a usted o documentos emitidos en su nombre en su apartamento (cartas, tarjeta de registro como votante, licencia de conducir, etc.),
5. Cualquier documentación de acoso anterior por parte del arrendador o conflictos con el mismo.

---

---

- **Recibí una notificación de mi arrendador. ¿Qué debo hacer?**

Depende del tipo de notificación que recibió.

---

---

- **Le debo renta a mi arrendador y éste ha demandado que se la pague. ¿Qué debo hacer?**

Esto depende de si tiene o no un contrato de arrendamiento y de los motivos por los que no ha pagado. Recuerde que el arrendador debe acudir a la corte para obtener el permiso de desalojarlo. Usted no puede ser desalojado sin el permiso de la corte. La demanda de la renta no es un documento de la corte y no es un caso de desalojo. Generalmente, el arrendador debe demandar el pago de la renta antes de ir a la corte. Si usted no paga la renta, debe recibir una Notificación de Petición y una Petición de una orden para desalojarlo de su apartamento por no pagar la renta (Procedimiento por falta de pago).

Si no está reteniendo la renta para hacer reparaciones, debe pagar la renta para no ser demandado judicialmente. Si no tiene el dinero, podrá visitar un Centro de Trabajo de la Administración de Recursos Humanos (HRA, por sus siglas en inglés) de la Ciudad de Nueva York para averiguar si reúne las condiciones para obtener asistencia de emergencia. Para encontrar la dirección del Centro de Trabajo apropiado, donde usted podrá presentar una solicitud de asistencia de emergencia, puede llamar a la línea de información de la HRA al (877) 472-8411.

Si usted está reteniendo la renta porque su apartamento necesita reparaciones, asegúrese de guardar el dinero para la renta y mantenerlo en un lugar seguro, como una cuenta bancaria. No obstante, no es recomendable retener la renta para hacer reparaciones a menos que tenga asistencia legal.

---

---

- **¿Puedo compartir mi apartamento con otra persona?**

Usualmente sí. Si usted arrendó el apartamento para usted mismo, usted puede permitir a su familia inmediata y a una persona adicional y sus niños dependientes a pasarse con usted. No obstante, hay leyes para evitar el congestionamiento de los apartamentos y el arrendador puede limitar el número de personas que se pueden pasar con usted al apartamento. Si usted desea compartir su apartamento, debe continuar viviendo en el apartamento a menos que desee subarrendar el apartamento con permiso del propietario.

Usted debe comunicar a su arrendador el nombre de cualquier arrendatario nuevo en su apartamento dentro del término de 30 días a partir de la fecha en que esa persona se pasó a su apartamento o dentro del término de 30 días a partir de la fecha en que se lo pida el arrendador. (§235(f) de la Ley de Bienes Raíces).

---

- **Mi arrendador me aumentó la renta. Pienso que es muy alta. ¿Qué puedo hacer?**

Si su apartamento está sujeto a control de la renta o a estabilización de la renta, la División de Renovación de Viviendas y Comunidades (DHCR) de la Ciudad de Nueva York y la Junta de Directrices de Rentas determinan el monto por el cual su arrendador puede aumentarle la renta. Si usted no conoce el estatus de su apartamento, puede llamara a la DHCR al (718) 739-6400. La DHCR puede también contestarle cualquier pregunta acerca de si el monto del aumento es muy alto.

Si su apartamento no está regulado, la DHCR no regula su renta. Si usted tiene un contrato de arrendamiento, la renta legal es la que aparece en el contrato de arrendamiento y únicamente se puede aumentar como lo permita el contrato de arrendamiento o al vencimiento de dicho contrato. Si usted no tiene un contrato de arrendamiento, el arrendador puede aumentarle la renta a cualquier monto que él desee, siempre que el arrendador le informe un mes antes del aumento de la renta. Si usted no paga el aumento, el arrendador puede desalojarlo si usted recibió una notificación legalmente adecuada del aumento.

Si usted vive en un complejo de viviendas públicas o subvencionadas, los aumentos de la renta que usted paga están sujetos a reglamentos para ese complejo de viviendas y usualmente se relacionan con el ingreso de su familia.

---

- **¿Tengo derecho a que me pinten mi apartamento?**

Sí, el arrendador debe pintar los apartamentos ocupados en viviendas múltiples (edificios con tres o más apartamentos) cada tres años. (§27-2013 del Código Administrativo de la Ciudad de Nueva York).

---

- **¿Cuál es la ley de la Ciudad acerca de las pinturas con base de plomo?**

La ley sobre el plomo de la Ciudad exige a los propietarios de viviendas múltiples reparar todos los descascaramientos, rajaduras, escamaduras, desprendimientos, formación de ampollas o burbujas en pinturas, astilladuras o pérdida de pintura de cualquier forma. La ley exige asimismo que los propietarios de dichos edificios

averigüen si viven niños menores de siete años en el edificio y que inspeccionen visualmente los apartamentos una vez al año para determinar si hay peligros de plomo. Las infracciones relacionadas con las pinturas con base de plomo deben ser reparadas utilizando prácticas de trabajo seguras, dentro de los términos especificados por la ley y las normas del HPD.

Para reportar pintura que se esté descascarando u otras infracciones potenciales relacionadas con el plomo, los arrendatarios pueden llamar al Centro de Servicios a los Ciudadanos de la Ciudad, abierto las 24 horas del día, los siete días de la semana, al 311.

---

- **¿Cuáles son las normas acerca de vivir en sótanos y piezas subterráneas?**

Los sótanos y las piezas subterráneas son muy diferentes. Un sótano es un piso parcialmente por debajo del nivel del bordillo de la acera pero con al menos la mitad de su altura sobre el bordillo. Una pieza subterránea es un espacio encerrado con más de la mitad de su altura por debajo del nivel del bordillo de la acera.

Los sótanos y las piezas subterráneas de las viviendas múltiples no pueden ser ocupados a menos que las condiciones cumplan con los requisitos mínimos de luz, aire, higiene y salida y hayan recibido la aprobación del Departamento de Edificios de la Ciudad de Nueva York.

Las piezas subterráneas en las viviendas privadas NUNCA pueden ser arrendadas ni ocupadas legalmente. (Se puede instalar en una pieza subterránea una cocina adicional siempre que se obtenga la aprobación del Departamento de Edificios antes de la instalación de la misma.) Los sótanos en las viviendas privadas NUNCA pueden ser arrendados ni ocupados legalmente a menos que las condiciones cumplan con los requisitos mínimos de luz, aire, higiene y salida y hayan recibido la aprobación del Departamento de Edificios. (Debido a que el arrendamiento de un sótano en una vivienda para dos familias tendría como resultado la conversión de una vivienda privada en una vivienda múltiple, los sótanos de las viviendas para dos familias no pueden ser arrendados a menos que todo el edificio cumpla con la Ley de Viviendas Múltiples de la Ciudad de Nueva York.)

Los propietarios con sótanos y piezas subterráneas convertidos ilegalmente podrían tener que hacer frente a sanciones civiles y penales. Los ocupantes de apartamentos con sótanos y piezas subterráneas ilegales tienen que hacer frente a peligros potenciales como envenenamiento por monóxido de carbono, luz y ventilación inadecuadas y salida inadecuada en caso de un incendio. Los ocupantes de apartamentos con sótanos y piezas subterráneas ilegales podrían recibir una orden de la Ciudad de desocupar o abandonar cualquier apartamento con sótano o pieza subterránea ilegales.

Para más información y/o quejas relacionadas con sótanos o piezas subterráneas ilegales, llame al Centro de Servicios a los Ciudadanos de la Ciudad al 311. Las quejas serán dirigidas al Departamento de Edificios de la Ciudad de Nueva York.

---

- **El arrendador dice que se debe instalar en mi apartamento un dispositivo de detección de monóxido de carbono y que yo debo pagar por dicho dispositivo.**

El propietario tiene que instalar un dispositivo de detección de monóxido de carbono en su apartamento. Es su obligación mantener ese dispositivo y

reemplazarlo si se pierde o no funciona. El propietario puede exigirle pagar \$25 para reembolsarle el costo de esa instalación. [Son aplicables algunas excepciones limitadas. Haga clic aquí para detalles.](#)

---

- **¿Se me debe devolver mi depósito de garantía?**

Sí, al final del arrendamiento usted tiene derecho a que se le devuelva su depósito de garantía con intereses. Antes de devolverle su depósito el arrendador puede revisar el apartamento para determinar si usted ha ocasionado algún daño. Si usted no ocasionó ningún daño al apartamento, el arrendador le debe devolver el monto total de su depósito con intereses. Si usted ocasionó algún daño, está permitido al arrendador deducir el costo de la reparación del daño antes de devolverle el saldo de su depósito de garantía.

---

- **¿Cuáles son mis responsabilidades como arrendatario?**

Los arrendatarios deben cumplir con las disposiciones de la ley y son responsables de las infracciones causadas por actos voluntarios, negligencia grave y abuso. Estas acciones, así como rehusarse irrazonablemente a permitir el acceso al apartamento al propietario o su agente o empleado para hacer reparaciones o mejoras exigidas por el Código de Mantenimiento de Viviendas y la Ley de Viviendas Múltiples, podrían ser base para procedimientos de desalojo. Visite los siguientes enlaces para leer las secciones del Código de Mantenimiento de Viviendas en "[Deberes de los arrendatarios](#)" e "[Infracciones de los arrendatarios como fundamentos para el desalojo.](#)"

---

- **¿Qué debo hacer si el propietario del edificio donde vivo me está acosando?**

La ley prohíbe a los propietarios de viviendas acosar a sus arrendatarios para obligarlos a desocupar sus apartamentos. Algunos ejemplos de acoso incluyen abuso verbal o físico, retención sistemática de servicios o intimidación física o mental persistente.

Los arrendatarios que viven en apartamentos con renta regulada y consideran que están siendo acosados por el propietario del edificio pueden ponerse en contacto con la Oficina de Administración de las Rentas de la División de Renovación de Viviendas y Comunidades de la Ciudad de Nueva York. Llame al 311 para obtener información o visite la página web de la DHCR en [www.dhcr.state.ny.us](http://www.dhcr.state.ny.us).

Los arrendatarios que viven en edificios que no tienen renta regulada y consideran que están siendo acosados podrían tener fundamentos para entablar una acción legal ante la Corte de Viviendas contra los propietarios de los edificios donde viven. Los arrendatarios pueden consultar con un abogado y contratar sus servicios antes de iniciar cualquier demanda judicial. Los arrendatarios que no pueden costear una representación legal podrían tener derecho a recibir asistencia gratis o poco costosa de la Sociedad de Asistencia Legal (Legal Aid Society), a la que se puede llamar al (212) 577-3300. Los arrendatarios también pueden buscar asistencia legal de los [Asesores Jurídicos de Prácticas Equitativas de Vivienda \(Fair Housing Counselors\)](#) que ofrecen servicios de asesoramiento y Mediación en la Corte

de Viviendas. Hay también asistencia disponible en [las mesas de información establecidas en la Corte de Viviendas](#).

---

- **¿Puede el propietario de un edificio discriminarme?**

Por ley, los propietarios no pueden negar a los arrendatarios potenciales una vivienda debido a raza, color, religión, nacionalidad, sexo, preferencia sexual, edad, estado civil (marital), discapacidad, estatus migratorio u ocupación legal. Asimismo, no se puede negar una vivienda a los arrendatarios debido a que sus niños residen o van a residir con ellos.

Los arrendatarios que consideran que han sido discriminados pueden presentar quejas dentro del término de un año a partir de la fecha del incidente llamando a la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York.

---

- **¿Puedo tener animales domésticos en mi apartamento?**

A menos que el animal doméstico pueda ser considerado como un "animal de servicio" usado por personas ciegas, sordas o discapacitadas, permitir animales domésticos es a discreción del propietario del edificio y usualmente se estipula en el contrato de arrendamiento. Si un arrendatario mantiene un animal doméstico en el apartamento sin el permiso del propietario del edificio, podría considerarse una infracción grave del contrato de arrendamiento y podría ser base para dar por terminado el arrendamiento. Además, muchos animales no pueden mantenerse legalmente como mascotas en la Ciudad de Nueva York. Para más información sobre regulaciones sobre animales domésticos, llame al Departamento de Licencias para Perros del Departamento de Salud al 311.

---

- **Necesito una vivienda con precio asequible. ¿Cómo me puede ayudar el HPD?**

Información acerca de apartamentos para rentar con precios asequibles rehabilitados a través de programas del HPD está disponible llamando a la [Línea Directa de Viviendas con Precios Asequibles](#) al 311 (se puede acceder al 311 fuera de la Ciudad de Nueva York marcando el (212) NEW YORK). Información acerca de opciones de compra de viviendas con precios asequibles también está disponible en esta página web en nuestra [homeownership page](#) y llamando al 311 para solicitar un conjunto de materiales para ser dueño de una casa. La Ciudad misma no vende casas, pero trabaja con profesionales de bienes raíces y patrocinadores comunitarios para comercializar casas. Usted verá listas de números telefónicos de nuestros socios en nuestra página de "homeownership" y tendrá que ponerse en contacto directamente con ellos para recibir una solicitud que sea específica para cada urbanización. La página web del HPD ofrece también [información general acerca de cómo comprar una casa en la Ciudad de Nueva York](#).

---

- **¿Qué es una preferencia comunitaria?**

El HPD da preferencia para vender o arrendar el 50% de todas las casas, cooperativas, condominios y apartamentos para arrendar que crea o rehabilita, a los actuales residentes del distrito de la junta comunitaria donde están localizadas las viviendas. Todos los solicitantes deben satisfacer los requisitos del programa individual para tener derecho a ser seleccionados mediante una lotería. La preferencia comunitaria fue establecida para proporcionar mayores oportunidades de vivienda a las personas que han residido por mucho tiempo en vecindarios de la Ciudad de Nueva York en los cuales el HPD ha hecho inversiones significativas para viviendas. También se da preferencia a [oficiales de la policía de la Ciudad de Nueva York](#) con uniforme y en servicio activo, personas con dificultad de movimiento y personas que tienen problemas de la vista.

---

- **¿Cómo puedo comprar una casa patrocinada por la Ciudad?**

El HPD ha desarrollado varios programas que permiten a familias de la Ciudad de Nueva York comprar casas nuevas construidas en terrenos baldíos propiedad de la Ciudad o casas propiedad de la Ciudad recientemente renovadas. Las subvenciones de la Ciudad y otros instrumentos de financiamiento se utilizan para hacer estas casas asequibles a familias con ingresos bajos, moderados y medianos. Las solicitudes están disponibles del urbanizador o agente de mercadotecnia contratado por el urbanizador para comercializar las casas. La información para contacto de cualquier urbanizador que actualmente esté aceptando solicitudes está disponible en la página web del HPD, [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd). El HPD exige a los urbanizadores de casas y apartamentos patrocinados por la Ciudad anunciar en un diario metropolitano de la Ciudad de Nueva York, un periódico de la comunidad donde se encuentran las casas/los apartamentos, y en un periódico étnico. El HPD no proporciona solicitudes para casas vendidas a través de programas patrocinados por la Ciudad. Los compradores de las casas se seleccionan a través de una [lotería](#) supervisada por el HPD.

Muchas personas han expresado interés por comprar edificios ruinosos para arreglarlos ellas mismas. El HPD no vende edificios en condiciones ruinosas al público en general. Ocasionalmente vendemos un edificio al valor de mercado cuando tenemos edificios en mejores condiciones físicas. Se da a los actuales arrendatarios en buena situación la primera oportunidad para comprar su edificio. Si los arrendatarios no están interesados en comprar o no pueden comprar, el edificio se ofrece al público en general a través de un proceso de Solicitud de Ofertas como parte del programa [Ventas de Activos \(Asset Sales\)](#). Los interesados deben llamar al (212) 863-7337.

---

- **¿Cómo funciona el proceso de la lotería?**

Una semana después de la fecha tope para recibir solicitudes, el urbanizador de las casas y un representante del HPD van a la Oficina de Correos para retirar todas las solicitudes completadas recibidas dentro del período para recibir solicitudes. Ambas partes llevan las solicitudes selladas a un lugar separado, las revuelven con la mano y las introducen en una bolsa grande. Durante la lotería, el urbanizador saca al azar las solicitudes selladas de la bolsa y les asigna un número correspondiente al sobre y a la solicitud dentro del sobre. La información relevante contenida en la solicitud,

como el nombre del solicitante, su dirección, el tamaño de su familia, el ingreso y el distrito de la Junta Comunitaria, se ingresa en una hoja de registro. Este proceso se repite hasta que el número de solicitudes abiertas y registradas en la hoja de registro equivalga a, por lo menos, 20 veces el número de apartamentos/casas disponibles.

---

- **¿Qué pasa después de que se completa la lotería?**

Después del sorteo, el urbanizador programa entrevistas (en el orden numérico de la hoja de registro) con los propietarios de casas potenciales. Para que el proceso sea más eficaz, el HPD recomienda encarecidamente que el urbanizador entreviste a los solicitantes que satisfagan los diferentes requisitos de preferencia (residir en el distrito de la Junta Comunitaria donde esté localizada la urbanización, oficiales de la policía de la Ciudad de Nueva York con uniforme en servicio activo, personas con dificultad de movimiento, personas con problemas de la vista) antes de entrevistar a otros solicitantes.

Todos los solicitantes deben satisfacer los requisitos del programa individual para tener derecho a recibir la preferencia comunitaria. No se necesita pagar ningún cargo por solicitud o para el corredor. Si un solicitante pasa la entrevista, el urbanizador podría pedirle un cargo para realizar una verificación del crédito del solicitante.

---

- **¿Cuánto tiempo toma el proceso de entrevista para comprar una casa?**

Generalmente, el proceso de entrevista se completa dentro del término de un mes después de la fecha tope para las solicitudes. Debido al gran número de solicitudes presentadas para cada urbanización, únicamente los solicitantes seleccionados para una entrevista serán llamados para informarles sobre el estado de su solicitud. El mismo proceso de lotería se usa para seleccionar arrendatarios para urbanizaciones de arrendamiento patrocinadas por la Ciudad.

---

- **¿Qué significa el que no reciba una llamada solicitando una entrevista?**

Los solicitantes no recibirán una llamada para una entrevista si 1) su solicitud no fue sacada antes de que el urbanizador alcanzara la cantidad correspondiente a 20 veces el número de casas/apartamentos disponibles para venta o arrendamiento; 2) no reunieron las condiciones necesarias para el programa a través del cual se desarrolló la urbanización de casas/apartamentos, o 3) sus solicitudes se recibieron después de la fecha tope.

---

- **¿Qué es el Programa de Exención de Aumento de la Renta para Personas de la Tercera Edad (SCRIE, por sus siglas en inglés)?**

A través del Programa de Exención de Aumento de la Renta para Personas de la Tercera Edad (SCRIE), las personas de 62 años o mayores con ingresos anuales de menos de \$24,000 podrían reunir las condiciones para ser exentas de todo o de algún aumento de la renta, sobrecargos, evaluación de capital o aportaciones voluntarias de capital. Dependiendo del tipo de vivienda en que usted reside, usted podría tener derecho a recibir asistencia:

- Las personas de la tercera edad que viven en urbanizaciones de Mitchell-Lama and Redevelopment Company, cooperativas del Artículo XI establecidas bajo la Ley de Viviendas con Financiamiento Privado y cooperativas con asistencia federal pueden llamar al (212) 863-8494 para obtener información.
- Las personas de la tercera edad que viven en apartamentos con renta regulada deben llamar al [Departamento para las personas de la tercera edad \(Department for the Aging\)](#) al (212) 442-1000 para obtener información sobre SCRIE.
- Las personas de la tercera edad que son propietarias de casas, condominios o cooperativas privadas no supervisadas por el gobierno podrían reunir las condiciones para el Programa de Exención a Propietarios de Viviendas para Personas de la Tercera Edad. Para preguntas acerca de este programa, visite por favor el [Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York](#).

Las personas de la tercera edad que arriendan apartamentos que no tienen renta regulada no pueden obtener los beneficios del Programa de SCRIE.

---

- **¿Cómo solicito participar en el Programa de SCRIE?**

Usted puede bajar las siguientes solicitudes de SCRIE de nuestra página web:

- [Solicitud de Exención de Aumento de la Renta para Personas de la Tercera Edad \(SCRIE\) \(.PDF\)](#)
- [Solicitud de Exención de Evaluación de Capital o Aportaciones Voluntarias de Capital \(.PDF\)](#)

Estas solicitudes están disponibles en formato .PDF. Para bajarlas e imprimirlas, usted necesitará la copia más actualizada del Lector Adobe Acrobat. Este programa se puede bajar gratis en este enlace: ["Acrobat and the Web."](#)

---

- **Soy propietario de un edificio de apartamentos con arrendatarios difíciles. ¿Qué puedo hacer?**

La única manera legal para que el propietario de un edificio pueda desalojar a un arrendatario que no paga y se niega a mudarse voluntariamente es a través de un proceso de desalojo por falta de pago ante la Corte de Viviendas. Los propietarios deben obtener una sentencia de posesión y una "orden" para que el sheriff o el alguacil desalojen al arrendatario.

Muchos contratos de arrendamiento contienen cláusulas de "conducta perjudicial (nuisance)" que, bajo ciertas circunstancias, permiten a los propietarios de edificios entablar procedimientos de desalojo por conducta objetable. Generalmente se considera "conducta perjudicial" una conducta que amenaza la salud, la seguridad o la comodidad de los arrendatarios vecinos. Para justificar el desalojo, los propietarios de edificios deben presentar pruebas ante la Corte de Viviendas que demuestren que la conducta perjudicial fue persistente y grave. Para más información acerca de la Corte de Viviendas, llame a la Fuerza de Tarea de la Corte de Viviendas en toda la Ciudad al (212) 982-5512, abierta de lunes a viernes, de las 9 a.m. a las 5 p.m.

Los propietarios que piensan entablar procedimientos legales pueden consultar con un abogado con experiencia en asuntos de viviendas.

- 
- **¿Qué programas ofrece el HPD para ayudarme a reparar mi casa o edificio de apartamentos?**

A los propietarios de casas que reúnan las condiciones necesarias, el HPD ofrece [préstamos de rehabilitación con interés bajo](#) en vecindarios por toda la ciudad. La agencia trabaja también con Servicios de Viviendas Vecinales (NHS, por sus siglas en inglés) para ofrecer varios préstamos con tasas por debajo de las del mercado. Para más información acerca de estos programas de préstamos, llame al (212) 863-5300 o vea nuestra sección de [programas de préstamos a propietarios de edificios](#).

Los propietarios de edificios de apartamentos que necesiten reparaciones de sistemas como nuevas cañerías o sistemas eléctricos podrían encontrar asistencia a través del programa de préstamos del HPD como el [Programa de Préstamos del Artículo 8A](#). Los propietarios de edificios de apartamentos que necesiten una rehabilitación más amplia pueden buscar ayuda económica del [Programa de Préstamos Compartidos por varios Bancos \(PLP, por sus siglas en inglés\)](#). Los propietarios deben tomar en cuenta el Programa de Préstamos para Edificios Pequeños.

Los [Programas de Incentivos Fiscales](#) del HPD proporcionan reducción impositiva temporal a propietarios que construyen nuevas viviendas o renuevan su propiedad.

Una vez al mes, el personal del HPD viaja a un distrito municipal (borough) diferente para organizar la [Noche de los Propietarios: Una noche para ayudar a los dueños de propiedades en la Ciudad de Nueva York](#). Obtenga información acerca de la disponibilidad de préstamos con intereses bajos, cursos educativos gratis y asesoramiento gratis para propietarios.

Si desea recibir correos electrónicos del HPD con información para propietarios de edificios residenciales, incluyendo detalles sobre las próximas *Noches de Propietarios*, visite el [Centro de Actualización de Suscripciones de Correos Electrónicos del HPD en la CNY](#).

- 
- **¿Con qué frecuencia deben los propietarios registrar sus edificios en el HPD?**

El Código de Mantenimiento de Viviendas exige a los propietarios de viviendas múltiples registrar sus edificios en el HPD anualmente. Se definen las "Viviendas múltiples" como edificios con tres o más unidades habitacionales. Las viviendas para una o dos familias no se tienen que registrar excepto si el propietario reside fuera de la Ciudad. En tales casos, el edificio tiene que ser administrado por un agente de la Ciudad de Nueva York y registrarse en la [Unidad de Asistencia para Registros](#) del HPD. Los edificios que contienen seis o más unidades habitacionales deben registrarse antes del 1 de abril de cada año y los edificios que contienen cinco o menos unidades habitacionales deben registrarse antes del 1 de octubre de cada año. El HPD puede demandar a los propietarios que no registran sus edificios de acuerdo con la ley. Información y formularios de registro transferibles están disponibles en la Unidad de Asistencia para Registros, a la que se puede llamar al 311 (se puede acceder al 311 fuera de la Ciudad de Nueva York, marcando el (212) NEW YORK).

Además de registrarse en el HPD, los propietarios de edificios que contienen apartamentos con renta regulada también tienen que registrar los apartamentos individuales con renta regulada anualmente en la División Estatal de Renovación de Viviendas y Comunidades (DHCR). Para más información, llame al 311.

- 
- **¿Cómo puedo determinar si soy propietario de un edificio de Ocupación de Habitaciones Individuales (SRO, por sus siglas en inglés) y qué reglamentos se aplican?**

Generalmente, las unidades de SRO consisten en uno o dos cuartos sin cocina completa y/o baños o los comparten con otras unidades. Las unidades de SRO con frecuencia están amuebladas y la renta se paga usualmente semanal o mensualmente.

Los edificios de SRO están sujetos a algunas regulaciones a las que no están sujetos otros edificios residenciales. Por ejemplo, los edificios de SRO deben proporcionar un retrete, un lavabo y un baño o ducha por cada seis unidades SRO. Además, todos los pisos en que residan arrendatarios tienen que tener baño. Cada habitación tiene una ocupación máxima de dos adultos, ningún residente puede ser menor de 16 años y cada dormitorio debe tener al menos una ventana que dé al exterior. Los administradores de edificios de SRO deben residir en el edificio. La División Estatal de Renovación de Viviendas y Comunidades (DHCR) de Nueva York regula las rentas de la mayoría de los edificios de SRO. Para más información acerca de las regulaciones que rigen las SRO, llame a la [Unidad de Cumplimiento de SRO](#) del HPD al (212) 863-8515.

Los propietarios de edificios de SRO que deseen alterar el número de habitaciones, transformar las habitaciones en apartamentos o alterar el número de cocinas o baños deben recibir primero un [Certificado de no acoso](#) del HPD. Para más información, vea las regulaciones relacionadas con el Certificado de no acoso o llame a la División de Litigios por Viviendas del HPD al (212) 863-8266.

- 
- **¿Cómo corrijo las infracciones y limpio mi récord?)**

Los propietarios de edificios pueden limpiar su récord de infracciones certificando que las infracciones fueron corregidas dentro del término requerido. Después de transcurrido ese término, los propietarios de edificios pueden presentar un formulario de Petición de Desistimiento ante su [Oficina de Aplicación del Código del Distrito Municipal \(Borough\)](#). Los propietarios de edificios también pueden obtener asesoramiento técnico de inspectores del Código en las [oficinas de Anti-Abandono del Distrito Municipal \(Borough\)](#) del HPD, sobre cómo corregir infracciones en sus edificios o celebrar [Acuerdos de Reparación Voluntaria](#). Los propietarios y otras partes interesadas pueden obtener copias impresas de infracciones por un costo nominal en una de las [oficinas de Aplicación del Código del Distrito Municipal \(Borough\)](#).

- 
- **¿Cómo pago los cargos del Programa de Reparaciones de Emergencia (ERP, por sus siglas en inglés)?**

Llame al (212) 863-6020 para indagar acerca o solicitar una copia de la factura que sirve de apoyo a una cuenta del ERP o para hacer una indagación acerca de pagos o saldos de cuentas. Todos los nuevos cargos están siendo facturados por el Departamento de Finanzas y se deben pagar en el Departamento de Finanzas. Esto se puede hacer por correo, incluyendo el talón de la factura o en cualquiera de las Oficinas de Recaudadores de la Ciudad en los cinco distritos municipales (boroughs). Además, tenga en cuenta que el número telefónico que se indica arriba es una línea automática con selecciones que varían. Como el mensaje no se repetirá, por favor preste mucha atención a las selecciones dadas.

---

- **¿Por qué hay infracciones viejas en el sitio?**

Usted puede ver en el sitio infracciones que datan de la década de 1960. Es muy probable que las condiciones ya no existan, pero quedarán en el récord oficial hasta que el HPD haga una reinspección o el propietario del edificio emita una certificación de que las condiciones han sido corregidas. Por ejemplo, debido a que es un peligro de incendio, es una infracción mantener una bicicleta en el pasillo público; es muy poco probable que la bicicleta siga allí años después, pero la infracción aparecerá hasta que el propietario del edificio o el arrendatario tomen medidas positivas para eliminarla. Por favor vea la pregunta sobre corrección de infracciones que está anteriormente. Si los propietarios ven infracciones registradas que ellos saben que han sido corregidas, pueden ponerse en contacto con la [Oficina de Aplicación del Código del Distrito Municipal \(Borough\)](#) para averiguar cómo pueden ser eliminadas.

---

- **¿Puedo refinanciar una hipoteca de una casa comprada a través del Programa de Asociación para Compra de Casas Nuevas o del Programa Nehemiah?**

Sí. El HPD refinanciará y subordinará a una nueva primera hipoteca si:

1. El propietario de una casa vende o refinancia su casa hasta el precio de compra subvencionado de la casa, y
2. El HPD permanece en segunda posición detrás de su primera hipoteca.

Haga clic aquí para obtener información acerca del [Procedimiento de Solicitud de Servicios de Hipoteca](#).

---

- **¿Qué deben proporcionar los propietarios de edificios a la Cruz Roja en caso de una emergencia que afecte todo el edificio como un incendio o una orden de desocupación?**

Los propietarios de edificios residenciales deben proporcionar los nombres y los números de apartamentos de todos los arrendatarios legales que ocupen el edificio al personal de emergencia en caso de una emergencia que afecte todo el edificio, como un incendio o una orden de desocupación emitida por el Departamento de Edificios, el Departamento de Bomberos o la oficina de Aplicación del Código del HPD. El Buró de Servicios de Emergencia para Viviendas del HPD ayuda a los arrendatarios desplazados con viviendas temporales en uno de cuatro centros de familia o en hoteles e instalaciones contratados por la Cruz Roja.

---

- **¿Cómo me pongo en contacto con el HPD para obtener más información?**

Los arrendatarios y propietarios de edificios que buscan más información acerca del HPD pueden llamar al 311 para solicitar una copia de "Una Guía de los Programas y Servicios del HPD."

---

Última actualización: 12 de septiembre de 2005