

AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK

PROCEDIMIENTOS PARA PRESENTAR RECLAMACIONES

1. APLICABILIDAD

Los siguientes procedimientos no pretenden sustituir las prácticas anteriores relacionadas con los diferentes tipos de comunicación entre la administración y los inquilinos, sino, por el contrario, complementarlas. Las solicitudes de servicios, reparaciones u otros asuntos de rutina deben seguir siendo tratados con diligencia y de acuerdo con los procedimientos normativos. Estos procedimientos serán aplicables a todas las reclamaciones individuales, tal y como se definen a continuación, entre un inquilino y la Autoridad. Los procedimientos para presentar reclamaciones no serán aplicables a las disputas entre inquilinos que no impliquen a la Autoridad ni a las reclamaciones colectivas. El procedimiento no pretende ser un foro para iniciar o negociar cambios de política entre un grupo o grupos de inquilinos y la Autoridad.

2. DEFINICIONES

- a. "Reclamación" significa cualquier disputa que un inquilino pueda tener con respecto a la acción de la Autoridad o la falta de acción de acuerdo con el contrato de alquiler del inquilino individual o las disposiciones de la Autoridad que afectan negativamente a los derechos, deberes, bienestar o estado individual del inquilino. No incluye una causa o motivo de acción contra la Autoridad por daños y perjuicios a la propiedad real o personal o por la destrucción de la misma, o por daños y perjuicios por lesiones personales, supuestamente sufridos por la negligencia de, o por la creación o el mantenimiento de una molestia por la Autoridad, o cualquier miembro, funcionario, empleado o agente de la misma, abarcados por la Sección 157 de la Ley de Vivienda Pública del Estado de Nueva York o la Sección 50-e de la Ley Municipal General, o cualquier asunto que no se refiera directamente a una acción o falta de acción de la Autoridad de acuerdo con el contrato de alquiler del reclamante o los reglamentos de la Autoridad.
- b. "Reclamante" se referirá a cualquier inquilino cuya reclamación se presente en la oficina de administración de proyectos de acuerdo con estos procedimientos.
- c. "Oficial de Audiencias" se referirá a una persona seleccionada de acuerdo con la parte que corresponde a la Sección 8 de estos procedimientos.
- d. "Inquilino" se referirá a cualquier arrendatario o jefe restante del núcleo familiar de cualquier familia de inquilinos que resida en una vivienda de la Autoridad cubierta por estos procedimientos.

SUBDIVISIÓN "A"

3. APLICABILIDAD DE LA SUBDIVISIÓN "A"

Esta subdivisión podrá aplicarse a todas las reclamaciones, EXCEPTO aquellas que impliquen procesos de desalojo por prolongación de tenencia basados en la no deseabilidad o mal comportamiento, incumplimiento de las normas y disposiciones, grave incumplimiento de las normas y disposiciones, grave mora en el pago del alquiler, ingresos no verificables, cesión o transferencia de la posesión y tergiversación, cuyos trámites se rigen por los procedimientos contenidos en la "Subdivisión B" de este documento.

4. ACUERDO INFORMAL

Los reclamantes deben presentar sus reclamaciones por medio del Portal de Autoservicio de NYCHA o en persona en su respectiva oficina de administración de propiedades de NYCHA. Los reclamantes de los miembros restantes de la familia deben presentar su reclamación como miembros restantes de la familia dentro de los 14 días posteriores a recibir el formulario 040.342A de NYCHA, *Reclamación por Agravio de un Miembro Restante de la Familia: Ocupante Autorizado*. El Administrador de Propiedades revisará la reclamación y programará una cita con el reclamante para una conferencia informal para discutir la reclamación. Tras la discusión y la presentación por parte del reclamante de cualquier documento relevante, se preparará un resumen de dicha discusión en un plazo razonable y se entregará una copia al inquilino/reclamante y otra se conservará en la carpeta del residencial. El resumen especificará los nombres de los participantes, las fechas de la reunión, la naturaleza de la disposición propuesta para la reclamación y las razones específicas de la misma. Además, si la reclamación está relacionada con la discapacidad de una persona, se proporcionará una copia del procedimiento para presentar reclamaciones de la Autoridad de Vivienda ADA/Sección 504.



5. REVISIÓN DE LA DISPOSICIÓN DEL ADMINISTRADOR PARA CIERTOS RECLAMANTES RFM (*por sus siglas en inglés*)

La Administración de Propiedades remitirá las reclamaciones de los miembros restantes de la familia (RFM) para que la Oficina de Administración del Condado las revise a petición del reclamante. La Oficina de Administración del Condado podrá desestimar las reclamaciones sin necesidad de una audiencia cuando: (1) el reclamante permaneció después de que el inquilino titular de registro se transfirió; (2) el reclamante es un ocupante o inquilino autorizado de otro apartamento de vivienda pública o un beneficiario de un subsidio de la Sección 8; (3) El arrendamiento ha sido rescindido/dado por terminado (excepto para las rescisiones por no ocupar la unidad); (4) el denunciante fue excluido permanentemente; o (5) el inquilino firmó un contrato de alquiler como empleado residente, consejero para residentes mayores u oficial de policía residente. Si un reclamante se encuentra en las categorías (1) a (5), no tiene derecho a una audiencia.

6. SOLICITUD DE AUDIENCIA

Al recibir el resumen, se le indicará al reclamante que lo lea y que indique en un formulario si está satisfecho o insatisfecho con la decisión de la administración de propiedades de NYCHA.

Si el reclamante está satisfecho con la decisión de la administración de propiedades de NYCHA, firmará e indicará que comprende y está de acuerdo con la decisión de la administración de propiedades de NYCHA y que no desea participar en una audiencia imparcial en la Oficina de Audiencias.

Si el reclamante no está satisfecho con la decisión y no está de acuerdo con la explicación brindada por la administración de propiedades de NYCHA, el reclamante firmará e indicará que desea participar en una audiencia imparcial en la Oficina de Audiencias.

El administrador de propiedades también debe firmar como testigo después de que el reclamante haya seleccionado el curso de acción que desea tomar.

Si el reclamante desea continuar con una audiencia imparcial en la Oficina de Audiencias Imparciales, la reclamación será asignada para una revisión administrativa posterior, dentro de NYCHA.

7. SELECCIÓN DEL OFICIAL DE AUDIENCIAS

El Oficial de Audiencias será un abogado imparcial y desinteresado, admitido a ejercer ante los Tribunales del Estado de Nueva York, designado en un título de Servicio Civil aprobado por la Comisión de Servicio Civil de la Ciudad de Nueva York. Hasta que se apruebe dicho título, el Oficial de Audiencias seguirá siendo nombrado de acuerdo con el procedimiento existente para el nombramiento de Oficiales de Audiencias (Arrendamiento).

8. REQUISITOS DE LA AUDIENCIA

Todas las reclamaciones se deberán presentar personalmente, ya sea de forma oral o por escrito, de acuerdo con los párrafos anteriores; siempre que el denunciante demuestre una causa justificada por la que no ha procedido de acuerdo con dichos párrafos ante el Oficial de Audiencias, las disposiciones de dichos procedimientos informales podrán ser prescindidas por el Oficial de Audiencias. Antes de que se programe una audiencia por cualquier reclamación que implique el monto del alquiler que la Autoridad reclama como adeudado, el denunciante pagará a la Autoridad una cantidad igual al monto del alquiler adeudado y pagadero a partir del primero del mes anterior al mes en que tuvo lugar el acto o la omisión. A partir de entonces, el reclamante deberá pagar a la Autoridad el mismo monto del alquiler, mensualmente, que será depositado por la Autoridad en una cuenta de depósito en garantía, hasta que se resuelva el reclamo mediante la decisión del Oficial de Audiencias. La Autoridad o la persona que ésta designe podrá prescindir de estos requisitos en circunstancias atenuantes. A menos que se prescinda de ello, el incumplimiento de estos pagos dará lugar a la suspensión del procedimiento para presentar la reclamación, si bien el hecho de no efectuar el pago no constituirá una renuncia a cualquier derecho que el reclamante pueda tener a impugnar la decisión de la Autoridad sobre su reclamación en cualquier procedimiento judicial apropiado.

9. PROCEDIMIENTO QUE SE SIGUE EN LA AUDIENCIA

- a. Una vez que el reclamante haya cumplido con los procedimientos especificados anteriormente, se programará una audiencia de manera oportuna y se entregará al reclamante una notificación por escrito que especifique la hora, el lugar y los procedimientos que rigen la audiencia, así como una notificación enviada al Oficial de Audiencias. El Oficial de Audiencias estará en la libertad de conceder aplazamientos razonables solicitados por cualquiera de las partes, por causa justificada, a una fecha más conveniente.



- b. La audiencia se celebrará ante un Oficial de Audiencias.
- c. Se concederá al reclamante una audiencia justa que ofrezca las salvaguardias básicas del debido proceso, que incluirán:
 - 1. la oportunidad de examinar antes de la audiencia y, a expensas del denunciante, de copiar todos los documentos, registros y disposiciones de la Autoridad que sean relevantes para la audiencia. Cualquier documento que no se ponga a disposición tras la solicitud del reclamante no podrá ser invocado por la Autoridad en la audiencia;
 - 2. el derecho a ser representado por un defensor u otra persona elegida como representante del reclamante;
 - 3. el derecho a una audiencia privada, a menos que el reclamante solicite una audiencia pública;
 - 4. el derecho a presentar evidencia y argumentos en apoyo del reclamo, a refutar la evidencia en que se basen la Autoridad o la administración del proyecto y a confrontar y contrainterrogar a todos los testigos en cuyo testimonio o información se basen la Autoridad o la administración del proyecto; y
 - 5. una decisión basada única y exclusivamente en los hechos presentados en la audiencia.
- d. El Oficial de Audiencias podrá dictar una resolución sin proceder a la audiencia si determina que el asunto se ha resuelto previamente en otro procedimiento.
- e. Si el reclamante o la Autoridad no se presentan a una audiencia programada, el Oficial de Audiencias podrá determinar el aplazamiento de la audiencia por un periodo no superior a cinco (5) días hábiles o determinar que la parte ha renunciado a su derecho a una audiencia. Tanto el denunciante como la Autoridad deberán ser notificados de la determinación del Oficial de Audiencias; siempre y cuando la determinación de que el reclamante ha renunciado a su derecho a una audiencia no constituirá una renuncia a cualquier derecho que el reclamante pueda tener a impugnar la disposición de la Autoridad sobre la reclamación en un procedimiento judicial apropiado.

10. SELECCIÓN DEL OFICIAL DE AUDIENCIAS

El Oficial de Audiencias será un abogado imparcial y desinteresado, admitido a ejercer ante los Tribunales del Estado de Nueva York, designado en un título de Servicio Civil aprobado por la Comisión de Servicio Civil de la Ciudad de Nueva York. Hasta que se apruebe dicho título, el Oficial de Audiencias seguirá siendo nombrado de acuerdo con el procedimiento existente para el nombramiento de Oficiales de Audiencias (Arrendamiento).

- f. En la audiencia, el reclamante deberá demostrar en primer lugar que tiene derecho a la reparación solicitada y, a partir de ahí, la Autoridad deberá asumir la carga de justificar la acción u omisión de la Autoridad contra la que se dirige el reclamo.
- g. La audiencia será dirigida de manera informal por el Oficial de Audiencias y podrá recibirse evidencia oral o documentada pertinente a los hechos y asuntos planteados en el reclamo, sin tener en cuenta la admisibilidad bajo las normas sobre la evidencia aplicables a los procedimientos judiciales. El Oficial de Audiencias exigirá a la Autoridad, al reclamante, al defensor y a los demás participantes o espectadores que se comporten de forma ordenada. El incumplimiento de las instrucciones del Oficial de
- h. El reclamante o la Autoridad podrán disponer con anterioridad y a costa de la parte que lo haga, una transcripción de la audiencia, siempre que deposite en la Autoridad una cantidad estimada por ésta para cubrir el costo de esta antes de la transcripción del acta. Cualquier parte interesada podrá adquirir una copia de dicha transcripción.

11. DECISIÓN DEL OFICIAL DE AUDIENCIAS

El Oficial de Audiencias preparará una decisión por escrito en la que expondrá sus motivos en un plazo de tiempo razonable después de la audiencia. Se enviará una copia de la decisión al reclamante y a la Autoridad. La Autoridad conservará una copia de la decisión en la carpeta del inquilino. La Autoridad también mantendrá una copia de dicha decisión, con los nombres y referencias de identificación borrados, en el archivo de la Oficina Central y estará disponible para su inspección por un futuro reclamante, su representante o un Oficial de Audiencias.

- 1. la reclamación no se refiere a la acción u omisión de la Autoridad de acuerdo con el contrato de alquiler del reclamante o con los reglamentos de la Autoridad, que afecten negativamente los derechos, deberes, bienestar o estatus del reclamante,



o la reclamación abarca o la decisión concede daños y perjuicios por una supuesta causa de acción contra la Autoridad por daños y perjuicios a la propiedad real o personal o por la destrucción de la misma, o por daños y perjuicios por lesiones personales, supuestamente sufridos por la negligencia de la Autoridad, o por la creación o mantenimiento de una molestia por parte de la Autoridad, o de cualquier miembro, funcionario, empleado o agente de la misma, comprendidos en el artículo 157 de la Ley de Vivienda Pública del Estado de Nueva York o en el artículo 50-e de la Ley Municipal General, o cualquier asunto que no se refiera directamente a una acción u omisión de la Autoridad de conformidad con el contrato de alquiler del reclamante o con los reglamentos de la Autoridad; O

2. la decisión del Oficial de Audiencias es contraria a la ley federal, estatal o local concerniente; a los reglamentos de HUD; o a los requisitos del Contrato de Contribuciones Anuales entre HUD y la Autoridad. Una decisión del Oficial de Audiencias o de los miembros de la Autoridad a favor de la Autoridad, o que deniegue la reparación solicitada por el reclamante, en su totalidad o en parte, no constituirá una renuncia ni afectará en modo alguno los derechos que el reclamante pueda tener a un juicio *de novo* o a una revisión judicial en cualquier procedimiento judicial que pueda iniciarse posteriormente en el asunto.

12. NOTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO

Si un inquilino ha solicitado una audiencia sobre una reclamación referente al incumplimiento del pago de alquiler y el Oficial de Audiencias confirma la propuesta de la Autoridad de iniciar un procedimiento de desalojo por el incumplimiento del pago, la Autoridad no iniciará dicho procedimiento hasta que haya notificado al inquilino que debe pagar el alquiler adeudado o desalojar la vivienda y que, en caso de que el inquilino no lo haga, se iniciará un procedimiento de desalojo. La notificación debe hacerse por escrito y no puede ser emitida hasta que la decisión del Oficial de Audiencias haya sido enviada por correo o entregada al inquilino.

SUBDIVISIÓN "B"

El propósito de la publicación de estos procedimientos es permitir que un inquilino que se enfrenta a un procedimiento de cese/terminación del arrendamiento por parte de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York conozca la base legal de dicho procedimiento administrativo, los procedimientos que seguirá la Autoridad, y permitir que el inquilino prepare una defensa apropiada para dicho procedimiento de cese del arrendamiento.

Los siguientes procedimientos se aplican al cese del arrendamiento por parte de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York para cumplir con la opinión del Tribunal de Apelaciones de los Estados Unidos para el Segundo Circuito y la acción del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito Sur de Nueva York en el caso de *Escalera, et al contra la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York*, 425 F. 2d 853, certiorari denegado, 400 U.S. 853 (1970), decreto de consentimiento en devolución registrado el 25 de marzo de 1971, 67 Civ. 4307 (S.D.N.Y. 1971, D.J. Mansfield), y las sentencias de consentimiento del 26 de enero de 1976 en el Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito Sur de Nueva York en los casos de *Joseph Tyson Sr. contra la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York* y *Myrdes Randolph contra la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York*, 73 C 859, 74 C 1856, 74 C 2556, 74 C 2617 (S.D.N.Y. 1976, Metzner, J.).

La decisión del Oficial de Audiencias será vinculante para la Autoridad, que adoptará todas las medidas, o se abstendrá de cualquier medida, necesarias para ejecutar la decisión, a menos que los miembros de la Autoridad determinen en un plazo de tiempo razonable y notifiquen oportunamente al reclamante su determinación:

MOTIVOS PARA EL CESE DEL ARRENDAMIENTO

1. Estos procedimientos se ocuparán del cese del arrendamiento o terminación de la tenencia por cualquiera de los siguientes motivos: No deseabilidad/mal comportamiento, incumplimiento de las normas y disposiciones, grave incumplimiento de las normas y disposiciones, morosidad grave en el pago del alquiler, ingresos no verificables, cesión o transferencia de la posesión y tergiversación.
 - A. La Autoridad define como **NO DESEABILIDAD** la conducta o el comportamiento del inquilino o de cualquier persona que ocupe las instalaciones del inquilino que constituya:
 - (1) un peligro para la salud y la seguridad de los vecinos del inquilino
 - (2) una conducta en las instalaciones de la Autoridad o en sus inmediaciones que tenga carácter de delito sexual o moral



- (3) una fuente de peligro o una causa de daños para los empleados, las instalaciones o las propiedades de la Autoridad
- (4) una fuente de peligro para la ocupación pacífica de otros inquilinos, o
- (5) una molestia de derecho común.

- B. INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS Y DISPOSICIONES.** El incumplimiento, infracción o violación, por parte del inquilino o de cualquier persona que ocupe la vivienda del inquilino, de cualquier norma, disposición o resolución concerniente de la Autoridad. Se le dará al inquilino la oportunidad de subsanar el incumplimiento.
- C. GRAVE INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS Y DISPOSICIONES.** El incumplimiento o infracción reiterada, por parte del inquilino o de cualquier persona que ocupe la vivienda del inquilino, de las normas y disposiciones de la Autoridad o una sola repetición de un incumplimiento o infracción de una norma o reglamento de la Autoridad que el inquilino había reportado previamente que se había subsanado mediante su cumplimiento. No se le dará al inquilino la oportunidad de subsanar el incumplimiento o infracción.
- D. MOROSIDAD GRAVE EN EL PAGO DEL ALQUILER.** El incumplimiento o la negativa reiterada del inquilino a pagar el alquiler a su vencimiento.
- E. CESIÓN O TRANSFERENCIA DE LA POSESIÓN.** La posesión y el uso de un apartamento del proyecto por una persona o personas que no sean el inquilino titular o registrado, sin el permiso o el consentimiento de la Autoridad después de que el inquilino titular o registrado se haya mudado o ya no resida en el apartamento.
- F. CESIÓN O TRANSFERENCIA DE LA POSESIÓN.** La posesión y el uso de un apartamento del proyecto por una persona o personas que no sean el inquilino titular o registrado, sin el permiso o el consentimiento de la Autoridad después de que el inquilino titular o registrado se haya mudado o ya no resida en el apartamento.
- G. TERGIVERSACIÓN.** La tergiversación intencionada o la ocultación a la Autoridad por parte del inquilino de cualquier hecho material que tenga relación con cualquier factor determinante de la elegibilidad del inquilino para la admisión o la ocupación continua o que tenga relación con el alquiler que debe pagar el inquilino.

ENTREVISTA CON EL DIRECTOR DE PROYECTO

2. El director del proyecto o su representante se entrevistará con el inquilino para discutir el problema que puede llevar al cese del arrendamiento, tratar de averiguar los hechos involucrados y, cuando sea apropiado, tratar de ayudar al inquilino consiguiendo ayuda externa.

EL ADMINISTRADOR DEL ARRENDAMIENTO

3. Si la acción correctiva del Administrador fracasa, o si el Administrador cree que el cese del arrendamiento es el curso de acción apropiado, él/ella presentará todo el expediente, junto con sus recomendaciones escritas y la razón de ello, al Administrador del arrendamiento para su revisión y acción apropiada. Si el caso se basa en la no deseabilidad o mal comportamiento, el Administrador considerará al revisar el expediente, entre otras cosas, el alcance del impacto del comportamiento de la familia del inquilino en el proyecto. Si el Administrador del arrendamiento considera, después de la revisión del expediente, que existe una base para el procedimiento de cese del arrendamiento, el expediente se remitirá al Departamento Legal de la Autoridad para la preparación de una Notificación de Cargos.

NOTIFICACIÓN DE CARGOS

4. El Departamento Legal preparará una notificación de cargos en la que se expondrán los motivos específicos de la acción de terminación propuesta. Cuando los cargos implican la no deseabilidad, se expondrán los apartados o subpárrafos específicos del reglamento que se alega que se han infringido. Se adjuntará una copia de estos procedimientos a la notificación al inquilino. En dicha notificación se avisará al inquilino, con al menos 15 días de antelación, de la fecha fijada para la celebración de una audiencia ante un Oficial de Audiencias designado por la Autoridad. Se solicitará al inquilino que responda a los cargos y que manifieste su intención de asistir a la audiencia, por escrito, al menos cinco días antes de la fecha fijada para la misma. La notificación se entregará al inquilino o a cualquier miembro adulto de su familia, o por correo certificado, con sello postal pagado, y dirigido a su apartamento en el proyecto. Se entregará una copia de la Notificación al Oficial de Audiencias, quien programará la audiencia para la hora especificada en la misma.



LA AUDIENCIA

5. El Oficial de Audiencias será un abogado imparcial y desinteresado, admitido a ejercer ante los Tribunales del Estado de Nueva York, designado con un título de Funcionario Público aprobado por la Comisión de la Administración Pública de la Ciudad de Nueva York. Hasta que dicho título sea aprobado, el Oficial de Audiencias seguirá siendo designado de acuerdo con los procedimientos existentes para el nombramiento de Oficiales de Audiencias (Arrendamiento). Antes de la finalización de la audiencia y de su decisión por escrito sobre los cargos expuestos en la Notificación, el Oficial de Audiencias no habrá tenido ninguna participación en el procedimiento ni acceso a los archivos, información, registros o recomendaciones en los que se basará la acción de terminación propuesta.
El Oficial de Audiencias será liberal en la concesión de aplazamientos razonables solicitados por el inquilino o su representante por una buena causa demostrada, para asegurar que no haya duda de que el inquilino se beneficia de todos los derechos del debido proceso previstos por el decreto del tribunal federal.
6. El Oficial de Audiencias llevará a cabo una audiencia en la que el Departamento Legal presentará el caso.
 - (a) El Oficial de Audiencias escuchará a los testigos y recibirá la evidencia oral y escrita de la Autoridad de los motivos especificados en la Notificación, y de la evidencia similar de la respuesta ofrecida por el inquilino. Se permitirá el contrainterrogatorio. No se aplicarán las reglas técnicas de la evidencia, pero la prueba ofrecida deberá ser pertinente y basarse en los motivos en cuestión.
 - (b) La Autoridad le permitirá al abogado del inquilino o a su representante (o, con el permiso específico de la Autoridad, que no será denegado injustificadamente, al inquilino pro se) examinar los asuntos de la carpeta del inquilino que se relacionen con las asuntos del procedimiento administrativo de terminación (excluyendo los nombres de las personas no involucradas en el procedimiento pendiente), previa solicitud, antes de la audiencia, mediante cita en la Oficina Central de la Autoridad. La Autoridad no podrá invocar en la audiencia ningún elemento que no se haya puesto a disposición tras la solicitud correspondiente.
 - (c) Las citaciones se harán a petición del inquilino o de su representante, cuando proceda.
 - (d) Si los cargos presentados contra el inquilino se basan en actos, conductas o comportamientos no deseados de una persona (el "Infractor") que no sea el inquilino, es responsabilidad de la Autoridad de Vivienda probar que el delincuente ocupaba la vivienda en el momento de la infracción o delito. Sin embargo, aunque la Autoridad de Vivienda pruebe esto, el inquilino puede demostrar que el infractor se ha mudado permanentemente en el momento de la audiencia.

El inquilino puede evitar la pena de perder su apartamento si

- (i) en la audiencia de los cargos, el inquilino afirma que el infractor ha abandonado el apartamento del inquilino permanentemente; y
- (ii) el inquilino presenta evidencia al Oficial de Audiencias para respaldar esta afirmación.

La evidencia que el inquilino presente en apoyo de esta declaración (que el infractor no ocupaba el apartamento en el momento del delito o que se ha mudado de ahí permanentemente desde entonces), como un contrato de alquiler firmado y/o recibos de pago del alquiler en otra dirección, o una carta de Bienestar Social o del Seguro Social que muestre la nueva dirección del infractor, constituirán una prueba de que el infractor no ocupaba o no ocupa el apartamento del inquilino, salvo que la Autoridad pueda impugnar esta evidencia ante el Oficial de Audiencias. Nada de lo contenido en este párrafo 6 (d) pretende limitar el derecho del inquilino a ofrecer cualquier evidencia al Oficial de Audiencias de que el infractor ya no ocupa el apartamento del inquilino, incluida cualquier declaración oral o escrita del inquilino o de otras personas.

- (e) Si el inquilino presenta un testimonio de carácter o afirma que su historial como inquilino es intachable, la Autoridad podrá en la audiencia confrontar al inquilino con el material adverso que posea, como anotaciones en la carpeta del inquilino, informes de libertad condicional, otras condenas, registros policiales, etc., y a contrainterrogar al inquilino sobre dicha información.
- (f) Antes de la conclusión de la audiencia, se le permitirá al inquilino o a su representante hacer una declaración general, como atenuante, sobre los motivos por los que no se debe poner fin a su arrendamiento. Esto le permitirá



a la Autoridad considerar asuntos que no pertenecen estrictamente a los motivos declarados para la terminación, sino que se relacionan más propiamente con la situación familiar u otras circunstancias atenuantes. La Autoridad podrá responder a ello para que conste en acta.

7. El procedimiento se registrará mediante un dispositivo mecánico. El inquilino o la Autoridad podrán disponer por adelantado y a expensas de la parte que solicite la transcripción, una transcripción de la audiencia; no obstante, en el caso de que el inquilino solicite la transcripción deberá depositar en la Autoridad una cantidad estimada por ésta para cubrir el costo de esta antes de la realización de la transcripción. La otra parte podrá adquirir una copia de dicha transcripción. En caso de que el inquilino emprenda una revisión judicial, se le proporcionará una copia de la transcripción sin costo alguno.
8. Si el inquilino no contesta o no se presenta a la audiencia, el Oficial de Audiencias hará constar la ausencia en el acta y tomará su decisión por escrito sobre el acta que tiene ante sí. Si el inquilino lo solicita dentro de un plazo de tiempo razonable después de su incomparecencia, el Oficial de Audiencias podrá, por una causa justificada, abrir dicha incomparecencia y fijar una nueva fecha de audiencia.

LA DECISIÓN DEL OFICIAL DE AUDIENCIAS

9. El Oficial de Audiencias preparará una decisión por escrito, que contendrá los motivos de esta, dentro de un plazo de tiempo razonable después de la audiencia. La decisión establecerá, con respecto a cada uno de los cargos, las respuestas a los mismos y todos los asuntos pertinentes planteados en la audiencia, sus conclusiones específicas, incluidas las conclusiones sobre si los cargos han sido comprobados. Dicha decisión se basará únicamente en los testimonios, documentos y pruebas físicas admitidas como evidencia en la audiencia. Si se considera que algún cargo ha sido comprobado, la decisión establecerá la sanción que se impondrá o la medida que se tomará. Cuando el inquilino haya presentado un testimonio sobre su carácter o ha afirmado que su historial como inquilino es intachable, el Oficial de Audiencias podrá considerar todos los testimonios y documentos admitidos como evidencia en la audiencia sobre este tema, así como la declaración general del inquilino, si la hubiera, como atenuante, y la respuesta de la Autoridad a la misma, a la hora de tomar su decisión sobre la sanción que debe imponerse. La decisión del Oficial de Audiencias, junto con los testimonios, documentos y pruebas físicas admitidas como evidencia en la audiencia, constituirán el Acta. Se enviará una copia de la decisión al inquilino o a su representante y a la Autoridad. La Autoridad conservará una copia de la decisión en la carpeta del inquilino. La Autoridad mantendrá también una copia de dicha decisión, con todos los nombres y referencias de identificación borrados, en el archivo de la Oficina Central y la pondrá a disposición de los inquilinos, sus representantes o los Oficiales de Audiencias para su inspección.
10. En caso de que se considere comprobada cualquier acusación, el Oficial de Audiencias podrá adoptar cualquiera de las siguientes disposiciones:
 - (a) Cese del arrendamiento
 - (b) Periodo de prueba
 - (c) Elegibilidad sujeta a la exclusión permanente de una o más personas del núcleo familiar
 - (d) Elegible
 - (e) Elegible con remisión a los servicios sociales.
11. La decisión del Oficial de Audiencias será vinculante para la Autoridad, que tomará todas las medidas, o se abstendrá de cualquier medida, necesarias para llevar a cabo la decisión, a menos que se envíe por correo al inquilino o a su representante, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de dicha decisión, que la decisión está siendo revisada por los miembros de la Autoridad. Al revisar la decisión, los miembros de la Autoridad considerarán y se basarán únicamente en el Acta, y dicha revisión se limitará a determinar si la decisión del Oficial de Audiencias es contraria a las leyes federales, estatales o locales concernientes, a los reglamentos de HUD, a los requisitos de los Contratos de Contribuciones Anuales entre HUD y la Autoridad, o si viola estos procedimientos de la Autoridad por razones de irregularidad procesal. La determinación de los miembros se hará dentro de un plazo de tiempo razonable, y cuando dicha determinación sea menos favorable al inquilino que la del Oficial de Audiencias, la Autoridad incluirá en ella una declaración escrita que establezca las bases específicas, incluyendo el fundamento en la ley, los reglamentos, los contratos o el procedimiento para tomar dicha determinación. La Autoridad debe notificar con prontitud la determinación al inquilino o a su representante.
12. Una decisión del Oficial de Audiencia o una determinación de los miembros de la Autoridad a favor de la Autoridad o que deniegue la reparación solicitada por el inquilino, en su totalidad o en parte, **CONSTITUIRÁ UNA RENUNCIA** a



los derechos del inquilino a un juicio *de novo* o a una revisión judicial en cualquier procedimiento judicial, excepto un procedimiento judicial para revisar dicha decisión o determinación de conformidad con el Artículo 78 de la Ley y Reglas de Práctica Civil del Estado de Nueva York.

13. Cuando el infractor o los infractores ha(n) sido retirados del núcleo familiar, es obligatorio que la disposición sea: "elegible"; "a prueba"; o "elegibilidad sujeta a la exclusión permanente de una o más personas del núcleo familiar". Si hay más de un infractor implicado, el Oficial de Audiencias puede, en tal caso, dictar una disposición tanto del periodo de prueba como de exclusión permanente, cada una de ellas aplicable a un infractor diferente. Cuando se alegue una violación del periodo de prueba o de la exclusión permanente, se concederá una audiencia al inquilino sobre la supuesta violación, de acuerdo con los procedimientos establecidos a continuación.

PERIODO DE PRUEBA

14. Cuando se haya comprobado un cargo sustancial de no deseabilidad o mal comportamiento y la disposición sea "elegibilidad sujeta a la exclusión permanente de una o más personas del núcleo familiar", las disposiciones de este párrafo y de los párrafos 15 y 16 no serán aplicables. En todos los demás casos, cuando se haya comprobado cualquier acusación sustancial de no deseabilidad, el inquilino podrá recibir un periodo de prueba por un plazo de tiempo determinado que no podrá exceder de un año cuando se den las condiciones establecidas en el apartado a), y deberá ser sometido a prueba por un plazo determinado cuando se den las condiciones establecidas en el apartado b):
- (a) Hay razones para creer que la conducta o condición que dio lugar a al cargo de no deseabilidad puede no repetirse o puede haber sido subsanado, o que el inquilino está tomando o está dispuesto a tomar medidas para corregir o subsanar dicha conducta o condición.
 - (b) Ausencia del miembro de la familia infractor del núcleo familiar (reclusión en la cárcel, ausencia en las Fuerzas Armadas, participación en un programa residencial de drogas, etc.).
15. La Autoridad podrá establecer, además de la duración de periodo de prueba, que no será superior a un año, otras condiciones específicas al periodo de prueba, como la ausencia continua de un miembro infractor de la familia del terreno del proyecto, el tratamiento continuo de un drogadicto, etc. Cuando una condición específica del periodo de prueba sea la ausencia continua de un miembro infractor de la familia, la familia se compromete a hacer todo lo que pueda razonablemente para mantener al miembro infractor alejado de las instalaciones del proyecto. Si el miembro infractor vuelve a las instalaciones durante el periodo de prueba, la familia arrendataria deberá demostrar que ha hecho todo lo posible para evitar su regreso.
16. La violación de la condición general del periodo de prueba consistirá en un acto u omisión por parte del inquilino o de un miembro de su núcleo familiar que se produzca después de la concesión del periodo de prueba y que constituya un motivo de rescisión del arrendamiento en virtud de estos procedimientos. Dicho acto u omisión puede ser uno que, de haber sido la primera infracción por parte del inquilino, podría haber dado lugar a una adjudicación de periodo de prueba, pero ahora puede ser suficiente para justificar el cese inmediato del arrendamiento. Cuando se produzca un acto que pueda constituir una violación de la condición general del periodo de prueba, las disposiciones del párrafo 14(b), arriba, no aplican.

VIOLACIÓN DEL PERIODO DE PRUEBA

17. En el caso de que, en opinión del Administrador, durante el período de prueba el inquilino haya incumplido alguna condición de esta, deberá presentar la carpeta del inquilino junto con una declaración de los actos que supuestamente constituyen la violación del periodo de prueba al Administrador del Arrendamiento, quien enviará la carpeta del inquilino y la declaración al Departamento Legal si considera que existe una base para una posible Violación del Periodo de Prueba. El Departamento Legal preparará un resumen de dichas presuntas violaciones y la notificación de una audiencia de conformidad con el párrafo 4 anterior, y enviará una copia de esta al inquilino o a su representante.
18. A hearing to determine whether a Violation of Probation has occurred shall be conducted in accordance with paragraphs 5 through 10 above, except that only one adjournment shall be granted for good cause at the request of the tenant or his/her representative. Any further adjournment may be granted only on an affidavit setting forth a legal excuse. If the Hearing Officer finds there has been no violation of probation, he/she shall recommend that probation be continued as prescribed. If the Hearing Officer finds there has been a violation of probation, he/she may make any of the following dispositions:
- (a) Rescisión inmediata del arrendamiento
 - (b) Continuación del periodo de prueba ya prescrito



- (c) Periodo de prueba por un período adicional prescrito que no exceda de un año, con los términos o condiciones adicionales que resulten apropiados.

Se le enviará al inquilino o a su representante una copia de la decisión y del informe sobre la presunta violación del periodo de prueba.

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL PERIODO DE PRUEBA

19. El inquilino podrá solicitar la revisión, la modificación o el cese del periodo de prueba en cualquier momento en que se produzca un cambio sustancial que afecte a la necesidad del periodo de prueba, como un cambio definitivo en la composición de la familia. La solicitud del inquilino se hará por escrito, dirigida al Administrador del Arrendamiento, quien presentará dicha solicitud al Oficial de Audiencias. El Oficial de Audiencias podrá, a su discreción:

- (a) Mantener el período de prueba sin cambios
- (b) Modificar la duración o los términos del período de prueba, o
- (c) Eliminar la condición de periodo de prueba del inquilino, o

El inquilino o su representante serán informados por escrito del curso dado a la solicitud.

CÓMO TERMINA EL PERIODO DE PRUEBA

20. (a) Cuando no esté pendiente ningún procedimiento sobre una supuesta violación del periodo de prueba ni el Administrador tenga conocimiento de ninguna violación del periodo de prueba, preparará un informe al menos treinta (30) días antes de que finalice el año del periodo de prueba prescrito que certifique tales hechos y recomiende la eliminación de la condición de periodo de prueba del estatus del inquilino. El informe y la recomendación del Administrador se enviarán al Administrador del Arrendamiento, quien tomará nota de la eliminación de la condición de periodo de prueba del estatus del inquilino.

Se le enviará al inquilino o a su representante una copia del memorando del Administrador del arrendamiento.

- (b) Si en cualquier momento durante el año del periodo de prueba un empleado de la Autoridad, que no sea el Administrador, descubre que existen pruebas de que puede haberse producido una violación del periodo de prueba, se aplicarán los procedimientos establecidos en los párrafos 17 a 18, más arriba
- (c) Si concluye el período de prueba y el Administrador no ha realizado el informe previsto en el apartado (a) del presente documento, y no está pendiente ningún procedimiento sobre una supuesta violación del periodo de prueba, la condición del periodo de prueba al estatus del inquilino se eliminará automáticamente a la conclusión de los cuatro meses siguientes al final del año de prueba y el inquilino o su representante serán informados de ello por escrito por el Administrador del Arrendamiento.

21. No obstante, lo dispuesto en el presente documento:

- (a) Cualquier miembro de la Autoridad podrá, en cualquier momento del período de prueba, ordenar al Administrador que presente un informe de prueba.
- (b) Los procedimientos en los casos en que uno o varios miembros de la Autoridad soliciten un informe de prueba serán los mismos que si el Administrador hubiera presentado el informe por iniciativa propia. Si se comprueba que puede haberse producido una violación del período de prueba durante el mismo, se aplicarán los procedimientos establecidos en los párrafos 17 a 18, más arriba.

EXCLUSIÓN PERMANENTE

22. En el caso de que, a juicio del Administrador, el inquilino haya incumplido la condición de exclusión permanente de una o más personas del núcleo familiar que se le haya impuesto, se seguirán los procedimientos establecidos en los párrafos 17 a 18 anteriores.



23. Si el Oficial de Audiencias decide que se ha incumplido la condición de exclusión permanente de una o más personas del núcleo familiar, podrá:
- (a) Tomar una decisión final de que el inquilino no es elegible para continuar la ocupación de inmediato, o
 - (b) Continuar con la condición en los términos o condiciones adicionales que resulten apropiados. El inquilino o su representante serán informados inmediatamente por escrito de dicha decisión.

ELIMINACIÓN DE LA EXCLUSIÓN PERMANENTE

24. El inquilino que se considere sujeto elegible a la exclusión permanente de una o más personas en el núcleo familiar puede solicitar la eliminación de la condición en cualquier momento en que se haya producido un cambio sustancial que afecte a la necesidad de dicha condición de elegibilidad. La solicitud del inquilino se hará por escrito, dirigida al Administrador del Arrendamiento, quien presentará dicha solicitud al Oficial de Audiencias. El Oficial de Audiencias podrá, a su discreción:
- (a) Mantener la condición sin cambios, o
 - (b) Eliminar la condición de exclusión permanente de una o más personas del núcleo familiar de la condición de elegibilidad del inquilino.

El inquilino o su representante serán informados por escrito de la decisión de la Autoridad sobre la solicitud.

PROCEDIMIENTO DE DESALOJO

25. Si se ha celebrado una audiencia en virtud del presente documento y el Oficial de Audiencias ha decidido dar por terminado el arrendamiento, la Autoridad no iniciará una acción de desalojo en un tribunal estatal o local hasta que haya entregado una Notificación de Desocupar, que no se entregará antes del envío por correo, o por otro tipo de entrega, al inquilino, de una copia de la decisión del Oficial de Audiencias o de la determinación de la Autoridad. La Notificación de Desocupar debe hacerse por escrito y especificar que, si el inquilino no abandona las instalaciones antes de la fecha especificada en la Notificación, que no será menos de un mes calendario a partir de la fecha de su envío o por otro tipo de entrega de esta, se iniciará una acción de desalojo apropiada contra el inquilino y se le podrá exigir el pago de los gastos judiciales y los honorarios del, o los, abogado(s).

