

AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK

PROCEDIMIENTOS DE RECLAMACIÓN

1. APLICABILIDAD

Los siguientes procedimientos no están destinados a sustituir prácticas previas relacionadas con la comunicación entre la dirección y los inquilinos, sino a complementarlas. Las solicitudes de servicios, reparaciones u otros asuntos rutinarios deben seguir gestionándose con diligencia y conforme a los procedimientos estándar. Estos procedimientos serán aplicables a todas las quejas individuales, tal como se defina a continuación, entre un inquilino y la Autoridad. Los procedimientos de reclamación no serán aplicables a disputas entre inquilinos que no involucren a la Autoridad ni a quejas 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" significará cualquier disputa que un inquilino pueda tener respecto a una acción de la Autoridad o su falta de actuación conforme al contrato de arrendamiento individual o a las normativas de la Autoridad que afecten negativamente a los derechos, deberes, bienestar o estatus del inquilino individual. No incluye una causa de acción contra la Autoridad por daños por lesiones a bienes inmuebles o personales o por destrucción de las mismas, ni por daños por lesiones personales, que se alegan hayan sufrido por negligencia de, o por la creación o mantenimiento de una molestia por parte de la Autoridad, o de cualquier miembro, oficial, empleado o agente de la misma, recogida en la Sección 157 de la Ley de Vivienda Pública del Estado de Nueva York o en la Sección 50-e de la Ley General Municipal, o cualquier asunto que no concierna directamente a una acción de la Autoridad o a la falta de acción conforme o que involucre el contrato de arrendamiento del demandante o las regulaciones de la Autoridad.
- b. "Demandante" se refiere a cualquier inquilino cuya queja se presente en la oficina de gestión del proyecto de acuerdo con estos procedimientos.
- c. "Inquilino" significará cualquier arrendatario o jefe de familia restante de cualquier familia inquilina que resida en una vivienda de la Autoridad cubierta por estos procedimientos.

SUBDIVISIÓN "A"

3. APLICABILIDAD DE LA SUBDIVISIÓN "A"

Esta subdivisión será aplicable a todas las quejas EXCEPTO aquellas que impliquen procedimientos de Terminación de Arrendamiento basados en no deseabilidad, incumplimiento de normas y reglamentos, incumplimiento crónico de normas y regulaciones, morosidad crónica en el pago de la renta, ingresos no verificables, cesión o transferencia de posesión y tergiversación, procedimientos que se rigen por los procedimientos contenidos en la "Subdivisión B" aquí presentes.

4. ACUERDO INFORMAL

Los reclamantes deben presentar sus reclamaciones a través del portal de autoservicio de la NYCHA o en persona en su oficina de administración de propiedades de NYCHA. Los familiares que queden deben presentar su reclamación dentro de los 14 días siguientes a recibir el Formulario 040.342A de NYCHA, *Reclamación por agravio de familiares supervivientes: Ocupante Autorizado*. El administrador de la propiedad revisará la queja y programará una cita con el reclamante para una reunión informal y tratar la queja. Tras la discusión y presentación por parte del reclamante de cualquier documento relevante, se deberá preparar un resumen de dicha discusión en un plazo razonable y se entregará una copia al inquilino/reclamante y una copia se conservará en la carpeta del residencial. El resumen deberá especificar los nombres de los participantes, las fechas de la reunión, la naturaleza de la resolución propuesta de la reclamación y las razones específicas de la misma. Además, si la reclamación está relacionada con la discapacidad de una persona, se deberá proporcionar una copia del procedimiento de reclamación de la Autoridad de Vivienda según la ADA/Sección 504.

5. REVISIÓN DE LA DISPOSICIÓN DEL ADMINISTRADOR RESPECTO A CIERTAS RECLAMACIONES PENDIENTES DE MIEMBROS DE LA FAMILIA

La Administración de Propiedades remitirá las Reclamaciones de los Familiares Restantes para que la Oficina de Administración del Municipio revise la solicitud del reclamante. La Oficina de Administración del Municipio puede desestimar reclamaciones sin audiencia cuando: (1) el demandante permaneciera tras la transferencia del inquilino de registro; (2) el demandante es un ocupante o inquilino autorizado de otra vivienda pública apartamento o beneficiario de una subvención de la Sección 8; (3) la tenencia ha sido rescindida (excepto por terminaciones por incapacidad de ocupación); (4) el demandante quedó excluido permanentemente; o (5) el inquilino firmó un contrato de alquiler como empleado residente, asesor residente senior o agente de policía residente. Si un demandante pertenece a las categorías (1) a (5), no tiene derecho a ser escuchado.

6. SOLICITUD DE AUDIENCIA

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

Si el demandante está satisfecho con la decisión de la administración de la propiedad de NYCHA, firmará e indicará que entiende y está de acuerdo con la decisión de la administración de NYCHA y que no quiere 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 proporcionada por la administración de la propiedad de NYCHA, firmará e indicará que desea participar en una audiencia imparcial en la Oficina de Audiencias.

El administrador de la propiedad también debe firmar como testigo después de que la parte demandante haya decidido qué acción quiere seguir.

Si el demandante desea continuar con una audiencia imparcial en la Oficina de Audiencia Imparcial, la queja será asignada para una revisión administrativa adicional dentro de NYCHA.

7. REQUISITOS PREVIOS PARA LA AUDIENCIA

Todas las reclamaciones deberán presentarse personalmente, ya sea oralmente o por escrito, conforme a los párrafos anteriores; siempre que el demandante demuestre causa justificada por la falta de procedimiento ante el Oficial de Audiencia conforme a dichos párrafos, las disposiciones de dichos procedimientos informales podrán ser revocadas por el Oficial de Audiencia. Antes de que se programe una audiencia en cualquier queja relacionada con la cantidad de alquiler que la Autoridad reclame que debe pagar, el demandante deberá pagar a la Autoridad una cantidad igual a la cantidad de renta debida y pagadera a fecha del primer día del mes anterior al mes en que se produjo el acto o la falta de acción. El demandante deberá pagar a la Autoridad la misma cantidad mensual de la renta, que la Autoridad depositará en una cuenta de depósito en garantía hasta que la reclamación se resuelva por decisión del Oficial de Audiencias. Estos requisitos pueden ser eximidos por la Autoridad o su representante en circunstancias excepcionales. Salvo que se renuncie, el incumplimiento de dichos pagos resultará en la terminación del procedimiento de reclamación, siempre que el incumplimiento del pago no constituya una renuncia a ningún derecho que el demandante pueda tener para impugnar la resolución de la Autoridad sobre su queja en cualquier procedimiento judicial apropiado.

8. PROCEDIMIENTO QUE REGULA LA AUDIENCIA

- a. Una vez que la demandante cumpla con los procedimientos especificados anteriormente, se programará una audiencia de forma inmediata y se entregará al demandante una notificación por escrito que especifique la hora, el lugar y los procedimientos que rigen la audiencia, y la notificación se entregará al Oficial de Audiencias. El Oficial de Audiencias será flexible en conceder aplazamientos razonables solicitados por cualquiera de las partes, por causa justificada, para una fecha más conveniente.
- b. La audiencia se celebrará ante un Oficial de Audiencia. El Oficial de Audiencias será un abogado imparcial y desinteresado autorizado a ejercer ante los Tribunales del Estado de Nueva York.
- c. El demandante tendrá una audiencia justa que proporcione las garantías básicas del debido proceso, que incluyan:

1. la oportunidad de examinar antes de la audiencia y, a expensas del demandante, de copiar todos los documentos, registros y reglamentos de la Autoridad que sean relevantes para la audiencia. Cualquier documento que no sea así puesto a disposición tras solicitud por parte del demandante no podrá ser utilizado por la Autoridad en la audiencia;
 2. el derecho a ser representado por un abogado u otra persona elegida como representante del demandante;
 3. el derecho a una audiencia privada salvo que el demandante solicite una audiencia pública;
 4. el derecho a presentar pruebas y argumentos en apoyo de la demanda, a cuestionar las pruebas en las que se basa la Autoridad o la gestión del proyecto y a confrontar y contrainterrogar a todos los testigos en cuyo testimonio o información se basa la Autoridad o la gestión del proyecto; y
 5. una decisión basada única y exclusivamente en los hechos presentados en la audiencia.
- d. El Oficial de Audiencias puede emitir una decisión sin continuar con la audiencia si determina que La cuestión ya se ha resuelto previamente en otro procedimiento.
- e. Si el demandante o la Autoridad no comparecen en una audiencia programada, el Oficial de Audiencias puede decidir posponer la audiencia por un periodo no superior a cinco (5) días laborables o determinar que la parte ha renunciado a su derecho a una audiencia. Tanto el demandante como la Autoridad serán notificados de la determinación por el Oficial de Audiencia; siempre que la determinación de que el demandante ha renunciado a su derecho a una audiencia no constituya una renuncia a ningún derecho que pueda tener para impugnar la resolución de la queja por parte de la Autoridad en un procedimiento judicial apropiado.
- f. En la audiencia, el demandante debe primero demostrar que tiene derecho a la reparación solicitada y, a partir de entonces, la Autoridad debe sostener la carga de justificar la acción o la falta de acción de la Autoridad contra la que se dirige la reclamación.
- g. La audiencia se llevará a cabo informalmente por el Oficial de Audiencia y podrán recibirse pruebas orales o documentales pertinentes a los hechos y cuestiones planteadas por la reclamación, sin tener en cuenta la admisibilidad según las normas de prueba aplicables a los procedimientos judiciales. El Oficial de Audiencias deberá exigir a la Autoridad, al denunciante, al abogado y a otros participantes o espectadores que se comporten de manera ordenada. El incumplimiento de las instrucciones del Oficial de Audiencias puede resultar en la exclusión del procedimiento o en una decisión contraria a los intereses de la parte desordenada y a la concesión o denegación del reparo solicitado, según corresponda.
- h. El demandante o la Autoridad pueden acordar con antelación y a expensas de la parte que realiza el acuerdo, una transcripción de la audiencia, siempre que deposite ante la Autoridad una cantidad estimada por la Autoridad para cubrir el coste antes de la transcripción del expediente. Cualquier parte interesada puede adquirir una copia de dicha transcripción.
- i. Audiencias a distancia. La audiencia puede celebrarse de forma remota o presencial a elección del inquilino, siempre que se puedan hacer los arreglos adecuados para llevarla a cabo en cumplimiento de los requisitos del debido proceso, incluyendo, cuando corresponda, la prestación de asistencia lingüística o la concesión de una adaptación razonable. Al inquilino se le proporcionará una copia de los procedimientos de la audiencia remota e instrucciones para proceder a distancia de forma remota, incluyendo el uso de videollamadas y la presentación de testigos y pruebas. Si el inquilino no elige una opción, NYCHA celebrará la audiencia en persona. Todos los demás procedimientos que rigen las audiencias bajo los Procedimientos permanecen iguales para las audiencias realizadas a distancia.

9. DECISIÓN DEL OFICIAL DE AUDIENCIA

El Oficial de Audiencias deberá preparar una decisión por escrito exponiendo los motivos dentro de un plazo razonable tras la audiencia. Se enviará una copia de la decisión al demandante y a la Autoridad. La Autoridad conservará una copia de la decisión en la carpeta del inquilino. Una copia de dicha decisión, con cualquier nombre y referencia identificativa eliminados, también será conservada en archivo por la Autoridad en la Oficina Central y puesta a disposición para su inspección por un posible denunciante, su representante o un Oficial de Audiencia.

La decisión del Oficial de Audiencias será vinculante para la Autoridad, que tomará toda acción, o se abstendrá de cualquier acción, necesaria para llevar a cabo la decisión, salvo que los miembros de la Autoridad determinen en un plazo razonable y notifiquen prontamente al demandante su determinación de que:

1. la queja no se refiere a acciones de la Autoridad ni a la falta de acción conforme o que implique el contrato de arrendamiento del demandante o las regulaciones de la Autoridad, que afecten negativamente a los derechos, deberes, bienestar o estatus del demandante, ni la queja abarca o la decisión que conceda daños por una supuesta causa de acción contra la Autoridad por daños por daños a bienes inmuebles o personales o por destrucción de los mismos, o por daños por daños personales, que se alega que se han sufrido por negligencia de, 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, recogida en la Sección 157 de la Ley de Vivienda Pública del Estado de Nueva York o en la Sección 50-e de la Ley General Municipal, o cualquier asunto que no concierna directamente a una acción de la Autoridad o a la falta de actuación conforme o que involucre el arrendamiento del demandante o las regulaciones de la Autoridad; O
2. la decisión del Oficial de Audiencias es contraria a la legislación federal, estatal o local aplicable; Regulaciones del HUD; o los requisitos del Contrato de Contribuciones Anuales entre el HUD y la Autoridad. Una decisión del Oficial de Audiencia o de los miembros de la Autoridad a favor de la Autoridad, o que deniega la reparación solicitada por el demandante, total o parcialmente, no constituirá una renuncia ni afectará de ninguna manera a ningún derecho que el demandante pueda tener a un juicio de nuevo o a una revisión judicial en cualquier procedimiento judicial, que posteriormente podrá ser objeto de la cuestión.

10. NOTIFICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS POR IMPAGO

Si un inquilino ha solicitado una audiencia sobre una reclamación relacionada con el impago del alquiler y el Oficial de Audiencias confirma el inicio propuesto por la Autoridad de un procedimiento de desposesión por impago, la Autoridad no iniciará dicho procedimiento hasta que haya notificado al inquilino que le obligue a pagar el alquiler debido o a desalojar el inmueble y que, en caso de que el inquilino no lo haga, se inicie un procedimiento de desahucio. La notificación debe ser por escrito y no podrá emitirse hasta que la decisión del Oficial de Audiencias haya sido enviada o entregada al inquilino.

SUBDIVISIÓN "B"

El propósito de publicar estos procedimientos es permitir que un inquilino que se enfrente a la terminación de un procedimiento de alquiler por parte de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York conozca la base legal de dichos procedimientos administrativos, los procedimientos que seguirá la Autoridad y que el inquilino prepare una defensa adecuada ante dichos procedimientos de terminación de arrendamiento.

Los siguientes procedimientos se aplican a la terminación de arrendamiento por parte de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York para ajustarse a la opinión del Tribunal de Apelaciones de los Estados Unidos para el Segundo Circuito y a la acción del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito Sur de Nueva York en el caso *Escalera, et al contra Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York*, 425 F. 2d 853, certiorari denegado, 400 U.S. 853 (1970), decreto de consentimiento sobre la 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 los casos *Joseph Tyson Sr. contra Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York* y *Myrdes Randolph contra Autoridad de 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.).

MOTIVOS PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO

1. Estos procedimientos tratarán la terminación de contrato de arrendamiento por cualquiera de los siguientes motivos: No Deseabilidad, Incumplimiento de Normas y Reglamentos, Incumplimiento Crónico de Normas y Regulaciones, Mora Crónica en el Pago de Alquiler, Ingresos No Verificables, Cesión o Transferencia de Posesión y Tergiversación.
 - A. **NO DESEABLE** se define por la Autoridad como la conducta o comportamiento del inquilino o de cualquier persona que ocupe las instalaciones del inquilino que constituye:
 - (1) un peligro para la salud y seguridad de los vecinos del inquilino
 - (2) conducta en o en las inmediaciones de las instalaciones de la Autoridad que sea de naturaleza de delito sexual o oral

- (3) una fuente de peligro o causa de daño a los empleados, locales o bienes de la Autoridad
- (4) una fuente de peligro para la ocupación pacífica de otros arrendatarios, o
- (5) una molestia según el derecho consuetudinario.

B. INCUMPLIMIENTO DE NORMAS Y REGLAMENTOS. La violación por parte del inquilino o de cualquier persona que ocupe las instalaciones del inquilino de cualquier norma, reglamento o resolución aplicable de la Autoridad. Se dará al inquilino la oportunidad de remediar la infracción.

C. INCUMPLIMIENTO CRÓNICO DE NORMAS Y REGULACIONES. La repetida violación por parte del inquilino o de cualquier persona que ocupe las instalaciones del inquilino de las normas y reglamentos de la Autoridad, o una sola repetición de una infracción de una norma o reglamento de la Autoridad que el inquilino hubiera informado previamente que había sido corregida por cumplimiento. Al inquilino no se le dará la oportunidad de reparar la infracción.

D. MOROSIDAD CRÓNICA EN EL PAGO DEL ALQUILER. El incumplimiento o negativa repetida del inquilino a pagar el alquiler cuando venciera.

E. INGRESOS NO VERIFICABLES. El incumplimiento, negligencia o negativa de un inquilino de proporcionar a la Autoridad la verificación satisfactoria de los ingresos del inquilino, o a mantener registros de ingresos y desembolsos o a someterlos a auditoría conforme a los requisitos y directrices de la Autoridad.

F. CESIÓN O TRANSFERENCIA DE POSESIÓN. La posesión y uso de un apartamento en proyecto por una persona o personas distintas del inquilino de registro, sin permiso o consentimiento de la Autoridad después de que el inquilino registrado se haya mudado o deje de residir en el apartamento.

G. TERGIVERSACIÓN. La declaración errónea intencionada o el ocultamiento por parte del inquilino por parte de la Autoridad de cualquier hecho relevante relacionado con o que determine la elegibilidad del inquilino para la admisión o la ocupación continuada, o que afecte o se relacione con el alquiler que debe pagar.

ENTREVISTA PARA GESTOR DE PROYECTO

2. El gestor del proyecto o su representante entrevistará al inquilino para discutir el problema que pueda llevar a la finalización del contrato, tratar de averiguar los hechos implicados y, cuando sea apropiado, ayudar al inquilino buscando ayuda externa.

EL ADMINISTRADOR DE ARRENDAMIENTOS

3. Si la acción correctiva del Administrador no resulta válida, o si considera que la terminación del contrato es la acción adecuada, deberá presentar todo el expediente, junto con sus recomendaciones por escrito y la razón correspondiente, al Administrador de Arrendamientos para su revisión y acción adecuada. Si el caso se basa en la no deseabilidad, el Gestor deberá considerar, al revisar el expediente, entre otras cosas, el alcance del impacto del comportamiento de la familia del inquilino en el proyecto. Si el Administrador de Arrendamientos determina, tras la revisión del expediente, que existe una base para la terminación de los procedimientos de alquiler, el expediente será remitido al Departamento Jurídico de la Autoridad para la preparación de una Notificación de Cargos.

NOTIFICACIÓN DE CARGOS

4. El Departamento Jurídico preparará una Notificación de Cargos en el que se expondrán los motivos específicos para la acción de terminación propuesta. Cuando los cargos implican no deseabilidad, se establecerán los apartados específicos del reglamento que se afirman que han sido violados. Una copia de estos procedimientos deberá adjuntarse a la Notificación al inquilino. Dicha notificación deberá dar al inquilino al menos 15 días de antelación de la fecha fijada para la audiencia ante un Oficial de Audiencias designado por la Autoridad. Solicitará al inquilino que responda a los cargos y que indique por escrito su intención de asistir a la audiencia al menos cinco días antes de la fecha fijada para la vista. La Notificación deberá ser enviada al inquilino o a cualquier miembro adulto de su familia, o por correo certificado, pospago y dirigido a su apartamento en el residencial. Se proporcionará una copia de Notificación al Oficial de Audiencia, quien programará la audiencia para el plazo especificado.

LA AUDIENCIA

5. Dicho Oficial de Audiencias será un abogado imparcial y desinteresado admitido para ejercer ante los Tribunales del Estado de Nueva York, nombrado en un título del Servicio Civil aprobado por la Comisión de Servicio Civil de la Ciudad de Nueva York. Hasta que dicho título sea aprobado, el Oficial de Audiencias seguirá siendo nombrado conforme a los procedimientos existentes para el nombramiento de Oficiales de Audiencia (Tenencia). Antes de la conclusión de la audiencia y de su decisión por escrito sobre los cargos expuestos en la Notificación, el Oficial de Audiencias no deberá haber participado en el procedimiento ni haber tenido acceso a los archivos, información, registros o recomendaciones en los que se basa la acción de terminación propuesta.
El Oficial de Audiencias será generoso en conceder los aplazamientos razonables solicitados por el inquilino o su representante por causa justificada, para asegurar que no haya duda de que el inquilino goza de todos los derechos de debido proceso previstos por la sentencia del tribunal federal.
6. El Oficial de Audiencias realizará una audiencia en la que el Departamento Jurídico presentará el caso.
 - (a) El Oficial de Audiencias escuchará a los testigos y recibirá pruebas orales y escritas por parte de la Autoridad sobre los motivos especificados en la Notificación, así como pruebas similares de la respuesta ofrecida por el inquilino. Se permitirá el contrainterrogatorio. No se aplicarán las normas técnicas de prueba, pero las pruebas presentadas serán relevantes y basadas en los motivos implicados.
 - (b) La Autoridad permitirá que el abogado del inquilino o su representante (o, con el permiso específico de la Autoridad, que no será retenido de forma irrazonable, el inquilino pro se) examine dicho asunto en la carpeta del inquilino en relación con los asuntos del procedimiento administrativo de terminación (excluyendo los nombres de personas no implicadas en el procedimiento pendiente), a petición, antes de la audiencia, mediante cita previa en la Oficina Central de la Autoridad. Por tanto, cualquier asunto que no se haya puesto a disposición tras la solicitud no podrá ser invocado por la Autoridad durante la audiencia.
 - (c) Las citaciones se emitirán a petición del inquilino o de su representante, cuando corresponda.
 - (d) Si los cargos presentados contra el inquilino se basan en actos, conductas o comportamientos no deseables de una persona (el "Delincuente") distinta al inquilino, es responsabilidad de la Autoridad de Vivienda demostrar que el infractor ocupó el local en el momento del delito. Sin embargo, incluso si la Autoridad de Vivienda lo demuestra, el inquilino puede demostrar que el infractor se ha mudado definitivamente para el momento de la audiencia.

El inquilino puede evitar la penalización de perder su apartamento si:

- (i) En la audiencia sobre el(los) cargo(s), el inquilino afirma que el infractor ha abandonado el apartamento del inquilino de forma permanente; y
- (ii) el inquilino presenta pruebas al Oficial de Audiencia para respaldar esta reclamación.
Pruebas que el inquilino presenta para respaldar esta reclamación (que o bien el infractor no ocupaba el apartamento en el momento del delito o se ha mudado permanentemente), como un contrato de alquiler firmado y/o recibos de alquiler en otra dirección, o una carta de Bienestar o Seguridad Social que muestre la nueva dirección del infractor, deberá ser prueba de que el infractor no ocupó o no ocupa el apartamento del inquilino, salvo que la Autoridad pueda impugnar esta prueba ante el Oficial de Audiencia. Nada de lo contenido en este párrafo 6(d) pretende limitar el derecho del inquilino a presentar cualquier prueba al Oficial de Audiencia de que un infractor ya no ocupa el apartamento del inquilino, incluyendo cualquier declaración oral o escrita del inquilino u otras personas.
- (e) Si el inquilino presenta testimonios de carácter o afirma que su historial previo como inquilino está intacto, la Autoridad podrá en la audiencia confrontar al inquilino con material adverso en su posesión, como entradas en el expediente del inquilino, informes de libertad condicional, otras condenas, registros policiales, etc., y contrainterrogar al inquilino sobre dicha información.
- (f) Antes de que termine la vista, se permitirá al inquilino o a su representante hacer una declaración general, en señal

de atenuación, sobre por qué no debe rescindirse su contrato de arrendamiento. Esto permitirá a la Autoridad considerar asuntos que no se refieran estrictamente a los motivos declarados para la terminación, pero que se relacionen más propiamente con la situación familiar u otras circunstancias atenuantes. La Autoridad podrá responder a ello para que conste en acta.

7. El proceso se registrará mediante un dispositivo mecánico. El inquilino o la Autoridad pueden acordar previamente y a expensas de la parte que solicita la transcripción, la transcripción de la audiencia; sin embargo, siempre que en caso de que el inquilino ordene la transcripción, deba depositar ante la Autoridad una cantidad estimada por la Autoridad para cubrir el coste de esta antes de la elaboración de la transcripción. La otra parte puede adquirir una copia de dicha transcripción. En caso de que el inquilino realice una revisión judicial, se le proporcionará una copia de la transcripción sin coste alguno.
8. Si el inquilino no responde ni se presenta en la audiencia, el Oficial de Audiencias deberá registrar el incumplimiento en el expediente y tomar su decisión por escrito sobre el expediente que tiene delante. Tras la solicitud del inquilino realizada dentro del plazo razonable posterior a su incumplimiento, el Oficial de Audiencias podrá, por una causa justificada, abrir dicho incumplimiento y fijar una nueva fecha de audiencia.
9. Audiencias a distancia. La audiencia puede celebrarse de forma remota o presencial a elección del inquilino, siempre que se puedan hacer los arreglos adecuados para llevarla a cabo en cumplimiento de los requisitos del debido proceso, incluyendo, cuando corresponda, la prestación de asistencia lingüística o la concesión de una adaptación razonable. Al inquilino se le proporcionará una copia de los procedimientos de la audiencia remota e instrucciones para proceder a distancia de forma remota, incluyendo el uso de videollamadas y la presentación de testigos y pruebas. Si el inquilino no elige una opción, la NYCHA celebrará la audiencia en persona. Todos los demás procedimientos que rigen las audiencias bajo los Procedimientos permanecen iguales para las audiencias realizadas a distancia.

LA DECISIÓN DEL OFICIAL DE AUDIENCIA

10. El Oficial de Audiencias deberá preparar una decisión escrita, que contendrá los motivos correspondientes, en un plazo razonable posterior a la audiencia. La decisión deberá exponer, respecto a cada uno de los cargos, las respuestas a los mismos y todas las cuestiones relevantes planteadas en la audiencia, sus hallazgos específicos, incluyendo los hallazgos sobre si los cargos han sido probados. Dicha decisión se basará únicamente en el testimonio, documentos y pruebas físicas admitidas como prueba en la audiencia. Si se determina que alguna acusación ha sido probada, la decisión establecerá la pena que se impondrá o la acción que se tomará. Cuando el inquilino ha presentado testimonios de carácter o ha alegado que su historial previo como inquilino está intacto, el Oficial de Audiencias podrá considerar todos los testimonios y documentos admitidos como prueba en la audiencia sobre este asunto, así como la declaración general del inquilino, si la hay, en atenuación, y la respuesta de la Autoridad a ella, al tomar su decisión sobre la sanción a imponer. La decisión del Oficial de Audiencia, junto con los testimonios, documentos y pruebas físicas admitidas como prueba en la audiencia, constituirá el Registro. 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. Una copia de dicha decisión, con todos los nombres y referencias identificativas eliminados, también deberá ser conservada en archivo por la Autoridad en la Oficina Central y puesta a disposición para su inspección por parte de los inquilinos, sus representantes o los Oficiales de Audiencia.
11. En caso de que se determine que alguna acusación ha sido probada, el Oficial de Audiencia puede emitir cualquiera de las siguientes decisiones:
 - (a) Terminación del contrato
 - (b) Libertad condicional
 - (c) Elegible, sujeto a la exclusión permanente de una o más personas en el hogar
 - (d) Elegible
 - (e) Elegible con derivación a Servicios Sociales.
12. La decisión del Oficial de Audiencias será vinculante para la Autoridad, que tomará toda acción, o abstenerse de cualquier acción, necesaria para llevar a cabo la decisión, salvo que se envíe un aviso por correo al inquilino o a su representante en un plazo de diez (10) días desde la fecha de dicha decisión de que la decisión está siendo revisada

por los miembros de la Autoridad. Al revisar la decisión, los miembros de la Autoridad deberán considerar y confiar únicamente en el Registro, y dicha revisión se limitará a si la decisión del Oficial de Audiencia es contraria a la legislación federal, estatal o local aplicable, a las regulaciones del HUD, a los requisitos de los Contratos de Contribuciones Anuales entre el HUD y la Autoridad, o si viola estos procedimientos de la Autoridad por irregularidad procesal. La determinación de los miembros deberá tomarse en un plazo razonable y, cuando dicha determinación sea menos favorable para el inquilino que la del Oficial de Audiencias, la Autoridad deberá incluir una declaración por escrito que exponga las bases específicas, incluyendo la base legal, reglamento, contrato o procedimiento, para tomar dicha determinación. La Autoridad debe notificar rápidamente al inquilino o a su representante de la determinación.

13. Una decisión del Oficial de Audiencia o una resolución de los miembros de la Autoridad a favor de la Autoridad o que deniegue el reparo solicitado por el inquilino, total o parcialmente, CONSTITUIRÁ UNA RENUNCIA a los derechos del inquilino a un juicio o revisión judicial en cualquier procedimiento judicial, excepto un procedimiento judicial para revisar dicha decisión o resolución conforme al Artículo 78 de la Ley y Normas de Práctica Civil del Estado de Nueva York.
14. Cuando el o los delincuentes han sido (o han sido) retirados del hogar, es obligatorio que la disposición sea: "elegible"; "libertad condicional"; o "elegible, sujeto a exclusión permanente de una o más personas en el hogar". Si hay más de un delincuente implicado, el Oficial de Audiencia puede en tal caso dictar una resolución de libertad condicional y exclusión permanente, cada una aplicable a un delincuente diferente. Cuando se alegue una violación de la libertad condicional o exclusión permanente por exclusión permanente, se concederá una audiencia al inquilino sobre la supuesta infracción, de acuerdo con los procedimientos establecidos a continuación.

LIBERTAD CONDICIONAL

15. Cuando se haya probado cualquier cargo sustancial de no deseabilidad y la disposición sea "elegible sujeta a exclusión permanente de una o más personas en el hogar", las disposiciones del presente párrafo y de los párrafos 15 y 16 no serán aplicables. En todos los demás casos, cuando se haya demostrado cualquier carga sustancial de no deseabilidad, se puede conceder un inquilino libertad condicional por un periodo especificado que no exceda un año cuando existan las condiciones establecidas en el subpárrafo (a), y debe concederse libertad condicional por un periodo especificado cuando existan las condiciones establecidas en el subpárrafo (b):
 - (a) Hay motivos para creer que la conducta o condición que llevó a la acusación de no deseabilidad puede no repetirse o haberse corregido, o que el inquilino está tomando o está dispuesto a tomar medidas para corregir o arreglar dicha conducta o condición.
 - (b) Ausencia del familiar infractor en el hogar (confinamiento en la cárcel, fuera en las Fuerzas Armadas, participación en programas residenciales de drogas, etc.).
16. La Autoridad podrá establecer, además de la duración de la libertad condicional, que no será de más de un año, otras condiciones específicas para la libertad condicional, como la ausencia continuada de un familiar infractor del terreno del proyecto, el tratamiento continuado de un adicto a las drogas, etc. Cuando una condición específica de la libertad condicional es la ausencia continuada de un familiar infractor (infractor), la familia se compromete a hacer todo lo razonablemente posible para mantener al miembro infractor alejado de las instalaciones del proyecto. Si el miembro infractor regresa a las instalaciones durante el periodo de libertad condicional, la carga recae en la familia inquilina para demostrar que hizo todo lo posible para impedir que regresara.
17. Una violación de la condición general de la libertad condicional consistirá en un acto u omisión por parte del inquilino o un miembro de su hogar que se produzca después de la concesión de la libertad condicional, lo que constituye un motivo para la rescisión del contrato de alquiler en virtud de estos procedimientos. Dicho acto u omisión puede ser algo que, de haber sido la primera infracción del inquilino, podría haber resultado en la concesión de libertad condicional, pero que ahora puede ser suficiente para justificar la terminación inmediata del alquiler. Cuando se ha producido un acto que pueda constituir una violación de la condición general de libertad condicional, las disposiciones del párrafo 14(b) anterior no son aplicables.

VIOLACIÓN DE LA LIBERTAD CONDICIONAL

18. En caso de que, en opinión del Administrador durante el periodo de prueba, el inquilino haya violado alguna condición de la prueba, deberá presentar la carpeta del inquilino junto con una declaración de los actos que supuestamente constituyen la violación de la libertad condicional al Administrador de Alquiler, quien deberá remitir la carpeta y la declaración al Departamento Jurídico si considera que existe una posible Violación de la Libertad Condicional. El Departamento Jurídico preparará un resumen de dichas supuestas violaciones y notificará una audiencia conforme al párrafo 4 anterior, y enviará una copia de este al inquilino o a su representante.
19. Se llevará a cabo una audiencia para determinar si ha ocurrido una Violación de la Libertad Condicional conforme a los párrafos 5 a 10 anteriores, salvo que solo se concederá un aplazamiento por causa justificada a petición del inquilino o de su representante. Cualquier nuevo aplazamiento solo podrá concederse mediante una declaración jurada que exponga una excusa legal. Si el Oficial de Audiencias determina que no ha habido violación de la libertad condicional, deberá recomendar que la libertad condicional se mantenga según lo prescrito. Si el Oficial de Audiencias determina que ha habido una violación de la libertad condicional, podrá tomar cualquiera de las siguientes decisiones:
- (a) Terminación inmediata del contrato
 - (b) Continuación de la libertad condicional ya prescrita
 - (c) Periodo de prueba adicional prescrito que no exceda un año en dichos plazos adicionales o condiciones según sea apropiado.

Una copia de la Decisión y del Informe sobre la presunta violación de la libertad condicional deberá ser enviada por correo al inquilino o a su representante.

CAMBIO DE CONDICIONES DE LA LIBERTAD CONDICIONAL

20. El inquilino puede solicitar revisión, modificación o terminación de la libertad condicional en cualquier momento que se haya producido un cambio sustancial relacionado con la necesidad de la libertad condicional, como un cambio definitivo en la composición de la familia. La solicitud del inquilino deberá ser por escrito, dirigida al Administrador de Arrendamientos, quien deberá presentar dicha solicitud al Oficial de Audiencias. El Oficial de Audiencias puede, a su discreción:
- (a) Continuar con el periodo de prueba sin cambios
 - (b) Modificar la duración o los plazos de la libertad condicional, o
 - (c) Eliminar la condición de libertad condicional del estatus del inquilino.

El inquilino o su representante será informado por escrito de la acción sobre la solicitud.

CÓMO TERMINA LA LIBERTAD CONDICIONAL

- 21.
- (a) Cuando no haya ningún procedimiento pendiente por una supuesta violación de la libertad condicional ni el gerente conozca ninguna violación de esta, este deberá preparar un informe al menos treinta (30) días antes del final del año de prueba prescrito que certifique dichos hechos y recomiende la eliminación de la condición de libertad condicional del estatus del inquilino. El informe y la recomendación del Administrador se enviarán al Administrador de Arrendamientos, quien deberá señalar la eliminación de la condición de libertad condicional del estatus del inquilino. Se enviará una copia del memorando del Administrador de Arrendamientos al inquilino o a su representante.
 - (b) Si en algún momento durante el año de prueba un empleado de la Autoridad que no sea el Administrador descubre que hay pruebas de que pudo haberse producido una violación de la libertad condicional, se seguirán los procedimientos establecidos en los párrafos 17 y 18 anteriores.
 - (c) Si el periodo de prueba concluye y el Administrador no ha presentado el informe según lo dispuesto

