

¿EL PROPIETARIO LO ESTÁ ACOSANDO A USTED O A SUS VECINOS?

Eso es ilegal en Nueva York.

Pero esto no ha impedido que algunos propietarios lo hagan, ya que pueden ganar mucho dinero cuando obligan a los antiguos inquilinos a mudarse y aumentan los alquileres de los nuevos inquilinos.

Un nuevo programa, llamado **Certificado de No Acoso**, puede cambiar eso al dificultar que los propietarios ganen dinero con el acoso. Esta guía le mostrará cómo funciona el programa y cómo puede utilizarlo para detener el acoso y permanecer en su hogar.

¿DÓNDE SE APLICA?

En edificios con seis o más unidades ubicados:

1. En los barrios que se muestran en este mapa
2. En los DISTRITOS COMUNITARIOS donde se proponen reclasificaciones dirigidas por la ciudad. Estos distritos se agregarán cuando se inicie el proceso de revisión pública de la ciudad
3. En cualquier lugar de la ciudad donde:
 - Hay un fallo de acoso por parte de un tribunal o de New York State Homes and Community Renewal
 - Se ha emitido una "vacate order" total
 - Un apartamento ha estado en el Alternative Enforcement Program en algún momento desde febrero de 2016

Si desea agregar su edificio o si no está seguro de si su edificio es parte del programa, visite enddisplacement.org para obtener ayuda.

DISTRITO COMUNITARIO 9:
Morningside Heights,
Hamilton Heights

DISTRITO COMUNITARIO 12:
Inwood,
Washington Heights

Bronx

DISTRITO COMUNITARIO 7:
Kingsbridge Heights, Mosholu

DISTRITO COMUNITARIO 5:
Fordham, University Heights

DISTRITO COMUNITARIO 4:
Highbridge, South Concourse

Manhattan

DISTRITO COMUNITARIO 11:
East Harlem, Randalls Island

Brooklyn

DISTRITO COMUNITARIO 4:
Bushwick

DISTRITO COMUNITARIO 5:
East New York, Cypress Hills, Starrett City

DISTRITO COMUNITARIO 3:
Bedford Stuyvesant, Ocean Hill

DISTRITO COMUNITARIO 16:
Brownsville, Ocean Hill

Queens

DISTRITO COMUNITARIO 14:
Rockaways, Breezy Point



¿EN QUÉ CONSISTE EL PROGRAMA?

Se llama Certificado de No Acoso (CONH en inglés)

Es diferente de otras leyes porque se centra en una razón común por la que los propietarios acosan a los inquilinos—para ganar más dinero—y les dificulta hacer eso.

Los propietarios que quieran renovar o demoler todo o parte de un edificio tendrán que obtener un “Certificado de No Acoso” del Department of Housing Preservation and Development (HPD) de la Ciudad de Nueva York que certifique que no han acosado a sus inquilinos. Esto significa que los propietarios son quienes tienen que hacer el trabajo de demostrar que no han acosado a los inquilinos.

Sin el Certificado, no pueden obtener un permiso de construcción tan fácilmente. Y el programa hace que sea más difícil para los malos propietarios vender sus edificios para obtener grandes ganancias o ganar mucho dinero acosando a los inquilinos para que se vayan.

Si a los propietarios les preocupa que acosar a los inquilinos perjudicará sus ganancias, ya no les valdrá la pena.

El Certificado de No Acoso es un programa piloto de 3 años. Si funciona, el Consejo de la Ciudad puede convertirlo en una ley permanente y ampliarlo para incluir más edificios e inquilinos. Pero la Ciudad necesita comprobar que el programa está funcionando para poder hacerlo.

Y SÓLO PUEDE FUNCIONAR SI LOS INQUILINOS COMO USTED DENUNCIAN EL ACOSO Y OTRAS INFRACCIONES.

¿Qué se considera acoso?

El “acoso” puede incluir muchas palabras o acciones diferentes, y la definición legal se modificó recientemente para incluir aún más elementos, y para que sea más fácil para los inquilinos probar su caso.

Pero de todas formas los inquilinos deben presentar información sobre las acciones del propietario.

Algunas de las maneras más comunes en que los propietarios y sus administradores acosan a los inquilinos incluyen:



Sacar las pertenencias del inquilino del apartamento

- Podrían decir que tienen el derecho de hacer esto si usted está atrasado en el pago del alquiler.

Impedirle entrar a su apartamento, quitar la puerta o cambiar las cerraduras

- Si el propietario cambia las cerraduras y se niega a darle las llaves nuevas, ¡llame a la policía de inmediato!

Amenazar o intimidar al inquilino

Amenazar o usar la fuerza contra el inquilino o su familia

- Empujar, intimidar o gritarle; contratar a alguien para que recorra el edificio con un bate de béisbol, o tratar de asustarlo.

Amenazar al inquilino o a su familia por su edad, raza, religión, situación migratoria, si tiene hijos o cualquier otra identidad

- Amenazar con llamar al ICE (Autoridad de Inmigración y Aduanas), usar un insulto racial, acosar sexualmente a un inquilino, decir que quieren tener un edificio libre de niños a un inquilino con niños.

Pedirle su pasaporte, tarjeta verde u otros documentos que demuestren su situación migratoria

Hacer ofertas repetidas, intimidantes o no deseadas para comprarle su contrato de alquiler



Hacer que su casa sea incómoda

- Interrumpiendo los servicios de calefacción, agua caliente, gas o electricidad de su apartamento
- No reparando condiciones peligrosas en el edificio (como un escalón roto en las escaleras, moho en el apartamento, etc.)
- Perturbando repetidamente su comodidad, paz e impidiéndole disfrutar tranquilamente de su apartamento (incluso realizando trabajos de construcción por la noche o con suciedad o daños causados por la construcción)

Mentirle o engañarlo

- Mentir o engañarlo acerca de su situación de alquiler, de la estabilización del alquiler, del estado de ocupación del edificio o de los permisos y solicitudes de construcción
- Hacer acusaciones falsas y llevarlo ante un tribunal



¿Qué debe hacer si está siendo acosado?

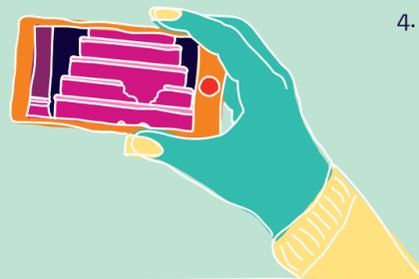
Lleve un registro de cualquier problema.

1. Llame al 311 para denunciar cualquier problema que tenga con el propietario.

- Llame de nuevo muchas veces hasta que alguien del Departamento de Edificios (DOB) o de HPD venga a ver el problema.

- Cuantos más inquilinos llamen, más importante será el tema para la ciudad.

- Si los inspectores de la ciudad llaman o vienen, asegúrese de que registren todas las violaciones en su apartamento y edificio.



2. Tome fotos y apunte cualquier problema.
3. Si no tiene calefacción o agua caliente, mantenga una lista de las fechas, horas y temperaturas.



4. ¡Denuncie cualquier trabajo que vea que se está realizando sin un permiso de construcción!

- Si no está seguro de si hay un permiso o no entienda cuándo se necesita uno, infórmelo de todos modos.

Si el propietario o alguien que trabaja para él lo está acosando, lleve un registro de:

- Quién lo está haciendo
- Cuándo
- Cómo se ponen en contacto con usted (teléfono, carta, visita, etc.)
- Lo que le dicen

Para demostrar el acoso, necesitará detalles específicos, por lo que es importante llevar un registro de los problemas.

El programa CONH hace que el propietario deba demostrar que no está acosando a los inquilinos. Pero los inquilinos necesitan denunciar el acoso y dejar constancia de sus experiencias para que se convierta en parte del expediente que el HPD revisa para decidir si el propietario puede o no obtener un Certificado de No Acoso.

Los informes también ayudarán a incluir más edificios en la lista de propiedades que deben cumplir con las reglas de este programa.

SI USTED ESTÁ SIENDO ACOSADO, ES PROBABLE QUE ESO TAMBIÉN LES OCURRA A SUS VECINOS. ¡CUANTA MÁS GENTE REGISTRE Y DENUNCIE EL ACOSO, MÁS SÓLIDO SERÁ SU CASO!

¿CÓMO FUNCIONA EL CERTIFICADO DE NO ACOSO?

1

Un propietario decide demoler o hacer mejoras a un edificio.



¿QUÉ TIPO DE "MEJORAS" CUENTAN?

La demolición de todo o parte de un edificio
Cambio de uso u ocupación de todo o parte de un apartamento, cualquier área residencial o cualquier parte del edificio que presta servicios a los apartamentos

Cualquier trabajo que:

- Agrega o quita cocinas o baños
- Cambia el número de apartamentos
- Cambia el diseño, la configuración o la ubicación de parte de un apartamento

Una solicitud de un certificado de ocupación nuevo o modificado

Agregar un contratador individual a una unidad durante una renovación; esto se llama submedición

Los trabajos que no se tienen en cuenta incluyen trabajos:

- para que las áreas públicas de un edificio o apartamento sean accesibles para personas con discapacidades;
- realizados por una agencia de la ciudad o por un contratista para una agencia de la ciudad;
- realizados por un edificio con un administrador 7-a
- excluidos por el HPD

2



Solicita un permiso de construcción del Departamento de Edificios (DOB).



El DOB dice:

NECESITAMOS QUE HPD LE EXPIDA UN CERTIFICADO DE NO ACOSO



Entonces solicita al HPD un Certificado de Ausencia de Acoso.

4

El HPD decide si necesita investigar más o tomar una decisión. Una vez que se termina la investigación, el HPD puede hacer tres cosas:

OTORGAR UN CERTIFICADO DE NO ACOSO

El HPD otorgará un Certificado de No Acoso si determina que no hubo acoso. El propietario puede continuar con la solicitud al DOB y seguir adelante con la construcción.

DENEGAR EL CERTIFICADO DE NO ACOSO

El HPD puede denegar el Certificado de No Acoso sin una audiencia si hubo un fallo previo de acoso, desalojo ilegal o incendio provocado del Department of Homes and Community Renewal (Departamento de Renovación de Viviendas y Comunidades, HCR) o de un tribunal. (Ver el paso 6.)

CELEBRAR UNA AUDIENCIA

Si tiene "motivos razonables para creer" que ha habido acoso, el HPD puede celebrar una audiencia para determinar si el acoso ha tenido lugar.

El propietario puede testificar en la audiencia. También pueden hacerlo los inquilinos, los grupos comunitarios y otras partes interesadas. Esta es una oportunidad para que usted se organice y testifique con otros inquilinos para que se escuche su voz colectiva. La Office of Administrative Trials and Hearings celebrará la audiencia y hará una recomendación. Después de eso, el HPD tiene 45 días para decidir. Puede:



3

El HPD examina la historia del edificio en los últimos cinco años.

El HPD tiene que informar sobre la solicitud para que el público pueda aportar información. Tiene que:

EXAMINAR LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS

incluida información sobre infracciones, las condiciones del edificio y más

PONERSE EN CONTACTO CON

- los inquilinos actuales y anteriores,
- la Junta Comunitaria local y el miembro del Consejo de la Ciudad correspondiente,
- y cualquier persona interesada y agencias gubernamentales que HPD identifique.

El HPD también puede pedirle a un grupo de la comunidad que haga una encuesta a los inquilinos actuales. Si es así, ese grupo debe entregar una copia de la notificación a los inquilinos y comunicar las conclusiones al HPD.

PONER UN AVISO

en el edificio invitando a los inquilinos actuales y anteriores del edificio a hacer comentarios sobre sus experiencias. El aviso debe:

- Estar redactado en inglés y en cualquier otro idioma que se use en el distrito (según lo determinado por el HPD). Los inquilinos pueden pedir al HPD que publique el aviso en otros idiomas.
- Incluir información sobre
 - El edificio
 - El proceso CONH y lo que se considera acoso
 - Información de contacto de cualquier grupo comunitario al que el HPD haya pedido que haga una encuesta a los inquilinos



¿CÓMO PRESENTAN SUS COMENTARIOS LOS MIEMBROS DE LA COMUNIDAD?

Se puede comentar por escrito o en persona en la audiencia siguiendo las instrucciones del aviso.

Por lo general, los comentarios deben enviarse dentro de los 45 días siguientes a la fecha del aviso. (El HPD puede ampliar el plazo otros 15 días si tiene un "motivo justificado").



¡POR ESO ES TAN IMPORTANTE DENUNCIAR TODO TIPO DE ACOSO! SU INFORME SE PRESENTARÁ DURANTE ESTE EXAMEN.

5

OTORGAR EL CERTIFICADO DE NO ACOSO

El propietario puede seguir adelante con su solicitud al Departamento de Edificios, recibir permisos de este y proseguir con la construcción.

DENEGAR EL CERTIFICADO DE NO ACOSO

El propietario puede:

6

DEJAR EL EDIFICIO COMO ESTÁ

El propietario puede dejar el edificio como está sin poder hacer las mejoras porque no puede obtener permisos de construcción.

El propietario tampoco podrá solicitar mejoras importantes de capital (MCI) ni mejoras individuales de capital (IAI).

CREAR VIVIENDAS ASEQUIBLES

El propietario puede acordar que algunas partes del edificio sean viviendas permanentemente asequibles a cambio de que se le permita seguir solicitando permisos de construcción. Eso se suma a cualquier otro requisito de vivienda asequible que el edificio ya tenga.

La vivienda asequible tiene que ofrecerse a alquileres asequibles para las familias que ganan entre el 40% y el 60% de los ingresos medios del área (AMI), es decir, entre 37.500 y 56.000 dólares para una familia de tres personas.

El número de viviendas asequibles necesarias es de alrededor del 20% al 25% del edificio.

DÓNDE PEDIR AYUDA

¡Visite enddisplacement.org o consulte el dorso de esta publicación para obtener ayuda y saber más!



¿POR QUÉ ESTO ES IMPORTANTE AHORA?

A medida que la ciudad se vuelve más cara, el acoso y el desplazamiento están afectando a las comunidades de toda Nueva York.

El programa de Certificado de No Acoso proporciona a los inquilinos otra herramienta para luchar contra el acoso y el desplazamiento en la actualidad. Y esto ayudará a prevenir que el acoso ocurra, haciéndolo menos rentable.

¿Dónde puede obtener ayuda?

Para obtener más información sobre el programa de Certificado de No Acoso, o para conectarse con una organización local que pueda ayudarle a luchar contra el acoso en su edificio, visite www.enddisplacement.org, o llame al 212-747-1117.

Otros recursos

La Línea Directa del Consejo Metropolitano de Vivienda proporciona información sobre los derechos de los inquilinos y remite a recursos adicionales.

Llame al 212-979-0611

Lunes 1:30pm-8pm

Miércoles y viernes de la 1:30pm a las 5pm



El Centro de Pedagogía Urbana (CUP) es una organización sin fines de lucro que utiliza el poder del diseño y el arte para aumentar la participación cívica significativa. welcometocup.org

Este proyecto es parte de Know Rezoning, el programa de CUP para apoyar a las comunidades históricamente marginadas de la ciudad de Nueva York que están experimentando reclasificaciones. Fue creado en colaboración con:



La misión de ANHD es desarrollar el poder de la comunidad para obtener viviendas asequibles y vecindarios prósperos y equitativos para todos los neoyorquinos. anhd.org



La Coalición contra el Acoso de Inquilinos (CATHnyc) está luchando contra el desplazamiento de inquilinos de bajos ingresos a través de la organización de la comunidad y la promoción de nuevas herramientas para prevenir el acoso de los inquilinos. enddisplacement.org

TakeRoot Justice (antes, The Community Development Project (CDP)) proporciona apoyo legal, de investigación participativa y de políticas para fortalecer el trabajo de los grupos de base y comunitarios en la ciudad de Nueva York para eliminar la opresión racial, económica y social. takerootjustice.org

Créditos del proyecto:

CUP: Christine Gaspar, Oscar Nuñez, Yasmin Safdié

ANHD: Emily Goldstein, Melanie Breault

CDP: Adrien Weibgen

Diseño: Alayna Citrin

Traductora: María Nóbrega



El apoyo para este proyecto fue proporcionado por Neighborhoods First Fund for Community-Based Planning.

© the Center for Urban Pedagogy, 2020