



*Asambleísta*

# Alicia L. Hyndman

**INFORMA AL PUEBLO**

232-06A Merrick Boulevard • Springfield Gardens, New York 11413 • 718-723-5412  
Room 820 • Legislative Office Building • Albany, New York 12248 • 518-455-4451 • hyndmana@nyassembly.gov

*Estimados vecinos:*

*Todas las personas merecen tener un lugar al cual llamar hogar. Una de las peticiones más frecuentes en mi oficina es sobre la vivienda asequible y es algo que no mantenemos en suministro. Ya sean dueños de casa, inquilinos o caseros, esperamos que usen la información incluida en este noticiario para su beneficio.*

Alicia Hyndman  
Asambleísta del Distrito 29



*Funcionarios electos y homenajeados de la industria de bienes raíces en una ceremonia de reconocimiento, celebrando las contribuciones hechas para el progreso de la vivienda asequible (Julio, 2018).*

## Servicios de Vivienda de la Comunidad de Jamaica

Servicios de Vivienda de la Comunidad de Jamaica (NHSJ, por sus siglas en inglés) es una Agencia de Consejería de Vivienda Certificada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés). El Programa de Consejería de Vivienda del HUD les enseña a los consumidores principios básicos de manejo de dinero; los ayuda a aumentar sus ingresos y ahorros; a mejorar sus condiciones de vivienda y les provee mayor estabilidad y confianza.

Servicios y Programas Provistos por NHSJ:

- Compra de Vivienda
- Programas de Rehabilitación y de Préstamos
- Programa Integral para la Prevención de una Ejecución Hipotecaria
- Preservación de Propiedad
- Educación Financiera
- Manejo de Casos ante la Recuperación de Desastres y Tormentas

### Programa de Ayuda con la Energía en el Hogar

(HEAP, por sus siglas en inglés)

<https://www1.nyc.gov/site/hra/help/energy-assistance.page>

### Programa de Ayuda con los Servicios Públicos

<https://www1.nyc.gov/site/hra/help/energy-assistance.page>



*Inauguración oficial del complejo de viviendas 100% asequibles de NHJS, Arker Companies y Slate Property Groups en Jamaica. La asequibilidad al 100% no debería ser una rareza en ninguna comunidad. ¡Continuemos presionando para obtener desarrollo, vivienda, alquileres y construcción responsables en nuestras comunidades de Queens!*

# Conozcan Sus Derechos

## Las nuevas protecciones para todos los inquilinos incluyen:

- **Notificación de Aumento al Alquiler** –A los caseros se les requiere proveerles una notificación a los inquilinos si planean aumentar el alquiler a más del cinco por ciento o si no planean renovar el contrato de arrendamiento.
- **Desalojo Ilegal** –El desalojo ilegal ocurre cuando un casero desaloja o intenta desalojar a un inquilino sin una orden judicial de desalojo u otra orden judicial. Ahora, los desalojos ilegales son un delito menor sancionable con multas de penalidad civil de \$1,000-\$10,000 por violación.
- **Órdenes Judiciales y Aplazamientos de Desalojos** –Luego de que una sentencia haya sido dictada en el Tribunal de Vivienda, un juez emitirá una orden indicando el día después del cual un oficial de la policía de la ciudad puede ejecutar una orden judicial de desalojo. El oficial deberá entonces entregarle al inquilino una notificación de 14 días previo a la ejecución de la orden judicial de desalojo. El tribunal puede aplazar la emisión de una orden judicial hasta por un año.
- **Revocar Desalojos** –Muchos inquilinos son desalojados por no pagar el alquiler. Los cambios a la ley les facilitan a las familias revocar las decisiones de desalojo por no pagar el alquiler si pueden obtener el dinero antes de que el oficial de la policía de la ciudad llegue.
- **Tarifa por Solicitud de Apartamento** –Las tarifas por solicitar un apartamento están limitadas a tarifas para verificaciones de antecedentes penales y de crédito, y ahora no pueden exceder los \$20. El límite de \$20 aplica a los agentes autorizados de bienes raíces y vendedores en función de agentes de un casero, arrendador, subarrendador o cesionista.
- **Tarifa por Retrasos** –Las tarifas por retrasos solo podrán cobrarse si el pago del alquiler se recibe a más de cinco días después de la fecha límite establecida en el contrato de arrendamiento, y no pueden exceder los \$50 o cinco por ciento del alquiler, lo que sea menos.

## Las nuevas protecciones para los inquilinos con regulación de alquiler incluyen:

- **Retirar la Eliminación del Control de Unidades Vacantes** –Los dueños ya no podrán remover una unidad de la estabilización de alquiler después de que la misma quede vacante si el alquiler ha alcanzado cierto límite de cantidad. Anteriormente, los dueños podían eliminarles la regulación a las unidades con estabilización de alquiler y cobrarles a los inquilinos nuevos los precios del índice del mercado, una vez la unidad se volviera vacante si la cantidad del alquiler alcanzaba los \$2,774.76.
- **Eliminación del Bono por Unidad Vacante** –Previo al 14 de junio de 2019, a los dueños de apartamentos con estabilización de alquiler se les otorgaba un bono de hasta un 20% del alquiler “legal” mientras la unidad estuviera vacante. Hoy, ese bono ha sido eliminado.
- **Los Aumentos al Alquiler se Basan en el Alquiler Actual que el Inquilino Paga** –Hoy, los aumentos al alquiler con algunas excepciones limitadas –actualmente establecidos por la Junta de Directrices de Alquiler a un 1.5% para un contrato de arrendamiento de un año y un 2.5% para un contrato de arrendamiento de dos años– deben basarse en el alquiler preferencial.
- **Límites sobre Cuánto Pueden Cobrarles los Dueños a los Inquilinos por Mejoras al Edificio** –La nueva ley limita significativamente los aumentos al alquiler que pueden ser cobrados por Mejoras Capitales Importantes (MCI, por sus siglas en inglés) y por Mejoras a Apartamentos Individuales (IAI, por sus siglas en inglés). Ejemplos de MCI incluyen calentadores y techos nuevos. Ejemplos de IAI incluyen renovaciones de baños o de cocinas.

Estos son solo varios de los cambios claves en las nuevas leyes de alquiler. Para obtener más información, visiten la oficina de la División de Renovación de Comunidades y Viviendas del Estado de Nueva York (DHCR, por sus siglas en inglés) o el sitio Web: [NYC.gov/tenantprotection](http://NYC.gov/tenantprotection).

Los inquilinos que están siendo acosados por sus caseros pueden someter una queja llamando al 311. Los inquilinos con regulación de alquiler también pueden someter una queja con la DHCR. Para obtener más información sobre cómo reportar el acoso a inquilinos, los inquilinos pueden visitar la página de recursos en el sitio Web: [NYC.gov/tenantprotection](http://NYC.gov/tenantprotection).



*Ceremonia para colocar la primera piedra de los Apartamentos Archer Green en Jamaica. La ceremonia incluyó a la presidenta del Condado de Queens Melinda Katz, la asambleísta Alicia Hyndman, el senador estatal Leroy Comrie, el antiguo jugador de los New York Mets Mo Vaughn, entre otros (Septiembre, 2018).*

## Ayuda con el Alquiler y Programas

Suplemento contra la Indigencia de Familias y para la Prevención de Desalojos de la Ciudad (CityFHEPS, por sus siglas en inglés): El Suplemento contra la Indigencia de Familias y para la Prevención de Desalojos de la Ciudad es un programa de la ciudad de ayuda con el alquiler que puede ayudarlos a encontrar y a mantener una vivienda asequible. Actualmente está disponible para los neoyorquinos que enfrentan desalojos o que son elegibles para recibir albergue. La elegibilidad para CityFHEPS depende de su ingreso, situación de vivienda y otros criterios. Si no están viviendo en un albergue, visiten su centro Homepage más cercano o la oficina del Programa de Ayuda de Vivienda (HAP, por sus siglas en inglés) más cercana para saber si son elegibles. Si están viviendo en un albergue, háblenle a su especialista de vivienda sobre CityFHEPS. **Para obtener más información, visiten el sitio Web: [nyc.gov/dsshousing](http://nyc.gov/dsshousing)**

Suplemento contra la Indigencia de Familias y para la Prevención de Desalojos (FHEPS, por sus siglas en inglés): El Suplemento contra la Indigencia de Familias y para la Prevención de Desalojos es un suplemento estatal de alquiler para familias con niños que reciben ayuda en efectivo, y que han sido desalojadas o que están enfrentando desalojos, que perdieron su vivienda a causa de una situación de violencia doméstica, o que han perdido su vivienda por asuntos de salud o de seguridad. **Para obtener más información, visiten el sitio Web: [nyc.gov/dsshousing](http://nyc.gov/dsshousing)**

Ayuda Única Especial (SOTA, por sus siglas en inglés) -<https://www1.nyc.gov/site/hra/help/sota.page> -El programa SOTA provee un año completo de alquiler adelantado para clientes elegibles del Departamento de Servicios para Indigentes (DHS, por sus siglas en inglés) para mudarse dentro de la ciudad de Nueva York, a otros condados del estado de Nueva York o a otro estado, a Puerto Rico o a Washington, D.C. Las personas empleadas, familias y aquellas que reciben Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI, por sus siglas en inglés), Seguro Social por Discapacidad (SSD, por sus siglas en inglés), entre otros, pueden acceder a SOTA mientras haya una capacidad en el futuro de hacer pagos de alquiler basados en el alquiler familiar que no exceda el 50% del ingreso familiar.

Administración de Servicios de VIH/SIDA (HASA, por sus siglas en inglés): La Administración de Servicios de VIH/SIDA ayuda a las personas con VIH o SIDA a tener vidas más saludables e independientes. El programa puede ayudar a clientes con planes de servicio individualizado a encontrar beneficios necesarios, y proveer apoyo específico a su situación médica y que mejorará su bienestar. Los clientes de HASA reciben manejo de casos continuo y se les asigna un trabajador social en uno de nuestros centros HASA, ubicados en todos los 5 condados.

Los servicios de HASA incluyen manejo intensivo de casos, y ayuda para solicitar beneficios y servicios públicos, incluyendo:

- Vivienda transicional de emergencia
- Vivienda que no es de emergencia
- Medicaid
- Beneficios del Programa Suplementario de Asistencia Nutricional (SNAP, por sus siglas en inglés)
- Ayuda en efectivo
- Ayuda con el alquiler
- Servicios de cuidado a domicilio y de ayuda en el hogar
- Salud mental, exámenes para detectar el uso de sustancias y referidos para tratamiento
- Servicios de empleo y vocacionales
- Ayuda con el transporte
- Solicitudes y apelaciones del SSI o SSD

**Para Solicitar HASA:** Para establecer la elegibilidad, un solicitante debe haber sido diagnosticado, en cualquier momento, con VIH o SIDA como ha sido definido por los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades.

Ley Contra la Discriminación por la Fuente de Ingreso: La discriminación por la fuente de ingreso sucede cuando un agente o un casero rechaza o se rehúsa a alquilarles un apartamento por recibir ayuda del gobierno para pagar el alquiler. La Ley Contra la Discriminación por la Fuente de Ingreso los protege durante su búsqueda de apartamentos. Un casero no puede rehusarse a alquilarles un apartamento y un agente no puede rehusarse a trabajar con ustedes porque vayan a pagar el alquiler con ayuda del gobierno, incluyendo programas de ayuda con el alquiler como CityFHEPS, FHEPS, HASA, Sección 8 o ayuda en efectivo. Esta ley ilegaliza que agentes y/o caseros utilicen su ayuda del gobierno como una razón para denegarles vivienda.

Administración de Recursos Humanos de la Ciudad de Nueva York (HRA, por sus siglas en inglés): La Administración de Recursos Humanos de la Ciudad de Nueva York provee servicios de seguimiento mediante el programa Homepage a personas y a familias reubicándose de los sistemas de albergues del DHS y de la HRA, ayudando con el alquiler o a ingresar a un programa de ayuda con el alquiler de la ciudad de Nueva York.

Los servicios provistos responden a las necesidades específicas de las familias y de las personas, al emplear un modelo holístico e integral para proveer servicios de manejo de casos para poder proveerle a cada familia el apoyo necesario; desde el momento de firmar un contrato de arrendamiento, hasta después de mudarse, asegurando una transición gradual a sus nuevas comunidades.

Homepage provee manejo de casos y servicios de apoyo, incorporando referidos a recursos e información, incluyendo servicios legales y otros apoyos en la comunidad. Homepage desarrolla un plan de servicio que incorpora metas a corto y a largo plazo para las familias o para las personas, y los conecta a servicios de referido en la comunidad. Los servicios pueden incluir, pero no se limitan a:

- Comunicar los roles y las responsabilidades claras del inquilino con respecto al contrato de arrendamiento, alquiler y comunicación con el casero
- Comunicación con respecto a elegibilidad para ayuda con el alquiler, incluyendo a agentes, caseros y proveedores
- Aclimatar a los inquilinos a su nueva comunidad
- Familiarizar a los inquilinos con transporte, hospitales, escuelas, cuidado infantil y otros servicios cercanos
- Familiarizar a los inquilinos con recursos comunitarios en el área
- Conectar a los inquilinos con la oficina de Empoderamiento y Sustentabilidad Económica del Residente, para lograr progreso económico y educativo
- Disposición y progreso laboral
- Educación financiera
- Elegibilidad de beneficios
- Servicios legales

## Ayuda de Emergencia con el Alquiler

Podrían ser elegibles para una subvención de emergencia en efectivo si cumplen con ciertas necesidades especiales. Por ejemplo:

- Pagar retrasos del alquiler podría evitarles su desalojo
- Se necesitan hacer pagos para mantener o reestablecer servicios públicos
- Si deben mudarse, podrían ser elegibles para cubrir los gastos de mudanza, vales para depósitos de garantía, tarifas del agente, o almacenamiento temporal para muebles y pertenencias personales

**Para más información, favor de comunicarse con la Línea Informativa de la HRA al 718-557-1399.**

## Herramientas y Enlaces Útiles

### Housing Connect:

<https://a806-housingconnect.nyc.gov/nycclottery/lottery.html>

Housing Connect de la Ciudad de Nueva York es su portal para buscar y solicitar oportunidades de vivienda asequible en la ciudad de Nueva York. En el sitio Web, pueden:

- Aprender sobre cómo solicitar vivienda asequible en la ciudad de Nueva York.
- Ver oportunidades actuales y venideras de vivienda.
- Iniciar, guardar y llenar una solicitud para su familia.
- Solicitar opciones de vivienda para las cuales podrían cualificar.

*Una vez inscritos en Housing Connect, es importante acceder semanalmente para ver nuevos avisos añadidos, así como para inscribirse en cada aviso nuevo.*

### Corporación de Desarrollo de Vivienda:

<http://www.nychdc.com/pages/Income-Eligibility.html>

La Corporación de Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (HDC, por sus siglas en inglés) procura aumentar el suministro de viviendas multifamiliares, estimular el crecimiento económico y revitalizar las comunidades, al financiar la creación y preservación de vivienda asequible para neoyorquinos con ingresos bajos, moderados y medios. Las pautas de Elegibilidad por Ingreso se basan en cómo el HUD calcula el Ingreso Mediano del Área (AMI, por sus siglas en inglés) de la región de la ciudad de Nueva York. Las pautas de ingreso se calculan anualmente y por ende, están sujetas a cambio anualmente. *El AMI para el 2019 es de \$106,700 para una familia de cuatro.*

New York State Assembly, Albany, New York 12248



Asambleísta  
**Alicia L.  
Hyndman**

**INFORMA AL PUEBLO**

**OTOÑO 2019**

## Ayuda con la Infraestructura de la Ciudad

A los dueños de casa ya no se les emitirá violaciones por daños a las aceras causados por los árboles de la ciudad. La ciudad también está aumentando las reparaciones de las aceras bajo el programa Árboles y Aceras (<https://www.nycgovparks.org/services/forestry/trees-sidewalks-program>) para abordar 5,550 sitios de prioridad en los próximos tres años.

Mi cita en el Comunicado de Prensa fue la siguiente: “Las violaciones emitidas a los dueños de casa por daños a las aceras causados por los árboles de la ciudad han sido una gran carga para tolerar. Los dueños de casa en el Distrito 29 de la Asamblea se complacerán en saber que ya no se les impondrán violaciones por la propiedad de la ciudad y que también las violaciones existentes estarán bajo revisión. Gracias al alcalde de Blasio, al Portavoz Heastie y al Departamento de Transporte (DOT, por sus siglas en inglés) por su debida diligencia y ardua labor”, dijo la asambleísta Alicia Hyndman.