

¿Cómo consigo, si vivo en un apartamento de NYCHA, que haga reparaciones?

¿COMO CONSIGO QUE LA AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK (NYCHA) HAGA REPARACIONES?*

- (1) Pida a NYCHA, por escrito
- (2) Reunase con otros inquilinos de su edificio y escriban juntos una carta a NYCHA
- (3) Utilize el proceso de quejas de NYCHA
- (4) Lleve NYCHA a la corte
- (5) Forze NYCHA a que lo lleve a usted a la corte

* NOTA: Para reparaciones de apartamentos que NO son de **NYCHA/vivienda pública**, vea por separado Hoja de Datos de MFY "¿Cómo Consigo que el Propietario haga reparaciones?".

TIP: Cualquiera manera que escoja, SIEMPRE conteste por **escrito**.

- Copie todas las cartas y papeles de corte.
- Mantenga un registro de las fechas en que pide reparaciones.
- **¡SAQUE FOTOS!**
- Si algo es reparado, anote la fecha.
- Si tiene problemas de CALEFACCIÓN, **mantenga un registro** de la temperatura exterior y la temperatura dentro de su apartamento todos los días
- NUNCA firme por las reparaciones hasta que usted esté seguro que **TODAS las reparaciones nombradas en el papel** se hayan hecho **satisfactoriamente**. Sea cortez pero firme si una persona haciendo las reparaciones insiste que firme antes de que usted esté satisfecho.

¿CUÁL ES EL MEJOR PROCEDIMIENTO?

No hay una manera correcta o incorrecta. Cada procedimiento es diferente. Algunas veces, los mejores resultados se obtienen utilizando más de un procedimiento a la vez. Otras veces se puede comenzar de una manera, pero si este procedimiento fracasa, entonces se cambia a otro que de mejores resultados. Dependerá de su situación personal.

¿COMO SON ESTAS FORMAS DIFERENTES?

(1) Pida a NYCHA por Escrito

Este procedimiento implica mandarle a NYCHA un pedido formal de reparaciones. La carta debe enumerar las reparaciones necesarias, fijar una fecha de vencimiento para que NYCHA las efectúe, y afirmar que si las reparaciones no son hechas para esa fecha, usted se verá forzado a usar medios legales para conseguir dichas reparaciones. Lleve la carta a la oficina de la administración e **insista que le den prueba de que la entregó**, tal como un sello con fecha en su copia de su carta. **Una carta simple podría ser como esta:**

30 de abril 2005

Estimados de Oficina de Administración:

Como varias veces les he dicho, necesito reparaciones en mi departamento y en las áreas comunes del edificio. Hasta ahora nadie ha venido a hacerlas. Estas reparaciones son:

Baño

- (1) el grifo del agua caliente de la tina gotea
- (2) las baldosas del suelo están rotas

La Cocina

- (3) hay excrementos de ratones al lado de la estufa

Las Áreas Comunes

- (3) la luz del pasillo del Segundo piso está rota
- (4) la cerradura de la puerta de entrada al edificio está defectuosa

Si estas reparaciones no están hechas para el 15 de mayo de 2005, no tendré más opción que utilizar medios legales para conseguir las. Espero no encontrarme forzado a hacerlo. Por favor, llamarme lo antes posible para establecer mutuamente, el momento apropiado para efectuar estas reparaciones.

Atentamente,

Jane Doe (Bldg. 2, Apt. 2A)

(2) Reuniéndose con Otros Inquilinos

Este procedimiento implica juntarse con otros inquilinos de su edificio o su proyecto para hablar de las reparaciones necesarias y elaborar un plan para conseguir las. Comúnmente se forma una asociación de inquilinos y se hace una lista maestra de las reparaciones necesarias en el edificio y en cada departamento. Lo más inquilinos participen, la más presión contra NYCHA habrá.

USTED TIENE EL DERECHO DE ORGANIZAR UNA ASOCIACIÓN DE INQUILINOS. La Asociación del Barrio de Lenox Hill tiene una guía con sugerencias prácticas indicando el proceso: vaya a: <http://www.tenant.net/Organize/> o llame al (212) 744-5022.

La asociación de inquilinos puede escribir una carta a NYCHA. **Por ejemplo, la carta podría ser como ésta:**

30 de marzo, 2005

Estimados de Oficina de Administración::

Le escribimos a usted como Asociación de Inquilinos, a fin de conseguir reparaciones ya que los intentos individuales han fracasado. Adjunto una lista de reparaciones de varios apartamentos individuales y en las áreas comunes del edificio.

Si estas reparaciones no están hechas para el 30 de abril del 2005, no tendremos más opción que utilizar medios legales para conseguir las. Por favor, comuníquese con nosotros para establecer un plan para efectuar las.

Atentamente,
Asociación de Inquilinos

John Doe (Apt. 3F) & Jane Roe (Apt. 4B) *[No se olvide de incluir la lista de reparaciones]*

(3) Utilizando el Procedimiento de Quejas de NYCHA

Esta forma implica utilizar los procedimientos de queja de NYCHA después que los intentos de conseguir reparaciones de la oficina administrativa hayan fracasado. **Pida una cita con el gerente del Proyecto** Digale las reparaciones que necesita.

Si no está de acuerdo con la decisión del gerente del proyecto, debe tener cuidado de **cumplir con el corto período** que le dan para hacer un pedido escrito de reconsideración al Gerente de Distrito y luego por una audiencia formal con la oficina central de NYCHA. **Vea por separado la Hoja de Datos de MFY “Qué Hago si Estoy en Desacuerdo con Algo que la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York hace?”.**

Si utiliza el procedimiento de queja y no está de acuerdo con los resultados aún puede llevar a NYCHA a la corte.

(4) Llevando a NYCHA a la Corte

Este procedimiento implica **iniciar un pleito contra NYCHA** en una parte determinada de la Corte de Vivienda. La causa—llamada acción de **HP** (Parte de Vivienda)—pide a la corte que ordene a NYCHA que haga las reparaciones. Usted puede hacer esto solo o junto con otros inquilinos de su edificio o proyecto.

La Corte tiene formularios especiales que deben ser utilizados para comenzar un caso de HP. Usted necesitará enumerar las reparaciones que no han sido efectuadas. Llame o vaya a la Corte de Vivienda de su área y el secretario le asistirá a llenar los formularios; llame al **(646) 386-5750** o encuentre la corte local en <http://nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml#ny>.

Al iniciar del pleito, el Departamento de Conservación y Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (HPD) (New York City Department of Housing Preservation and Development) hace una inspección, antes de la primera fecha de la Corte, para ver si las reparaciones que usted enumera son suficientemente serias para infringir la ley. Usted también tiene que asegurarse de **llevar sus propios récords y fotos a la corte.**

La Corte puede ordenar las reparaciones si usted gana un juicio o por una estipulación (acuerdo entre usted y NYCHA) en vez de un juicio. Si NYCHA aún así no hace las reparaciones ordenadas, usted puede iniciar un **proceso por incumplimiento** (contempt proceeding) y pedir penalidades monetarias.

(5) Forzando a NYCHA Para Que Le Lleve a la Corte

Este procedimiento **implica retener su alquiler** porque las reparaciones no se están efectuando.

Usted SIEMPRE debe guardar todo el alquiler que está reteniendo en un lugar seguro donde usted no lo puede gastar.

NYCHA podría hacer las reparaciones en respuesta al hecho de que usted está reteniendo la renta y entonces puede negociar con NYCHA sobre la cantidad de la renta retenida que debe pagar. NYCHA también **puede llevarle a la corte** porque usted no está pagando su renta, y **tratar de desalojarlo**

- **En su respuesta** a los documentos de corte de NYCHA, nombre sus **defensas**, que incluyen las **condiciones que no se han reparado**, y **pida que disminuyan la renta** por el tiempo que se vio forzado a vivir bajo dichas condiciones. Usted también puede **pedir a la corte que ordene una inspección.**

NO FALTE A NINGUNA CITA EN CORTE o la corte pudiera **desalojarlo**.

Usted tiene que guardar la cantidad completa del alquiler para tenerlo al momento de aviso, en caso que la corte ordene que usted pague a NYCHA. **Esto puede suceder incluso antes de que se haga juicio**. Si usted no tiene todo el dinero que estaba supuesto a pagar, usted **puede ser desalojado de su hogar**.

Es MUY IMPORTANTE que continúe guardando TODO el dinero retenido del alquiler o usted puede ser desalojado.

La Corte puede ordenar reparaciones después de ganar un juicio o por estipulación (acuerdo entre usted y NYCHA) en vez de un juicio.

Asegúrese que cualquier acuerdo que usted firme mencione las reparaciones para que NYCHA luego no reclame que usted no pagó su renta sin ningún buen motivo.

Si NYCHA aún así no hace las reparaciones ordenadas, usted puede iniciar un **proceso por incumplimiento** (contempt proceeding) y pedir penalidades monetarias.

Proteja Sus Niños de Envenenamiento de Plomo

En 1978, el uso de pintura de plomo en viviendas residenciales fue prohibido en los Estados Unidos. Si su edificio fue construido antes de 1978, cualquier pintura desconchada o en deterioro puede ser un peligro para la salud. Para más información sobre protección de sus niños contra el envenenamiento de plomo, pida la Hoja de Datos de MFY titulada: "Protegiendo Sus Niños del Envenenamiento del Plomo."