



Bill de Blasio

DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK



Viviendas más seguras para Nueva York

*Un plan de 8 puntos para reparar los apartamentos
deteriorados y proteger a los inquilinos.*



RESUMEN EJECUTIVO

La ciudad de Nueva York tiene más apartamentos e inquilinos que cualquier otra ciudad en los EE. UU.

Más de 2.14 millones de neoyorquinos alquilan, y más del 64% de los apartamentos de la ciudad son alquilados. Lamentablemente, la ciudad de Nueva York también alberga miles de edificios deteriorados en los que los inquilinos viven en condiciones deplorables e inseguras.

Cada mes, el 311 recibe miles de quejas por hongos que causan asma, pintura descascarada y tuberías rotas. Por cuatro años consecutivos, las quejas por el estado de la vivienda y contra los propietarios han sido el principal motivo por el cual los neoyorquinos llaman al 311. Sólo el pasado invierno, más de 172,000 neoyorquinos reportaron falta de calefacción.

Es hora de romper el círculo de viviendas deterioradas. Dada la cantidad de neoyorquinos que alquilan su apartamento, debemos hacer más para lograr un estándar universal de condiciones de vivienda para todos los inquilinos. El gobierno de la ciudad debe usar su poder para forzar a que los propietarios actúen con responsabilidad. Debemos darles a los inquilinos y a los propietarios más herramientas y más información para garantizar que sus propiedades se reparen más rápidamente. Por último, debemos ampliar y reforzar nuestras leyes de reglamentación de los alquileres durante este año, de modo que los apartamentos alquilados de más de un millón de familias no pierdan las protecciones del alquiler que resultan de vital importancia.

El año pasado, el Defensor del Pueblo Bill de Blasio lanzó la *Lista de vigilancia de los peores propietarios de la ciudad de Nueva York* para ejercer presión pública sobre los propietarios que dejan que los informes de incumplimiento se acumulen año tras año, sin ninguna consecuencia. La Lista de vigilancia está dirigida a los incumplidores crónicos, muchos de los cuales se aprovechan de los vacíos legales en las leyes de vivienda. Desde su introducción en agosto de 2010, se han incluido en la

lista más de 400 edificios de 331 propietarios, muchos de ellos por presentación directa de los neoyorquinos. El año pasado se efectuaron reparaciones importantes en 67 propiedades, que fueron entonces retiradas de la Lista de vigilancia. El Defensor del Pueblo de Blasio también redactó el proyecto de Ley de suministro de calefacción para todos los inquilinos (HEAT, por sus siglas en inglés), que fue aprobado en marzo. La nueva ley aumenta las sanciones para los propietarios que repetidamente evitan proporcionar calefacción y agua caliente a sus inquilinos.

Este año, el Defensor del Pueblo de Blasio lanzará un plan de 8 puntos para proteger las condiciones de vivienda en la ciudad de Nueva York. Estos esfuerzos, que empoderan a los inquilinos y mejoran las propiedades muy deterioradas, mantendrán la red de nuestros vecindarios intacta y harán que nuestros hogares sean más seguros. El plan incluye medidas que se concentran en:

1. Evitar que los propietarios incumplidores, que sistemáticamente evitan reparar sus propiedades, reciban dinero de los contribuyentes a través de subsidios municipales
2. Asociarse con el Departamento de servicios administrativos de la ciudad para evitar que los propietarios incumplidores reciban alquileres del gobierno de la ciudad
3. Mejorar la *Lista de vigilancia de los peores propietarios de la ciudad de Nueva York* mediante su inclusión en Craigslist.org
4. Aumentar los esfuerzos organizativos con la meta de que, al 30 de agosto de 2011, se haya logrado retirar el 20% de las propiedades que actualmente figuran en la Lista de vigilancia
5. Asistir a los propietarios que cumplen las leyes conectando a cada propietario que figura en la Lista de vigilancia con los programas municipales que pueden ofrecerles capital y apoyo para reparar los edificios
6. Eliminar la burocracia innecesaria y alinear el proceso de certificación e inspección para los propietarios que participan en programas como el implementado por la Sección 8, de modo que los propietarios responsables no sean sancionados injustamente

7. Introducir un innovador programa piloto que incorpore a abogados del sector privado para que brinden asesoramiento legal pro bono (de manera gratuita), y ayudar a los inquilinos que cumplen las leyes a manejarse dentro del sistema de tribunales de vivienda
8. Promover reformas permanentes en el código de viviendas del estado, incluido establecer multas obligatorias mínimas para los incumplimientos más graves en materia de vivienda, y ampliar y reforzar las reglamentaciones sobre el alquiler.

El plan del Defensor del Pueblo Bill de Blasio para proteger las condiciones de vivienda garantizará que todos los neoyorquinos tengan un apartamento seguro y bien mantenido, independientemente de dónde vivan y de cuánto dinero ganen.

Invitamos a los inquilinos, a los propietarios y a todos los neoyorquinos a que presenten sus ideas de cómo mejorar las condiciones de vivienda en nuestra ciudad. Únase en internet en www.advocate.nyc.gov/saferhousing donde puede dejarnos sus comentarios sobre las propuestas del Defensor del Pueblo y presentar las suyas.

EL DINERO DE LOS CONTRIBUYENTES NO DEBE ENTREGARSE A LOS PROPIETARIOS NEGLIGENTES

A menudo, los informes de incumplimiento y las multas no son suficientes para convencer a muchos de los propietarios más irresponsables de la ciudad de que reparen sus edificios. El gobierno de la ciudad cuenta con otras herramientas para ejercer presión contra los más incumplidores, y debe usarlas. Los programas de asistencia para la vivienda y los alquileres de oficinas para el gobierno de la ciudad son una fuente importante de ingresos para los propietarios. Cada año, el gobierno de la ciudad de Nueva York paga más de \$1,000 millones de dólares de los contribuyentes como parte de los programas de asistencia para la vivienda para inquilinos con bajos ingresos. Estos subsidios caen en manos de buenos y malos propietarios indistintamente, incluso de aquéllos con una larga lista de incumplimientos peligrosos. Los alquileres de oficinas de las dependencias de la ciudad se efectúan de manera similar; es decir, sin tener en cuenta si los otros edificios del propietario tienen problemas graves de infraestructura. Incluso los propietarios que han acumulado deudas con el gobierno de la ciudad por gastos como reparaciones de emergencia (hay \$2.9 millones de honorarios pendientes de pago sólo en el Programa de cumplimiento alternativo) pueden obtener



un alquiler rentable. Debemos hacer que nuestras políticas de vivienda sean más coherentes y efectivas, utilizando estos programas de vivienda y alquileres como presión económica, para obligar a los propietarios a que reparen sus edificios o se arriesguen a perder sus negocios con el gobierno de la ciudad.

Nueva legislación y política municipal para evitar que los contratos del gobierno de la ciudad acaben en manos de propietarios incumplidores

1 Erradiquemos a los explotadores crónicos de los inquilinos de los programas de vivienda

El Defensor del Pueblo Bill de Blasio está introduciendo legislación municipal que evitará que los propietarios reciban subsidios financiados por los contribuyentes, incluido el de Advantage y el de la Sección 8, en caso de que hayan sido incorporados en la Lista de vigilancia de los peores propietarios de la ciudad de Nueva York del Defensor del Pueblo Bill de Blasio, o en el Programa de cumplimiento alternativo del Departamento de vivienda, preservación y desarrollo (HPD) durante un mínimo de tres años. Según estas leyes, estos propietarios primero deberán poner en condiciones sus propiedades para volver a reunir las condiciones para recibir dinero de los contribuyentes. En estos casos, la ley protegería a los inquilinos contra el desalojo.

2 Detengamos los alquileres del gobierno de la ciudad a los propietarios que son irresponsables crónicos

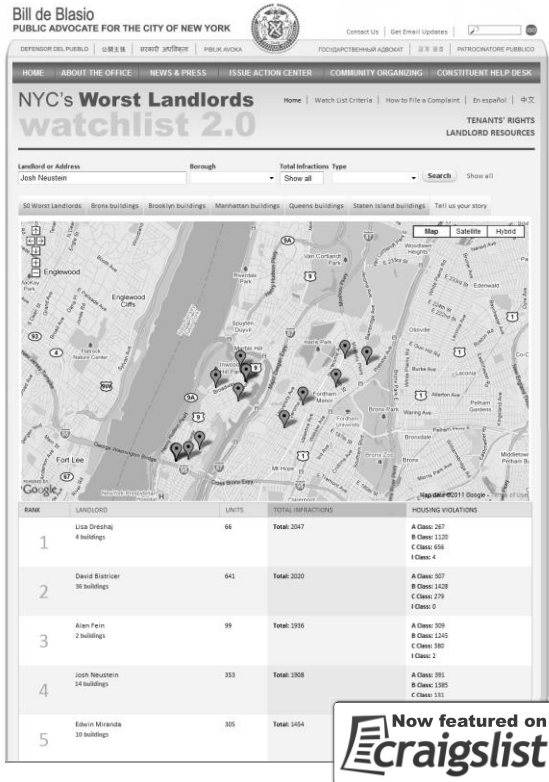
El Defensor del Pueblo Bill de Blasio ha establecido una sociedad con el Departamento de servicios administrativos de la ciudad (DCAS) destinada a crear una política municipal que niegue nuevos alquileres a los

propietarios identificados en la *Lista de vigilancia de los peores propietarios de la ciudad de Nueva York* o en el Programa de cumplimiento alternativo. Además, la Defensoría del Pueblo a cargo de Bill de Blasio hará una referencia cruzada entre los alquileres actuales del gobierno de la ciudad y la Lista y contra el Programa de cumplimiento alternativo, con el fin de identificar a todos los propietarios incumplidores que actualmente reciben alquileres del gobierno de la ciudad. Estos propietarios recibirán avisos conjuntos de la Defensoría del Pueblo y del DCAS sobre la necesidad de que reparen sus propiedades.

INFORMAR A LOS INQUILINOS EN LÍNEA Y ORGANIZARLOS EN EL TERRENO

Los inquilinos de la ciudad de Nueva York enfrentan muchos obstáculos cuando intentan encontrar incluso información básica sobre el propietario de su edificio o sobre la propiedad. A pesar de que los registros de propiedades están disponibles en el sitio web del Departamento de vivienda, preservación y desarrollo, no es posible identificar las tendencias entre múltiples edificios de un mismo propietario. Información como el patrón de incumplimientos del código de vivienda por parte de un propietario podría advertir a los inquilinos sobre las posibles dificultades que podrían surgir con algún propietario. Y, para los inquilinos que ya habitan en edificios deteriorados, resulta imposible encontrar información sobre otras propiedades del propietario de su edificio y conectarse con otros inquilinos que podrían enfrentar problemas similares.

Desde la introducción de la *Lista de vigilancia de los peores propietarios de la ciudad de Nueva York* en agosto de 2010, el sitio ha sido visitado más de 50,000 veces para buscar propiedades o propietarios. La Lista de vigilancia les ha dado una voz a los inquilinos, y ha puesto el foco sobre los propietarios que anteriormente prosperaban en el anonimato. En 2011, la Lista de vigilancia aumentará



Bill de Blasio
PUBLIC ADVOCATE FOR THE CITY OF NEW YORK

NYC's Worst Landlords watchlist 2.0

RANK	LANDLORDS	UNITS	TOTAL INFRACTIONS	HOUSING VIOLATIONS
1	Lisa Dresch 4 buildings	66	Total: 2047	A Class: 267 B Class: 1126 C Class: 656 I Class: 4
2	David Blotner 38 buildings	641	Total: 2020	A Class: 307 B Class: 1428 C Class: 279 I Class: 0
3	Alan Fein 2 buildings	99	Total: 1956	A Class: 509 B Class: 1245 C Class: 198 I Class: 2
4	Josh Neustein 14 buildings	353	Total: 1908	A Class: 391 B Class: 1395 C Class: 121
5	Edwin Miranda 38 buildings	305	Total: 1454	

Now featured on **craigslist**

sustancialmente la cantidad de información a la que pueden acceder los inquilinos, y hará que les resulte más simple tomar acciones.

La *Lista de vigilancia de los peores propietarios de la ciudad de Nueva York* está disponible en línea en: www.LandlordWatchlist.com.

3 Lista vigilancia de los peores propietarios de la ciudad de Nueva York 2.0 Promocionada en Craigslist.org

Con el objeto de poner esta herramienta en manos de más inquilinos y ayudarlos a identificar los problemas antes de que firmen el contrato de alquiler, el Defensor del Pueblo Bill de Blasio se ha asociado con Craigslist, que actualmente incluye un enlace en su sitio web se su lista de viviendas correspondiente a la ciudad de Nueva York a la *Lista de vigilancia de los peores*

La Lista de vigilancia de los peores propietarios de la ciudad de Nueva York hoy

Cantidad total de edificios: 418

Manhattan:	201
Brooklyn:	129
Bronx:	71
Queens:	16
Staten Island:	2

propietarios de la ciudad de Nueva York . Craigslist.org es el séptimo sitio web más visitado en los Estados Unidos, y la iniciativa ya ha triplicado el tráfico al sitio web de la Lista de vigilancia.

El Defensor del Pueblo de Blasio también está mejorando la *Lista de vigilancia de los peores propietarios de la ciudad de Nueva York*, para convertirla en punto único para los inquilinos que buscan un apartamento, de modo que no sólo puedan buscar los registros de un edificio, sino también ver todas y cada una de las propiedades del mismo propietario. A través de la Lista de vigilancia mejorada, el Defensor del Pueblo trabajará para hacer que los datos municipales de las propiedades sean mucho más coherentes y accesibles.

Además, la Defensoría del Pueblo usará *La Lista de vigilancia de los peores propietarios de la ciudad de Nueva York* revela una red de

agentes inmobiliarios, administradores de edificios y entidades de crédito que permiten que los propietarios incumplidores prosperen. Estas personas y entidades ofrecen apoyo financiero para contratos que colocan a las propiedades en problemas financieros y fomentan un sistema de abandono de los edificios. A través de la presión en los medios y de las investigaciones en torno a los más incumplidores, el Defensor del Pueblo empezará a obligar a estos socios a que cumplan un estándar más alto.

4 Organizar a más inquilinos en las propiedades que figuran en la Lista de vigilancia

Cuando los inquilinos se unen, tienen una probabilidad mucho mejor de obligar a que el propietario haga las reparaciones. En los últimos dos meses, los organizadores de la Defensoría del Pueblo a cargo de Bill de Blasio se asociaron con entidades de la comunidad para tocar la puerta de cientos de edificios de la Lista de vigilancia.

Para el 30 de agosto de 2011, que marcará el primer aniversario del lanzamiento de la *Lista de vigilancia de los peores propietarios de la ciudad de Nueva York*, el departamento de Organización de la comunidad de la Defensoría del Pueblo habrá implementado actividades de organización en decenas de edificios. La meta es lograr que se efectúen las reparaciones necesarias y retirar 80 edificios de la Lista de vigilancia, es decir, el 20% de los que figuran en la actualidad. Mediante una asociación con las organizaciones comunitarias, los organizadores de la Defensoría del Pueblo a cargo de de Blasio tocarán las puertas de miles de inquilinos en 2011, y formarán nuevas asociaciones con los siguientes grupos de defensa de derechos, tendentes a identificar los edificios problemáticos en sus respectivos vecindarios.

Socios en la organización:

- Northwest Bronx Community & Clergy Coalition
- Make the Road New York
- New York Communities for Change
- Asian Americans for Equality
- Committee Against Anti-Asian American Violence (CAAAV)
- Urban Homesteading Assistance Board (UHAB)
- Community Action for Safe Apartments
- Flatbush Development Corporation
- Northern Manhattan Improvement Coalition

AYUDAR A QUE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS DETERIORADOS LOS REPAREN

A pesar de que en realidad algunos propietarios buscan aprovecharse de las necesidades de sus inquilinos, la mayoría de ellos desea mantener sus propiedades como corresponde. No obstante, algunos necesitan recursos adicionales para hacer reparaciones de envergadura. El HPD cuenta con programas de préstamos e incentivos fiscales que tienen por objeto asistir a los propietarios bien intencionados, pero más propietarios pueden aprovechar estos programas. En el futuro, la Defensoría del Pueblo informará a los propietarios sobre los programas que los ayudan a mantener sus propiedades.

5 Ayudar a los propietarios a obtener acceso a los programas y al apoyo del gobierno de la ciudad

Existen 11 programas de incentivos fiscales destinados a ayudar a los propietarios, desde descuentos de impuestos 421-a para crear viviendas accesibles hasta exenciones que compensan el costo de las reparaciones. Otras decenas de programas ofrecen préstamos con bajos intereses para reemplazar los antiguos sistemas de agua, calefacción y aislamiento (insulación). Los programas del HPD, como los Préstamos de participación en la preservación, las mejoras de la vivienda y las reparaciones para pequeños propietarios, ofrecen de \$10,000 a \$200,000, según la cantidad de unidades por edificio y las restricciones de accesibilidad, y ayudan a los propietarios para que efectúen las reparaciones sin que deban tomar préstamos con altas tasas de interés que amenacen su futuro financiero.

El Defensor del Pueblo Bill de Blasio trabajará para conectar a más propietarios que necesiten estos programas directamente, con información sobre cómo obtener apoyo. Con la guía de consejos para propietarios desarrollada por el HPD, la Defensoría del Pueblo a cargo de Bill de Blasio ha compilado una Lista de recursos para propietarios, que detalla integralmente los programas clave de apoyo disponibles para los

propietarios. Esta lista de recursos ha sido distribuida, y continuará siendo distribuida, a todos los propietarios que figuran en la *Lista de vigilancia de los peores propietarios de la ciudad de Nueva York*. Además, la Defensoría del Pueblo trabajará con el HPD para distribuir esta lista de recursos a todos los propietarios correspondientes en su base de datos.

El Departamento de servicios a los constituyentes del Defensor del Pueblo de Blasio también ha establecido un Centro de atención para orientar a los propietarios hacia estos programas y aumentar la participación. Este Centro de atención ayudará a que los propietarios eliminen de su registro los informes de incumplimiento resueltos, se pondrá en contacto con los inquilinos para coordinar el horario de reparaciones, y ayudará a los propietarios a corregir los errores en los registros del gobierno de la ciudad que podrían costarles multas innecesarias. Puede comunicarse con el Centro de atención en gethelp@pubadvocate.nyc.gov o 212-669-7250.

6 Erradiquemos la burocracia innecesaria que sanciona injustamente a los propietarios que hacen reparaciones

A pesar de que ciertos programas de vivienda, como el de la Sección 8, pueden emplearse para ejercer presión contra los propietarios incumplidores, debemos también asegurarnos de que estos programas no sancionen a los propietarios responsables. Más de 31,000 propietarios participan en el programa de viviendas de la Sección 8 de la NYCHA. Y, a pesar de que la Sección 8 representa una red de seguridad fundamental para los inquilinos con bajos ingresos, también puede ser un programa difícil(y, en ocasiones, costoso) para los propietarios. Uno de los aspectos del programa más frustrantes para los propietarios es la inspección anual de condiciones peligrosas de la NYCHA. Si se encuentra algún problema, los propietarios tienen 30 días para hacer y verificar las reparaciones antes de que se suspendan los pagos efectuados en virtud de la Sección 8. El proceso requiere que los propietarios obtengan acceso al apartamento del inquilino, efectúen las reparaciones y entreguen comprobantes de cumplimiento a la NYCHA.

Una porción importante de este plazo de 30 días se pierde en el envío de formularios por correo y en esperar la respuesta de la NYCHA. Como resultado de ello, incluso los propietarios que han efectuado las reparaciones a tiempo pueden ver cómo se suspenden sus pagos en virtud de la Sección 8. Y una vez suspendidos, puede tomar meses para que les reembolsen los pagos, de modo que propiedades que se encuentran en buenas condiciones acaban enfrentando dificultades financieras. El Defensor del Pueblo Bill de Blasio trabajará con la NYCHA para reducir el papeleo necesario y los plazos de respuesta de la entidad, de modo que no se sancione a los propietarios responsables. El Defensor del Pueblo también promoverá cambios en el sistema de modo que sea más sencillo para los propietarios demostrar que se han efectuado las reparaciones, como permitir que contratistas matriculados certifiquen las reparaciones.

AYUDAR A LOS INQUILINOS QUE CUMPLEN LAS LEYES A MANEJARSE EN EL SISTEMA DE TRIBUNALES DE VIVIENDA

El 95% de los propietarios que se presentan ante los Tribunales de vivienda tienen representación legal. Entre los inquilinos, la cifra es un magro 5%. Entre los más de 13,000 reclamos por falta de reparaciones, menos del 1% de los inquilinos tiene representación legal. Sin asesoramiento legal, muchos inquilinos se presentan ante el tribunal mal preparados y sin conocimiento de sus derechos.

7

Representar a los inquilinos ante los tribunales — Sociedad con South Brooklyn Legal Services

El Defensor del Pueblo Bill de Blasio y South Brooklyn Legal Services introducen un innovador proyecto piloto para poner en contacto a inquilinos de Brooklyn con abogados de oficinas privadas que los representan pro bono (de manera gratuita) en casos por reparaciones. El Defensor del Pueblo de Blasio reclutará oficinas privadas para que tomen casos pro bono, mientras que South Brooklyn Legal Services les ofrecerá formación y supervisión a dichas oficinas. Se seleccionarán abogados de las principales oficinas, de manera que los socios puedan usar los casos del tribunal de vivienda para obtener una valiosa experiencia en tribunales.

A partir de junio de 2011, la sociedad contará con un equipo de abogados, cada uno de los cuales manejará un caso por mes hasta finales de 2011. Los inquilinos tendrán un solo abogado para el trámite de su reclamo desde el inicio y hasta su conclusión, quien les ofrecerá asesoramiento legal y los representará en tribunales.

REFORMAR EL CÓDIGO DE VIVIENDA — LEGISLACIÓN ESTATAL QUE REFUERZA LA SANCIÓN DE LOS INCUMPLIMIENTOS GRAVES

Cuando se multa a alguien por estacionar en doble fila, esta persona enfrenta una multa y consecuencias cada vez más graves si no paga. En cambio, cuando un inspector del Departamento de vivienda emite un informe de incumplimiento contra un propietario que no provee calefacción, es posible simplemente ignorar la multa sin ninguna consecuencia. Los incumplimientos en materia de vivienda se examinan ante un Tribunal de vivienda en el que los propietarios con frecuencia llegan a un arreglo por una fracción de las multas que en verdad deben. Según los registros municipales, existen 2.75 millones de incumplimientos en materia de vivienda que no han sido corregidos: necesitamos un modo más efectivo de asegurar el cumplimiento del código de vivienda y de incentivar a que los propietarios realicen las reparaciones.

8

Reforma legislativa del estado: Mínimos obligatorios para incumplimientos graves y reglamentación de los alquileres

Las leyes de reglamentación de los alquileres del estado de Nueva York vencen en junio de 2011. Si no se renuevan, más de 1 millón de apartamentos con renta regulada corren riesgo de convertirse en incosteables. Debemos ampliar y reforzar las leyes de reglamentación de los alquileres para que la ciudad de Nueva York continúe siendo costeable para la clase media. Junto con una amplia coalición de aliados en pro de la reforma, el Defensor del Pueblo de Blasio promoverá reformas que eviten la pérdida de viviendas costeables que se viene registrando año tras año, y que mantengan a los neoyorquinos en sus viviendas y en sus vecindarios.

Las leyes del estado también garantizan la seguridad de nuestra cartera de viviendas. Para garantizar que las multas realmente se apliquen a los

incumplimientos más graves, el Defensor del Pueblo de Blasio promueve nuevas leyes del estado que establezcan multas mínimas firmes para la clase más grave de incumplimientos del código de vivienda, como pintura con contenido de plomo que se descascara o falta de calefacción. En caso de que el HPD aplique una serie de multas por falta de calefacción de entre \$500 y \$1,000, el propietario ya no podrá eximirse de responsabilidad sin el pago de un mínimo de \$500 por cada una de ellas, a diferencia de lo que ocurre en la actualidad. Las multas mínimas obligatorias también pueden generar ingresos adicionales para el gobierno de la ciudad.

Este año, Liz Krueger, Senadora del Estado, presentará un proyecto de ley que prevé mínimos obligatorios ante el Senado del Estado.

Además, la Defensoría del Pueblo a cargo de de Blasio trabajará con los interesados de todos los sectores de la ciudad para evaluar otras reformas a largo plazo que promoverán que los propietarios mantengan sus propiedades en mejores condiciones. El Defensor del Pueblo promoverá un sistema de tribunales administrativos similar a los que funcionan en Chicago, Washington, Dallas y Boston. Los tribunales administrativos tratan los incumplimientos en materia de vivienda del mismo modo que las multas por mal estacionamiento: el propietario puede pagar la multa u objetarla ante un tribunal que resuelve el caso en cuestión de minutos.

Estas reformas pueden garantizar que las viviendas de la ciudad de Nueva York sean seguras y costeables.



Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Nueva York a cargo de Bill de Blasio
1 Centre Street, Piso 15, Nueva York, NY 10007
(212) 669-7200 | www.advocate.nyc.gov