

Viene de la sección interior

que son cada vez más limitados, la ciudad ha creado el Programa de Vivienda Estable (HSP), un programa de subsidio de alquileres que se inicia con un promedio de \$925 para una familia de tres personas y disminuye cada año en un 20% durante cinco años hasta quedar totalmente eliminado. Las familias pueden solicitar esta ayuda a través de los sistemas de refugios y en los centros de asistencia pública de cada barrio. Puede llamar al 311 para obtener direcciones y las instrucciones para llegar.

Suplemento para la Prevención del Desalojo de Familias (Family Eviction Prevention Supplement, FEPS)

La Ciudad de Nueva York tiene un nuevo programa de prevención de desalojos entrado en vigor el 1 de mayo de 2005 y denominado Suplemento para la prevención del desalojo de familias (Family Eviction Prevention Supplement, FEPS). Este programa paga las deudas de alquiler y da un suplemento adicional para el próximo alquiler a las familias que reciben asistencia pública y están enfrentando desalojo por falta de pago del alquiler. No se pagará el alquiler por períodos en que se haya sancionado a alguno de los que reciben asistencia pública.

Para ser elegible, la familia debe reunir los siguientes requisitos:

- Tener un proceso en un tribunal de vivienda por falta de pago del alquiler
- Ser el inquilino registrado y tener un contrato de alquiler, u obtener un acuerdo escrito que permita que el inquilino se quede en el apartamento por un mínimo de un año
- No deber más de \$7,000, salvo en circunstancias atenuantes (tales como factores de riesgo) que se determinarán según cada caso individual
- Si uno de los miembros de la familia no recibe asistencia pública debe contribuir con una parte proporcional del costo de la vivienda que no sea más del 30% de sus ingresos (esto incluye a las personas que reciben ssi)

Los montos de los alquileres irán de \$650 para una sola persona a \$1,200 para una familia de 8 personas.

Este suplemento tiene un límite de cinco años. Además, el suplemento se reduce en un 20% cada año hasta llegar al quinto año, cuando es totalmente eliminado. Es importante tener esto en cuenta ya que los ingresos de la mayoría de las familias no aumentan en un 20% por año para compensar por estas reducciones.

El FEPS autorizará algunos aumentos del alquiler a lo largo del período de cinco años; en algunas circunstancias se permiten las mudanzas; y si hay terceros que contribuyan serán evaluados para determinar la elegibilidad para alquileres más altos.

Los usuarios deben estar de acuerdo en que la totalidad del monto del alquiler sea pagada directamente al casero y tienen derecho a solicitar audiencias para cuestionar problemas relativos a FEPS.

Si usted conoce familias que están en proceso de desalojo y están confundidas por el nuevo programa, por favor llame a la Oficina de

Defensa del Cliente y Política Pública de la Sociedad de Apoyo a la Niñez (Office of Public Policy and Client Advocacy, OPACA), al (212) 358-8930.

Asistencia en el Tribunal de Vivienda

Los tribunales de vivienda en la Ciudad de Nueva York tienen un buen servicio, aunque poco conocido, para familias y defensores. El Centro de Recursos se encuentra en el tribunal de vivienda de cada condado y cuenta con un abogado que puede contestar preguntas sobre procedimientos, sobre cómo solicitar subsidios para el pago de alquileres atrasados, sobre cómo obligar a los caseros a hacer reparaciones, y muchos otros problemas.

Otro servicio que se ofrece es la ayuda a personas con incapacidades físicas y mentales que estén enfrentando un desalojo y tengan dificultades para llegar al tribunal o para entender el proceso legal. Este servicio permite que el juez nombre un tutor legal que se asegure de que el desalojo no se lleve a cabo y encuentre otros medios para pagar el alquiler cuando el inquilino esté en riesgo.

Las personas encargadas de familias cuyos padres parecen ser incapaces, mental o emocionalmente, de responder al proceso o que están impedidos físicamente de ir al tribunal deben llamar al OPACA al (212) 358-8930 para recibir asistencia para tener acceso a estos servicios.

Programa de vales de vivienda de la Sección 8

Los vales de la sección 8 son difíciles de conseguir y no están siendo emitidos por ahora, pero usted debe solicitarlos de todas maneras. Si usted no tiene vivienda, solicite los vales de la sección 8 en su refugio.

Programa Jiggetts (Jiggetts Relief)

Las familias que solicitan el programa Jiggetts son referidas al programa de Suplemento para la Prevención del Desalojo de Familias (Family Eviction Prevention Supplement, FEPS), explicado anteriormente. El estado planea eliminar gradualmente el programa Jiggetts.

[Para más información sobre los problemas entre caseros e inquilinos, vea CONOZCA SUS DERECHOS: CONCIENTIZACIÓN Y ORGANIZACIÓN DE LOS INQUILINOS.](#)

[Para recibir información detallada, comuníquese con la Sociedad de Apoyo a la Niñez, llamando al \(212\) 358-8930 y obtenga una serie completa de folletos de CONOZCA SUS DERECHOS y otras publicaciones de defensa legal, tanto en inglés como en español. También puede visitarnos en Internet, en \[www.childrensaidsociety.org\]\(http://www.childrensaidsociety.org\).](#)

THE CHILDREN'S AID SOCIETY

CONOZCA SUS DERECHOS

prevención de desalojo y refugio de emergencia



Si usted se ha atrasado en el pago del alquiler, el casero no puede desalojarlo sin antes presentar una petición ante el tribunal de viviendas y obtener una decisión del juez que ampare su reclamación. Usted tiene derecho a decirle al juez su versión y pedirle más tiempo para pagar.

Notificación de la deuda

Primero, su casero le tiene que dar una notificación de cuánto usted debe y cuánto tiempo tiene para pagar. Por lo general, se trata de una carta que se puede llamar Reclamo del Alquiler (Rent Demand). Esto *no* es un aviso de desalojo y usted *no* tiene que mudarse del apartamento.

Usted debe hablar de su deuda con su casero y tratar de llegar a un acuerdo. Si usted y el casero no se pueden poner de acuerdo en un plan de pago o si usted no paga la deuda en el plazo establecido en la notificación, el casero puede acudir al tribunal de vivienda y presentar una petición por falta de pago (*non-payment petition*).

Petición por falta de pago de alquiler (Non-Payment of Rent Petition)

Para que sea legal, esta petición debe serle comunicada a usted. Esto significa que el casero debe entregarle esta petición por uno de los medios siguientes:

- Por correo certificado
- Por correo común
- Por entrega personal, en su propio domicilio

Presentación de su respuesta

Usted debe presentar una respuesta por escrito a la petición por falta de pago (*non-payment petition*) a través del funcionario del tribunal de vivienda en un plazo de cinco días. Su respuesta debe incluir las razones por las cuales usted no ha pagado su alquiler, como por ejemplo:

- Usted no está de acuerdo con el monto adeudado
- Su casero no ha realizado las reparaciones necesarias en su apartamento

Usted también puede pedir al tribunal que realice una inspección en su apartamento. Si el casero no ha mantenido el apartamento o el edificio en condiciones habitables estándares, el juez puede ordenar una reducción, lo que significa una rebaja en la deuda y una orden de que las reparaciones se lleven a cabo antes de que usted pague la deuda.

Cuando usted presente su respuesta, el funcionario del tribunal le dará una cita para presentarse en el tribunal. El tribunal no le

proveerá abogado pero usted puede comunicarse con La Sociedad de Ayuda Legal o Servicios Legales de la Ciudad de Nueva York y solicitar representación legal. Estas agencias aceptan casos basándose en su nivel de ingresos, el personal que tienen disponible y la naturaleza del conflicto.

- La Sociedad de Ayuda Legal (The Legal Aid Society)(212) 577-3300
- Servicios Legales de la Ciudad de Nueva York (Legal Services of New York City)(212) 431-7200

De camino al tribunal

Cuando usted vaya al tribunal, va a tener que probar los hechos que haya declarado en su respuesta. Lleve con usted los siguientes documentos:

- Una copia de su contrato de alquiler, si lo tiene
- Fotos de los problemas en su apartamento
- Una lista con las fechas y copias de las cartas que haya enviado al casero para notificarle sobre los problemas del apartamento.
- Recibos de los alquileres que usted haya pagado.
- Cualquier otra documentación que pueda ayudarlo a ganar el caso.

Después de que el juez escuche su caso, se tomará una decisión llamada Estipulación de Acuerdo (Stipulation of Agreement), que es un acuerdo entre usted y el casero y que el tribunal obligará a cumplir.

Estipulación de Acuerdo (Stipulation of Settlement)

La Estipulación es firmada por el juez, el casero y usted (el inquilino). Si usted piensa que no va a poder cumplir con lo que dice el acuerdo, debe decirselo al juez antes de firmar la estipulación. Una vez firmado, usted estará obligado a cumplir el acuerdo.

La estipulación contiene una cláusula fija: si usted o el casero violan el acuerdo, cualquiera de los dos puede volver a llevar el caso al tribunal. Si usted no cumple con los pagos, el casero puede pedirle al juez que lo desaloje.

Recuerde: el juez está allí para ayudarle. Si usted piensa que los términos de los documentos que le piden que firme son injustos, usted tiene derecho a hablar con el juez, aun cuando el abogado del casero le diga que no es necesario hacerlo.

¿Qué pasa si usted no puede cumplir con la estipulación?

Usted debe volver al tribunal y obtener una “orden para mostrar causa” (*order to show cause*) para frenar el desalojo de manera que el juez pueda tomar en cuenta nueva información. Usted debe demostrar que necesita más tiempo para conseguir el dinero de alguna otra fuente, como por ejemplo la asistencia pública.

Si aún así usted no puede pagar, el casero puede pedirle al juez que dé la orden de desalojo, pero usted puede pedir al juez que retrase el desalojo hasta que encuentre un nuevo apartamento.

Notificación de desalojo (Notice of Eviction)

Si usted ha agotado todos sus recursos y finalmente recibe una notificación de desalojo, éste se llevará a cabo dentro de los 6 días laborables siguientes. El nombre y el número de teléfono del alguacil estarán en la notificación de desalojo. Usted debe llamar a ese número todos los días para saber cuándo se va a llevar a cabo el desalojo. Si puede pagar la deuda antes del sexto día, debe ir inmediatamente al tribunal para obtener una “orden para mostrar causa” para detener el desalojo.

Si usted recibe papeles de desalojo, debe contactar inmediatamente a la Unidad de Asistencia para el Alquiler (Rental Assistance Unit) del centro local de asistencia pública y solicitar asistencia de emergencia para pagar su deuda. Cuando vaya a su cita, lleve copias de todos sus papeles legales. No es necesario que esté recibiendo asistencia pública (*welfare*) para solicitar asistencia de emergencia para pagar su alquiler.

¿Cómo puede obligar al casero a hacer reparaciones en su apartamento?

Si el tribunal ha ordenado reparaciones en la estipulación y el casero no ha cumplido, usted debe notificar al tribunal.

Usted también puede poner una demanda (Housing Part, HP) para obligar al casero a hacer las reparaciones. Acuda al tribunal de vivienda de su condado, déle al funcionario una descripción detallada de las reparaciones que son necesarias y solicite una inspección del tribunal.

¿Qué otra ayuda puede solicitarse para pagar el alquiler?

Subsidios de emergencia para pagos de alquiler (Emergency Rent Grants)

Dependiendo de sus ingresos y del estatus de su familia, es posible que reúna los requisitos para recibir un subsidio de Asistencia de Emergencia (Emergency Assistance) del centro de asistencia pública. No es necesario que esté recibiendo asistencia pública para solicitar este subsidio.

Programa de Vivienda Estable (Housing Stability Plus, HSP)

La Ciudad de Nueva York tiene un nuevo programa de asistencia en el pago de alquileres para ayudar a familias que viven en los refugios de la ciudad, padres que están a la espera de una nueva vivienda para poder reunirse con hijos suyos que están bajo cuidado tutelar (*foster care*) y familias que están enfrentando desalojos por falta de pago. En vez de los vales de la Sección 8,

Continúa en la siguiente sección