

Para obtener más información, contacte al
Tenant Advocacy Project
Community Service Society
105 East 22nd Street
New York, New York 10010
Si necesita ayuda, llame a TAP al 212.614.5347 o
visite nuestro sitio web en www.cssny.org

Otros títulos de esta serie: (próximos a salir)

Solving a Dispute with the New York City Housing Authority
Getting Your Rent Lowered if Your Income Goes Down
Understanding the Community Service Requirement
Avoiding Eviction: Termination Proceedings
Moving to an Accessible Apartment

David R. Jones, Presidente y Director Ejecutivo
Jacqueline Burger, Directora del TAP
Sarah Hovde, Analista del programa

**Community
Service
Society** | Fighting Poverty
Strengthening
New York

respuestas sobre la vivienda

para los residentes de
viviendas públicas

VERANO 2005

cómo agregar una persona
a su contrato de alquiler

Proyecto de Defensa del Inquilino (TAP)

**Community
Service
Society** | Fighting Poverty
Strengthening
New York

www.cssny.org

Betsy Gotbaum
Defensora Pública
Ciudad de Nueva York

Hecho posible gracias al apoyo de Wolfensohn Family Foundation y The New York Community Trust.

Si usted tiene preguntas como:

“Mi madre se ha mudado con nosotros.
¿Debo agregarla en mi contrato
de alquiler?”

“Si agrego una persona en mi contrato
de alquiler, ¿mi renta aumentará?”

“Si un amigo se queda en mi casa durante
un mes, ¿me desalojarán?”

“Si muero o me mudo, ¿quién puede
quedarse en mi apartamento?”

En esta guía encontrará respuestas para
todas esas preguntas — y más.

Cuando usted quiere agregar una persona en su contrato de alquiler

La Autoridad de Viviendas de la Ciudad de Nueva York (NYCHA, *por sus siglas en inglés*) ha cambiado las reglas en cuanto a quién puede agregarse en su contrato de alquiler como un nuevo "ocupante permanente" de su apartamento de viviendas públicas. Proteja los derechos de su familia. Obteniendo un permiso permanente de la NYCHA permitirá a las personas que viven en su hogar quedarse todo el tiempo que deseen, y protegerá sus derechos de quedarse en el apartamento si usted se va.

P. ¿Cómo agrego una persona a mi contrato de alquiler?

R.

- 1 Pida un formulario de "Solicitud de Permiso Permanente" (Permanent Permission Request). Puede conseguirlo en la Oficina de Administración de su proyecto. Tiene derecho de usar ese formulario.

INFORMACIÓN ÚTIL: No acepte una "Solicitud de Permiso Temporal" (*Temporary Permission Request*).

P. Para agregar una persona a mi contrato de alquiler, ¿Qué documentos necesitaré?

R.

- 1 Usted necesitará probar su relación con el nuevo miembro. Su prueba dependerá del tipo de relación. Por ejemplo, si la solicitud es para su esposo, entonces adjunte una copia de su certificado de matrimonio. Si usted es custodio de un niño y desea que ese niño ocupe su hogar permanentemente, adjunte los documentos legales al formulario.

Y

- 2 Usted también necesitará probar los ingresos del nuevo ocupante. Por ejemplo, si la persona está trabajando, adjunte dos talones de cheque recientes. Si la persona recibe fondos de ayuda social, adjunte una copia de la carta de presupuesto.

Haga dos copias de su formulario y de sus documentos. Entregue una a su asistente de viviendas y guárdese la otra. Asegúrese que la Oficina de su proyecto ponga un sello a su copia que diga "recibido" (*received*). Guarde su copia en un lugar fácil de encontrar, en caso de que la necesite.

INFORMACIÓN ÚTIL: Para que el nuevo ocupante sea agregado al contrato de alquiler, la Autoridad de Viviendas no puede exigir a éste que tenga ingresos.

P. ¿A quién puedo agregar a mi contrato de alquiler?

R.

- ❶ Como el inquilino que firmó el contrato de alquiler, usted puede agregar de manera permanente a estos parientes:

esposo/esposa

hijo/hija [incluso si es adoptado(a)]

hijastro/hijastra

padre/madre y padraastro/madrastra

hermano (incluso a hermanastros)/hermana (incluso a hermanastras)

abuelo/abuela

nieto/nieta

yerno/nuera

suegro/suegra

Usted no podrá agregar a primos, sobrinas o sobrinos a menos que usted tenga su custodia legal.

INFORMACIÓN ÚTIL: Usted no tiene que hacer este proceso para los niños que nazcan en su apartamento — sólo tendrá que reportar su nacimiento cuando usted vuelva a hacer la certificación.

0

- ❷ Una persona que está registrada como compañero de hogar del inquilino.

INFORMACIÓN ÚTIL: Usted tiene que probar con documentos esa relación. Tendrá que obtener un Certificado de Compañero de Hogar de la ciudad de Nueva York (*Certificate of Domestic Partnership Registration*) emitido por el secretario municipal de Nueva York.

Para obtener más información sobre cómo registrar a sus compañeros de hogar llame al 311.

0

- ❸ Cualquier persona que ya era miembro de su familia cuando usted se mudó por primera vez al sistema de viviendas de la NYCHA, que se había mudado pero que ahora quiere volver con usted.

INFORMACIÓN ÚTIL: Cualquier persona que ya era miembro de su familia cuando usted se mudó por primera vez al sistema de viviendas públicas de la NYCHA y que nunca se fue, ya está considerado como un ocupante permanente. Por lo tanto, no necesita un permiso nuevo.

0

- ❹ Cualquier persona que esté bajo su tutela legal (custodia legal).

INFORMACIÓN ÚTIL: Usted también podría obtener permiso para que otras personas se queden con usted temporalmente. Por ejemplo, si un amigo necesita ocupar el mismo cuarto en su apartamento por un tiempo corto (menos de seis meses) pida un permiso de ocupación temporal a la oficina de administración.

Fuente: NYCHA General Memorandum — 3692

P. La Autoridad de Viviendas, ¿cómo decide la aprobación de un nuevo ocupante?

R.

La Autoridad de Viviendas debería dar su aprobación a ese nuevo ocupante si:

- 1 Usted es un inquilino que cumple con los reglamentos de la Autoridad de Viviendas y ocupa el apartamento como su única residencia. La solicitud no será aprobada si la Autoridad de Viviendas ha iniciado un caso en su contra en 250 Broadway o en el corte de viviendas.

Y

- 2 El miembro de su familia cumple con los requisitos. La Autoridad de Viviendas hará una verificación de antecedentes delictivos de cualquier miembro de su familia propuesto que tenga al menos 16 años de edad. La solicitud será negada si el miembro de su familia tiene antecedentes delictivos.

Sepa que casi todas las condenas delictivas —que incluyen toda violación con excepción de una infracción de tránsito— harán que usted no pueda agregar a esa persona al contrato de alquiler por cierto tiempo. Ese período de tiempo dependerá del tipo de condena delictiva. Usted puede apelar la desaprobación mostrando que el miembro de su familia se ha rehabilitado. Para saber las reglas exactas, visite nuestro sitio en Internet o llame a TAP.

Si el agregar un miembro de su familia hará que la cantidad de ocupantes exceda la capacidad del apartamento la Autoridad de Viviendas podría negar la solicitud. Generalmente, el límite es de dos personas por habitación (cuarto), aunque puede haber excepciones.

P. ¿Por qué es importante que obtenga el permiso de la autoridad de viviendas?

R.

Obteniendo el permiso protege a usted y a su familia. Si usted se muda del apartamento o muere, ellos podrán quedarse. Con este permiso evitará que la Autoridad de Viviendas instituya procedimientos para desalojo contra usted por tener una persona no autorizada o por ocultar el ingreso adicional proveniente de dicha persona, ni tampoco pueden pedirle mudarse a un apartamento más pequeño.

P. ¿Aumentará mi renta si agrego un miembro de mi familia al contrato de alquiler?

R.

Quizás. Los ingresos de cada miembro permanente de su familia se usan para calcular la renta. Si el miembro adicional tiene ingresos, es probable que su renta aumente. Los ingresos del nuevo miembro de su familia serán agregados a los ingresos que recibe su familia, y la renta nueva será de aproximadamente el 30% de los ingresos que reciba su familia o del precio máximo de alquiler de su apartamento — la cantidad que sea menor. Si usted ya está pagando el precio máximo de alquiler, entonces su renta no aumentará. La cantidad máxima del alquiler depende del tamaño del apartamento. Los alquileres máximos para apartamentos de distinto tamaño son estos:

0 cuarto — \$347.00	3 cuartos — \$619.00	5 cuartos — \$797.00
1 cuarto — \$421.00	4 cuartos — \$693.00	6 cuartos — \$901.00
2 cuartos — \$495.00		

Fuente: NYCHA Management Manual, Capítulo V, página 3

INFORMACIÓN ÚTIL: Si usted no agrega al miembro de su familia al contrato de alquiler porque tiene miedo que su renta aumente, usted está corriendo el riesgo de que la Autoridad de Viviendas lo desaloje. En lugar de eso, usted puede pedir un permiso temporal. Los ingresos del “ocupante temporal” no cuentan para el cálculo de la renta. Pero tenga en cuenta que el permiso temporal generalmente se da solamente por seis meses a la vez. Y el ocupante temporal no tiene el derecho de quedarse en su apartamento si usted se va.

P. El nuevo miembro de mi familia, ¿tendrá que hacer servicios comunitarios?

R.

Quizás. Cada miembro de su familia que no sea excusada de cumplir con este requisito tiene que hacer 96 horas de servicio comunitario por año. Para saber si los miembros de su familia deberían estar exentos de cumplir con servicio comunitario, pregunte a la oficina de administración o visite nuestro sitio en Internet.

P. ¿Qué puedo hacer si rechazan el pedido para agregar a un miembro de mi familia?

R.

El Administrador debe devolverle la "Solicitud de Permiso Permanente", y debe decirle si su pedido para agregar a un miembro de su familia fue otorgado o no. Si no fue otorgado, tiene que explicarle la razón. Usted puede apelar la decisión escribiendo una carta que se llama "carta de queja" (*grievance*). Es fácil. Esto es lo que tiene que hacer:

- 1 Obtenga el nombre y la dirección del Director de su distrito, enumerado en esta página.
- 2 Escríble una carta que incluya las razones por las que usted no está de acuerdo con la decisión.
- 3 Haga una copia y guárdela en un lugar fácil de encontrar, por si la necesita.
- 4 Envíe la carta desde el correo, usando el "envío certificado" (*certified mail*) y la devolución del aviso de recibo (*return receipt requested*), para que usted tenga prueba de que su carta fue recibida.

Si el Administrador del Distrito también rechaza su pedido, usted puede pedir una audiencia a la Oficina de Audiencias Administrativas para el Inquilino (*Office of Tenant Administrative Hearings*) ubicada en 250 Broadway, Manhattan. *Fuente: NYCHA Grievance Procedures*

P. ¿Cuáles son los nombres y las direcciones de los Directores de los Distritos?

Brooklyn

Gloria Finkelman
816 Ashford Street
Brooklyn, NY 11207
718.649.6400

Bronx

Victor Edwards
2430 Boston Road
Bronx, NY 10467
718.654.8626

Manhattan

Carolyn Jasper
1980 Lexington Avenue
New York, NY 10035
212.427.8542

Queens

Michael Cornelius
90-20 170th Street
Jamaica, NY 11433
718.969.6240

Staten Island

Margarite Manor
140 Richmond Terrace
Richmond, NY 10301
718.815.0140