

# ¿SU CASERO ESTÁ USANDO OBRAS DE CONSTRUCCIÓN PARA ACOSARLO?

Si las obras en su edificio...



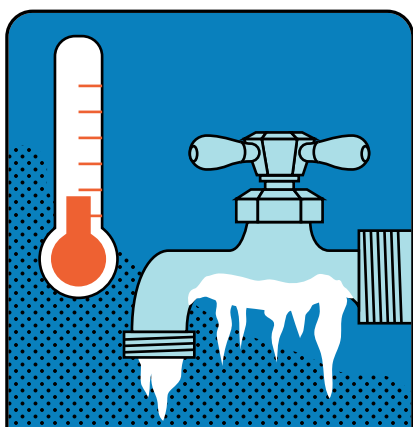
... generan ruidos entre las 6 de la tarde y las 7 de la mañana



... causan daños a su apartamento



... producen mucho polvo (que puede contener plomo)



... hacen que se suspendan la calefacción y el agua caliente sin aviso previo



... no se limpian y se transforman en un peligro

**¡ESO ES ACOSO Y ES ILEGAL!**

Descubra **nuevas** formas de hacer algo al respecto

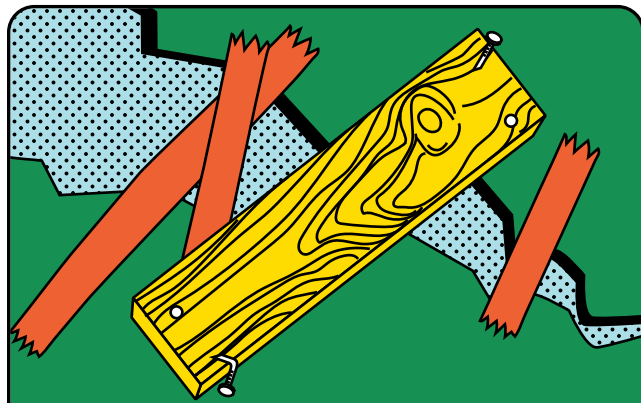


# ¿CÓMO SÉ SI ME ESTÁN ACOSANDO?

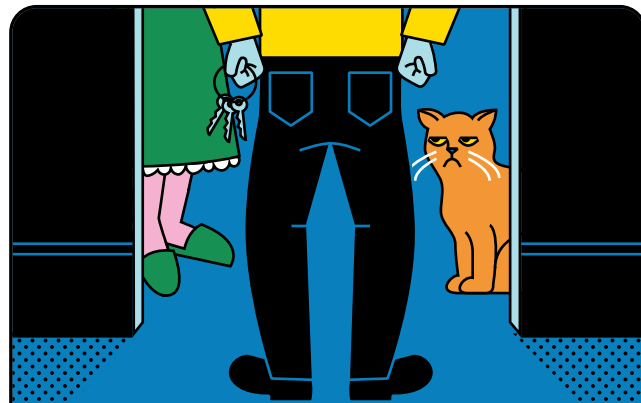
El acoso puede incluir muchas cosas diferentes que hacen difícil vivir en su casa. Pueden ser cosas que hacen el propietario de la vivienda o la administración del edificio:

**¿Por qué sucede?**

El acoso es una forma que tienen los propietarios para que los inquilinos se vayan, así pueden aumentar el alquiler y ganar más dinero.



No hacer las reparaciones necesarias o hacer reparaciones deficientes



Amenazar o intimidar a usted o a su familia



Ofrecerle comprar su contrato de alquiler una y otra vez o de una manera agresiva



Usar las obras de construcción para acosarlo, incluidas todas las cosas que se muestran en la portada

# ¿EL ACOSO A LOS INQUILINOS ES ILEGAL Y USTED TIENE DERECHOS!

**¿Qué puedo hacer si mi casero está usando las obras de construcción para acosarme?**

Las nuevas leyes dan a los inquilinos más derechos que nunca, especialmente a los inquilinos de viviendas de alquiler regulado.

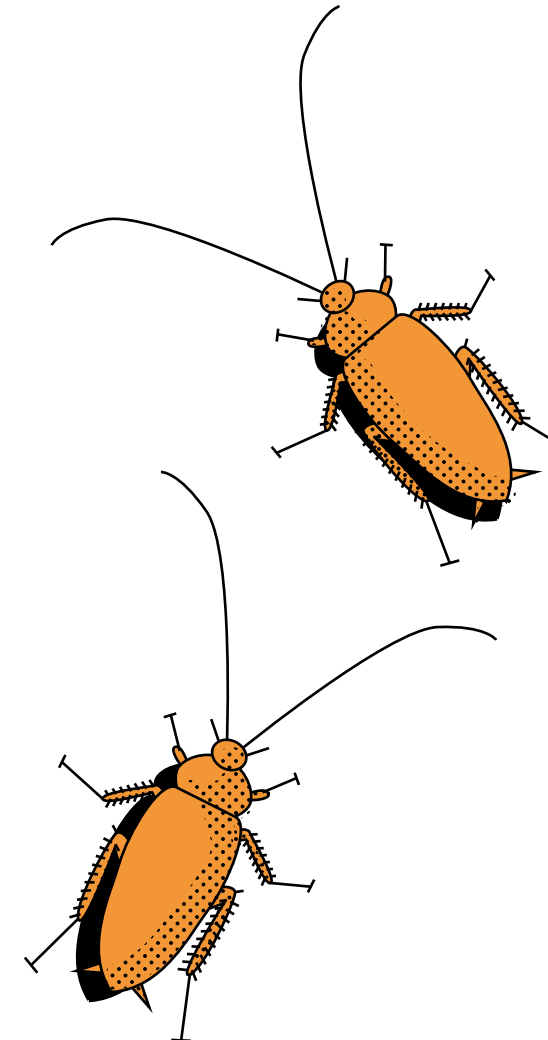
Las leyes ayudarán a detener el acoso de los inquilinos...

- dando a los inquilinos más derechos y más información
- castigando a los malos propietarios y malos contratistas para que les resulte más difícil hacer dinero hostigando a los inquilinos
- consiguiendo que el Department of Buildings (DOB) haga mejor su trabajo de detener el acoso

**¿De dónde salieron las nuevas leyes?**

De inquilinos como usted, que se organizaron para conseguir juntos que el Consejo de la Ciudad las aprobara. Obtenga más información en:

StandForTenantSafety.com



# ¿QUÉ DEBO OBSERVAR?

## Obras de construcción defectuosas o ilegales

Si ve cualquier señal de construcción defectuosa o ilegal →

**HAGA LA DENUNCIA**

o **¡PIDA AYUDA!**

## Orden de desalojo

Si el edificio está seriamente dañado y el DOB emite una orden de desalojo, tienen que indicarle una fecha en la que pueda volver al edificio.

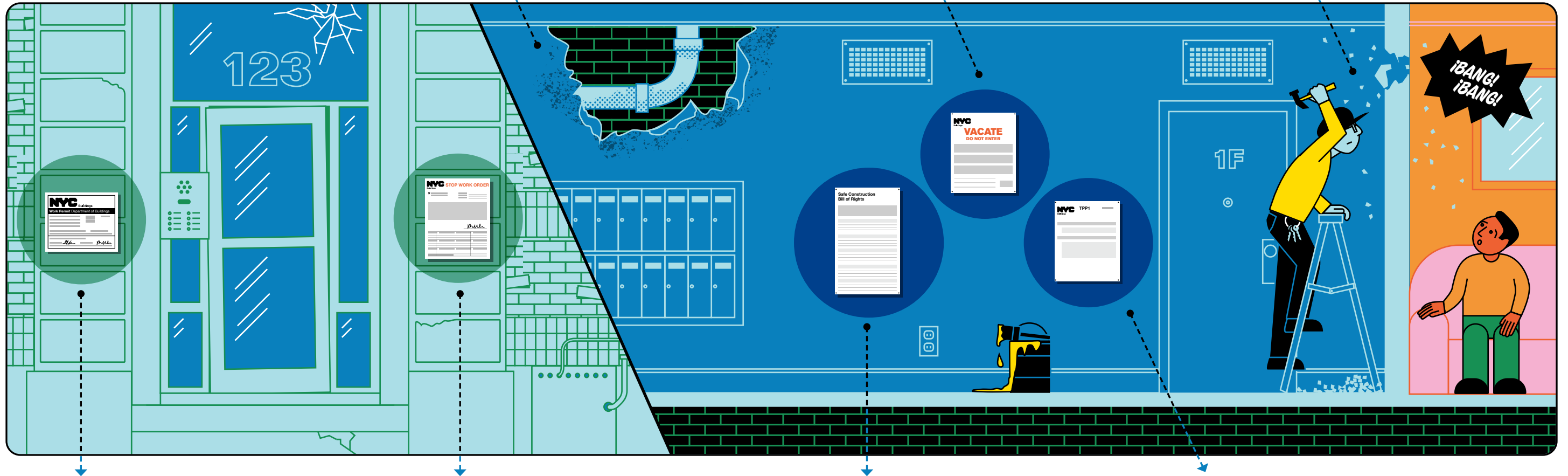
Si esto sucede →

**¡PIDA AYUDA!**

## Acoso

Si usted u otros son acosados →

**¡PIDA AYUDA!**



## Permiso de construcción

Es ilegal hacer obras sin uno. Asegúrese de que las obras que figuran en el permiso coincidan con las que se están realizando en su edificio.

Si no lo hay →

**HAGA LA DENUNCIA**

## Orden de detener el trabajo

Si existe, es ilegal que se haga cualquier trabajo de construcción.

Si existe y el trabajo sigue en marcha →

**HAGA LA DENUNCIA**

## Carta de derechos de construcción sin riesgos

Debe estar laminada en plástico y colocada en el edificio, y enumerar:

- tipo de trabajo
- horas de construcción
- información de contacto del propietario
- plan de protección de inquilinos (TPP)

Si no existe →

**HAGA LA DENUNCIA**

## Plan de Protección al Inquilino (TPP)

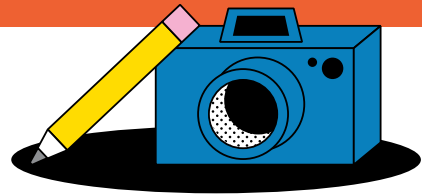
Cuando los propietarios hacen obras de construcción tienen que publicar un anuncio de TPP:

- qué servicios serán interrumpidos por la construcción
- cómo prevén reducir al mínimo la perturbación
- qué servicios se ofrecerán a los inquilinos mientras tanto

Si no hay TPP →

**HAGA LA DENUNCIA**

# HAGA LA DENUNCIA



## ¿Cómo hacer?

Lleve un registro de las violaciones y los problemas que vea en su apartamento o en los espacios públicos de su edificio.

- Anote de qué se trata, y cuándo y dónde sucede.
- Tome fotos y/o videos (con el sello de la fecha si es posible).

## Llame al 311

- Trate de llamar mientras el problema está sucediendo para que la ciudad pueda verlo y hacer algo para detenerlo.
- Cuando llame, pida el número de la denuncia y anótelo.
- Puede buscarlo más tarde en el sitio web del DOB, donde se indicará si vino o intentó venir un inspector y lo que encontró.
- Si alguna de estas cuestiones lo afectan, use estas palabras clave cuando llame al 311. Hará que la ciudad responda en un plazo de 10 horas.
  - “Trabajo sin permiso”
  - “Polvo de plomo” + “niño menor de 6 años”

## ¿Por qué hacer la denuncia?

¡Denunciar una violación es muy importante!

- Puede ayudarle a resolver el problema.
- Ayuda a la ciudad a saber quiénes están violando las leyes para poder detenerlos. Las leyes no funcionarán si nadie denuncia las violaciones.

## ¿Qué sucederá?

**El DOB vendrá a ver qué sucede.**

- Hay una nueva sección del DOB que responde más rápidamente a cuestiones como esta.
- Tienen que responder en un plazo de 12 horas si se están realizando obras peligrosas (o antes de las 10 de la mañana del día siguiente si se denuncia después de las 8 de la noche) y en un plazo de 10 días en caso contrario.

**Si el DOB encuentra violaciones, puede hacer cosas como:**

- Buscar al propietario y/o al contratista. Las multas según las nuevas leyes son mucho más altas que antes
- Emitir una orden de suspensión del trabajo, de modo que todas las obras deben detenerse hasta que se solucionen los problemas.
- Incluir a los contratistas que trabajan sin permiso en una lista de vigilancia.
- Si en un edificio de apartamentos se comprueban muchas violaciones, el DOB puede negar las solicitudes de permisos de construcción.
- En casos extremos, el edificio puede ser confiscado al propietario.

# ¡PIDA AYUDA!

Después de denunciar los problemas, también puede pedir ayuda a otras personas de su edificio, a organizaciones locales o a funcionarios electos.

## ¿Cómo?

**Usted tendrá más poder si trabaja junto con otros.**

- Pregunte a otras personas del edificio si tienen los mismos problemas. Las quejas al 311 obtendrán más respuesta si muchas personas dicen lo mismo.

**Forme una asociación de inquilinos:**

- Es un grupo de vecinos que se reúnen para discutir los problemas de su edificio y trabajar juntos para mejorarlos.
- Su derecho a organizarse está protegido por la ley del Estado de Nueva York.
- Vaya de puerta en puerta y hable con sus vecinos sobre las condiciones de su edificio.
- Reúnanse para discutir las formas de organizarse y resolver los problemas comunes.

Conectarse con una organización de vivienda o de servicios legales de su comunidad para entender sus derechos y desarrollar aún más poder.

## ¿Por qué pedir ayuda?

¡Los inquilinos tienen más poder si trabajan juntos o se organizan!

## Pueden hacer cosas como:

- Enviar una lista detallada de quejas al propietario y exigir que las atienda.
- Solicitar una reducción del alquiler a la Division of Housing and Community Renewal (DHCR) debido a los daños.
- Hacer una manifestación o una conferencia de prensa para presionar al propietario.
- Contactar a sus funcionarios electos.
- Presentar un caso en el Tribunal de la Vivienda, idealmente con la ayuda de una organización de servicios legales, Hacerlo en grupo es mucho más efectivo.
- Abogar por mejores leyes y más derechos para los inquilinos.



# ¡EL ACOSO MEDIANTE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN ES ILEGAL!

**¡Los inquilinos tienen  
más derechos que nunca!**

Pero las leyes no funcionarán  
a menos que los inquilinos como  
usted y sus vecinos denuncien  
el acoso y trabajen juntos.

## ¿Dónde puedo conseguir más ayuda?

Debe llamar al **311** para la mayoría de los  
problemas, incluidos los urgentes.

Comuníquese con la **Office of the Tenant  
Advocate** para asuntos menos urgentes  
y preguntas sobre el DOB, las leyes y la  
construcción en su edificio. Esta es una nueva  
oficina cuyo trabajo es hacer cumplir las  
nuevas leyes:

☎ (212) 393-2949  
✉ [tenantadvocate@buildings.nyc.gov](mailto:tenantadvocate@buildings.nyc.gov)

Comuníquese con **Stand for Tenant Safety  
Coalition** para obtener más información sobre  
las leyes, y para conectarse con organizaciones  
que trabajan en estos temas:

🌐 [StandForTenantSafety.com](http://StandForTenantSafety.com)  
✉ [stscampaign@gmail.com](mailto:stscampaign@gmail.com)

## ¿Cómo puedo saber si mi casa es de alquiler regulado?

Llame a **Homes and Community  
Renewal (HCR)**, la agencia estatal que  
supervisa esta cuestión, y pregunte por  
su historial de alquiler:

☎ 718-739-6400  
✉ [ORAreCORDS@nyshcr.org](mailto:ORAreCORDS@nyshcr.org)

Solo en la ciudad de Nueva York hay casi  
un millón de apartamentos de alquiler  
regulado. El suyo también podría serlo.  
Llame aunque piense que no lo es. Los  
inquilinos de alquiler regulado tienen  
derechos especiales, incluido el derecho  
a renovar su contrato de alquiler cada año  
(y su casero no puede desalojarlo, a menos  
que usted incumpla otras reglas).

**Este proyecto se creó gracias a la  
colaboración del Center for Urban  
Pedagogy, la Stand for Tenant Safety  
Coalition y el estudio de diseño L+L.**

**El Center for Urban Pedagogy (CUP)**  
es una organización sin fines de lucro que  
utiliza el poder del diseño y el arte para  
aumentar el compromiso cívico significativo.  
[welcometoCUP.org](http://welcometoCUP.org)

**Stand for Tenant Safety (STS)**  
Es una agrupación de organizaciones  
comunitarias que luchan por proteger las  
vidas y los hogares de los inquilinos de la  
ciudad de Nueva York cuando los propietarios  
utilizan las obras de construcción como acoso.  
[StandForTenantSafety.com](http://StandForTenantSafety.com)

**L+L** es un estudio de diseño visual  
multidisciplinario con sede en Brooklyn que  
trabaja con organizaciones en espacios de  
arte y cultura con una misión. [landl.us](http://landl.us)

**CUP:** Christine Gaspar, Yasmin Safdié,  
Sucharitha Yelimeli

**STS:** Robert Godfried, Northern Manhattan  
Improvement Corporation (NMIC); Jane Li,  
TakeRoot Justice; Harriet Putterman, Cooper  
Square Committee

**L+L:** Leigh Mignogna, Liz Seibert Turow

**Muchas gracias a:** Estervina Acosta,  
Teresita Aguilar, Kristiana Cowcer, Hank  
Dombrowski, Dak Goodson, Rolando Guzman,  
Letha Hanes, Pinkrose James, Keiris Munoz,  
Geraldo Perez, Magda Ramos, Luz Rosero,  
Xiomara Rucal, y todos los demás que han  
contribuido a este proyecto.

El apoyo a este proyecto fue proporcionado  
por el Neighborhoods First Fund for  
Community-Based Planning.

© the Center for Urban Pedagogy, 2020

