



N.º 20 Derechos especiales de las personas con discapacidades

Introducción - Derechos de las personas con discapacidades

La ley les otorga ciertas protecciones contra desalojos y exención de aumentos de alquiler a las personas con discapacidades que ocupan viviendas con alquiler regulado. Estas protecciones se describen a continuación.

Protecciones contra el desalojo para inquilinos con discapacidades

1. Un propietario no puede desalojar a un inquilino con discapacidades ni al cónyuge de un inquilino con discapacidades de apartamentos con alquiler estabilizado en la ciudad de NY con el fin de que el propietario pueda ocupar el apartamento, excepto si el propietario proporciona un apartamento equivalente o superior con un alquiler igual o más bajo, en un área cercana al apartamento actual del inquilino.
2. Un propietario no puede desalojar a un inquilino con discapacidades de apartamentos con alquiler estabilizado fuera de la ciudad de NY ni de apartamentos con alquiler controlado en cualquier lugar del estado con el fin de que el propietario pueda ocupar el apartamento.

Para los efectos de estas protecciones, las personas discapacitadas son inquilinos y/o cónyuges de inquilinos que tengan un impedimento causado por trastornos anatómicos, fisiológicos o psicológicos que pueda ser demostrado mediante técnicas de diagnóstico clínicas o de laboratorio que sean médicamente aceptables, que se espere que sea permanente, y que evite que el inquilino tenga un empleo sustancial y provechoso.

Protecciones contra el aumento de alquiler para inquilinos con discapacidades

DRIE en la ciudad de New York

En la ciudad de New York, un inquilino que sea elegible puede solicitar una EXENCIÓN DE AUMENTOS DE ALQUILER POR DISCAPACIDAD (por sus siglas en inglés, DRIE). Cuando un beneficiario actual deje la vivienda permanentemente, un familiar que permanezca en ella puede presentar una solicitud de transferencia para determinar si su elegibilidad continúa.

El solicitante con discapacidad debe ser mencionado en el contrato del apartamento con alquiler regulado o en cooperativa/condominio (si la hipoteca está o estuvo alguna vez asegurada a nivel federal, en los términos de la Sección 213 de la Ley Nacional de Vivienda).

Para fines de cumplir con los requisitos para la DRIE, los apartamentos con alquiler regulado incluyen a los apartamentos sujetos a estabilización de alquiler, a alquiler controlado, a las normas Mitchell-Lama, y a la División de Programas de Gestión Alternativa (por sus siglas en inglés, DAMP) del Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda de la ciudad de New York.

Si un inquilino cumple los requisitos para este programa, dicho inquilino está exento de:

1. Futuros aumentos de alquiler según lineamientos, aumentos de alquiler base máximo, aumentos basados en adversidades económicas del propietario o mejoras de capital importantes. No obstante, el inquilino debe pagar el depósito de seguridad adicional que sería requerido como resultado de estos tipos de aumentos.
2. Los inquilinos que reciban una exención de aumentos de alquiler por discapacidad (DRIE) pueden elegir una renovación de contrato por uno o dos años.
3. Los inquilinos con discapacidades en la ciudad de New York también pueden trasladar esta exención de un apartamento a otro cuando se muden, si presentan la solicitud correspondiente a la Unidad de DRIE del Departamento de Finanzas de la ciudad de New York.
4. Reducciones de alquiler para conversiones eléctricas a medidores individuales aprobadas por la DHCR (medidores directos o secundarios), de acuerdo con las Enmiendas al Código de Alquileres de 2014 (por sus siglas en inglés, RCA 2014). El costo de la electricidad sigue estando incluido en el alquiler hasta que el beneficiario de la DRIE lo deje. No obstante, el propietario tiene permitido instalar equipo de conversión eléctrica en el apartamento cuando esté ocupado por el beneficiario de la DRIE.

Para ser elegible, el inquilino tiene que ser beneficiario (o ex beneficiario, como se describe más adelante) de beneficios de alguno de los siguientes programas:

- a) Seguro por Incapacidad del Seguro Social (por sus siglas en inglés, SSDI) o Ingresos Suplementarios de Seguridad (por sus siglas en inglés, SSI) de acuerdo con la Ley Federal del Seguro Social;
- b) Pensión por discapacidad o beneficios de compensación por incapacidad proporcionados por el Departamento de Asuntos de Veteranos de Estados Unidos; o
- c) Beneficios para asistencia médica en los términos de la Ley Social del Estado de NY, y ex beneficiarios de beneficios de SSDI o SSI.

El ingreso disponible total (de todos los miembros del hogar que residan en la vivienda donde el jefe de familia es una persona con discapacidad) e todo el año fiscal correspondiente no puede exceder el ingreso máximo para elegibilidad para beneficios de SSI según las leyes federales. Sin embargo, un aumento en los beneficios de SSI que entre en vigor después de la fecha de elegibilidad para los beneficios de DRIE no se incluye en los ingresos disponibles acumulados.

Para solicitar DRIE, el inquilino de un departamento con alquiler controlado o alquiler estabilizado de la ciudad de NY debe comunicarse con el Centro de Servicio al Ciudadano de la Ciudad de Nueva York marcando el 311.

DRIE - fuera de la ciudad de New York

La Oficina de Administración de Alquileres (por sus siglas en inglés, ORA) ha sido notificada de que la DRIE ha sido adoptada en el condado de Westchester en la ciudad de Mount Vernon, la ciudad de White Plains, el poblado de Irvington, el poblado de Croton on Hudson, el poblado de Sleepy Hollow, el poblado de Ossining, Dobbs Ferry, Greenburgh, Hastings on Hudson, New Rochelle, Yonkers y la Ciudad de Rye. La ORA también ha sido notificada de que en el condado de Nassau, el poblado de North Hempstead ha adoptado la DRIE. Las solicitudes de exención DRIE se presentan a la División de Vivienda y Renovación Comunitaria con el certificado de reducción de impuestos y la solicitud y orden de SCRIE/DRIE (formulario RTP-13 de la DHCR). Si vive en el condado de Westchester, llame al (914) 948-4434 para obtener un formulario de solicitud, para preguntar sobre el nivel de ingresos para elegibilidad en su municipio o para programar una cita para visitar la oficina. Los propietarios reciben certificaciones para el pago de impuestos sobre bienes raíces. Cuando un beneficiario actual deje la vivienda permanentemente, un familiar que permanezca en ella puede presentar una solicitud de transferencia para determinar si su elegibilidad continúa.

Un beneficiario de DRIE fuera de la ciudad de New York también tiene derecho a las siguientes exenciones:

Reducciones de alquiler para conversiones eléctricas a medidores individuales aprobadas por la DHCR (medidores directos o secundarios), de acuerdo con la RCA 2014. El costo de la electricidad sigue estando incluido en el alquiler hasta que el beneficiario de la DRIE lo deje. No obstante, el propietario tiene permitido instalar equipo de conversión eléctrica en el apartamento cuando esté ocupado por el beneficiario de la DRIE.

Servicios de la DHCR

Las oficinas centrales de la Oficina de Administración de Alquileres en Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY y las oficinas de alquileres en los distritos y condados son edificios totalmente accesibles, incluyendo las instalaciones sanitarias. Los miembros del personal de todas las oficinas de alquileres están disponibles para ayudar a personas con discapacidades visuales con los formularios y otros materiales impresos. Si se les da aviso con anticipación, los miembros del personal también pueden brindar asistencia a los inquilinos y propietarios con impedimentos auditivos o problemas serios de movilidad. Si una persona con discapacidad auditiva es parte o testigo en una audiencia ante la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR), la DHCR proporcionará un intérprete de lenguaje de señas para interpretar el procedimiento.

Fuentes:

Ley de Impuestos de Bienes Raíces, Sección 467-b

Ley de Estabilización de Alquileres de la Ciudad de New York, Sección 26-509

Para obtener más información o asistencia, puede visitar la oficina de alquileres de su distrito.

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601