

HOJA INFORMATIVA



UNA PUBLICACIÓN DE LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN
DE ALQUILERES DE LA DIVISIÓN DE VIVIENDA Y RENOVACIÓN
COMUNITARIA DEL ESTADO DE NEW YORK

Nº 25 Protectores de ventanas

El Código de Salud de la Ciudad de Nueva York [S. 131.15] requiere que los propietarios de varias viviendas (3 apartamentos o más) en la Ciudad de Nueva York proporcionen, instalen y den mantenimiento a los protectores de ventanas cuando en estos viva un niño (o niños) de diez años de edad o menos. Los inquilinos que no tienen hijos o cuyos hijos no viven en la casa podrían también solicitar y obtener protectores de ventanas si lo desean por cualquier motivo.

Se deben instalar adecuadamente y en todas las ventanas los protectores de ventanas aprobados por el NYC Department of Health (Departamento de Salud de la Ciudad de Nueva York, DOH) de acuerdo con las especificaciones del DOH, esto incluye las ventanas de los baños, excepto cualquier ventana que proporcione acceso a una escalera de incendio. Para los edificios que tengan **escaleras de incendio** arriba del primer nivel y de la planta baja, pero no abajo, se debe dejar una ventana sin protección para dejar una salida secundaria en el apartamento [Norma 4.10 del NYC Building Department (Departamento de Construcción de la Ciudad de Nueva York)].

El propietario de un apartamento con renta estabilizada o renta controlada puede hacerle un recargo temporal al inquilino. El monto máximo de este recargo temporal no puede exceder de \$10 por protector de ventana. El inquilino puede elegir hacer un pago único o dividir el pago total en pagos mensuales durante un período de uno, dos o tres años. **Este cobro no formará parte del alquiler base del apartamento.** El primer pago mensual se podrá cobrar el primer día del mes **siguiente** a la instalación, sin una orden oficial de la New York State Division of Housing and Community Renewal (División de Vivienda y Renovación Comunitaria, DHCR del Estado de Nueva York). Si el inquilino se muda del apartamento antes de que se pague el recargo total, el inquilino deberá pagar el saldo de inmediato. El propietario puede deducir la parte que se adeuda del depósito de garantía del inquilino. Cuando se muda un nuevo inquilino al apartamento en el cual se instalaron los protectores de ventanas para el inquilino anterior, no se le podrá cobrar al nuevo inquilino por dichos protectores. Si ya se pagaron completamente los protectores de ventanas y el propietario los reemplaza debido a una renovación del propietario o porque reemplazó las ventanas, no se le podrá hacer otro cobro de recargo en ese apartamento a ese inquilino ni a ningún otro inquilino posterior.

Los beneficiarios de Asistencia Pública, los titulares de certificados de la Sección 8, los grupos familiares que reciben una Senior Citizen Rent Increase Exemption (Exención de Incremento de Renta por Incapacidad, SCRIE) o Disability Rent Increase Exemption (Exención de Incremento de Renta por Incapacidad, DRIE), Supplemental Security Income (Ingresos de Seguro Suplementario, SSI) o pagos estatales según el Artículo 209 de la Ley de Servicios Sociales, no deberán pagar este cobro por su cuenta. En su lugar, lo harán con un cheque endosado emitido a través de los Income Maintenance Centers (Centros de Mantenimiento de Ingresos), la Human Resources Administration (Administración de Recursos Humanos) se les reembolsará a los propietarios después de que el inquilino envíe la factura desglosada en papel membretado del propietario después de la instalación de los protectores de ventanas. Los beneficiarios de SSI o de subsidios del Artículo 209 pueden comunicarse con la Oficina de Distrito de Servicios Sociales con la factura desglosada que proporciona el propietario después de la instalación de los protectores de ventanas.

Los propietarios de varias viviendas también son responsables de la instalación de protectores de ventana en las áreas públicas si en el edificio viven niños de diez años o menos. El costo de los protectores de ventanas instalados en las áreas públicas no se podrá transferir a los inquilinos del edificio.

Todos los años, entre el 1 de enero y el 15 de enero, los propietarios deben cumplir con los requisitos del DOH y del NYC Administrative Code (Código Administrativo de NYC) (S.17-123) al enviar o entregar a cada inquilino u ocupante un formulario aprobado por el DOH, en inglés y español. El inquilino deberá completar el formulario y enviarlo al propietario indicando si hay o no hay niños de diez años o menos que vivan en el apartamento o si el inquilino u ocupante desea que se instalen protectores de ventanas por cualquier motivo. Si el propietario o el inquilino no cumplen con seguir este procedimiento, esto se considera una infracción del NYC Administrative Code (Código Administrativo) (17-123). Los propietarios también deben adjuntar un Aviso especial de alquiler al inquilino que esté aprobado por el DOH ("Apéndice A") en el caso de: (1) todos los contratos de arrendamiento por **desocupación** y (2) todas las **renovaciones** de contrato de arrendamiento.

Los protectores de ventana y su instalación deberán cumplir con las especificaciones del DOH o el propietario estará infringiendo la ley y se le ordenará que las reemplace o que lo rectifique. Solo los protectores aprobados por el DOH e instalados adecuadamente califican para un recargo temporal. El DOH le proporcionará a los propietarios una lista de los fabricantes de protectores de ventanas aprobados y las especificaciones, a solicitud.

Los propietarios y los inquilinos pueden obtener información y asistencia adicional relacionada con los procedimientos de notificación y las normas del DOH, así como los formularios de Aviso Anual al Inquilino o al Ocupante ("Apéndice B") si llaman al Citizens Service Center (Centro de Servicio a los Ciudadanos) de la Ciudad de Nueva York al 311 o se registran en nyc.gov/311.

El inquilino que considere que el propietario no ha cumplido con las normas relacionadas con los protectores de ventana debe hablar sobre el problema con el propietario. Si el propietario no resuelve las inquietudes del inquilino, el inquilino podrá denunciar al propietario por incumplimiento o por la instalación incorrecta de los protectores de ventana llamando al Citizens Service Center (Centro de Servicio a los Ciudadanos) de la Ciudad de Nueva York al 311 o registrándose en nyc.gov/311.

Los inquilinos o propietarios que tengan dudas sobre el recargo temporal pueden comunicarse con la DHCR. La información de contacto de la DHCR se encuentra al final de esta hoja informativa.

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