



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Para publicación inmediata: 8 de octubre del 2014

ANUNCIA EL GOBERNADOR CUOMO CONVENIO CON ARRENDADOR DE EDIFICIOS EN BROOKLYN PARA TERMINAR ACOSO DE INQUILINOS CON RENTAS CONTROLADAS

Firma arrendador acuerdo integral con Unidad de Protección a Inquilinos para proteger los derechos de inquilinos, en su mayoría de origen caribeño y afroamericano, en Brooklyn Central

El Gobernador Andrew M. Cuomo anunció hoy que la Unidad de Protección a Inquilinos del Estado (por sus siglas en inglés, "TPU") ha firmado un convenio que terminará con el acoso e intimidación reportados por inquilinos de mucho tiempo en varios edificios con renta controlada en los vecindarios de Flatbush y Crown Heights en Brooklyn. El arrendador de estos edificios, Yeshaya Wasserman, presuntamente había estado involucrado en un patrón de conducta abusiva y violación flagrante de las leyes de arrendamiento.

"Todo el mundo merece un lugar seguro y asequible para vivir, y esta administración no tolerará a arrendadores que busquen acosar y amedrentar a los inquilinos para que dejen sus hogares", dijo el Gobernador Cuomo. "Creamos la Unidad de Protección a Inquilinos para dejar claro a todos los arrendadores que el Estado los hará responsables de sus actos. Este convenio es duro, justo, y debe servir como recordatorio de que nuestra administración no teme defender a todos los neoyorquinos".

Las medidas delineadas en el convenio cubren todas las propiedades de Wasserman e incluyen: cambiar las políticas y procedimientos comerciales del arrendador para garantizar el futuro cumplimiento con las leyes de arrendamiento; monitorear las prácticas del arrendador hasta por tres años por parte de un árbitro independiente pagado por el arrendador; y establecer un fondo para compensar a inquilinos maltratados. El convenio es similar a uno que la TPU firmó anteriormente con Castellan Real Estate Partners, [un convenio anunciado por el Gobernador Cuomo en enero](#).

"La TPU lo ha hecho de nuevo", dijo Darryl C. Towns, comisionado y director general de Renovación de Hogares y Comunitaria del Estado de New York (por sus siglas en inglés, "HCR"), que engloba a la TPU. "Frente a los vecindarios rápidamente cambiantes de la ciudad de New York, el anuncio de hoy continúa los esfuerzos de la TPU y ayudará a revertir la pérdida de viviendas asequibles en vecindarios de clase

Spanish

media y trabajadora al enfrentar la ilegalidad y garantizar que los inquilinos a largo plazo puedan quedarse en sus hogares si lo desean. Los arrendadores que violen las leyes de arrendamiento estatales deben saber que gracias al Gobernador y a la TPU están siendo vigilados y serán hechos responsables”.

En octubre del 2013, la TPU entregó un citatorio a Wasserman, un arrendador que presuntamente estaba violando los derechos de inquilinos de renta regulada de mucho tiempo en Flatbush y Crown Heights. El citatorio exigía documentos y registros de Homewood Gardens y otras siete propiedades con aproximadamente 180 unidades, propiedad de Wasserman y administradas por él.

Inquilinos de mucho tiempo en Homewood Gardens (651-667 Brooklyn Avenue, 652-668 Brooklyn Avenue y 416-444 Hawthorne Street), la mayoría de los cuales son de origen afroamericano o caribeño, se pusieron en contacto con la TPU a través de la Coalición de Inquilinos de Flatbush. Denunciaron que el arrendador los victimizaba al no cobrar sus cheques de renta, presionando a los inquilinos a dejar sus departamentos, y sometiéndolos a procedimientos judiciales frívolos.

La TPU señaló que estas prácticas principalmente afectaban a los inquilinos de más antigüedad, algunos de los cuales han vivido en sus departamentos por más de veinte años y han generado una comunidad sólida y estrecha. Las denuncias afirmaban que el arrendador había conservado sin cobrear cheques de renta (esperando que los inquilinos no tuvieran la suficiente renta atrasada cuando fueran eventualmente llevados a los tribunales de vivienda), había ignorado o demorado las peticiones de reparaciones, había hecho trabajos de reparación deficientes, u ofrecido indemnizaciones escasas para que los inquilinos dejaran sus departamentos.

Además, en abril del 2014 los inquilinos de Homewood Gardens, que en su mayoría son de raza negra, presentaron una demanda federal de derechos civiles alegando que Wasserman trataba de desalojarlos para cobrar rentas más altas a inquilinos blancos con más recursos. Ese caso, presentado por Servicios Legales de South Brooklyn, es distinto al anuncio de la TPU de hoy, y sigue en curso.

Como parte del amplio modelo de convenios de cumplimiento corporativo, Wasserman y su compañía están obligados a realizar las siguientes acciones:

- **Contratar a un árbitro** (que será pagado por Wasserman y aprobado por la TPU) que vigile hasta por tres años el cumplimiento de las nuevas políticas y procedimientos del convenio. El árbitro auditará todas las rentas establecidas por el arrendador después de que se produzca una vacante para asegurarse de que los departamentos asequibles sigan en el sistema cuando sea apropiado. Como el convenio general, el árbitro aprobado por la TPU tendrá jurisdicción sobre todos los edificios del arrendador, incluyendo los que pueda comprar durante la vigencia del convenio.
- **Establecer un fondo monetario por \$60,000**, administrado por el árbitro aprobado por la TPU, para indemnizar a inquilinos que puedan haber sido víctimas de conductas injustas.

- **Establecer nuevas políticas y procedimientos comerciales por escrito** que se refieran a las acciones impropias previas del arrendador y protejan a todos los inquilinos actuales y futuros de posibles abusos e infracciones a la ley en el futuro.
- **Hacer que todos sus empleados reciban capacitación** (pagada por Wasserman) para evitar que potencialmente abusen de inquilinos en el futuro y para garantizar la responsabilidad del arrendador.

El Asambleísta Keith L.T. Wright, presidente del Comité de Vivienda de la Asamblea del Estado de New York, dijo, “Apoyo firmemente la protección de los derechos de los inquilinos contra arrendadores sin escrúpulos que amenazan la asequibilidad de nuestro inventario de vivienda. La TPU del Gobernador es exactamente lo que la gente del Estado de New York necesita y merece. Felicito a la TPU por actuar de manera expedita para proteger a estos inquilinos y para hacer a un arrendador responsable de sus malas acciones.”

El Asambleísta Karim Camara, quien preside el grupo legislativo Negro, Hispano, Puertorriqueño y Asiático y cuyo distrito incluye a muchos de los edificios de Wasserman, dijo, “Esto es exactamente por lo que he defendido personalmente los esfuerzos de la TPU del Gobernador en la Asamblea, porque dan resultados a la gente de New York. Sigamos adelante, TPU”.

Grupos activistas que trabajan con inquilinos y comunidades de inmigrantes también elogiaron el convenio como un importante esfuerzo continuo para proteger los derechos de los inquilinos.

Edward Josephson, director de Litigios de Servicios Legales de South Brooklyn, dijo, “Estamos encantados de haber trabajado con la TPU para combatir estas conductas discriminatorias y abusivas en vecindarios de Brooklyn para proteger a inquilinos y comunidades de mucha antigüedad. No se tolerará el acoso que viole la ley por parte de los arrendadores. Ahora todos los inquilinos que sufran a manos de malos arrendadores tienen otro protector en el Gobernador Cuomo y su Unidad de Protección a Inquilinos”.

Aga Trojniak de la Coalición de Inquilinos de Flatbush, que trabajó con la TPU en la investigación dijo, “Para los inquilinos que han estado sufriendo y luchando contra el acoso, saber que la TPU del Gobernador Cuomo está involucrada como un socio real ofreció un invaluable alivio a los inquilinos. Pero el alivio no es solo para los inquilinos de un mal arrendador, se extiende a otros inquilinos que pueden ser atormentados en forma similar por un arrendador abusivo. Inquilinos y defensores ahora tienen otra avenida de ayuda gracias al Gobernador”.

Benjamin Dulchin, director ejecutivo de la Asociación para el Desarrollo de Vecindarios y Vivienda, dijo, “Felicito al Gobernador y a la TPU por intervenir para proteger a los inquilinos de estos edificios y por reconocer la necesidad de enfrentar el desplazamiento de residentes de mucho tiempo. Es imperativo que el gobierno aplique las leyes de control de arrendamiento para conservar a los inquilinos en sus

hogares. Espero seguir trabajando con el Gobernador y la TPU para enfrentar la renovación de las leyes de control de arrendamientos en el 2015”.

La TPU fue creada por el Gobernador Cuomo en el 2012 y en los dos años desde su inicio, investigadores, auditores y abogados de la TPU han recuperado más de 33,000 unidades que los arrendadores no habían registrado y las han reintegrado al control de rentas, ahorrando al Estado cientos de millones en costos de rehabilitación y reconstrucción. El modelo a gran escala de investigación/convenio con “patrones y prácticas” de la TPU ha sido exitoso en vecindarios en los que los arrendadores tienen un fuerte incentivo para elevar rentas y desplazar a inquilinos de mucha antigüedad por medios ilegales.

Desde su creación, la Unidad también ha:

- **Iniciado la primera auditoría masiva de arrendadores en la historia**, verificando las Mejoras a Departamentos Individuales presentada y requiriendo facturas desglosadas para sustanciar los costos reales de cualquier mejora. Estas mejoras agregadas pueden usarse para elevar la renta de un departamento por encima del umbral de renta de \$2,500, permitiéndole salir de la regulación.
- **Iniciado auditorías que resultaron en la devolución de más de \$600,000** en sobrecobros a inquilinos que no sabían que estaban pagando más de lo establecido por las leyes de arrendamiento.
- **Anunciado un convenio histórico en enero del 2014** contra un arrendador que acosaba e intimidaba a inquilinos con poco dominio del idioma inglés en el norte de Manhattan.
- **Ayudado a Renovación de Hogares y Comunitaria del Estado de New York** en la determinación de elegibilidad para el derecho a préstamos, subsidios y créditos fiscales estatales para potenciales arrendadores, investigando y certificando su estabilidad financiera y posesión de hipotecas para determinar exceso de apalancamiento en sus portafolios o acusaciones de una mayor rotación de inquilinos debida a acoso.
- **Colaborado con diversas agencias de la Ciudad** para formar una fuerza de tarea conjunta para enfrentar la desregulación y destrucción de departamentos con renta controlada en Brooklyn Norte y otros vecindarios de la ciudad.
- **Ayudado en la implementación de nuevos controles de renta**, a principios del 2014, para apoyar las nuevas leyes de arrendamiento, al: clarificar cómo se calculan y verifican las mejoras a departamentos; elevar el umbral de renta para desregulación; elevar el umbral de ingresos; y limitar los bonos por vacancia a sólo uno por año, disminuyendo la capacidad de un arrendador de desalojar y readmitir a inquilinos en una unidad varias veces al año solamente para agregar otro bono por vacancia y sacar a las unidades del umbral de desregulación de \$2,500.

Las acciones de la Unidad, junto con el fortalecimiento de las leyes de arrendamiento en el 2011 por parte del Gobernador Cuomo, han dado la vuelta a la ola de desregulaciones, logrando que ahora muchas menos unidades salgan del sistema. En combinación con la construcción subsidiada por HCR de 6,000 unidades de renta controlada desde que el Gobernador asumió el cargo, el número de unidades de renta controlada en el Estado de New York ahora está creciendo.

###

Noticias adicionales disponibles en www.governor.ny.gov
Estado de New York | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418

WE WORK FOR THE PEOPLE
PERFORMANCE * INTEGRITY * PRIDE