

DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Manual para los Arrendatarios de Syracuse



**Preparado por la Coalición para el Cumplimiento de los Códigos de Propiedad
(Coalition for Effective Code Enforcement)**

Porciones substanciales de este Manual son reimpresas de la publicación *Derechos del Arrendatario*,
preparada por la Oficina del Fiscal General Departamento Legal del Estado de Nueva York



February 2014

Varias porciones de este documento proveen descripciones amplias de procedimientos legales. Sin embargo, ninguna parte de este manual debe ser considerada como consejería legal. Si usted necesita consejería legal, debe buscar los servicios de un abogado competente. Además, las leyes cambian. La información que es exacta en el momento de impresión de este Manual puede ser considerada obsoleta y darle paso a nuevas leyes, si las leyes existentes son revisadas o reinterpretadas.

**Si tiene algún problema entendiendo
este panfleto, póngase en contacto con el
Departamento de Vivienda de la Liga de Acción
Hispana – 475-6153**

Este Manual está basado en la publicación *Derechos del Arrendatario*, preparado y con derechos de reproducción por el Departamento Legal del Estado de Nueva York, que nos ha permitido usar porciones de esa publicación como parte de este Manual. Este Manual ha sido confeccionado por la Sociedad de Ayuda Legal de Frank H. Hiscock en unión con la Coalición para la Aplicación Efectiva de Código.

Revisado en enero de 2014.



La Coalición para el Cumplimiento de los Códigos de Propiedad agradece y reconoce al Departamento de Desarrollo de Vecindarios de Syracuse y a la alcaldesa Stephanie A. Miner por su cooperación en la impresión de este Manual.

Los fondos para lograr este manual fueron dados por: El Departamento que Administra las Asignaciones de Fondos Destinados a Vivienda y Desarrollo Urbano en las Comunidades. (Department of Housing and Urban Development Community Development Block Grant)

Tabla de Contenidos

DERECHOS DEL ARRENDATARIO	1
CONDICIONES DE VIVIENDA	2
Garantía de Ocupación	2
Deber de Reparaciones del Arrendador	2
Cumplimiento del Código	3
Registro de Arrendamientos	3
Pintura con Plomo	3
Alarma de Humo	3
Cerraduras en las Puertas y Seguridad	3
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	4
Requerimientos de Inglés Simple	4
Cláusulas de Arrendamiento Irrazonables	4
Negligencia del Arrendador	4
Interés en la Seguridad de los Efectos en el Hogar	4
Costo de Abogados	4
ARRENDAMIENTOS MES A MES	5
RENTA	5
Depósito de Seguridad	5
Recibos de Renta	5
SUBARRENDAR Y ASIGNACIÓN DE CONTRATOS	6
Asignación de Contrato	6
Subarrendar un Apartamento	6
DESALOJO	7
DESALOJO POR REPRESALIA	7
DERECHOS GENERALES DEL ARRENDATARIO	8
Discriminación	8
Derecho de Compartir el Apartamento con Otros	8
Derecho a la Privacidad	9
Derecho a Participar en Organizaciones de Arrendatarios	9
Derecho a Tener Mascotas	9
Correo	9
TERMINAR UN CONTRATO BAJO CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES	10
Terminación de Contrato a Ciudadanos de Edad Avanzada	10
Terminación de Contrato a Personal Militar	10
SERVICIOS PÚBLICOS	10
Época de Calefacción	10
La Verdad de la Calefacción	10
Continuación de los Servicios	10
Corte del Servicio de Acueducto	11
Pago de Combustible	11
BUSCANDO APARTAMENTO	11
Corredores de Bienes Raíces	11
Agencias que Refieren Apartamentos	11
PARA MÁS INFORMACIÓN	12

DERECHO DEL ARRENDATARIO

En el Estado de Nueva York los derechos de los arrendatarios son protegidos por las leyes federales, estatales y locales. Syracuse y los pueblos y aldeas del Condado de Onondaga están amparados por la Ley sobre Residencia Múltiple, Ley de Propiedad Inmueble, Código Uniforme de Prevención de Fuego y Construcción del Estado de Nueva York (NYSUFPBC) y la Ley de Casos y Procedimiento sobre Propiedades. El Código de Conservación de la Propiedad solo se aplica en la Ciudad de Syracuse. Esta y otras leyes son citadas en este documento donde corresponda.

CONDICIONES DE VIVIENDA

Garantía de Ocupación

Los arrendatarios tienen derecho a un apartamento digno, seguro y sanitario. Las disposiciones en contratos inconsistentes con este derecho son ilegales. Faltar a la obligación de proveer calefacción, agua caliente regularmente o de librar un apartamento de la invasión de insectos son ejemplos de violaciones de esta garantía. Esta garantía también se aplica a las áreas públicas de un edificio y apartamentos cooperativos (Ley de Propiedad Inmueble § 235-b) (Real Property Law § 235-b).

Si un arrendador incumple la garantía, el arrendatario puede demandar una reducción de la renta. El arrendatario tiene la opción de retener el pago de renta si el arrendador incumple la garantía; en respuesta, el arrendador puede demandar por falta del pago de la renta. Si este fuera el caso, entonces el arrendatario puede contrademandar por incumplimiento de la garantía.

La reducción de renta puede ser ordenada si la corte encuentra que el arrendador ha violado la Garantía de Ocupación. La reducción es computada restando el valor estimado del servicio esencial que no ha sido provisto de la cantidad total de la renta.

Los arrendatarios que retienen la renta para inducir al arrendador a hacer reparaciones deben estar seguros de que separan el dinero de la renta; esto quiere decir que no lo deben gastar. Si no retienen o aseguran este dinero, pueden enfrentar un desalojo aún con pruebas de incumplimiento de la Garantía de Ocupación. El valor del incumplimiento en la mayor parte de los casos no cancela la obligación del total de la renta, porque la corte puede pedir al arrendatario después de determinada una cantidad de deducción de renta que pague la diferencia inmediatamente.

Por ejemplo, supongamos que el arrendatario retenga el pago mensual de renta de \$450.00; el arrendador demanda por desalojo; la corte asigna un valor a la prueba de incumplimiento de garantía de ocupación a razón de un 10% por los 3 meses que ha existido esta condición, o \$135.00. Si el arrendatario no está preparado para pagar la diferencia entre la renta adeudada y la deducción establecida ($\$450.00 - \$135.00 = \$315$), la corte puede ordenar un desalojo y pasar juicio sobre la cantidad a deducir (i.e., por \$315.00).

La Garantía no es automáticamente incumplida si las condiciones de un edificio violan los estatutos, regulaciones o disposiciones del Código de Conservación de la Propiedad de Syracuse. Recíprocamente, el hecho de que un edificio o apartamento no haya sido inspeccionado o visitado por las autoridades oficiales no quiere decir que no hay violación de la garantía. El juez

hace la determinación final, cual sea, si el arrendador ha violado o no la Garantía de Ocupación, si la renta debe ser deducida y por cuánto de haber una deducción. Los Arrendatarios deben traer a la corte el dinero de la renta para pagar la cantidad necesaria determinada por el juez.

Deber de Reparaciones del Arrendador

Todos los arrendadores son responsables de mantener los sistemas de electricidad, plomería, higiene, calefacción y ventilación en buenas y seguras condiciones de funcionamiento. Los arrendadores también son responsables de mantener en buenas condiciones y funcionamiento los equipos electrodomésticos instalados, como refrigeradores y estufas. Los arrendadores deben mantener las áreas comunales “restauradas”. Los arrendadores tienen la responsabilidad legal de mantener todas las partes de la vivienda limpia y libre de sabandijas, suciedad, basura u otros materiales ofensivos (Ley sobre Residencia Múltiple § 174) (Multiple Residence Law § 174).

Todos los arrendadores de propiedades localizadas en la Ciudad de Syracuse deben mantener sus propiedades de acuerdo con el Código de Conservación de la Propiedad de Syracuse (PCC). Generalmente, el PCC requiere a los arrendadores mantener los edificios y áreas abiertas libres de riesgo; mantener la propiedad libre de insectos, sabandijas y roedores; y mantener instalaciones adecuadas para la recogida de basura y escombros (PCC §§27-71, 27-72 hasta 27-75).

En una emergencia, los arrendatarios pueden hacer las reparaciones necesarias y deducir el costo de estas reparaciones de la renta; estas reparaciones y su costo deben ser razonables. Por ejemplo, cuando al arrendador se le ha notificado que el seguro de la puerta está dañado / roto, y este por su voluntad ha sido negligente para repararlo, el arrendatario puede contratar los servicios de “Cerrajero” y deducir el costo de esta reparación de la renta. Los arrendatarios tienen que guardar los recibos de gastos incurridos pagados por estas reparaciones.

El PCC autoriza al arrendatario a hacer reparaciones correctivas a violaciones del PCC únicamente después de que la Ciudad hace la notificación de violación al propietario y la violación no es corregida en el tiempo determinado por la Ciudad de Syracuse (PCC § 27-114).

Cumplimiento del Código

Los arrendatarios deben presentar sus reclamaciones ante los funcionarios locales de alojamiento. En la Ciudad de Syracuse, llame al **Departamento de Desarrollo de Vecindarios y Comercios – División de Cumplimiento del Código en el 448-8695.**

Para verificar cualquier violación del código existente en una propiedad, puede llamar a la División de Cumplimiento del Código en el (315) 448-8695. Las citaciones recientes también pueden visualizarse en línea en <http://ipsweb.syrgov.net>



Pintura con Plomo

Los arrendadores no deberán utilizar pintura con más de un .06% de plomo metálico en la parte interior de ningún edificio o en ninguna ubicación de la propiedad accesible a niños. (PCC § 27-77).

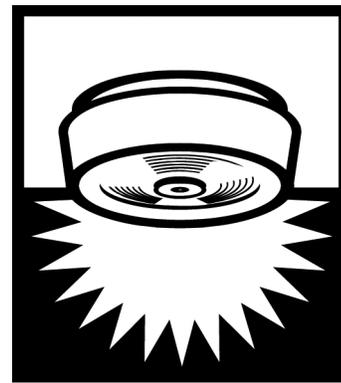
El 6 de marzo de 1996, la EPA y la HUD publicaron una norma que requería a las personas que vendieran o arrendaran la mayoría de las viviendas construidas antes de 1978 que proporcionaran a los compradores y arrendatarios un panfleto aprobado por el gobierno federal con información sobre los riesgos del plomo, así como que revelaran los peligros conocidos de la pintura con plomo. Dicho panfleto es Proteja a su Familia del Plomo de su Hogar. Para recibir una copia llame al Centro Nacional de Intercambio de Información sobre el Plomo en el 800-424-LEAD.

La División de Envenenamiento con Plomo del Departamento de Salud del Condado de Onondaga puede contestar todas sus preguntas y le puede indicar dónde y cómo examinar a su hijo/a. Para contactar con esta División llame al 435-3271.

Registro de Arrendamientos

De conformidad con el Código de Conservación de la Propiedad de Syracuse, los arrendadores deben registrar su nombre y su dirección en la Ciudad si no viven en las instalaciones arrendadas. Si el arrendador vive fuera del Condado de Onondaga, debe indicar el nombre y la dirección de la persona que se hará cargo de las reparaciones (PCC § 27-11(C)).

Los arrendatarios deben presentar sus reclamaciones ante los funcionarios locales de alojamiento. En la Ciudad de Syracuse, llame al **Departamento de Desarrollo de Vecindarios y Comercios – División de Cumplimiento del Código en el 448-8695.**



Alarma de Humo

Es requerido tener alarma de humo en las siguientes localizaciones dentro de un apartamento: en el techo o en la pared afuera del área de los dormitorios pero en la vecindad inmediata a estos, en cada uno de los cuartos utilizados como dormitorios y en cada piso utilizado como vivienda incluyendo sótanos o bodegas. (PCC § 27-43 (D) – Código de Mantenimiento de la Propiedad del Estado de Nueva York § 704 y El Código de Fuego del Estado de Nueva York § 907) (NYSUFPBC – Property Maintenance Code of New York State § 704 and Fire Code of New York State § 907).

Cerraduras de las Puertas y Seguridad

Los Apartamentos en Syracuse deben tener cerraduras adecuadas. (PCC §27-65) Los arrendatarios que son víctimas de crímenes en el edificio o apartamento donde residen, y son capaces de probar que el criminal se aprovechó del descuido del arrendador de hacer el edificio razonablemente seguro, tienen probabilidades de recuperar los daños personales o de propiedad del arrendador.

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Generalidades

Un contrato de Arrendamiento es un documento entre el arrendador y el arrendatario que contiene los términos y condiciones del alquiler. No puede ser cambiado durante el término que está en efecto a menos que ambas partes estén de acuerdo. El acuerdo entre las partes puede ser verbal o escrito. Sin embargo, un contrato verbal por más de un año no puede ser impuesto. (Ley General de Obligación § 5-701) (General Obligation Law § 5-701)

Los arrendatarios que alquilan apartamentos deben negociar el costo de renta, la duración de alquiler y las condiciones de la estadía con su arrendador. Estos asuntos deben ser negociados en el momento de renovación del contrato de arrendamiento, si este no tiene la cláusula de renovación automática.

La cláusula de renovación automática puede ser una trampa para arrendatarios despreocupados; los arrendadores tienen que advertir a los arrendatarios de dicha cláusula en el contrato. Los arrendadores tienen que notificar al arrendatario con 15 a 30 días antes de su intención de terminar el contrato. (Ley General de Obligación § 5-905) (General Obligation Law § 5-905).

A menos que los acuerdos por contrato establezcan algo diferente, el arrendador está obligado a entregar el apartamento desde el principio del alquiler. Si el arrendador no cumple con esta obligación, el arrendatario tiene el derecho de cancelar el contrato obteniendo un reembolso en su totalidad de lo que hasta el momento haya pagado. (Ley de Propiedad Inmueble § 223-a) (Real Property Law § 223-a)

Requerimientos De Inglés Simple

El Contrato de arrendamiento debe utilizar palabras comunes con significados del vocabulario usados a diario, debe ser claro y coherente. Las Secciones de este contrato deben estar tituladas apropiadamente y la letra debe ser de un tamaño fácil de leer. (Ley General de Obligación § 5-702; C.P.L.R. § 4544) (General Obligation Law § 5-702; C.P.L.R. § 4544)

Cláusulas de Arrendamiento Irrazonable

La mayoría de los arrendadores utilizan contratos ya impresos y los entregan a firmar en calidad de "tómalo o déjalo". La ley no requiere el uso de ningún contrato en particular. Como el arrendatario usualmente no tiene oportunidad genuina de

oponerse a las disposiciones de la escritura, la corte se puede negar a hacer cumplir disposiciones irrazonablemente favorables para el arrendador. (Ley de Propiedad Inmueble §235-c) (Real Property Law §235-c) De todos modos, debe leer lo que está firmando con detenimiento. No confíe en promesas de palabra, asegúrese de que todas las promesas y acuerdos estén detallados por escrito en su contrato antes de firmarlo. Es sabio consultar con un abogado si tiene preguntas sobre el contrato.

Negligencia del Arrendador

No son válidas las disposiciones en la escritura que eximen al arrendador de toda responsabilidad por daños a personas o la propiedad por su propia negligencia. Más aún, si alguna disposición en el contrato niega el derecho del arrendatario a un juicio con jurado por causa de una demanda de daños personales o a la propiedad, esta disposición es también nula y desprovista. (Ley General de Obligación § 5-321; Ley de Propiedad Inmueble § 259-c) (General Obligation Law § 5-321; Real Property Law § 259).

Interés de Seguridad Sobre los Efectos en el Hogar

Una disposición en el contrato que requiera del arrendatario poner sus pertenencias (muebles) como garantía o seguridad de renta es desprovista. (Ley de Propiedad Inmueble § 231) (Real Property Law § 231).

Costo de Abogado

Si la escritura dicta que el arrendador tiene derecho a recuperar costos legales si presentara una demanda contra el arrendatario y gana la demanda, entonces el arrendatario tiene automáticamente el mismo derecho de recuperar costos legales si la decisión de la demanda es a su favor. (Ley de Propiedad Inmueble § 234) (Real Property Law § 234)



ARRENDATARIOS MES A MES

Los arrendatarios que no tienen contrato de arrendamiento por escrito y pagan la renta mensualmente son identificados como arrendatarios mes a mes. Los arrendatarios que se quedan más tiempo en el apartamento o vivienda que el estipulado en el contrato y el arrendador acepta el pago de renta son considerados arrendatarios mes a mes.

Cualquiera de las dos partes puede terminar este alquiler siempre y cuando de un aviso previo de por lo menos un mes (es decir, por lo menos 30 días) antes de que el término expire. Esta notificación tiene que ser efectiva por lo menos 30 días antes de que expire el término del contrato. Si su renta de mes a mes expira a fin de mes con excepción del mes de febrero, proveer una notificación el último día del mes antecediendo el mes de expiración es legalmente suficiente. La notificación para el mes de febrero, si expira a fin de

mes, debe ser no más tarde del 29 de enero para el año bisiesto y del 30 de enero en los años regulares. La notificación de terminación no tiene que explicar por qué el arrendador busca la posesión del apartamento.

El arrendador no puede incrementar el valor del pago de la renta si no tiene el consentimiento del arrendatario. Sin embargo, si el arrendatario no está de acuerdo, el propietario puede terminar con el contrato siempre y cuando dé la notificación apropiada.

Una notificación de terminación no necesariamente da al arrendador el derecho de desalojar al inquilino. El arrendador deberá presentar el procedimiento de desalojo en la corte y probar el caso. (Ley de Propiedad Inmueble § 232-b; § 232-c) (Real Property Law § 232-b; § 232-c) Sin embargo, todo lo que el arrendador tiene que probar es que cumplió con las notificaciones correspondientes.

RENTA

Depósito de Seguridad

Virtualmente todas las escrituras requieren de los arrendatarios dar al arrendador un depósito de seguridad. El arrendador deberá devolver el depósito de seguridad menos alguna deducción que legalmente sea legítima al finalizar el contrato de alquiler o dentro de un término razonable después de finalizado el contrato. En Syracuse, en el plazo de 3 semanas el arrendador deberá devolver al arrendatario el depósito de seguridad o hacer una reclamación. Esta reclamación deberá ser presentada al arrendatario en forma de un listado y por escrito identificando específicamente cada una de las reclamaciones a las que se aplicó el depósito de seguridad. Si el arrendador no cumple con proveer al arrendatario con un listado por artículo dentro del plazo adecuado, el arrendatario deberá recibir la cantidad total de su depósito de seguridad. (PCC § 27-125).

El propietario deberá utilizar el depósito únicamente: (a) como reembolso por el costo razonable de reparaciones fuera del desgaste normal, si el arrendatario causa daños al apartamento; y (b) como reembolso de renta adeudada.

La ley requiere que el arrendador, independientemente del número de unidades en el edificio, trate el depósito de seguridad como fondos que pertenecen al arrendatario. Está prohibido que los arrendadores incorporen los depósitos con su dinero personal.

Los arrendadores de edificios con seis apartamentos o más tienen que poner todos los depósitos de seguridad en una cuenta bancaria del Estado de Nueva York ganando el porcentaje de interés a la tasa actual del mercado cuando se hace el depósito. Todos los arrendatarios deben ser informados por escrito del nombre y dirección del banco y de la cantidad del depósito. Los arrendadores

tienen derecho a 1% anual del depósito como gastos administrativos. El resto de los intereses ganados pertenecen al arrendatario. Al arrendatario se le tiene que dar la opción de pagarles el interés una vez al año, aplicarlos a la renta o pagárselos al final del contrato.

Si el edificio se vende, el arrendador tiene que transferir todos los depósitos de seguridad al nuevo dueño en un plazo de cinco días o devolver los depósitos de seguridad a los arrendatarios. Los arrendadores tienen que notificar mediante correo certificado a todos los arrendatarios, el nombre y dirección del nuevo dueño de la propiedad. (Ley General, de Obligación Artículo 7) (General Obligation Law Article 7).

Cuando surgen problemas, los arrendatarios deben tratar de resolverlos directamente con el arrendador antes de tomar otro curso de acción. Si una disputa no puede ser resuelta, los arrendatarios pueden hacer una reclamación en el Tribunal de Pequeñas Reclamaciones. Para más orientación, el arrendatario debe contactar a su abogado, la oficina del Fiscal General, la Sociedad de Ayuda Legal de Hiscock (Hiscock Legal Aid Society), (Legal Services of Central New York)

Recibos de Renta

Los arrendadores tienen que proveer a los arrendatarios con un recibo cuando el pago de la renta se hace en efectivo, giro postal, cheque bancario o en cualquier otra forma que no sea un cheque personal del mismo arrendatario. El recibo tiene que identificar: el día que se hizo el pago, la cantidad del mismo, el periodo de la renta que cubre y el número del apartamento. La persona que recibe el pago tiene que firmar el recibo y tiene que identificar su título. (Ley de Propiedad Inmueble §235-e) (Real Property Law §235-e)

SUBARRENDAR Y TRASPASAR

Generalidades

Subletting and assignment are methods of transferring the tenant's legal interest in an apartment to another person. A sublet transfers less than the tenant's entire interest while an assignment transfers the entire interest. A tenant's right to assign the lease is much more restricted than the right to sublet.

When a lease agreement is assigned to a new tenant the original tenant's obligation to the landlord is terminated. When there is a sublease the original agreement between the tenant and landlord remains, but a separate agreement between the tenant and subtenant is created.

Traspasar Un Contrato

A menos que el contrato estipule derechos mayores para conferir un traspaso, las siguientes reglas se aplican al traspaso de contrato: Un arrendatario no puede traspasar un contrato sin la autorización del arrendador por escrito. El arrendador puede oponerse a esto sin causa. Si el arrendador rehúsa razonablemente dar su consentimiento, el arrendatario no puede traspasar el contrato y no se puede liberar de su compromiso de contrato. Si el arrendador rehúsa dar su consentimiento irrazonablemente, el arrendatario tiene derecho a liberarse del compromiso del contrato con una notificación de 30 días. (Ley de Propiedad Inmueble § 226-b) (Real Property Law § 226-b)

Subarrendar Un Apartamento

Los arrendatarios que viven en un edificio con cuatro apartamentos o más tienen derecho a subarrendar con el consentimiento por adelantado del arrendador; el arrendador no puede irrazonablemente rehusar este consentimiento.

Si un apartamento es subarrendado, el arrendatario original continúa siendo responsable ante el arrendador por las obligaciones del contrato. Si el propietario del edificio con cuatro o más apartamentos niega el derecho a subarrendar razonablemente, el arrendatario no podrá subarrendar y al arrendador no se le requiere que libere al arrendatario de su compromiso de contrato. La corte debe decidir si las razones particulares expuestas son razonables.

Si el arrendador se niega a subarrendar en términos irrazonables, el arrendatario puede subarrendar. Si resulta en una demanda, el arrendatario puede

recuperar sus costos de abogados y de corte si el juez decide que el arrendador se negó al subarriendo de mala fe. Si las razones del arrendador se consideran discriminatorias (por ejemplo, un arrendador se niega a permitir a una familia con niños subarrendar un apartamento anteriormente ocupado por estudiantes universitarios), entonces es una violación del acta de vivienda justa; en este caso ambos, el arrendatario original como el potencial subarrendador, tienen derecho a demandar al dueño de la propiedad. Pasos a seguir por un arrendatario que vive en un edificio de cuatro o más apartamentos y desea subarrendar:

- 1) El arrendatario debe enviar una petición por escrito y por correo certificado con acuse de recibo al arrendador. La petición debe tener la siguiente información:
 - a) El término de tiempo del subarriendo;
 - b) El nombre, dirección donde vive y trabaja el potencial subarrendador;
 - c) La razón por la que están subarrendando;
 - d) La dirección del subarrendador por el término del subarriendo;
 - e) Consentimiento por escrito de un co-arrendatario o garantizador;
 - f) Una copia del contrato en proposición junto con una copia del contrato del arrendatario actual, si esta disponible.
- 2) En un plazo de 10 días tras el envío por correo de esta solicitud, el arrendador puede pedir al arrendatario información adicional para ayudarlo a tomar una decisión. Ninguna solicitud de información adicional debe ser excesivamente onerosa. En un plazo de 30 días tras el envío por correo de la solicitud del arrendatario de subarrendar o de la solicitud de información adicional por parte del arrendador, lo que más tarde se produzca, el arrendador debe enviar al arrendatario un aviso de consentimiento o, si se niega el consentimiento, el motivo de la denegación. El hecho de que el arrendador no envíe este aviso por escrito se considera el consentimiento para subarrendar. Una cláusula de arrendamiento que requiera al arrendatario renunciar al derecho a subarrendar no se puede hacer cumplir. Como consecuencia, un subarriendo o cesión que no cumpla la ley puede ser motivo de desalojo on (Real Property Law § 226-b).

DESALOJO

Para desalojar a un inquilino, el arrendador tiene que demandar por corte y ganar el caso. Únicamente un Magistrado o un Oficial de Tribunales pueden llevar a cabo una orden de desalojo (Real Property Actions and Proceedings Law § 749).

Los arrendadores no pueden obviar el proceso de la ley y desalojar a un inquilino por la fuerza u otros medios ilegales. Por ejemplo, un arrendador no puede utilizar amenazas violentas, o remover propiedad de los inquilinos, negar el acceso del inquilino al apartamento, o por su propia voluntad cortar servicios esenciales como el agua o la calefacción (Ley de Propiedad Inmueble § 235) (Real property Law § 235). Si su arrendador le ha negado acceso a su apartamento fuera del proceso de desalojo que dicta la ley, ya sea porque cambió la cerradura del apartamento o utilizando la fuerza, llame a la policía. Dígale que su arrendador no tiene una orden de desalojo y

solicite ayuda. Después de llamar a la policía, usted debe contactar a un abogado privado, la Sociedad de Ayuda Legal de Hiscock (Hiscock Legal Aid Society) o los Servicios Legales de Nueva York Central (Legal Services of Central New York) para que lo ayuden a recuperar la posesión de su apartamento.

Cuando un inquilino es desalojado, el arrendador no tiene derecho ninguno de retener nada que le pertenezca al arrendatario. Si su arrendador busca quedarse con su apartamento, debe inmediatamente consultar a un abogado para proteger sus derechos como arrendatario. Si no puede pagar un abogado, contacte a la Sociedad de Ayuda Legal de Hiscock (Hiscock Legal Aid Society) o los Servicios Legales de Nueva York Central (Legal Services of Central New York) para asistencia. Nunca Ignore los Documentos Legales.



DESALOJO POR REPRESALIA

Está prohibido que los arrendadores hostiguen o tomen represalias contra los arrendatarios cuando estos ejercen sus derechos. Por ejemplo, los arrendadores no pueden tratar de desalojarlos irrazonablemente, subir la renta, o cortar servicios requeridos por acuerdo del contrato por el simple hecho de que un arrendatario a) hizo un reclamo de buena fe a una agencia de gobierno sobre violaciones de la ley en asuntos de salud o seguridad b) tome acción de buena fe para proteger derechos

establecidos por su contrato, c) participe en organizaciones de arrendatarios. En toda propiedad rentada, con excepción de aquellas propiedades que tienen cuatro o menos unidades, las cuales están ocupadas por el dueño, los arrendatarios pueden recibir dinero por daños de los arrendadores que violan esta ley. (Ley de Propiedad Inmueble § 223-b; PCC § 17-126) (Real Property Law § 223-b; PCC § 17-126)

DERECHOS GENERALES DEL ARRENDATARIO

Discriminación

Numerosas leyes de derechos civiles prohíben que los arrendadores discriminen a los arrendatarios. Por ejemplo, la Ley de Derechos Civiles de 1866 prohíbe la discriminación por motivos de raza o color, y ello se aplica a cualquier propiedad vendida, arrendada o transferida de cualquier modo.

En virtud del Acta de Vivienda Justa Federal enmendada, 42 U.S.C. §3601 et seq., los arrendadores no deben (1) negarse a arrendar o negociar una vivienda, negarse a renovar un contrato de arrendamiento o de cualquier otro modo negarle una vivienda a cualquier persona o no hacérsela disponible, o (2) discriminar a una persona en los términos, condiciones o privilegios del arrendamiento de una vivienda o en la provisión de servicios o instalaciones relacionados con ella por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar u origen nacional.

En virtud de la Ley Ejecutiva del Estado de Nueva York §296, los arrendadores no deben (1) negarse a arrendar o negociar una vivienda, negarse a renovar un contrato de arrendamiento o de cualquier otro modo negarle una vivienda a cualquier persona o no hacérsela disponible, o (2) discriminar a una persona en los términos, condiciones o privilegios del arrendamiento de una vivienda o en la provisión de servicios o instalaciones relacionados con ella por motivos de raza, credo, color, origen nacional, orientación sexual, estado militar, sexo, edad, discapacidad, situación marital o situación familiar.

Además, en la Ciudad de Syracuse, los arrendadores no deben discriminar a ninguna persona por motivo de su preferencia u orientación sexual o afectiva y/o su sexo real o percibido, su identidad o expresión sexual. (Syracuse Local Law No. 17-1990).

Los arrendadores no se pueden negar a alquilar un apartamento o discriminar a ninguna persona que tenga niños viviendo con ellos. Por ejemplo, un arrendador no puede imponer lo que llaman “sobrecarga familiar”; o requerir que un padre/madre soltero alquile un apartamento de dos habitaciones opuesto a un apartamento de una habitación. Familias afectadas por estos efectos pueden presentar una demanda por daños y por interdicto contra los arrendadores que violan esta ley. Esta ley no se aplica a unidades de vivienda para ciudadanos mayores de edad subsidiadas, aseguradas o garantizadas por el gobierno federal, o una o dos familias dueñas de una casa ocupada por ellos mismos. (Ley de Propiedad Inmueble § 236) (Real Property Law § 236). Además, un contrato de arrendamiento no requiere que los inquilinos se mantengan sin hijos durante el tiempo determinado de arrendamiento. (Ley de Propiedad Inmueble § 237) (Real Property Law § 237).

Los arrendadores tienen una obligación bajo el Acta de Vivienda Justa Federal de hacer ajustes y modificaciones razonables en la propiedad para personas con discapacidades. Por ejemplo, si un arrendatario o potencial arrendatario con discapacidad necesita un estacionamiento cerca de la entrada del edificio, el arrendador tiene que asignarle un estacionamiento para el uso exclusivo de este arrendatario. Similarmente si el arrendador mantiene la políza de no permitir mascotas en el edificio, este deberá hacer una excepción si una persona necesita de un perro guía o una mascota entrenada como compañía.

Modificaciones a una vivienda como instalaciones de barras para sostenerse en un baño o una rampa para una silla de ruedas también deben ser permitidas. En viviendas privadas (estas son las que no reciben subsidio del gobierno), es obligación del arrendatario pagar las modificaciones y ajustes necesarios. El arrendador no debe investigar la naturaleza, grado o severidad de la discapacidad del arrendatario. Por motivos de que el arrendador pueda cumplir con las modificaciones/ajustes necesarios, este puede requerir al arrendatario pruebas de dicha discapacidad que requieran los ajustes y modificaciones en cuestión, pero un arrendador no tiene el derecho de obtener diagnósticos, preguntar sobre medicamentos prescritos o detalles similares.

Los arrendadores tienen que seguir las prácticas de vivienda justa, no pueden discriminar a arrendatarios con niños de menos de seis años de edad por tener un contaje alto de plomo en la sangre.

Si un arrendatario siente que ilegalmente se ha cometido discriminación contra él debe contactar con el Concilio de Vivienda Justa de Nueva York Central (Fair Housing Council of Central New York) al 471-0420.

Derecho a Compartir Apartamento con Otros

Es contrario a la ley el que un arrendador, por medio de una cláusula de contrato, limite la ocupación de un apartamento al arrendatario con nombre en el contrato o a su familia inmediata. Cuando el contrato solo nombra a una persona, el inquilino podrá compartir este apartamento con su familia inmediata, una persona adicional y los niños que dependen de esta persona. El apartamento arrendado tiene que ser la residencia primaria del arrendatario o su esposa/esposo.

Cuando el contrato nombra a más de un inquilino, estos podrán compartir el apartamento con su familia inmediata, personas adicionales y sus niños; con la condición de que el número total de inquilinos y personas adicionales, excluyendo a los niños

dependientes de la persona adicional, no sobrepase el número de inquilinos especificados en el contrato. Nuevamente reiteramos que el apartamento arrendado tiene que ser la residencia primaria del arrendatario o su esposa/esposo.

El arrendatario tiene que informar a su arrendador del nombre de cualquier persona adicional en un plazo de 30 días después de haberse mudado al apartamento, o dentro de los 30 días después de que el arrendador haya solicitado esta información.

Los arrendadores pueden limitar el total del número de personas viviendo en un apartamento para cumplir con los requerimientos de zonificación. Cualquier persona que resulte perjudicada por esta ley tendrá derecho a presentar una demanda solicitando un interdicto reclamando por los daños sufridos y costos de corte. (Ley de Propiedad Inmueble § 235-f). (Real Property Law § 235-f)

Derecho a la Privacidad

Los inquilinos tienen derecho a la privacidad en su apartamento. El arrendador no puede entrar al apartamento de un inquilino sin notificación de antemano y razonable, esto quiere decir que la notificación debe ser veinticuatro horas antes y dentro de un horario razonable de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.) para proveer en acuerdo previo por ambas partes servicios o reparaciones necesarias; b) de acuerdo con el contrato; c) para enseñar el apartamento a potenciales arrendatarios o compradores. En una emergencia, como fuego, el arrendador puede entrar al apartamento sin el consentimiento del arrendatario. El arrendador no debe abusar de su derecho limitado a la entrada de un apartamento o usarlo como medida de hostigamiento hacia el arrendatario, si el arrendador abusa de este derecho, el arrendatario deberá contactar a la Sociedad de Ayuda Legal de Hiscock (Hiscock Legal Aid Suscite), Servicios Legales de Nueva York Central (Legal Services of Central New York), un abogado privado o la oficina del Fiscal de Distrito.

Derecho a Participar en Organizaciones de Arrendatarios

Tenants have a legal right to organize. They may for Los arrendatarios tienen el derecho legal de organizarse. Pueden formar y practicar en organizaciones de arrendatarios con el propósito de defender sus derechos. Los propietarios no pueden hostigar ni penalizar a los inquilinos que ejercen este derecho.

Los grupos de arrendatarios tienen el derecho de reunirse a horarios razonables en cualquier área común del edificio, como la entrada o los pasillos (Ley de Propiedad Inmueble § 230) (Real Property Law § 230).



Derecho a Tener Mascotas

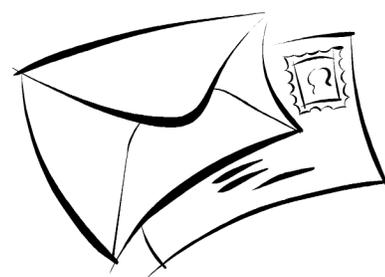
Los arrendatarios pueden tener mascotas en su apartamento si su contrato de arrendamiento permite las mascotas o no se pronuncia al respecto. Los arrendadores podrán desalojar a aquellos arrendatarios que violen una disposición del contrato de arrendamiento que prohíba las mascotas. Los animales domésticos y las mascotas no podrán ocupar las instalaciones de manera tal que den lugar a condiciones de insalubridad o constituyan una molestia.

Los animales domésticos y las mascotas deben mantenerse de acuerdo con las normas aplicables de la Ciudad de Syracuse. Las condiciones de insalubridad, tipos inapropiados de mascotas o animales y un número excesivo de ellos constituyen situaciones en las que dichos animales pueden considerarse una molestia (PCC § 27-76).

A aquellos arrendatarios que sean ciegos o sordos se les permitirá tener perros guía independientemente de que su contrato de arrendamiento incluya una cláusula que prohíba las mascotas (Ley de Derechos Civiles del Estado de Nueva York § 47) (N.Y.S. Civil Rights Law § 47). Además, los derechos de un arrendatario discapacitado a tener mascotas que lo ayuden están protegidos por el Acta de Vivienda Justa.

Correo

Las regulaciones del Correo Postal de los Estados Unidos requieren que los arrendadores de edificios con tres o más apartamentos provean buzones seguros para cada apartamento a menos que la administración haya hecho arreglos para distribuir el correo en los apartamentos independientemente. Los arrendadores deben mantener los buzones y los seguros de estos en buenas condiciones.



TERMINACIÓN DE UN CONTRATO BAJO CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES

Terminación de Contrato a Ciudadanos de Edad Avanzada

Cuando un arrendatario o la esposa/esposo de este tienen 62 años de edad o más, tienen el derecho de terminar un contrato existente de arrendamiento en ciertas situaciones. El arrendatario tiene que ser reubicado en una institución de cuidado para el adulto mayor, institución de cuidado médico o vivienda subsidiada de bajo costo. Deben entregar al arrendador una notificación por escrito en un plazo de 30 días, incluyendo la documentación de admisión o admisión pendiente en una de las instituciones antes mencionadas. Estos arrendatarios también tienen el derecho de terminar sus contratos de arrendamiento sin penalización si se van a mudar con algún familiar, si médicamente están discapacitados para vivir independientemente, y contando con una certificación médica reiterando esto, en cumplimiento con el estatuto. El arrendatario es exonerado de hacer pagos de renta desde este momento hasta al día de terminación del contrato. La ley juzga nula cualquier estipulación de contrato que diga lo contrario (Ley de Propiedad Inmueble §227-a) (RealProperty Law §227-a). Un arrendador no puede penalizar a un inquilino que cancele su contrato por alguna de estas razones, incluyendo el depósito de seguridad. A landlord cannot penalize a tenant, who cancels their lease through one of these options, in any way, including the withholding of a security deposit.

SERVICIOS PÚBLICOS

Época de Calefacción

En Syracuse, los edificios residenciales tienen que mantener una temperatura no menor de sesenta y ocho grados Fahrenheit entre el 15 de septiembre y el 15 de junio (PCC § 27-54). En cualquier otro lugar en el Condado de Onondaga, la ley del estado requiere que la temperatura en un apartamento sea de por lo menos sesenta y ocho grados Fahrenheit desde el 1 de octubre hasta el 31 de mayo cuando la temperatura de afuera baja a menos de cincuenta y cinco grados Fahrenheit entre las 6:00 a.m. y las 10:00 p.m. (Ley sobre Residencias Múltiples § 173) (Multiple Residence Law § 173).

La Verdad de la Calefacción

Antes de firmar un contrato que requiere pagos de calefacción y aire acondicionado, los potenciales arrendatarios tienen derecho a recibir un resumen completo de estas cuentas de los últimos dos años.

Terminación de Contrato a Personal Militar

Los individuos que van a entrar o están llamados al servicio militar activo pueden terminar su contrato de arrendamiento u otros propósitos específicos si (1) el contrato fue ejecutado por el miembro en servicio antes de que él/ella entrara en servicio activo; y (2) las propiedades arrendadas han sido ocupadas por los dependientes de el/la miembro en servicio. Cualquier contrato de este tipo puede ser terminado mediante notificación por escrito entregada al arrendatario en cualquier momento después de empezar el servicio militar. La terminación de un contrato que requiere pagos mensuales no es efectiva hasta 30 días después del próximo pago de renta que corresponda subsiguiente al envío de la notificación de terminación. Por ejemplo, si la renta es pagadera el primer día del mes, y la notificación fue enviada el 1 de enero, entonces la renta del próximo mes es pagadera el 1 de febrero, y la terminación de contrato es efectiva el 1 de marzo. (Ley Militar de N.Y. § 310). (Military Law of N.Y. § 310).

Está prohibido que el arrendador desaloje a la esposa, niños u otros dependientes de un miembro en servicio militar activo estando en cumplimiento, con excepción de permiso de corte (Ley Militar de N.Y. § 309). (Military Law of N.Y. § 309).

Las copias solicitadas por los arrendatarios de estos resúmenes de cuentas tienen que ser libre de costo. La solicitud debe ser por escrito. Estas leyes promueven que los arrendadores mantengan los edificios eficientes cuando se trata de la energía y ayuda a los arrendatarios a calcular con exactitud sus costos de vivienda. (Ley sobre Energía § 17-103) (Energy Law § 17-103) La Oficina de Energía del Estado puede ayudar a los arrendatarios con problemas de esta naturaleza.

Continuación de los Servicios Públicos

Cuando un arrendador de viviendas múltiples es moroso en los pagos de los servicios públicos, el servicio público tiene que dar notificación por escrito y por adelantado a los arrendatarios y ciertas agencias de gobierno de su intención de discontinuar el servicio. El servicio no deberá ser discontinuado si los arrendatarios hacen arreglos para el pago de

estos. Los arrendatarios deben llamar a la compañía del servicio público para ver cuál sería la cantidad mínima requerida para mantener el servicio. Los arrendatarios pueden deducir estos pagos de sus rentas por pagar. La Comisión de Servicios Públicos puede asistir a los arrendatarios con problemas de esta naturaleza. En situaciones de emergencia donde los arrendatarios enfrentan discontinuación deben llamar a la Comisión de Servicios Públicos (Public Service Commission) al 1-800-342-3355.

Si un arrendador de viviendas múltiples falla en el pago de los servicios y los arrendatarios enfrentan discontinuación de los servicios, los arrendatarios pueden recibir pagos por daños del arrendador. (Ley de Propiedad Inmueble § 235~a; Ley de Servicio Público § 33)(Real Property Law § 235~a; Public Service Law § 33)

Corte del Servicio de Acueducto

El Departamento de Acueducto de la Ciudad de Syracuse no puede terminar el servicio sin notificar primero al arrendatario. La notificación debe ser enviada al menos 15 días antes de la fecha estipulada para el corte además de que debe: a) justificar porque el corte tiene lugar, b) advertir al arrendatario que la vivienda será considerada inhabitable después del corte y c) ofrecer al arrendatario la posibilidad de una audiencia. Si el arrendatario decide proceder con una audiencia, esta tiene que ser solicitada dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la notificación del corte. El arrendatario puede solicitar una audiencia a través de cualquiera de los siguientes mecanismos:

- 1) Enviar una carta por correo certificado al Departamento de Acueducto (Water Department)
- 2) Presentarse en persona y firmar una petición para la audiencia
- 3) Presentar una declaración notariada que incluya

la petición para la audiencia al Departamento de Acueducto

La dirección del Departamento de Acueducto para este propósito es **Room 106 City Hall, 233 East Washington Street, Syracuse, NY 13202.**

El Departamento de Acueducto está en la obligación de establecer una audiencia dentro de los 30 días siguientes a la petición. Una vez esta se haya establecido, el Departamento del Acueducto debe notificar por escrito al arrendatario y al arrendador de la fecha de la audiencia. El servicio de agua potable continuara mientras las partes esperan por la audiencia. Una vez la audiencia haya pasado, el oficial de la audiencia está en la obligación de proveer por escrito al arrendador y arrendatario una carta explicando que decisiones piensan tomarse. Si la decisión final es suspender por completo el servicio de acueducto, la notificación incluirá la fecha de la interrupción. (Syracuse Local Law No. 16-108).

Pagos de Combustible

Los arrendatarios en viviendas múltiples con calefacción combustible pueden contratar un comerciante de combustible y pagar por entregas al edificio cuando el arrendador falta a la obligación de asegurar suficiente provisión de combustible. Estos pagos son deducibles de la renta. El arrendatario primero debe hacer un esfuerzo razonable por contactar al arrendador sobre la obligación de proveer suficiente provisión de combustible. Entonces, el arrendatario debe hacer un esfuerzo razonable de obtener el combustible del proveedor usual. Si este no va a hacer la entrega del gasoil, los oficiales de vivienda local tienen una lista de comerciantes de combustible que sí harán entrega de este bajo estas circunstancias. (Ley de Residencia Múltiple § 305-c) (Multiple Residence Law § 305-c)

BÚSQUEDA DE APARTAMENTO

Corredores de Bienes Raíces

Los consumidores pueden contratar a un corredor de bienes raíces para encontrar un apartamento apropiado. El Estado de Nueva York licencia a corredores de bienes raíces y vendedores. Los corredores cobran una comisión por sus servicios que usualmente es un porcentaje acordado sobre la renta del primer año. La cantidad de la comisión no es establecida por la ley y debe ser negociada entre las partes. El corredor tiene que ayudarle a encontrar y obtener un apartamento antes de cobrar su comisión. La cuota no debe ser pagada hasta que le ofrezcan un contrato firmado por el arrendador. Los reclamos contra los corredores deben ser presentados a la atención del Departamento de Estado de Nueva York (Ley de Propiedad Inmueble, Artículo 12-A) (Real Property Law, Article 12-A).

Agencias que Refieren Apartamentos

Los negocios que proveen información de ubicaciones y disponibilidad de vivienda rentable por pago adelantado tiene que ser licenciados por el Estado de Nueva York. Los pagos a estos negocios no pueden exceder la cantidad de un mes de renta. Cuando la información que la firma provee no resulta en una renta, el pago pre-pagado debe ser devuelto a el arrendatario en su totalidad menos \$15.00. Violaciones a esta ley pueden resultar en ejecucionamiento criminal por el Fiscal General (Ley de Propiedad Inmueble, Artículo 12-C). (Real Property Law, Article 12-C)

PARA MÁS INFORMACIÓN

Si desea asistencia legal para proteger sus derechos de arrendatario, póngase en contacto con:

Frank H. Hiscock Legal Aid Society
351 South Warren Street
Syracuse, NY 13202
(315) 422-8191
www.hiscocklegalaid.org

Legal Aid Society of Mid-New York
472 South Salina Street, Suite 400
Syracuse, NY 13202
(315) 703-6600
www.lasmny.org

Legal Services of Central New York
472 South Salina Street, Suite 400
Syracuse, NY 13202
(315) 703-6600

Central NY Legal Helpline
1-877-777-6152 (9 a.m. to 3 p.m.)

New York State Attorney General
615 Erie Boulevard West
Syracuse, NY 13204
(315) 448-4800 or 448-4848
www.oag.state.ny.us

**Lawyer Referral Service
Onondaga County Bar Association**
1000 State Tower Building
Syracuse, NY 13202
(315) 471-2690
www.onbar.org

Si necesita información adicional sobre sus derechos en cuanto a discriminación en la vivienda o discriminación acerca de préstamos:

Fair Housing Council of Central New York
731 James Street, Suite 200
Syracuse, NY 13203
(315) 471-0420
info@cnyfairhousing.org
www.cnyfairhousing.org

Para copias adicionales de este panfleto

Disponibles Gratis: *Members Organizations of the Coalition for Effective Code Enforcement
City of Syracuse Offices

Por correo por \$3.00 (costo de sello y envío):
Greater Syracuse Tenants Network, P.O. Box 6908, Syracuse, NY 13217-6908

Información y Referido para el Arrendatario

Greater Syracuse Tenants Network
P.O. Box 6908
Syracuse, New York 13217
(315) 475-8092
Email: SyracuseTenant@aol.com
Website: www.SyracuseTenant.org

Vivienda, Consejería para Arrendatarios y Vecinos y Asistencia

NEHDA – Northeast Hawley Development Association, Inc. (New Homes)
101 Gertrude Street
Syracuse, New York 13203
(HUD Certified Housing Counseling Agency)
(315) 425-1032
Email: nehda@nehda.org
Website: www.nehda.org

SUN – Syracuse United Neighbors
1540 South Salina Street
Syracuse, New York 13205
(315) 476-7475
Email: sun@sunaction.org

Jubilee Homes of Syracuse, Inc.
901 Tallman Street
Syracuse, New York 13204
Tel: 428-0070
Website: www.jubilee-homes.org

SEUNA – Southeast University Neighborhood Association
935 Lancaster Ave
Syracuse, New York 13210
(315) 472-3110
Email: seuna@juno.com
Website: www.seuna.org

Asistencia y Consejería Especializada

Clearpoint Credit Counseling
5794 Widewaters Parkway
DeWitt, New York 13214
(315) 445-8960
Website:
www.clearpointcreditcounselingsolutions.org

ARISE
Services for Persons with Disabilities
635 James Street
Syracuse, New York 13203
(315) 472-3171 TTY: (315) 479-6363
Email: info@ariseinc.org
Website: www.ariseinc.org

P.E.A.C.E., Inc.
Dept. of Energy and Housing Services
811 E. Washington Street
Syracuse, New York 13210
(315) 470-3315
Email: deh@peace-cao.org
Website: www.peace-cao.org
Office Hours – 7:30 a.m. to 4:00 p.m.,
Monday to Friday

Salvation Army
Housing Assistance and Lifeskills Education
(H.A.L.E.)
677 South Salina Street
Syracuse, New York 13202
(315) 479-1307

Spanish Action League
700 Oswego Street
Syracuse, New York 13204
(315) 475-6153
Email: housingsupervisor@laligaupstateny.org
Website: www.laligaupstateny.org

Onondaga County Department of Social Services
Services such as prevention of evictions, moving expenses,
prevention of utility shutoffs for income eligible persons
421 Montgomery Street
Syracuse, New York 13202
(315) 435-8300
Website: www.ongov.net/DSS

City of Syracuse Lead Hazard Control Program
201 East Washington Street, Room 500
Syracuse, New York 13202
(315) 448-8710 Fax: (315) 448-8659
Website: www.syracuse.ny.us

HEAP (Home Energy Assistance Program)
600 South State Street
Syracuse, New York 13202
(315) 435-8295
Website: www.otda.state.ny.us/otda/heap/

Southeast Asian Center
503 North Prospect Avenue
Syracuse, New York 13208
(315) 422-1593

Unidades Rentables de Vivienda con Subsidio

Syracuse Housing Authority
Section – 8 – HAP Program
312 Gifford Street
Syracuse, New York 13204
(315) 470-4400

Syracuse Housing Authority
Public Housing Program
516 Burt Street
Syracuse, New York 13202
(315) 475-6181

Housing Visions Unlimited, Inc.
Housing Visions Consultants, Inc.
1201 East Fayette Street
Syracuse, New York 13210
(315) 472-3820 Fax: (315) 471-3921
Email: admin@housingvisions.org
Website: www.housingvisions.org

Syracuse Model Neighborhood Corp.
(New Homes)
1721 South Salina Street
Syracuse, New York 13205
(315) 475-8437

Oportunidades para Obtener Su Propio Hogar

Home HeadQuarters
990 James Street, Ste. 100
Syracuse, New York 13203
(315) 474-1939
Email: info@homehq.org
Website: www.homehq.org

Syracuse Habitat for Humanity, Inc.
308 Otisco Street
Syracuse, New York 13204
(315) 422-2230
Email: shfh@syracusehabitat.org
Website: www.syracusehabitat.org