

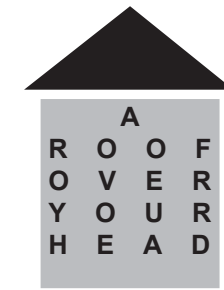


Robert P. Astorino, County Executive
Westchester County Board of Legislators

Edward Buroughs, AICP, Acting Commissioner of Planning
Norma V. Drummond, Deputy Commissioner

CONTENIDO

Introducción	i
Inquilinos	1
Personas de Edad Avanzada	19
Dueños de Casa	25
Dueños de Propiedades	30
Apéndice	34
Abreviaciones	
Organizaciones	



INQUILINOS

¿Cómo puedo encontrar un departamento con precio razonable para rentar?

Al igual que en muchas áreas metropolitanas, la vivienda razonable es escasa en Westchester. Tendrá que invertir tiempo y esfuerzo para encontrarlo. Aquí hay algunas ideas de cómo hacerlo.

Departamentos para rentarse: seguido aparecen en periódicos locales y en guías de compras o por recomendación de otros. Pregunte a sus amistades o miembros de su iglesia o templo si saben de algún departamento. Personas que entregan el correo y comerciantes locales son otras buenas fuentes de información.

Una lista de edificios de departamentos está disponible en las oficinas de Westchester Residential Oportunidades (vea apéndice). Puede usar esa lista para conseguir domicilios y teléfonos de edificios y agentes de rentas.

Algunos negocios tienen oficinas de vivienda para ayudar a sus empleados. Investigue si su patrón tiene tales servicios.

Hay agencias de rentas que le ayudarán a localizar un departamento por un precio. Asegúrese que sabe qué servicios recibirá, preferiblemente por escrito, antes de pagar por estos servicios. Agentes que hacen referidos para departamentos deben tener una licencia del Estado de Nueva York y una licen-

cia válida debe ser exhibida. Quejas pueden ser dirigidas a la División de Servicios de Licencias del Departamento del Estado de Nueva York, 270 Broadway, New York, NY 10007, (212) 417-5747.

Cuando encuentre un departamento para rentar, ¿Debo firmar un contrato de arrendamiento?

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo legal entre el arrendador y el inquilino que indica los términos y las condiciones de ocupación y el costo de la renta. El contrato de arrendamiento asegura que el inquilino tendrá el departamento por el término acordado.

La mayoría de los contratos de arrendamiento son por un año pero hay arrendadores que hacen contratos por múltiples años con disposiciones del arreglo para aumentar la renta en cierto tiempos. Lea detalladamente su contrato de arrendamiento antes de firmar para asegurarse de que sabe quién paga por la calefacción y las utilidades, qué reparaciones pueden ser necesarias, si el departamento será pintado y las circunstancias en las cuales se puede aumentar la renta.

Si su departamento cae bajo el Acta de Protección de Inquilinos de Emergencia (ETPA por sus siglas en inglés), usted y su arrendador tienen por fuerza que firmar un contrato de arrendamiento.

La ley del Estado de Nueva York dice que contratos de arrendamiento tienen que ser escritos en lenguaje no-técnico en una manera clara y coherente, usando palabras con un significado común y ordinario; adecuadamente dividido y titulado en sus diferentes secciones.

¿Es necesario que pague un depósito?

La mayoría de los contratos de arrendamiento incluyen el requisito de un depósito que guarda el arrendador para cubrir cualquier daño que el inquilino pueda causar durante su ocupación. Normalmente, el depósito es el equivalente de uno o dos meses de renta.

Antes de pagar el depósito, inspeccione el departamento cuidadosamente. Enumere y tome fotografías de todos los lugares sucios y dañados. Haga que el arrendador firme la lista y luego asegúrese de conseguir un recibo firmado por su depósito.

El depósito debe ser devuelto con intereses, si los hay, poco tiempo después de mudarse excepto que su arrendador le notifique que usted es responsable por algunos daños. Si su departamento es cubierto por ETPA, su arrendador debe proveerle con los intereses de su depósito cada año. El arrendador tiene derecho de quedarse con el uno por ciento de los intereses de su depósito por costos administrativos. Si usted no está de acuerdo con la declaración de daños, usted puede pedir que se le regrese el depósito en "Small Claims Court" o presentar una queja ante la Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York para exigir que se le devuelva el depósito. Cuando la renta del departamento es aumentada, el depósito también puede ser aumentado.

¿Qué servicios puedo esperar para mi departamento?

Los servicios que normalmente se proveen son la calefacción, agua caliente y fría, elevadores y luz

eléctrica. Usualmente se proveen de una estufa y un refrigerador. Sin embargo, los servicios varían dependiendo del tipo de unidad. Cuando los términos del contrato de arrendamiento expresan o implican que se proveerán servicios, el arrendador tiene que proveerlos bajo pena de violación criminal. Si usted cree que su departamento es un peligro para su salud o es de calidad inferior a lo establecido de cualquier manera, llame al Departamento de Edificios en su municipio o al Departamento de Salud del Condado de Westchester (vea apéndice).

¿Qué es el Acta de Protección de Inquilinos de Emergencia?

ETPA (por sus siglas en inglés) es una ley que controla el aumento de rentas. El Acta de Protección de Inquilinos de Emergencia de 1974 estableció una Junta de Reglamentos Sobre las Rentas en el Condado, que establece los ajustes de renta para renovaciones y contratos de arrendamiento para departamentos vacíos cubiertos por ETPA. La ley toma efecto cuando la legislatura la adopta para ese municipio. En el Condado de Westchester, el ETPA ha sido adoptado en Dobbs Ferry, Eastchester, Greenburgh, Harrison, Hastings, Irvington, Larchmont, Mamaroneck (Villa y Pueblo), Mount Kisco, Mount Vernon, New Rochelle, Pleasantville, Port Chester, Sleepy Hollow, Tarrytown, White Plains and Yonkers.

EI MUNICIPIO

Ciudad de Mt. Vernon
 Ciudad de New Rochelle
 Ciudad de White Plains
 Ciudad de Yonkers
 Pueblo de Eastchester

EI TAMAÑO que CONSTRUYE

6 unidades o más
 6 unidades o más
 6 unidades o más
 6 unidades o más
 6 unidades o más

Pueblo de Greenburgh	6 unidades o más
Pueblo de Mamaroneck	6 unidades o más
Villa de Dobbs Ferry	6 unidades o más
Villa de Harrison	6 unidades o más
Villa de Hastings	6 unidades o más
Villa de Irvington	20 unidades o más
Villa de Larchmont	6 unidades o más
Villa de Mt. Kisco	16 unidades o más
Villa de Pleasantville	20 unidades o más
Villa de Port Chester	6 unidades o más
Villa de Sleepy Hollow	10 unidades o más
Villa de Tarrytown	6 unidades o más

¿Qué es el Control de Rentas?

Algunos municipios adoptaron el control de rentas para departamentos construidos antes de 1947. Estos controles aplican son para inquilinos que no se han mudado desde el 1° de julio, de 1971. Otros aumentos pueden ocurrir cuando el arrendador lleva a cabo grandes reparaciones, se aumentan los servicios con el consentimiento del inquilino o la propiedad no está produciendo una ganancia de por lo menos 7.5%. Las comunidades en las que hay departamentos con control de rentas son: Dobbs Ferry, Eastchester, Greenburgh, Hastings, Larchmont, Mamaroneck (Pueblo y Villa), Mount Vernon, New Rochelle, Sleepy Hollow, Tarrytown, White Plains y Yonkers.

¿Puede el arrendador aumentar mi renta?

A excepción de que el contrato de arrendamiento estipule aumentos durante el término del contrato, los aumentos de renta no se permiten bajo un contrato de arrendamiento correctamente ejecutado.

Si no hay un contrato de arrendamiento, el arrendador puede pedir un aumento en la renta con la notificación adecuada. Por ejemplo, si se renta mes por mes, debe avisarse antes de 30 días.

¿Debe de mantenerse el departamento en buen estado?

Bajo la ley del Estado de Nueva York, "Warrant of Habitability" (Garantía de Habitabilidad), los locales rentados deben ser adecuados para habitación humana y los ocupantes de dichos inquilinos locales no serán sujetos a ninguna condición que sea peligrosa, dañina o nociva a su vida, salud o seguridad.

La fontanería, la instalación eléctrica, el calentador de agua, la caldera de calefacción y los radiadores tienen que mantenerse en buen estado. Áreas públicas en edificios de dos o más unidades deben de mantenerse limpias y adecuadamente alumbradas. Condiciones peligrosas como yeso cayéndose, cerraduras o ventanas rotas tienen que ser reparadas. La provisión de detectores de humo y rejas de protección en las ventanas es sujeta a las leyes locales y estatales. Averigüe con su municipio.

¿Qué debo hacer si algo en el departamento necesita reparación?

Primero, dígame al superintendente o propietario rápidamente. Discuta con el dueño cuándo irá o mandará a alguien para llevar a cabo la reparación.

Si no se hace nada, informe al Departamento de Salud del Condado de Westchester (vea apéndice) de condiciones insalubres o al departamento de edificios local, de condiciones que requieren reparación. Pida el nombre del inspector, cuándo vendrá y obtenga una copia del reporte final. Si es un inquilino bajo ETPA o con renta controlada, llame acerca de sus derechos y servicios a la Oficina de Administración de Renta de Westchester de la División de Vivienda y Renovación de la Comunidad del Estado de Nueva York (vea apéndice). El Condado asistirá al propietario a determinar si el edificio tiene plomo.

¿Qué debo hacer si no hay calefacción?

La temporada de calefacción empieza el 1° de Octubre y termina el 31 de marzo. Sin embargo, cuando la temperatura afuera es menos de 55 grados Fahrenheit, la temperatura interior debe ser de 68 grados Fahrenheit entre 6 a.m. y 10 p.m. Si no lo es, llame a su superintendente. Si la calefacción no puede ser restaurada rápidamente, averigüe por qué no. Quejas de falta de calefacción pueden ser presentadas a oficiales de los municipios locales de Departamento de Salud del Condado de Westchester.

¿Puedo ser desalojado por llamar al inspector de edificios local?

El propietario o arrendador no tiene derecho de desalojarlo solo por llamar al inspector. Si lo amenazan con el desalojo, busque ayuda legal.

¿Puedo conseguir ayuda para pagar mi renta?

Si usted califica, el Programa de Asistencia de Sección 8 puede ayudarle a pagar su renta mensual. Su ingreso tiene que estar dentro de los límites del programa y el costo de la renta más las utilidades debe estar dentro del límite de la "renta justa del mercado" establecido por el área. En este programa, usted paga 30% de su ingreso ajustado hacia la renta y el subsidio de la Sección 8 paga el resto de la renta directamente al arrendador. Los municipios que tienen programas de Sección 8 son: Eastchester, Mount Vernon, New Rochelle, Ossining, Peekskill, Pelham, Port Chester, Tuckahoe, White Plains, Yonkers y Yorktown. El resto de Westchester recibe ayuda del Programa de Sección 8 del Condado. La mayoría de estos programas tiene una larga lista de espera. Esté pendiente de cuándo el condado espera recibir nuevos subsidios. En el apéndice de este libro hay domicilios y teléfonos de las oficinas de Sección 8.

El Departamento de Servicio Social, ¿Paga renta para quienes reciben asistencia pública?

No. El Departamento de Servicios Sociales no tiene personal para inspeccionar departamentos. El Departamento recibe reportes de violaciones que encuentran los inspectores de edificios locales. El Departamento de Servicios Sociales luego revisa esta lista de violaciones comparándola a la lista de departamentos donde residen personas que reciben asistencia pública. Se les pide a los propietarios de edificios que cumplan con los requisitos que mejoren la situación. Si no hacen nada, una "Acción Spiegel" se puede llevar a cabo.

¿Qué es una "Acción Spiegel"?

Cuando un departamento donde vive una persona que recibe asistencia pública se declara insegura o insalubre por un inspector de edificios, se le dice al propietario que corrija las violaciones. Si el propietario no cumple, se puede apelar una acción Spiegel y se pueden detener las rentas pagadas a través del Departamento de Servicios Sociales hasta que se hagan las reparaciones. Un inquilino no puede ser desalojado como resultado de una acción Spiegel. También, si un inquilino se muda antes de que el propietario corrija las violaciones, el inquilino no será responsable por la renta pasada que detuvo el Departamento de Servicios Sociales.

¿Cuándo puede retener la renta un inquilino que no recibe asistencia pública?

Un inquilino puede considerar el retener la renta en un edificio de más de 3 unidades si el inspector de edificios del municipio local ha registrado oficialmente violaciones que se consideren "que impiden la renta" y que constituyen un peligro de fuego o una seria amenaza de vida, salud o seguridad del habitante. El propietario tiene seis meses para corregir las violaciones o registrar un plan de reparación. Si esto no ha sucedido, busque la ayuda de un abogado. Si el propietario comienza un procedimiento de desalojo o una demanda por la renta debida, el inquilino puede declarar las violaciones que "impiden la renta" como defensa. Pero para presentar esta defensa, el inquilino debe depositar con el secretario de la corte la cantidad de renta que se demanda recobrar al tiempo de presentar su respuesta.

¿Es necesario que le dé un duplicado de la llave? ¿Cuándo tiene derecho el arrendador de entrar en mi departamento?

El arrendador podrá tener acceso al departamento sólo en caso de emergencia. El o ella tiene derecho de entrar al departamento en horas razonables para poder llevar a cabo reparaciones, para enseñar el departamento cuando usted decida mudarse o para enseñar el departamento a posibles futuros compradores. El arrendador no puede entrar sin su permiso excepto que haya una verdadera emergencia.

¿En qué se puede basar un desalojo?

El no pagar la renta, destrucción de propiedad, actividades ilegales, ocupación del propietario (vea la siguiente sección) o no cumplir de alguna otra manera con el contrato de arrendamiento, todas son razones para desalojar a un inquilino. No se puede basar un desalojamiento en renta retenida por una acción Spiegel o en las actividades de un inquilino a causa de ser miembro de la asociación de inquilinos. Para desalojar a un inquilino el arrendador tiene que conseguir una orden de la corte entregado por un mariscal.

¿Qué hago si el propietario quiere ocupar la unidad?

Un inquilino no-comprador, no puede ser desalojado para que un propietario ocupe su propia unidad en un edificio que no está bajo ETPA o el control de rentas, pero sí bajo la Ley General de Comercio 352eee en un plan de no-desalojo. Sin embargo, personas de edad avanzada, su esposo(a),

inquilinos certificadamente incapacitados y su esposo(a) no pueden ser desalojados para que el propietario ocupe la unidad bajo cualquier plan de desalojo o de no-desalojo.

¿Qué debo hacer si recibo una notificación de desalojo?

Consulte con un abogado. Si usted no aparece en la corte el día que lo citen o se niega a contestar, usted estará en incumplimiento y enfrentará un desalojo. Si usted pierde el caso, tendrá 3 días (72 horas) para mudarse. Sólo un mariscal tiene derecho de sacar sus posesiones o cambiar la cerradura.

El Programa Para Evitar Desalojamientos en Cluster, Inc. ayuda a prevenir que las familias sean desalojadas proveyendo asistencia a los arrendadores y a los inquilinos individuos o cuyas familias reciben o reúnen los requisitos para la asistencia pública en la Corte de Arrendadores e Inquilinos de Mount Vernon y Yonkers y en las Cortes de las Ciudades de New Rochelle, Peekskill y White Plains.

Si alguna vez necesita ayuda para prevenir un desalojo, comuníquese con "CLUSTER", el Centro de Mediación de Westchester, una agencia sin fines de lucro con oficinas en Yonkers y Mount Vernon (vea apéndice.) El Centro de Mediación de Westchester es una oficina del Centro de Resolución de la Comunidad de la Administración de la Corte del Estado de Nueva York.

¿Dónde puedo encontrar ayuda con problemas legales que tienen que ver con la vivienda?

Los Servicios Legales de Westchester/ Putnam proveen asistencia legal gratuita para los que no pueden pagar ayuda legal. Para aquellos que tienen ingresos más de los límites de ingreso para los Servicios Legales de Westchester/Putnam, el Servicio de Referencias de Abogados de la Asociación del Colegio de Abogados del Condado de Westchester (vea apéndice) pueden concertar una cita con un abogado a un costo de \$40 por la primer media hora.

¿Dónde puedo conseguir albergue de emergencia?

Los Servicios de Desastre de la Cruz Roja Americana proveerá vivienda a corto plazo en casos de desastres naturales, fuego y ocasionalmente en emergencias de calor. Ellos pagarán el refugio por un mes (vea apéndice).

El Departamento de Servicios Sociales del Condado provee refugio de emergencia temporáneo para los que califican para estos servicios. Para más información, puede llamar a una oficina regional local (vea apéndice).

¿Dónde puedo encontrar vivienda pública?

La vivienda pública y la vivienda privada con rentas de asistencia federal existen en todo el Condado de Westchester. Desgraciadamente, la mayoría de estos edificios y programas tienen largas listas de espera. Para un examen a fondo del mercado de vivienda asis-

tido, llame a la División de Vivienda y Urbanización del Departamento de Planificación del Condado de Westchester (vea apéndice). Pida la edición más reciente del Reporte de Vivienda Asistida.

¿Dónde puedo encontrar vivienda que sea accesible a los incapacitados?

Los edificios modernos y aquellos construidos con asistencia federal, generalmente tienen más o menos 5% de las unidades accesibles a las personas físicamente incapacitadas. Para obtener más detalles, se debe comunicar individualmente con cada dueño o gerente del edificio.

Las agencias privadas también pueden ayudar. La agencia "Westchester On The Move" (vea apéndice) administra un programa titulado "Housing Options" para individuos incapacitados en el Condado. Se puede proveer consejería en destrezas de vida independiente y disposición para viviendas independientes como también información acerca de las viviendas alternativas.

El Centro de Vida Independiente de Westchester también provee información sobre la vivienda accesible y recomendar recursos. La agencia Westchester Residential Opportunities (WRO) es una organización de vivienda que administra una gran variedad de programas. Vea el apéndice para conseguir estos teléfonos.

Para preguntas acerca de la vivienda especial para personas con incapacidades mentales, llame al Departamento de Salud Mental de la Comunidad del Condado de Westchester (vea apéndice).

Mi edificio lo están convirtiendo en un cooperativo o condominio, ¿Tendré que mudarme?

Hay varios pasos que deben tomarse antes de poder transformar un edificio. Un Plan de Conversión debe ser registrado con la Oficina del Financiamiento de Bienes y Raíces del Fiscal General de Nueva York. El plan debe estipular si es un plan de desalojo o de no-desalojo.

En esas comunidades donde se ha adoptado la Ley 352eee, se ofrece protección bajo el Plan de Desalojo a personas de edad avanzada y a personas incapacitadas y ubicadas en esos departamentos.

Bajo un plan de desalojo, el edificio puede ser convertido solamente si un 51% de los inquilinos de buena fe que lo estén habitando incluyendo a personas de edad avanzada y a personas incapacitadas, y por lo menos 35% de los mismos inquilinos, excluyendo a personas de edad avanzada y a personas incapacitadas, ejecutan un acuerdo por escrito de compra.

Aún cumpliendo esas condiciones, no se puede desalojar a nadie hasta que ocurra la más tarde de las siguientes condiciones: la expiración del contrato de arrendamiento o acuerdo de renta o cuando hayan pasado 3 años desde que el plan fue declarado efectivo. Inquilinos de buena fe son aquellos inquilinos que habitan todas las unidades de vivienda en el edificio o grupo de edificios en o antes de la fecha en que la Oficina de Fiscal General aceptó la presentación del final de compra. Una persona de edad avanzada o una persona incapacitada que no piensa comprar no puede ser desalojado para ser ocupado por el propietario.

Bajo un plan de no-desalojo, por lo menos 15% de las unidades de vivienda en el edificio o grupo de edificios tiene que haber sido vendido para la fecha en que el plan se declaró efectivo. Inquilinos que no van a comprar sus departamentos no pueden ser desalojados, aunque sus departamentos sí pueden ser vendidos. Toda la renta entonces se paga al nuevo propietario de la unidad.

Los dos tipos de planes declaran que no se puede cobrar una renta injusta a un inquilino que no compra su unidad. Los edificios protegidos por ETPA o Control de Renta siguen controlados. Además, ninguna persona puede interrumpir los servicios esenciales en el edificio o de alguna otra manera incomodar a los inquilinos con la intención de forzarlos a establecerse en un nuevo lugar. Las comunidades que han adoptado la Ley de Obligación General 352eee son:

Bedford, Briarcliff Manor, Bronxville, Croton-on-Hudson, Dobbs Ferry, Eastchester, Greenburgh, Harrison, Hastings-on-Hudson, Irvington, Larchmont, Lewisboro, Mamaroneck (Pueblo y Villa), Mount Kisco, Mount Vernon, New Rochelle, Villa de Ossining, Peekskill, Pelham, Pelham Manor, Pleasantville, Port Chester, Rye, Scarsdale, Sleepy Hollow, Tarrytown, Tuckahoe, White Plains, Yonkers y Yorktown.

Para más información y una copia de "La Guía de Cooperativos y Condominios", llame a la Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York (vea apéndice).

¿Debo comprar un cooperativo o un condominio?

Esta es una pregunta que merece mucha consideración. Primero debe preguntarse si puede pagar el enganche. Normalmente, el precio para inquilinos que ya ocupan la unidad incluye una ventaja considerable. A veces terceras personas que quieren comprar acciones en el cooperativo o el condominio se ponen en contacto con inquilinos que no piensan comprar usando los derechos y ventajas del inquilino ubicado. Este tipo de oferta causa muchas complicaciones. No firme ningún contrato sin el consejo de un abogado. Otra ventaja de comprar es que se pueden deducir los intereses de la hipoteca y los impuestos de bienes raíces de sus impuestos sobre el ingreso (income tax).

Si usted está interesado en comprar, investigue la condición del edificio y si futuros dueños tendrán que compartir el costo de reparaciones extensivas. Usted tendrán que saber quién va a manejar el edificio y cuánto serán los pagos mensuales por mantenimiento. Los inquilinos que están considerando esta situación deben contratar los servicios de un ingeniero que determine la condición del edificio y los de un abogado que pueda informarle acerca de sus derechos legales.

¿Dónde puedo encontrar un ingeniero de buena reputación?

Westchester Residential Opportunities, Inc. (vea apéndice) puede proveerle recomendaciones.

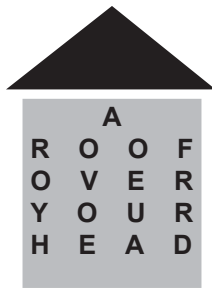
¿Cuál es la diferencia entre ser dueño de un cooperativo y de un condominio?

Los residentes de un cooperativo no compran actualmente sus departamentos individuales. Ellos compran acciones asignadas a cierto departamento en la corporación que incluye los departamentos. La posesión de las acciones le da derecho al comprador de un contrato de arrendamiento de propiedad de largo plazo para el departamento y estos accionistas se consideran inquilinos a largo plazo.

Cuando un edificio es convertido a posesión de condominios, el comprador compra una unidad específica. Al mismo tiempo, el comprador, junto con los otros propietarios de las otras unidades, compran una "acción no-dividida" en las áreas comunes del edificio o fraccionamiento. Los compradores de condominios son dueños actuales de sus unidades y reciben un título de propiedad por su unidad.

¿Puedo recibir asistencia para hacer los pagos mensuales de mi cooperativo?

Como los accionistas de cooperativos se consideran inquilinos, quizás pueden recibir asistencia de renta del Programa de Sección 8 para ayudarles con los pagos mensuales de mantenimiento cuando esos pagos están dentro de los niveles límites de renta justa del mercado. Comuníquese con la Junta Directiva de su Cooperativo para determinar si ellos participarán en el Programa de Sección 8 de su parte.



PERSONAS DE EDAD AVANZADA

¿Existe vivienda a costos razonables especialmente para personas mayores?

Muchas comunidades ahora proveen viviendas para personas mayores. En Westchester, estos municipios incluyen: Greenburgh, Mount Kisco, New Rochelle, Sleepy Hollow, Tarrytown, Tuckahoe, White Plains y Yonkers. Hay vivienda privada con asistencia para personas mayores en Briarcliff Manor, Eastchester, Mamaroneck, Mount Vernon, New Rochelle, Port Chester, Rye, White Plains, Yonkers y Yorktown. Llame al gobierno municipal de su pueblo, villa o ciudad para ver si su comunidad tiene viviendas para personas de edad avanzada.

¿Existen exenciones de los impuestos de bienes y raíces para un dueño de casa de edad avanzada?

Dueños de casa mayores de 65 años de edad que tienen un ingreso que no exceda \$12,025 por año pueden obtener una exención de 50% de sus impuestos de propiedad. Después de esa la cantidad de la exención varía en todo el estado según los ingresos hasta un ingreso máximo de \$21,300. Por cada \$600 adicionales de ingreso, se pierde 5% de la exención. Un municipio o región escolar puede exi-

gir un límite de ingresos más bajo. Para más información, llame al asesor de su ciudad, villa o pueblo donde vive. De vez en cuando, la Legislatura del Estado ajusta los límites de ingreso.

Las exenciones de otorgan las localidades. Los límites de ingreso y las fechas límites para solicitar exenciones varían y deben ser confirmadas con el asesor local que también le podrá decir cómo completar su solicitud.

Empezando en el año escolar de 1998-1999, las personas de edad avanzada pueden ser elegibles para la exención aumentada denominada "STAR".

¿Qué es el programa aumentado "STAR"?

El capítulo 389 de la Ley del 1997 creó un programa para reducir los impuestos sobre propiedades escolares empezando con los impuestos cobrados para el año 1998-1999. Las reducciones en estos impuestos inicialmente, se reducirán de los impuestos cobrados a propietarios de residencias que sean personas mayores elegibles y en años subsiguientes, se incrementarán para incluir propietarios residenciales de las provisiones del nuevo estatuto. Hay una solicitud y una fecha límite para presentarla. Comuníquese con el asesor local de su pueblo o ciudad para obtener una solicitud y saber los requisitos para que sea elegible.

¿Cómo puedo obtener ayuda para pagar mi renta?

El programa de asistencia de renta Sección 8 le da prioridad a los individuos de 62 años de edad o más. La mayoría de los programas locales tienen listas de espera, pero los programas pueden periódicamente recibir subsidios adicionales del gobierno federal. Para más detalles, llame a su oficina local de la Sección 8 (vea apéndice).

Las siguientes comunidades han sancionado leyes para la disminución de rentas: Greenburgh, Larchmont, Mamaroneck (villa y pueblo), Mount Vernon, New Rochelle, Pleasantville, Sleepy Hollow, Tarrytown, White Plains y Yonkers.

Varias comunidades de Westchester han aprobado leyes locales que le permitan al arrendatario mitigación de los impuestos si se compromete a no aumentar la renta de un inquilino elegible de 62 años de edad o más. Para este programa, el ingreso límite para ser elegible ha aumentado a \$16,500 por año excepto en Mount Vernon y New Rochelle donde el ingreso límite sigue siendo \$15,000 por año. Además, la renta no puede ser más de un tercio del ingreso del inquilino. La mitigación de renta debe ser solicitada con cada aumento de renta a la Administración de Renta de Westchester de la División de Vivienda y Urbanización del Estado de Nueva York (vea apéndice).

¿Puede el arrendatario aumentar la renta de una persona de edad avanzada?

No lo puede hacer durante los términos del contrato de arrendamiento. Cuando los departamentos tienen renta controlada o están bajo el Acta de Protección de Emergencia de Inquilinos (ETPA por sus siglas en inglés), el arrendatario solo puede cobrar limitados aumentos al momento de renovar el contrato de arrendamiento o como lo autorice la División de Vivienda y Urbanización del Estado de Nueva York. Para más detalles, vea el índice para ver las secciones sobre ETPA y el control de Renta.

A mí me gustaría compartir mi casa con una persona de edad avanzada, ¿dónde puedo encontrar a alguien así?

El Condado de Westchester ha contratado a Westchester Residential Opportunities (WRO) para operar un programa que reúna a personas que quieren compartir sus casas con alguien que busca ese tipo de arreglo de vivienda. Los beneficios de este arreglo incluyen pagos de vivienda más pequeños para las dos personas y la compañía de alguien en la casa. El número de teléfono del programa "Project Share" de WRO aparece en el apéndice.

¿Dónde puedo conseguir ayuda para mis problemas legales relacionados con la vivienda?

Los Servicios Legales de Westchester/Putnam ofrece asistencia legal gratuitamente a personas mayores que no pueden costear representación en casos civiles (vea apéndice). Los que pueden pagar

un abogado privado pueden llamar al Servicio de Referidos del Cuerpo de Abogados del Condado de Westchester (vea apéndice) para concertar una cita con un abogado al costo de \$40 por la primer media hora.

¿Qué debo hacer si mi departamento lo convierten en condominio o cooperativo?

No puede ser desalojado si usted o su esposo(a) es mayor de 62 años de edad o certificadamente incapacitado en el día que el Fiscal General acepta el plan de conversión, siempre y cuando pague su renta y cumpla las condiciones de su contrato de arrendamiento si habita en una de las siguientes comunidades:

Bedford, Briarcliff Manor, Bronxville, Croton-on-Hudson, Dobbs Ferry, Eastchester, Greenburgh, Harrison, Hastings, Irvington, Larchmont, Lewisboro, Mamaroneck (Pueblo y Villa), Mount Kisco, Mount Vernon, New Rochelle, Villa de Ossining, Peekskill, Pelham, Pelham Manor, Pleasantville, Port Chester, Rye, Scarsdale, Sleepy Hollow, Tarrytown, Tuckahoe, White Plains, Yonkers y Yorktown.

Para información adicional y listas de conversión de co-ops y condos, vea la sección de este libro acerca de los Inquilinos.

¿Aumentará la renta si mi edificio se convierte en co-op o condo?

Si usted continua rentando y vive en una comunidad que tiene ETPA o control de renta, la renta permanece bajo la protección de estas. Aún sí

no disfruta de estos controles, es posible que las rentas no se puedan aumentar irrazonablemente. Desde el 7 de julio de 1993, la enmienda al Acta de Protección de Emergencia de Inquilinos quita las restricciones sobre la renta de los departamentos vacíos en edificios cubiertos por ETPA que han sido convertidos a co-ops o condos. En cuanto un inquilino se muda, estas unidades dejan de estar sujetas a ETPA.

¿Adónde debo dirigir mis quejas de aumentos excesivos de renta?

Debe dirigir las a la Oficina de la Administración de Renta de la División de Vivienda y Urbanización Comunitaria en Westchester del Estado de Nueva York (vea apéndice) que supervisa el control de renta y ETPA. Para registrar una queja, llame a su oficina.

¿Se me renovará el contrato de arrendamiento en un co-op o condo?

Algunas comunidades que no están bajo los Areglamentos de la Protección de Inquilinos requieren que los propietarios de co-ops y condos les den contratos de arrendamiento a las personas de edad avanzada que desean continuar rentando en un edificio que se ha convertido en cooperativo o condominio (vea la sección sobre condominios y cooperativos bajo la sección de Inquilinos). Cuando la renta en estos edificios es considerada de renta controlada o gobernado por ETPA, los aumentos en la renta son limitados (vea ETPA en la sección sobre Inquilinos).



DUEÑOS DE CASAS

¿Puedo ser desalojado si el arrendatario quiere mi departamento para sí mismo o para su familia inmediata?

En edificios cubiertos por ETPA o control de Renta, un dueño no puede desalojar a una persona de edad avanzada de 62 años de edad o más una persona incapacitada o su esposo(a) si el dueño quiere el departamento para su uso propio. Además, sin importar la edad o condición física del inquilino, un dueño no puede desalojar a una persona que ha sido inquilino en ese edificio por 20 años o más.

¿Qué significa el Programa de Hipoteca Reversa ("Reverse Mortgage Program")?

Si usted tiene 60 años de edad o más y es dueño de la casa en donde vive, puede ser elegible para la hipoteca reversa. Este tipo de hipoteca le permite usar la participación en el capital de su casa para suplir su ingreso o para financiar mejorías a la casa. Para mayor información, puede llamar al Departamento de Programas y Servicios para Personas Mayores o Westchester Residential Opportunities (vea apéndice).

¿Cómo puedo obtener ayuda para hacerle reparaciones a mi casa?

Préstamos de bajos intereses e incluso otorgamientos son disponibles de los programas de desarrollo de la comunidad en el Condado. Basado en fondos federales, estos programas también pueden usarse para quitar barreras arquitecturales para permitir acceso a personas incapacitadas. Para mayor información, llame al programa de Desarrollo Comunitario de Westchester o uno de los programas en su comunidad (vea apéndice).

¿Importa dónde vivo?

Sí. Su asistencia para reparaciones es disponible solo en ciertos vecindarios y municipalidades con programas de desarrollo comunitario. En un vecindario elegible para asistencia, cualquier residente que califica por razones de necesidad puede obtener préstamos y otorgamientos.

Me gustaría comprar una casa que necesita remodelación. ¿Puedo obtener una hipoteca que me ayuda a pagar las reparaciones?

Existe una hipoteca de la Administración Federal de Vivienda (FHA por sus siglas en inglés) llamado 203k, bajo la cual la casa es valorada como si ya la hubiese rehabilitado. Esto le permite sacar un préstamo mayor mientras se retiene el costo bajo de los pagos mensuales. Su agente inmobiliario o de banco puede proveerle más información.

**No estoy seguro que el comprar una casa está dentro de mis posibilidades.
¿Cómo puedo decidir cuánto puedo pagar?**

Westchester Residential Opportunities y el Consejo de Acción de la Coalición de Hipotecas de Nueva York aconseja a quienes quieren comprar una casa sobre todo en los aspectos de cómo buscar y financiar una casa (vea apéndice).

¿Dónde puedo conseguir ayuda para cubrir los gastos de aislamiento (comúnmente conocido como insolación) y otras medidas para conservar energía?

El Estado de Nueva York tiene programas de climatización para cualquiera que sea elegible según sus ingresos. Información específica acerca de la elegibilidad basada en su situación económica es disponible en WestHab (vea apéndice). Personas de edad avanzada o incapacitados tienen preferencia para el programa. Tiene que pedir una solicitud de WestHab. El programa incluye reparaciones de la caldera de calefacción, aislamiento (comúnmente conocido como insolación), reemplazo de ventanales y protección del paso de aire en ventanales y puertas; estos se proveen gratuitamente.

Hay préstamos de restauración local del desarrollo comunitario. Comuníquese con el programa local de desarrollo comunitario (vea apéndice).

¿Puedo hacer las reparaciones yo mismo y obtener asistencia para costear los materiales?

Algunos programas Desarrollo comunitario proveen asistencia para materiales únicamente, mientras otros no. Llame a su oficina local para más información (vea apéndice).

**A mí me gustaría rentar un cuarto en mi casa para ayudar con los gastos.
¿Hay alguna ley que lo prohíba?**

Algunas comunidades le piden que se inscriba si desea rentar un cuarto. Otros lugares lo permiten o lo prohíben solamente en ciertas áreas. La Ley de Huéspedes de Nueva York permite un huésped. Pregunte a su inspector de edificios municipal qué permite su ley local.

¿Qué es el Programa "STAR"?

El Capítulo 389 de las leyes de 1997 creó un programa para reducir los impuestos sobre propiedades escolares empezando con los impuestos recaudados para el año escolar 1998-1999. El Programa de Relieve de Impuestos Escolares del Estado de York (STAR por sus siglas en inglés) provee una exención de los impuestos escolares para residencias donde habitan sus dueños la mayor parte del tiempo.

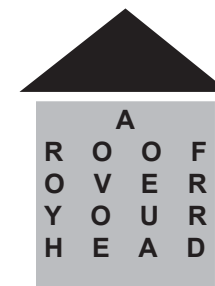
La exención básica de STAR para no-envejecientes y envejecientes que tengan un ingreso conminado que no exceda los 60,000, empieza aplicar a los impuestos escolares de 1999-2000. Si usted es dueño

de su residencia principal, su propiedad debe ser elegible para la exención básica de STAR, pero debe solicitarla de nuevo los siguientes años. Sin embargo, tendrá que informar a su asesor si su residencia principal cambia.

¿Puedo obtener yo ayuda con la compra de un hogar?

Si usted califica, ayuda de entrada puede estar disponible ayudarlo a comprar un hogar en el Condado de Westchester. Hay varios programas alrededor de que condado, generalmente administrado por organizaciones no lucrativas que la oferta primero compradores de vivienda de tiempo, que califican, libertan aconsejar, ayuda financiera hacia una entrada y la oportunidad de tomar parte en una cuentas de ahorros emparejadas. Dependiendo de sus ingresos de la casa, usted puede calificar para la ayuda de uno de una variedad de programas. Para la ayuda, usted puede contactar Westchester las Oportunidades Residenciales, Albergando el Concilio de la Acción, las Innovaciones de Envoltura de Comunidad, y el Westchester que Alberga los Fondos (ve apéndice).

Adicionalmente, varias compañías de Westchester ofrecen a sus empleados que la oportunidad de obtener estos mismos servicios por el Empleador Ayudado Albergando la Iniciativa. Esta Iniciativa incluye aconsejar, las cuentas de ahorros emparejadas, y las becas para el desembolso inicial y costos finales. El Departamento de la Planificación del Condado de Westchester ofrece las becas para el desembolso inicial, con un igual de empleador. Para más información, los empleadores deben contactar el cámara de comercio de Condado de Westchester (ve apéndice).



DUEÑOS DE PROPIEDAD

¿Cómo puedo conseguir asistencia par reparar viviendo rentadas?

El Programa de Desarrollo Comunitario del Condado de Westchester ofrece préstamos de restauración con bajas tasa de interés al igual que lo hacen la mayoría de otros programas locales de desarrollo comunitario. Algunas comunidades solo dan préstamos en ciertos vecindarios. Otros requieren que un porcentaje determinado de los inquilinos del edificio tenga un ingreso bajo o moderado dentro de ciertos límites. Para obtener los detalles de su programa local o programa del condado, llame a la oficina local de desarrollo comunitario. Vea el apéndice para encontrar las agencias de Desarrollo Comunitario y los números de Teléfono.

¿Por qué debo aceptar el programa de Asistencia de Renta llamado Sección 8?

Hay varias razones. Usted puede tener buenos inquilinos que tienen dificultades para pagar su renta. Los pagos de Sección podrían proporcionarle una renta razonable mientras el inquilino paga una parte que él / ellas puede sufragar. Usted recibirá un cheque del gobierno puntualmente cada mes. Si su inquilino se muda antes de que se acabe el contrato de arrendamiento, una porción considerable de los pagos continuarán por un mes mientras encuentra un nuevo inquilino.

¿Si acepta a un inquilino de Sección 8, tengo que aceptar más?

No. La provisión titulada "acepta a uno, acepta a todos" en los reglamentos de la sección 8 fue eliminada en 1996. Como dueño de la propiedad no tendrá que recibir ningún inquilino de Sección 8 en el futuro por aceptar a uno.

¿Cómo podría afectarme un programa de hacer cumplir los códigos de construcción?

Algunos municipios tienen un programa sistemático de inspeccionar edificios de más de una familia para asegurar que cumplen con las normas de construcción locales. Si descubren violaciones de esos códigos, se le dará tiempo designado, la localidad impondrá multas hasta que se corrijan las violaciones. Los programas de restauración en las agencias de desarrollo comunitario anteriormente mencionadas, muchas veces ayudan con las reparaciones.

Mi edificio consta de 3 departamentos.

¿La renta de estos es regida por los controles de ETPA?

ETPA normalmente solo aplica a edificios que fueron construidos antes del primero de enero de 1974 con un mínimo de seis unidades. En ciertos municipios se requieren aún más unidades por edificio. Cerciórese con su municipio local. Vea la página 4 para una lista de municipios.

¿Puedo rehusarme a rentarle a alguien que no me guste?

Bajo las leyes de los Estados Unidos y del Estado de Nueva York, usted no puede discriminar por causa de raza, credo, nacionalidad de origen, sexo, niños en la familia, incapacidad, estado civil, o tipo de familia. Se han impuesto multas grandes a dueños de propiedad que son culpables de discriminación.

¿Puedo rehusarme a rentarle a una familia con niños?

No. La ley del Estado de Nueva York y la federal prohíben discriminación en contra de familias con niños.

¿Puedo cambiar la cerradura de un inquilino que esté atrasado en la renta o que sea una persona indeseable?

No. Es ilegal que un dueño le prohíba la entrada a su cuarto o departamento, le cambie las cerraduras y/o ponga sus pertenencias en la calle sin primero llevar al inquilino a la corte. Solo una corte puede ordenar que un inquilino desaloje su cuarto o departamento.

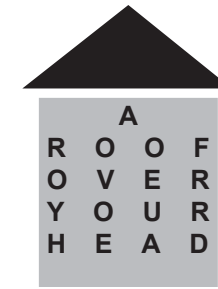
¿Puedo lograr una rebaja en mis impuestos cuando le rento a personas de edad avanzada

La Ley 467-6 de Impuestos Sobre la Propiedades Inmuebles de Nueva York permite que los

municipios den rebajas a departamentos controlados por ETPA o control de rentas cuando son ocupados por una persona de 62 años de edad o más. Para este programa, el ingreso total del hogar para personas de edad avanzada no debe exceder \$16,500 excepto en Mt. Vernon y New Rochelle donde la elegibilidad de ingreso es \$15.000 por año.

La persona de edad avanzada es la que debe solicitar esta rebaja en la renta con la Oficina de Administración de Rentas de Westchester de la División de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado de Nueva York (vea apéndice).

Los siguientes municipios tienen leyes locales de disminución de rentas: Greenburgh, Larchmont, Mamaroneck (villa y pueblo), Mount Vernon, New Rochelle, Pleasantville, Sleepy Hollow, Tarrytown, White Plains y Yonkers. Si el ingreso del inquilino está dentro de los límites que determina el estado, el municipio emite un certificado de excepción y usted puede solicitar una disminución de impuestos por la cantidad de dinero que la excepción otorga.



APÉNDICE

Breve Glosario de Términos Referentes a la Vivienda

Condominio (condo) - una forma de posesión en la que la que cada unidad de residencia pertenece separadamente a un dueño y las áreas comunes de edificios son poseídas por todos los dueños de las unidades en conjunto.

Co-Operative - A form of ownership in which occupants own shares in a building co-op corporation and a right to occupy a unit.

Plan de Desalojo - un plan de conversión de un cop o condo bajo el cual 51 por ciento de los inquilinos de buena fe que están ahí habitan, (incluyendo a los envejecientes e incapacitados y por lo menos 35 por ciento de los mismos inquilinos, menos las personas de edad de avanzada y personas incapacitadas, para la fecha en que toma efecto la aceptación del Fiscal General del plan final, han accedido a comprar antes de que la conversión se lleve a cabo. Un inquilino de buena fe es el residente en ocupación de una residencia en o antes de que tome efecto la fecha anteriormente mencionada.

Plan de No-Desalojo - un plan de conversión de cop o condo bajo el cual por lo menos el 15 por ciento de los inquilinos en ocupación deben comprometerse a comprar y lo demás del edificio sigue siendo rentado.

Prospectus - un plan que el dueño de un edificio de departamentos presenta a la Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York en el cual describe los métodos que se emplearán para convertir un edificio de departamento rentados a un co-op o condo.

Control de Renta (Rent Control) - son límites en las aumentas de renta en edificios que contienen 3 o más unidades construido antes de 1947 donde los inquilinos se mudaron allí antes del primero de julio de 1971. Esto solo aplica en algunos municipios.

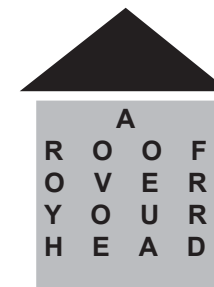
Sección 8 - un programa federal de asistencia de renta que ayuda a personas de bajos o moderados ingresos a rentar un departamento de costo razonable. En algunos casos, la Sección 8 también puede ayudar a hacer los pagos mensuales para un co-op.

Procedimiento Spiegel (Spiegel Action): - un procedimiento legal que permite que el Departamento de Servicios Sociales del Condado de Westchester retenga la renta en nombre de los inquilinos que reciben asistencia pública cuando las condiciones violan los códigos de vivienda o de salud.

Almacenamiento (Warehousing) - el hecho de mantener vacío los departamentos antes de la conversión a un co-op o condo. Esto es legal si se hace dentro de las normas de la ley.

Garantía de Habitabilidad (Warranty of Habitability) - Cuando un dueño ofrece rentar una vivienda existe el acuerdo implicado que la vivienda que se renta está en condiciones de ser habitado por humanos. Las cortes hacen cumplir esta ley cuando el inquilino comprueba que el problema es serio y no ha sido documentado.

352eee - La sección de la Ley de Obligación General que permite que las ciudades, pueblos y villas del Condado de Westchester adopten leyes que protegen a personas que rentan unidades en edificios que han sido convertidos a co-ops o condos.



ABREVIACIONES BASADAS EN LAS SIGLAS

A-HOME - Appropros Housing Opportunities and Management Enterprises, Inc.

CDBG - Community Development Block Grant (Otorgamiento para Desarrollo Comunitario)

CHI - Community Housing Innovations, Inc.

DHCR -New York State Division of Housing and Community Renewal (División de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado de Nueva York)

ETPA -The Emergency Tenant Protection Act (El Acta de Protección de Emergencia de Inquilinos)

HANDI -Housing and Neighborhood Development Institute (Instituto de Desarrollo de Vivienda y Vecindarios)

HAC - Housing Action Council (Consejo de Acción de Vivienda)

HOPE - Helping Out People Everywhere (Ayudando a Gente en Todas Partes)

HUD -U.S. Department of Housing and Urban Development (Departamento de Vivienda y Urbanización de los Estados Unidos)

IFCA -Interfaith Council for Action, Inc.

WES COP -Westchester Community Opportunity Program (Programa de Oportunidades en las Comunidades de Westchester)

WRO -Westchester Residential Opportunities, Inc.



Agencias de Vivienda Gubernamentales y Agencias Relacionadas

U.S Department of Housing and Urban Development

Departamento de Vivienda y Urbanización de los Estados Unidos

Fair Housing Enforcement Center of NY & NJ
26 Federal Plaza – RM 3532
New York, NY 10278
Tel. (212) 264-1290 x3519
Fax (212) 264-9829
www.hud.gov

U.S Veteran's Administration Administración de Veteranos de los Estados Unidos

VetCenter
300 Hamilton Place
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 682-6250
Fax (914) 682-6263

N.Y.S. Attorney General Fiscal General del Estado de Nueva York

Real Estate Financing Bureau
120 Broadway
New York, NY 10271
Tel. (212) 416-8100
Fax (212) 416-8179
www.oag.state.ny.us

N.Y.S Division of Housing and Community Renewal

División de Vivienda y Restauración Comunitaria del Estado de Nueva York

Westchester Rent Administration Office
75 South Broadway, 2nd Floor
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 948-4434
Fax (914) 948-7783
www.dhcr.state.ny.us

N.Y.S Division of Human Rights División de Derechos Humanos del Estado de Nueva York

Office of General Services
8 John Walsh Boulevard, Suite 204
Peekskill, NY 10566
Tel. (914) 788-8050
Fax (914) 788-8059
www.nysdhr.com

Westchester County Department of Community Mental Health Departamento de Salud del Condado de Westchester

112 E. Post Road, 2nd Floor
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 995-5220
Fax (914) 995-6220
www.westchestergov.com/MentalHealth/

Westchester County Department of Health Departamento de Salud del Condado de Westchester

Bureau of Public Protection
145 Huguenot Street, 7th Floor
New Rochelle, NY 10801
Tel. (914) 813-5134
Fax (914) 813-5160
www.westchestergov.com/health

Westchester County Department of Planning Departamento de Planificación del Condado de Westchester

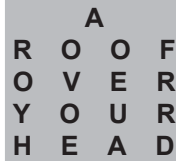
Division of Housing and Community Development
Michaelian Office Building
148 Martine Avenue, Room 414
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 995-2413
Fax. (914) 995-9093
www.westchestergov.com/planning/housing/default.htm

Westchester County Department of Social Services Departamento de Servicios Sociales del Condado de Westchester

112 East Post Road, 5th Floor
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 995-5000
Fax (914) 995-3285
www.westchestergov.com/social

Westchester County Department of Senior Programs and Services Departamento de Programas y Servicios de Personas Mayores del Condado de Westchester

9 South 1st Avenue, 10th Floor
Mount Vernon, NY 10550
Tel. (914) 813-6300
Fax (914) 813-6399
www.westchestergov.com/aging



Non-Profit Housing Agencies Agencias Sin Fines de Lucro

A-HOME

185 Kisco Avenue, Suite 4
Mount Kisco, NY 10549
Tel. (914) 666-0740
Fax (914) 666-0221
www.a-homehousing.org
Email: info@a-homehousing.org

American Red Cross Cruz Roja Americana

106 North Broadway
White Plains, NY 10603
Tel. (914) 946-6500
Fax (914) 648-6051
www.redcross.org

Blue Mountain Housing Development Corp Corporación de Desarrollo de Vivienda Blue Mountain

c/o Town of Bedford
321 Bedford Road
Bedford Hills, NY 10507
Tel. (914) 666-6530
Fax (914) 666-5249

The Bridge Fund of Westchester Fondo Monetario de Puentes de Westchester

171 East Post Road
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 949-8146
Fax (914) 949-1162

Community Housing Innovations, Inc. Innovaciones de Vivienda Comunitaria, Inc.

100 Mamaroneck Avenue
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 683-1010
Fax (914) 683-6158
www.communityhousing.org

Croton Housing Network Red de Vivienda de Croton

132 Old Post Road North
Croton-on-Hudson, NY 10520
Tel. (914) 271-9464
Fax (914) 271-2184

Family Resource Center Centro de Recursos Familiar

156-2 North Division Street
Peekskill, NY 10566
Tel. (914) 739-0411
Fax (914) 739-6421

Family Services of Westchester Servicios Familiares de Westchester

1 Summit Avenue
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 948-8004
Fax (914) 948-0299

Greyston Foundation Fundación Greystone

21 Park Avenue
Yonkers, NY 10703
Tel. (914) 376-3900
Fax (914) 376-1333
www.greyston.org

HOPE, Inc

59 Park Circle
White Plains, NY 10603
Tel (914) 964-0920
Fax (914) 964-0975

Housing Action Council/Community Housing Resource Center/New York Mortgage Coalition Consejo de Acción de Vivienda/ Centro de Recurso de Vivienda de la Comunidad/ Coalición de Hipotecas de Nueva York

55 South Broadway
Tarrytown, NY 10591
Tel. (914) 332-4144
Fax (914) 332-4147

Human Development Services of Westchester Servicios de Desarrollo Humano de Westchester

930 Mamaroneck Avenue
Mamaroneck, NY 10543
Tel. (914) 835-8306
Fax (914) 835-8305
www.hdsw.org

IFCA

(Interfaith Council for Action)
P.O. Box 790
138 Spring Street
Ossining, NY 10562
Tel. (914) 941-5252
Fax (914) 941-7392

Interfaith Council for Affordable Residence (ICARE)

**Consejo para Residencias de Costo Razon-
ables de Personas de Diferentes Religiones**
740 W. Boston Post Road, 3rd Floor
Mamaroneck, NY 10543
Tel. (914) 777-2007

League of Women Voters of Westchester Liga de Mujeres Votantes de Westchester

White Plains Mall
200 Hamilton Avenue
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 949-0507
Email: lwvw@aol.com

Mt. Vernon United Tenants Inquilinos Unidos de Mt. Vernon (Mount Vernon only program)

P.O. Box 2107
40 South First Avenue
Mt. Vernon, NY 10550
Tel. (914) 699-1114
Fax (914) 699-7449
Email: mvut@erols.com

New Rochelle Neighborhood Revitalization Corp.

**Corporación de Revitalización del
Vecindario de New Rochelle**
400 North Avenue
New Rochelle, NY 10801
Tel. (914) 633-7092
Fax (914) 633-7442

North Yonkers Preservation Corp. Corporación de Preservación del Norte de Yonkers

219 Ridge Avenue
Yonkers, NY 10703
Tel. (914) 423-9754
Fax (914) 423-8184

Rye Interfaith Housing Corp. Corporación de Vivienda de Rye de Personas de Diferentes Religiones

155 Oakland Beach Avenue
Rye, NY 10580
Tel. (914) 967-5023

The Sharing Community La Comunidad que Comparte

1 Hudson Street
Yonkers, NY 10701
Tel. (914) 963-2626 ext. 211
Fax (914) 949-3224

Sheltering the Homeless is Our Responsibility, Inc (SHORE)

El Dar Alojamiento a Los Desamparados es Responsabilidad de Todos

55 South Broadway
Tarrytown, NY 10591
Tel. (914) 332-8801
Fax (914) 332-4147

**Washingtonville Housing Alliance
Alianza de Vivienda de Washingtonville**

136 Library Lane
Mamaroneck, NY 10543
Tel. (914) 698-4299
Fax (914) 698-7158

Westchester Coalition for the Hungry & Homeless, Inc.

Coalición de Westchester para los Desamparados y Menesterosos

48 Mamaroneck Avenue
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 682-2737
Fax (914) 682-2739

Westchester Community Opportunity Program

Programa de Oportunidades Comunitarias de Westchester

2269 Saw Mill River Road, Bldg 3
Elmsford, NY 10523
Tel. (914) 592-5600
Fax (914) 592-0021

Westchester County Bar Association

Colegio de Abogados del Condado de Westchester

Lawyer Referral Services
300 Hamilton Avenue
Suite 301
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 761-3707
Fax (914) 761-9402
www.legalstaff.com

**Westchester Disabled on the Move
Los Incapacitados de Westchester en Movimiento**

984 North Broadway
Suite L-01
Yonkers, NY 10701
Tel (914) 968-4717
Fax (914) 968-6137
www.wdom.org

**Westchester Hispanic Coalition
La Coalición Hispana de Westchester**

46 Waller Avenue
White Plains, NY 10605
Tel. (914) 948-8466
Fax (914) 948-0311
Email: whc10605@aol.com

**Westchester Housing Fund
Fondo Monetario de Vivienda de Westchester**

14 Saw Mill River Road, #3
Hawthorne, NY 10532
Tel. (914) 592-3244
Fax (914) 592-2549
Email: Kjacobs@bestweb.net

**Westchester Independent Living Center
Centro de Vida Independiente de Westchester**

200 Hamilton Avenue, 2nd Floor
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 682-3926
Fax (914) 682-8518
www.wilc.org

**Westchester Jewish Community Services
Servicios Judíos Comunitarios de Westchester**

141 North Central Avenue
Hartsdale, NY 10530
Tel. (914) 949-7699
Fax (914) 949-3224

**Westchester Mediation Center of CLUSTER
Centro de Mediación de CLUSTER de Westchester**

100 Stevens Avenue, Suite 303,
Mount Vernon, NY 10550
Tel. (914) 668-5885
Fax (914) 668-5956

20 South Broadway, Suite 501,
Yonkers, NY 10703
Tel. (914) 963-6500
Fax (914) 963-4566
www.clusterinc.org

**Westchester/Putnam Legal Services
Servicios Legales de Westchester/Putnam**

4 Cromwell Place
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 949-1305
Fax (914) 949-6213
www.wpls.org

**Westchester Residential Opportunities, Inc
Oportunidades Residenciales de Westchester**

470 Mamaroneck Avenue, Suite 410
White Plains, NY 10605
Tel. (914) 428-4507
Hotline for discrimination complaints:
(914) 428-4512
Senior Housing Assistance Program:
(914) 428-0953
Fax (914) 428-9455
www.wroinc.org

Westhab, Inc.

Non Profit Housing Development and Management
85 Executive Blvd.
Elmsford, NY 10523
Tel. (914) 345-2800
Fax (914) 345-3139
www.westhab.org

YMCA (of Tarrytown)

62 Main Street
Tarrytown, NY 10591
Tel. (914) 631-4087
Fax: (914) 631-4841

YMCA (of Port Chester)

400 Westchester Avenue
Port Chester, NY 10573
Tel. (914) 939-7800

YMCA (of White Plains)

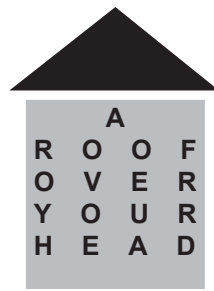
250 Mamaroneck Avenue
White Plains, NY 10605
Tel. (914) 949-8030

YWCA (of White Plains)

515 North Street
White Plains, NY 10605
Tel. (914) 949-6227

YM/YWHA of Southern Westchester

30 Oakley Avenue
Mt. Vernon, NY 10550
Tel. (914) 664-0500
Fax (914) 664-0514



Section 8 Programs in Westchester County La sección 8 Programas en el Condado de Westchester

Eastchester

Section 8 Program
Eastchester Town Hall
40 Mill Road
Eastchester, NY 10709
Tel. (914) 771-3300
Fax (914) 771-3378

Enhanced Section 8 Outreach Office (ESOP)

20 So. Broadway, Ste. 1102
Yonkers, NY 10701
Tel. (914) 964-5519
Fax (914) 964-6619

Greenburgh

Greenburgh Housing Authority/Section 8
Autoridad de Vivienda de Greenburgh/Sección 8
9 Maple Street
White Plains, NY 10603
Tel. (914) 946-2110
Fax (914) 946-6240

Mamaroneck (Villa)

Housing Authority
154 West Boston Post Road
Mamaroneck, NY 10543
Tel. (914) 698-1044
Fax (914) 698-0794

Mamaroneck (Pueblo) and Larchmont

Community Services
Servicios de la Comunidad
740 West Boston Post Road
Mamaroneck, NY 10543
Tel. (914) 381-7840
Fax (914) 381-7844

Mount Vernon

Department of Planning &
Community Development
Departamento de Planificación &
Desarrollo de la Comunidad
City Hall
Roosevelt Square 2nd Floor
Mt. Vernon 10550
Tel. (914) 699-7230
Fax (914) 699-1435

New Rochelle

New Rochelle Community Development
Agency
Agencia de Desarrollo Comunitario de
New Rochelle
City Hall
515 North Avenue
New Rochelle, NY 10801
Tel. (914) 654-2179
Fax (914) 632-3626

New Rochelle Municipal Housing Authority Autoridad de Vivienda Municipal de

New Rochelle
50 Sickles Avenue
New Rochelle, NY 10801
Tel. (914) 235-1717
Fax (914) 235-1781

Ossining

Section 8 Program
95 Broadway
Ossining, NY 10562
Tel. (914) 941-0751
Fax (914) 941-3417

Mount Kisco

Section 8 Program
200 Carpenter Avenue
Mount Kisco, NY 10549
Tel. (914) 241-3550
Fax (914) 241-3552

Peekskill

Section 8 Program
City Hall
840 Main Street
Peekskill, NY 10566
Tel. (914) 734-4216
Fax (914) 737-2688

Pelham

Pelham Housing Authority
Vivienda de Pelham
195 Sparks Avenue
Pelham, NY 10803
Tel. (914) 738-2258
Fax (914) 738-7381

Port Chester

Department of Planning/Section 8
Departamento de Planificación/Sección 8
110 Willet Avenue
Port Chester, NY 10573
Tel. (914) 937-6780
Fax (914) 939-2733

Tuckahoe

Section 8 Program
4 Union Place
Tuckahoe, NY 10707
Tel. (914) 961-1795
Fax (914) 961-5943

White Plains

Department of Planning/Section 8
Departamento de Planificación/Sección 8
225 Main Street – Annex Building
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 422-1317
Fax (914) 422-1301

Yonkers

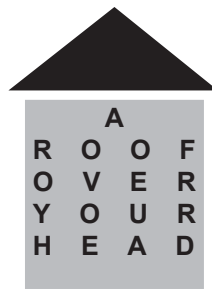
Yonkers Municipal Housing
Vivienda Municipal de Yonkers
PO Box 35
1511 Central Avenue
Yonkers, NY 10710
Tel. (914) 793-8400
Fax (914) 793-9117

Yorktown

1974 Commerce Street, Rm 111
Yorktown, NY 10598
Tel. (914) 962-5757
Fax (914) 243-7058

County of Westchester

Department of Planning Section 8 Program
Departamento de Planificación,
Programa de Sección 8
112 East Post Road, Room 102
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 995-2415
Fax (914) 995-5839



Public Housing Authorities
Las Autoridades de Albergar de Público

Greenburgh

Maple & Old Tarrytown Roads
White Plains, NY 10603
Tel. (914) 946-2110
Fax (914) 946-6240

Mount Kisco

200 Carpenter Avenue
Mount Kisco, NY 10549
Tel. (914) 666-7578
Fax (914) 666-6947

Sleepy Hollow

126 Valley Street
Sleepy Hollow, NY 10591
Tel. (914) 631-4626
Fax (914) 631-5161

New Rochelle

50 Sickles Avenue
New Rochelle, NY 10801
Tel (914) 636-7050
Fax (914) 235-1781

Peekskill

807 Main Street
Peekskill, NY 10566
Tel. (914) 739-1700
Fax (914) 739-1787

Port Chester

2 Weber Drive
Port Chester, NY 10573
Tel. (914) 937-5550
Fax (914) 937-3214

Tarrytown

50 White Street
Tarrytown, NY 10591
Tel (914) 631-1991
Fax (914) 631-9223

Tuckahoe

4 Union Place
Tuckahoe, NY 10707
Tel (914) 961-3373
Fax (914) 961-5943

White Plains

223 Grove Street
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 949-6462
Fax (914) 949-8211

Yonkers

1511 Central Park Avenue
Yonkers, NY 10701
Tel. (914) 793-8400
Fax (914) 793-9117



Community Development Offices in Westchester County
Oficinas del Desarrollo de la Comunidad
en el Condado de Westchester

Mount Vernon

Department of Planning & Community
Development
Departamento de Planificación &
Desarrollo Comunitario
Roosevelt Square, 2nd Floor
Mt. Vernon, NY 10550
Tel. (914) 699-7230
Fax (914) 699-1435

New Rochelle

Department of Planning & Community
Development
Departamento de Planificación &
Desarrollo Comunitario
515 North Avenue
New Rochelle, NY 10801
Tel. (914) 654-2186
Fax (914) 632-3626

White Plains

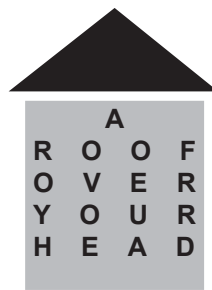
Department of Planning
Departamento de Planificación
255 Main Street – Annex Building
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 422-1366
Fax (914) 422-1301

Yonkers

Department of Planning & Development
Departamento de Planificación &
Desarrollo
Bureau of Community Development
87 Nepperhan Avenue
Yonkers, NY 10701
Tel. (914) 377-6650
Fax (914) 377-6672

County of Westchester

Department of Planning
Departamento de Planificación
148 Martine Avenue, Rm 414
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 995-2413
Fax (914) 995-9093
www.westchestergov.com



Social Services District Offices and Emergency Services
Oficinas sociales del Distrito de Servicios y
Emergencia Atienden a

County of Westchester

Department of Planning
Departamento de Planificación
148 Martine Avenue, Rm 414
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 995-2413
Fax (914) 995-9093
www.westchestergov.com

Mount Vernon

100 East First Street
Mt. Vernon, NY 10550
Tel. (914) 813-6000

Peekskill

750 Washington Street
Peekskill, NY 10566
Tel. (914) 862-5000

White Plains

85 Court Street
White Plains, NY 10601
Tel. (914) 995-5840

Yonkers

137 Alexander Street
Yonkers, NY 10701
Tel. (914) 231-2000