



# Año fiscal 2011

Informe anual  
**Oficina del Procurador de  
los Derechos del Inquilino**



# Carta al Alcalde y al Concejo Municipal del Distrito de Columbia

A nombre de la Procuraduría de los Derechos del Inquilino (Office of the Tenant Advocate u OTA), me complace presentarles el quinto informe anual del organismo al alcalde Gray y al Concejo Municipal del Distrito de Columbia.

Seis años atrás, el Concejo Municipal aprobó la legislación que creó la OTA, el primer organismo de su clase en la nación. Desde entonces, la OTA ha crecido, desde sus pininos hasta un nivel de madurez que creo supera las expectativas. Como demuestra este informe anual, hemos ampliado, de cuatro a seis, el número de categorías programáticas, manteniendo al mismo tiempo un presupuesto y una dotación de personal relativamente fijos. Hemos prestado mucha atención a la construcción de la infraestructura necesaria para arribar a una estrategia específica para cada aspecto del programa y, al hacerlo, hemos podido obtener resultados a diario para los inquilinos.

Constantemente reevaluamos y adaptamos nuestras normas y servicios para responder mejor a los desafíos actuales y nacientes de los inquilinos de la localidad, tomar la iniciativa en vez de reaccionar a las circunstancias, y, en particular en estos tiempos de tribulación fiscal, descubrir formas nuevas e innovadoras de hacer más con menos.

En pocas palabras, estamos decididos a darle mayor vitalidad y a mejorar las capacidades de este organismo de gobierno, para que hagamos todo lo posible por dejar una impresión positiva en los inquilinos de las diferentes comunidades del Distrito de Columbia, y para alcanzar nuestros objetivos comunes de contar con viviendas seguras, decentes, higiénicas y económicas para el sesenta por ciento de los residentes de la ciudad que alquilan.

Los inquilinos a menudo no entienden las oportunidades ni las complejidades legales que tienen o enfrentan, y así, en muchos casos no toman decisiones legales clave de manera oportuna. De manera que creamos un programa activo de “respuesta inmediata” que pone a los inquilinos al tanto de sus derechos y de los recursos gubernamentales a su disposición, ya sea que encaren la venta de la unidad en la que residen o que habiten una vivienda unifamiliar a punto de ser embargada. También ampliamos nuestros servicios de divulgación para hacer uso de las nuevas tecnologías, al mismo tiempo que nos acercamos a más inquilinos de los grupos tradicionalmente desatendidos.

Me siento honrada por la decisión del Alcalde de nombrarme de nuevo para el cargo de Procuradora General de los Derechos del Inquilino del Distrito de Columbia por otro periodo. Además, me sentí humildemente agradecida durante mi audiencia de ratificación por el apoyo que recibí de los inquilinos en representación de una maravillosa diversidad de comunidades, y me di cuenta de cómo esta diversidad de verdad hace que el Distrito de Columbia sea “la Ciudad” que es. Al reflexionar sobre el progreso que este joven organismo ha hecho, estoy más decidida que nunca a hacer de la OTA un organismo modelo que siente la pauta y que cumpla con su parte para hacer del Distrito de Columbia una “Ciudad Indivisible”. Gracias por darme la oportunidad de servirles, y espero con entusiasmo enfrentar los retos que nos deparan.



Johanna Shreve  
Procuradora General de los Derechos del Inquilino  
Procuraduría de los Derechos del Inquilino del Distrito de Columbia

# La OTA

## Misión

La misión de la Procuraduría de los Derechos del Inquilino (OTA) consiste en proporcionar asesoría técnica y otros servicios legales a los inquilinos, en lo que a disputas con los arrendadores se refiere; educar e informar a los inquilinos de la localidad sobre sus derechos de inquilinato y las cuestiones de alquiler de vivienda; defender los derechos y los intereses de los arrendatarios del Distrito de Columbia en los marcos legislativo, normativo y judicial; y prestar ayuda financiera a inquilinos desplazados para cubrir ciertos gastos de vivienda de emergencia y de reubicación.

## Programas que ofrece la OTA

La OTA ofrece una variedad de servicios a los inquilinos de la localidad para poder avanzar en cada uno de los aspectos de su misión.

-  **Administración del Organismo** (Programa 1000): Las actividades no programáticas de la OTA influyen directamente en la calidad de la información y de los servicios proporcionados al público. Entre éstas están: desarrollo de recursos humanos, contratación y adquisición, administración de propiedades, informática, presupuesto y servicios financieros, seguridad y control de riesgos, comunicaciones, servicio al cliente, acceso lingüístico, supervisión de empresas pequeñas y locales, y relaciones públicas.
-  **Asistencia para la Vivienda y Servicio Comunitario** (Programa 2000): La OTA orienta a los inquilinos en la resolución de disputas con los arrendadores; identifica cuestiones legales, así como los derechos y responsabilidades de los inquilinos y los arrendadores; y presta asistencia técnica y legal para tomar medidas adicionales, tales como entablar recursos de inquilinato.
-  **Representación Legal** (Programa 3000): La OTA ofrece representación directamente a los inquilinos en ciertos casos, y recomienda otros a abogados y entidades que prestan servicios legales gratuitos o por contratación.
-  **Recomendación de Políticas** (Programa 4000): La OTA colabora con otros funcionarios y organismos gubernamentales y no gubernamentales, entre ellos el Concejo Municipal del Distrito de Columbia, la Alcaldía, entidades administrativas, los tribunales, grupos interesados en los inquilinos, activistas y otros, para fomentar que haya mejores leyes y políticas de protección de los inquilinos en el Distrito de Columbia.
-  **Instituto Educativo de la OTA** (Programa 5000): La OTA lleva a cabo seminarios educativos en una variedad de situaciones para informarles a los inquilinos sus derechos y otras cuestiones de alquiler de vivienda.
-  **Vivienda de Emergencia** (Programa 6000): La OTA ofrece ayuda financiera para pagar ciertos gastos de vivienda de emergencia y de reubicación a inquilinos desplazados a causa de incendios, inundaciones o clausuras ordenadas por el gobierno.



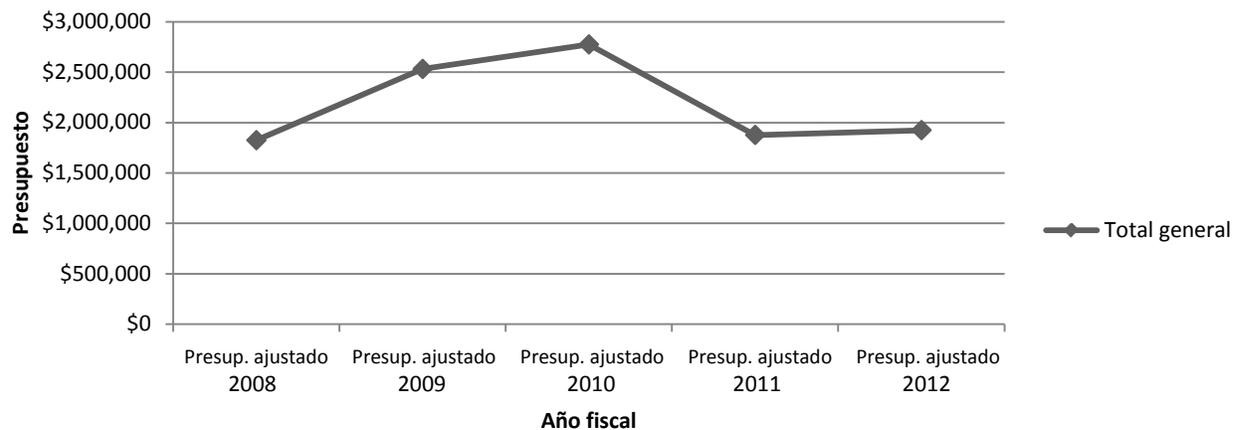


# Presupuesto global

Programa 1000

## Análisis histórico (en el transcurso de 5 años)

SP/SE	Año fiscal 2008 Presup. ajustado	Año fiscal 2009 Presup. ajustado	Año fiscal 2010 Presup. ajustado	Año fiscal 2011 Presup. ajustado	Año fiscal 2012 Presup. ajustado
01 (SERVICIOS DEL PERSONAL o SP) Total	\$688,187	\$1,218,090	\$1,234,236	\$1,183,405	\$1,126,381
02 (SERVICIOS EXTERNOS o SE) Total	\$1,135,847	\$1,312,262	\$1,539,552	\$692,790	\$797,390
Total general	<b>\$1,824,034</b>	<b>\$2,530,352</b>	<b>\$2,773,788</b>	<b>\$1,876,195</b>	<b>\$1,923,771</b>

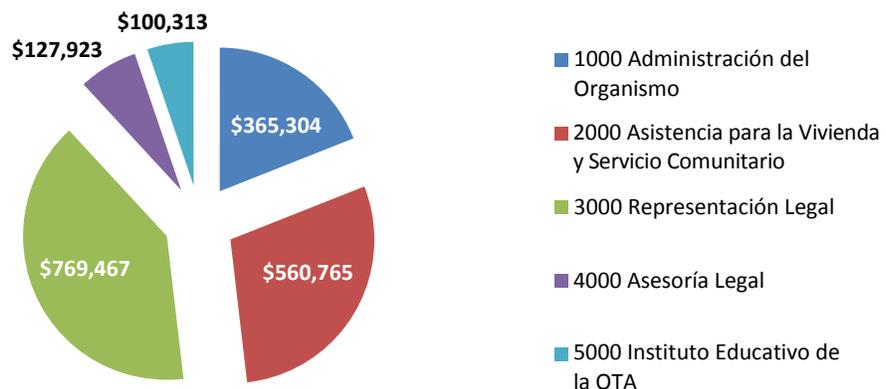


## Presupuesto aprobado para el año fiscal 2012 (por programa)

Programa	FTE <sup>†</sup>	Total SP	Total SE	Total
1000 Administración del Organismo	3.5	\$326,860	\$38,444	\$365,304
2000 Asistencia para la Vivienda y Servicio Comunitario	4.0	\$251,600	\$309,165	\$560,765
3000 Representación Legal y Vivienda de Emergencia*	4.0	\$377,327	\$392,140	\$769,467
4000 Asesoría Legal	1.0	\$108,986	\$18,937	\$127,923
5000 Instituto Educativo de la OTA	1.0	\$61,608	\$38,705	\$100,313
Total	<b>13.5</b>	<b>\$1,126,381</b>	<b>\$797,390</b>	<b>\$1,923,771</b>

<sup>†</sup>Equivalencia con un puesto de tiempo completo (o FTE).

\*El programa de Vivienda de Emergencia devendrá en una categoría programática separada para el año fiscal 2013. Véase la composición de las categorías programáticas en "La OTA."





# Relaciones Públicas

Programa 1000

La OTA ha intensificado agresivamente sus relaciones públicas con el uso de los formatos de divulgación siguientes:

## Radio

En septiembre, la Procuradora General de los Derechos del Inquilino habló de los problemas de los arrendatarios en “El programa de la política” de WTOP, con Mark Plotkin. Las campañas educativas y de divulgación de la OTA llegaron a otras estaciones de radio, tales como El Sol y WPGC.

## Campaña en los autobuses

La campaña de cuatro semanas de la OTA en los autobuses incluyó carteles extragrandes y láminas interiores. Según “CBS Outdoor”, esta campaña arrojó como resultado un total de aproximadamente 4,390,000 “impresiones”.

## Internet

La OTA continuó ampliando su alcance a través de la internet con el portal electrónico de la OTA, la sala de prensa de la

OTA, y nuevos medios sociales como Twitter, Facebook y YouTube. El portal de la OTA recibió 31,926 visitas el año pasado. Para más información, vea “La OTA en internet”.

## Periódicos

Las campañas educativas y de divulgación de la OTA incluyeron periódicos locales como el Hill Rag, East of the River, DC North, el North West Current, Beacon y el Washington Post.

Otras formas de relaciones públicas son el envío de impresos por correo a iglesias, asociaciones de inquilinos y directamente a los hogares de los arrendatarios. La OTA llegó así a más de 191 iglesias y 165 asociaciones de inquilinos de la ciudad, para informar a sus miembros de sus actividades y servicios. Y la distribución de volantes y carteles en lugares públicos, los obsequios promocionales, el envío instantáneo y a gran escala de correos electrónicos, y las reuniones de grupos interesados también fueron una manera eficaz de informar a los inquilinos de la localidad.

 @OTAINDC



Programa 2000

# Asistencia para la Vivienda y Servicio Comunitario



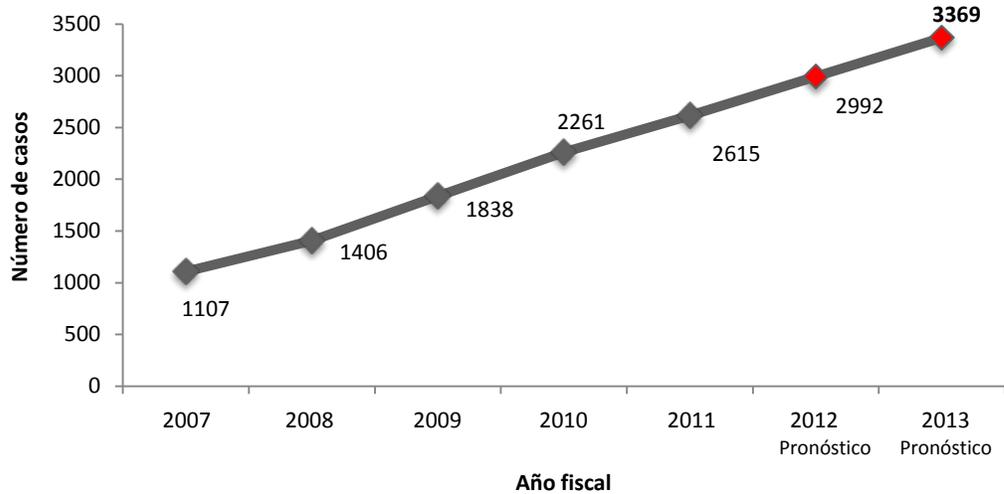
# Gestión de Casos



La OTA ofrece asesoría, análisis y asistencia técnica a los inquilinos en cuanto a disputas con los arrendadores de viviendas de alquiler.

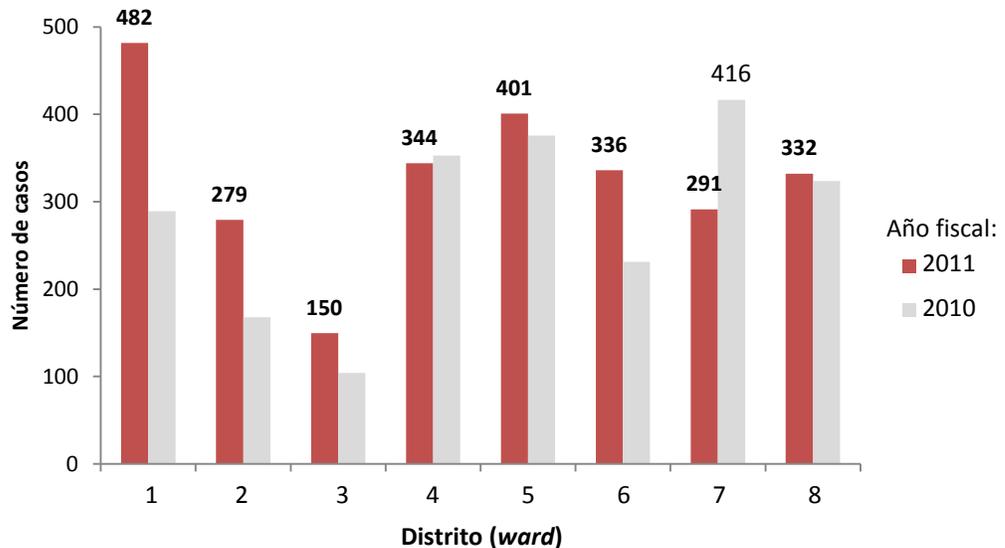
## Aumento en el número de casos ( en 7 años)

La OTA atendió a 5,544 inquilinos individuales en 2,615 casos independientes el año pasado, a través del proceso de admisión. Este volumen de casos representa un aumento de 15.7% en relación con el año anterior.



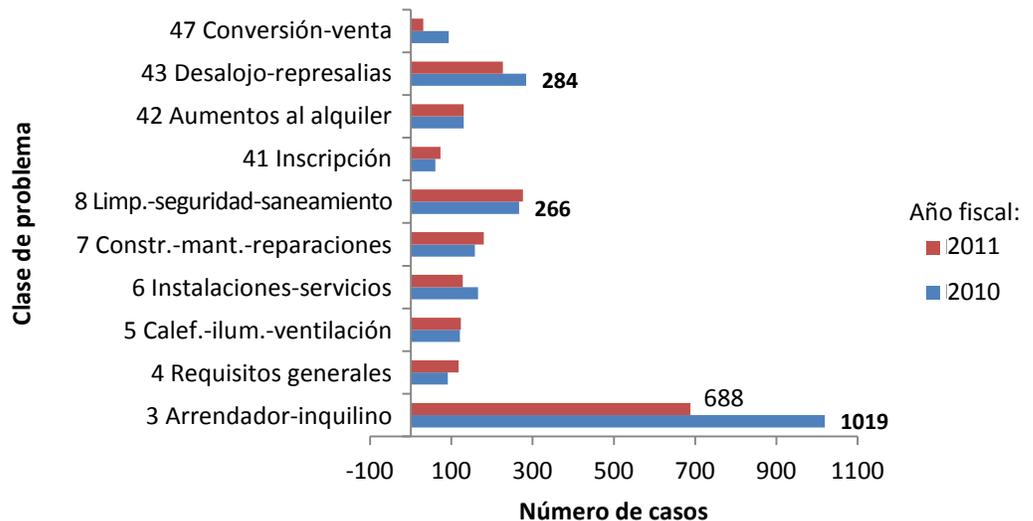
## Casos de admisión por distrito (ward)

Hubo más casos de admisión en el distrito (ward) 1 que en ningún otro (482 o 18.4% de todos los casos de admisión en todo el Distrito de Columbia). El distrito 3 fue el que tuvo menos (150 o 5.7%). El aumento más grande (67%) tuvo lugar en el distrito 1, y la disminución más grande (30%), en el distrito 7.



## Problemas de los inquilinos

Más casos de admisión correspondieron al "Problema 3: arrendador-inquilino", que a ninguna otra categoría (1,019 o 39% de todos los casos). En esta categoría entran los depósitos de garantía, disposiciones del contrato de arriendo en disputa y pagos de alquiler en disputa. La segunda categoría con más casos fue el "Problema 43: desalojo-represalias" (284 u 11%). Sírvase notar que el número de problema y el nombre guardan correlación con el capítulo pertinente del Título de Vivienda (Título 14 del reglamento municipal).



# Respuesta Inmediata



La OTA está comprometida de manera activa con un programa de respuesta inmediata, que tiene la responsabilidad de educar e informar a los inquilinos. Al recibir documentos litigiosos o de otra índole legal, la OTA de inmediato envía cartas a los inquilinos afectados para informarles sus derechos y de la disposición de la OTA para prestarles otra ayuda en relación con las cuestiones siguientes:

**Embargo:** se envían cartas de “estimado morador” a los residentes de cualquier propiedad señalada para su venta judicial, a fin de informar a todos los inquilinos de sus derechos durante y después de una ejecución hipotecaria.

**Prevención de desalojos ilegales:** se envían cartas de “501(f)” a los residentes de cualquier propiedad en la que el propietario haya solicitado la aprobación del Administrador de Alquileres para extender avisos con un plazo de 120 días para desalojar temporalmente a los inquilinos mientras se hacen alteraciones y renovaciones al edificio.

**Ley de Oportunidad de Compra del Inquilino (TOPA):** se envían cartas a los inquilinos que hayan recibido una “Oferta de venta” (a partir de 2012, también se enviarán cartas a los inquilinos que reciban un “Aviso de transferencia” sin venta).

**Recursos de los arrendadores:** se envían cartas a todos los inquilinos que reciban un recurso de incremento de alquiler por parte del arrendador conforme a la ley de regulación de alquileres (Acuerdo Voluntario, Mejoras, Recurso de Dificultades Económicas, Rehabilitación Considerable, Servicios e Instalaciones).

**Recursos de los inquilinos:** se envían cartas a todos aquellos inquilinos que presenten un Recurso de Inquilinato (o TP) ante el Administrador de Alquileres y que parezcan no contar con representación legal.

**Mediación y audiencias de la OAH:** se envían cartas a los inquilinos que tengan parte en casos asignados para ir a una audiencia o para recibir la mediación de la Oficina de Audiencias Administrativas (u OAH) y que parezcan no contar con representación legal.

## Detonadores

TOPA

Embargo

Recurso entablado por un arrendador (y recibido por la OTA)

Recursos de Inquilinato entablados (y recibidos por la OTA)

Prevención de desalojos ilegales

Avisos de mediación o audiencia



## Medidas que toma la OTA

### Recibe la información

La OTA recibe un informe o un paquete de documentos en relación con acciones judiciales que involucren a viviendas de alquiler específicas.

### Determina los hogares afectados

La OTA investiga y determina qué hogares se ven afectados y a los que, por ende, necesita acercarse.

### Envía cartas a los hogares

La OTA envía cartas a cada uno de los hogares afectados para informarles a los inquilinos sus derechos, la disposición de la OTA de prestarles otra ayuda y sobre otros recursos, según corresponda.

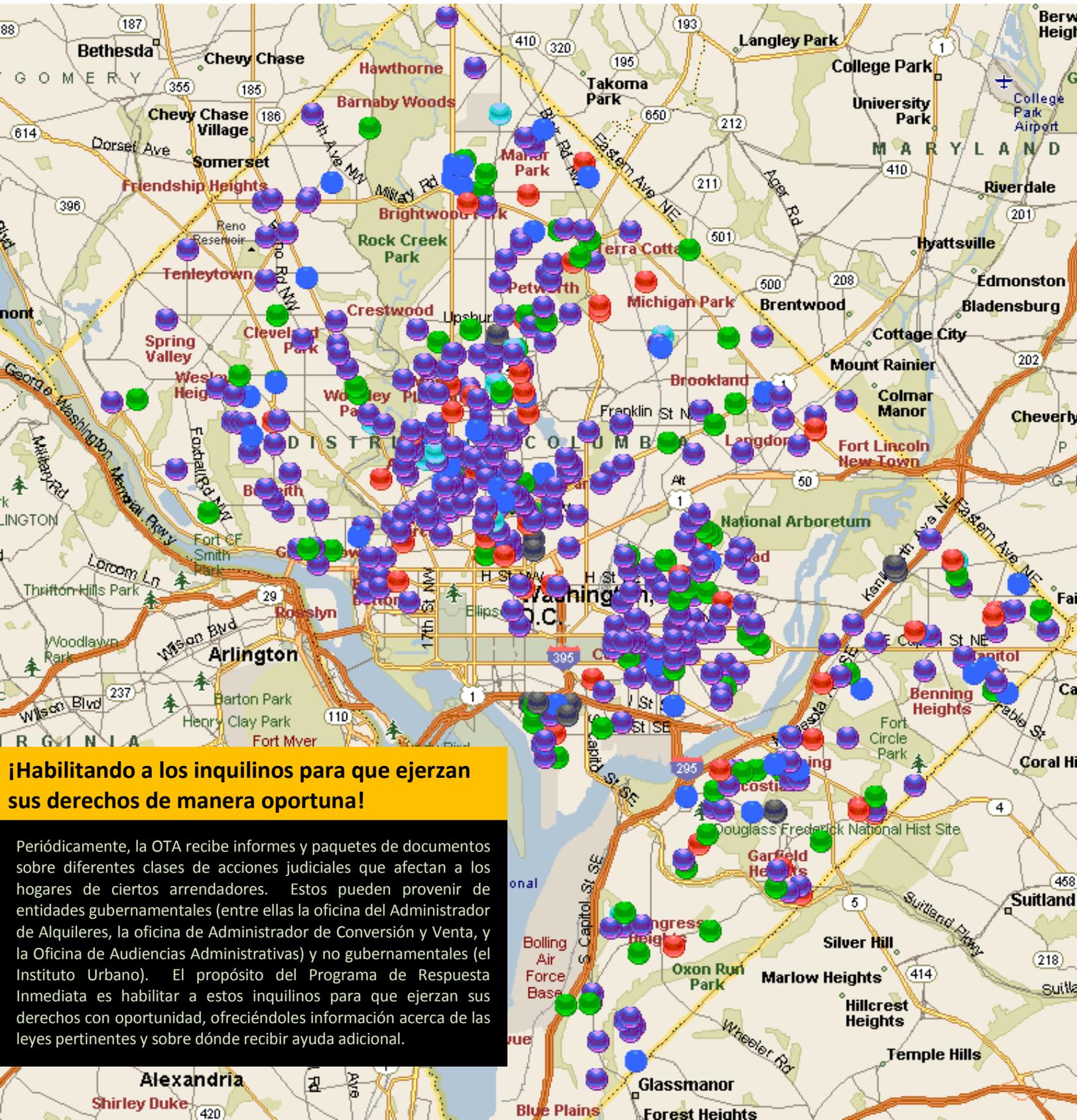
El año pasado, el Programa de Respuesta Inmediata de la OTA atendió a **1,479 hogares en el Distrito de Columbia.**



# Mapa de Respuesta Inmediata, año fiscal 2011

El mapa muestra la ubicación de los hogares a los que llegó el Programa de Respuesta Inmediata. La TOPA fue el tema de "respuesta inmediata" más común, con cartas de divulgación de la OTA que llegaron a 1,062 hogares. Tome en cuenta que un punto puede representar varios hogares en una misma dirección o un solo edificio de apartamentos.

501(f)    Embargo    Recurso de arrendador    Aviso de mediación/audiencia    Recursos de Inquilinato    TOPA



**¡Habilitando a los inquilinos para que ejerzan sus derechos de manera oportuna!**

Periódicamente, la OTA recibe informes y paquetes de documentos sobre diferentes clases de acciones judiciales que afectan a los hogares de ciertos arrendadores. Estos pueden provenir de entidades gubernamentales (entre ellas la oficina del Administrador de Alquileres, la oficina de Administrador de Conversión y Venta, y la Oficina de Audiencias Administrativas) y no gubernamentales (el Instituto Urbano). El propósito del Programa de Respuesta Inmediata es habilitar a estos inquilinos para que ejerzan sus derechos con oportunidad, ofreciéndoles información acerca de las leyes pertinentes y sobre dónde recibir ayuda adicional.



PH

18

17

16

15

12

11

10

9

8



Programa 2000

# Reunión Cumbre de Inquilinos

La Procuraduría de los Derechos del Inquilino celebró su Cuarta Reunión Cumbre Anual de Inquilinos y Asociaciones de Inquilinos el 17 de septiembre de 2011, en el Centro de Conferencias Kellogg de la Universidad Gallaudet. Nos alegra que la reunión haya recibido la asistencia más nutrida a la fecha, con 504 participantes. De conjunto, las cuatro reuniones han congregado a un total de 1,400 participantes.

La reunión de este año se centró en un estado de situación del "Informe del Grupo de Estudio para una Estrategia Integral de Vivienda" de 2006, las reformas a la ley de Vivienda de Alquiler de 1985, vivienda económica en el Distrito de Columbia y los programas federales de vivienda. A los asistentes se les ofrecieron diversas sesiones educativas para participar, así como la oportunidad de visitar dos clínicas locales: una de Asesoría Legal para Inquilinos y otra de Inscripción en la Regulación de Alquileres para Inquilinos Discapacitados y de la Tercera Edad.

Para descargar una copia íntegra de la Cuarta Reunión Cumbre Anual de Inquilinos y Asociaciones de Inquilinos, así como para obtener más información sobre las sesiones educativas, por favor visite la OTA en línea, en [www.ota.dc.gov](http://www.ota.dc.gov).





**Benjamin Orr**, analista de investigación del Instituto Brookings

**Alice Rivlin**, miembro honorífico del Instituto Brookings

**Harry Sewell**, director ejecutivo de la Agencia para el Financiamiento de Vivienda de D.C.



**El honorable Michael A. Brown**, miembro general del Concejo Municipal de D.C.



**Theresa Lewis**, admora. Interina de alquileres del Dpto. de Vivienda y Desarrollo Comunitario

**Bob Pohlman**, director ejecutivo de la CNHED



**Jenny Reed**, analista política del Instituto de Política Fiscal de D.C.

**Adrienne Todman**, directora ejecutiva de la Administración de Vivienda de D.C.



**La honorable Mary Cheh**, concejal por el distrito 3

**Mary Ann Henderson**, directora del HUD - Central Multifamiliar de Baltimore



**Linda Leaks**, organizadora de Vivienda Económica de Empower DC

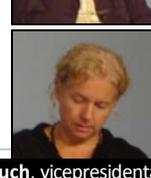


**Johnny Barnes**, director ejecutivo de la ACLU en la Capital de la Nación



**Linda Couch**, vicepresidenta de la NLHC a cargo de Política

El comentarista político **Mark Plotkin**



I  
N  
Q  
U  
I  
L  
I  
N  
O

OFFICE OF THE TENANT ADVOCATE  
 PUTTING PEOPLE FIRST

# Ways Tenant Associations Can Help Tenants

Como las Asociaciones de Inquilinos Pueden Ayudar a esos Inquilinos



**Delores Anderson, CMS**  
OTA



**Jennifer Berger**, abogada de asesoría legal para personas de la tercera edad de AARP



**Carolyn King**  
Departamento de Seguros, Valores y Banca



**Drew Hubbard**, secretario de la Comisión de Vivienda y Desarrollo de la Fuerza Laboral del Concejo Municipal de D.C.

R  
E  
U  
N  
I  
Ó  
N  
C  
U  
M  
B  
R  
E



**David Conn**, abogado de la Red de Inquilinos en Acción



**Cynthia Pols**, vicepresidenta de la Asociación de Inquilinos de Briarcliff



**Mary Young**, presidenta de la Asociación de Inquilinos de Idaho Terrace



**Tom Gregory**, miembro de la Junta Directiva de la Asociación de Inquilinos de 4000 Mass. Ave.

OFFICE OF THE TENANT ADVOCATE  
 PUTTING PEOPLE FIRST

# Tenants' Rights Basics 101: What Every DC Tenant Needs to Know!

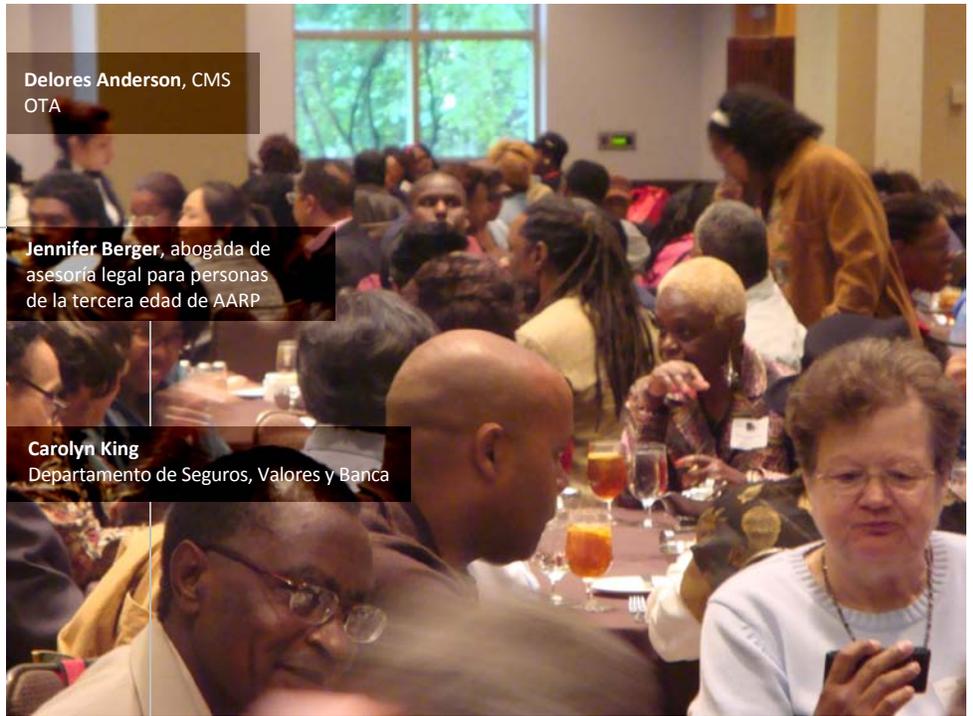
Derechos Elementales de los Inquilinos: Lo Que Todo Inquilino de DC Debe Saber!



**Manuel Bolaños, CMS**  
OTA



**Hicham Mokhtari, PSA**  
OTA



OFFICE OF THE TENANT ADVOCATE  
 PUTTING PEOPLE FIRST

# Rent Control & Rental Housing Act Reform

Reformas a la Ley del Control de Renta



La honorable **Muriel Bowser**,  
Concejal por el distrito 4





Programa 3000

# Representación Legal

# Representación Legal



La OTA ofrece representación legal directamente en ciertos casos de “grandes repercusiones”, y recomienda otros a abogados y entidades que prestan servicios legales gratuitos o por contratación. El año pasado, la OTA representó cabalmente a 536 asociaciones de inquilinos y clientes individuales, y prestó asesoría legal considerable —incluyendo ayuda en la redacción de documentos legales— a 227 más. El Departamento Legal presta los servicios siguientes:



## Directos

Ofrece representación legal en demandas judiciales y administrativas si se satisfacen ciertos criterios, o ayuda a los inquilinos a encontrar quién los represente.

### Derechos legales

Informa a los inquilinos sus derechos legales, individualmente y en grupo.

### Representación

### Recursos de inquilinato

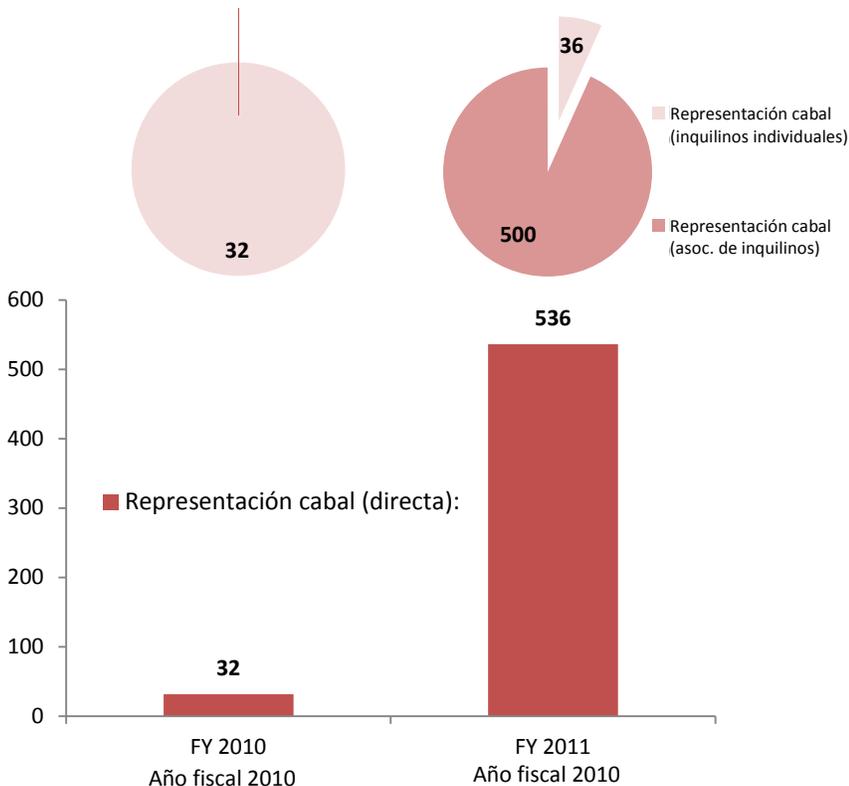
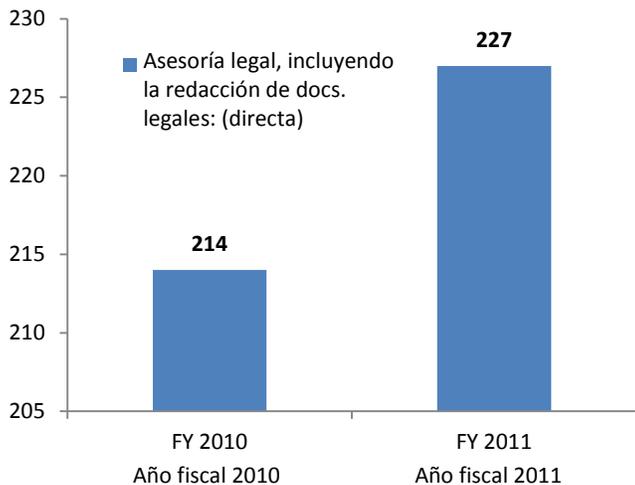
Ayuda a los inquilinos a llenar y presentar recursos de inquilinatos, así como a redactar otros documentos judiciales.

### Resolución

Ofrece un foro de “Preguntas al Director” en internet, y responde a las preguntas interinstitucionales, de la Alcaldía, el Concejo Municipal y el público en general sobre los derechos de los inquilinos y las leyes que rigen el alquiler de viviendas.

### Línea directa para el inquilino

Ayuda a los inquilinos en mediaciones y otros foros alternativos de resolución de disputas, incluyendo la negociación directa con los arrendadores.



## Externos

A través de su colaboración con la OTA, un prestador de servicios legales informó haber representado a más de 272 inquilinos del Distrito de Columbia a lo largo del año fiscal. Pase a la página siguiente para ver ejemplos de estos casos.

## Mujer mayor en silla de ruedas

**Caso:** a una mujer mayor, confinada a una silla de ruedas, la demandaron para que desalojara por las actividades delictivas de sus familiares.

**Resolución:** el caso se solucionó con un acuerdo en el que la clienta podía conservar su vivienda de interés social siempre y cuando expulsara a esos familiares.

**Caso:** un inquilino en silla de ruedas corría el riesgo de que lo desalojaran por dañar la alfombra de su apartamento.

**Resolución:** se hizo una solicitud de acomodo razonable para transferir al inquilino a una unidad equiparable con pisos de mosaico.

## Acomodo Razonable

## 98 y 103 años de edad

**Caso:** un arrendador trató de aumentarles el alquiler, de \$300 a \$1,200 al mes, a 2 mujeres mayores (hermanas), habiendo contravenciones al código de vivienda en sus unidades.

**Resolución:** el arrendador llevó a cabo reparaciones importantes, renunció a aumentar el alquiler y aceptó anular la demanda de desalojo. Valor: \$12,000 por inquilina.

## Reparaciones

**Caso:** el arrendador no hizo las reparaciones necesarias, incluyendo una calefacción adecuada o una puerta segura para el apartamento.

**Resolución:** se llevaron a cabo las reparaciones a satisfacción del cliente y del inspector de vivienda.

## Persona mayor de habla hispana sin agua

**Caso:** el apartamento de una persona mayor estaba en condiciones deplorables y sin agua corriente.

**Resolución:** el arrendador hizo todas las reparaciones pendientes y acordó abstenerse de aumentar el alquiler por dos años. Valor: \$18,500

## Valor de los casos

Un prestador de servicios legales que colabora con la OTA informó que a sus casos solucionados se les atribuyó un valor de más de **\$91,300**. Este dinero regresa al inquilino en la forma de una reducción del alquiler y otros fallos judiciales tras una demanda legal.



# Recomendación de Políticas



Por ley, uno de los deberes de la OTA es el de “representar los intereses de los inquilinos y las organizaciones de inquilinos en cuestiones legislativas, ejecutivas y judiciales, abogando incluso por cambios a las leyes y reglamentos” (§ 42-3531.07(2) del Código Oficial del Distrito de Columbia). Esta misión fundamental exige atender a todos los ámbitos de la toma de decisiones y entablar un diálogo continuo con el Concejo Municipal del Distrito de Columbia, la Alcaldía, otras entidades asociadas, los tribunales, los grupos de interés y cualquier persona interesada, para velar por la protección y difusión de los derechos e intereses de los inquilinos de la localidad. De nuevo en 2011, el Departamento de Recomendación de Políticas de la OTA participó activamente en los ámbitos legislativo, ejecutivo y judicial.

## Legislación

En 2011, la OTA ayudó a redactar —o hizo recomendaciones o rindió testimonio al respecto ante el Concejo Municipal y la Alcaldía— leyes de vivienda de alquiler decisivas en una amplia gama de temas, como:

1. Proyecto de ley 19-0076, la “enmienda a la ley de Zonificación con Interés Social de 2011” (para dirigir el programa de zonificación con interés social a categorías específicas de residentes vulnerables) (la OTA contribuyó al testimonio ejecutivo que rindió el DHCD; disponible en el portal electrónico de la OTA)
2. Proyecto de ley 19-0134, la “enmienda a la ley del Fondo de Ingresos con Propósitos Especiales para la Mitigación de Perjuicios de 2011” (para darle prioridad al Fondo de Mitigación de Perjuicios a fin de prevenir el desalojo de inquilinos y ampliar la autoridad del embargo fiscal para que cubra los gastos de vivienda de emergencia de la OTA)
3. Proyecto de ley 19-0164, la “ley del Anexo H de Alivio al Impuesto Predial de 2011” (para ampliar los créditos fiscales a los propietarios de vivienda de escasos recursos y al pago de alquiler, y que amparen a más inquilinos del Distrito de Columbia) (vea el testimonio en el portal de la OTA)
4. Proyecto de ley 19-0190, la “enmienda a la ley de Esclarecimiento de los Depósitos de Garantía de los Inquilinos de 2011 (para darle a la OAH competencia sobre depósitos de garantía en disputa, así como también sobre los intereses en disputa que generen) (vea el testimonio en el portal de la OTA)
5. Proyecto de ley 19-0250, la “ley de Requisitos de Visitabilidad de 2011” (para exigir que las casas independientes y adosadas [o *townhouses*] recién construidas con la ayuda financiera del Distrito de Columbia cumplan con las normas mínimas de visitabilidad para personas discapacitadas)
6. Propuesta de resolución 19-0173, la “resolución de Ratificación de la Comisión de Vivienda de Alquiler Ronald A. Young de 2011”
7. Propuesta de resolución 19-0174, la “resolución de Ratificación de la Comisión de Vivienda de Alquiler Marta W. Berkley de 2011”
8. Propuesta de resolución 19-0453, la “resolución de Ratificación de Johanna Shreve como Procuradora General de los Derechos del Inquilino de la Procuraduría de los Derechos del Inquilino de 2011”

## Establecimiento de reglas y otras cuestiones interinstitucionales

En 2011, la OTA publicó la propuesta de Establecimiento de Reglas del Programa de Asistencia para la Vivienda de Emergencia (o EHAP) del Distrito de Columbia y recibió comentarios durante un prolongado periodo de participación del público. El EHAP presta ayuda a inquilinos desplazados de apartamentos inhabitables a causa de cosas tales como la clausura de edificios e incendios. La ayuda puede consistir en estancias cortas en un hotel o motel, o en el pago de gastos de reubicación tales como los de mudanza y almacén, solicitudes de arrendamiento, el primer mes de alquiler, el depósito de garantía, y el depósito para el pago de servicios.



### Establecimiento de reglas y otras cuestiones interinstitucionales, cont.

La OTA también hizo comentarios sobre una serie de reglas y otras medidas de entidades asociadas que afectarán a los inquilinos del Distrito de Columbia, como:

1. Propuesta del DCRA de Establecimiento de Reglas en relación con el Cierre de Edificios
2. Propuesta del DCRA de Emergencia y Establecimiento de Reglas en relación con las Inspecciones de Vivienda
3. Propuesta de la Oficina de Derechos Humanos de Establecimiento de Reglas en relación con las Víctimas de Violencia Intrafamiliar y la Vivienda
4. Las medidas de la “sección 501(f)” para el Administrador de Alquileres en relación con las solicitudes de arrendadores para la aprobación de la reubicación temporal de inquilinos mientras se llevan a cabo renovaciones y alteraciones al edificio
5. Las modificaciones preliminares de la Junta Coordinadora del Código de Construcción a los códigos de construcción del Distrito de Columbia que se fundan en el Código Internacional de Construcción de 2009, en particular las disposiciones del Código de Mantenimiento de Propiedades en relación con las responsabilidades de exterminio (las modificaciones preliminares de la CCCB esperan ahora la revisión de la OAG)

### Comentarios judiciales

Pueda que la labor de los departamentos Legal y de Recomendación de Políticas se traslape siempre que un tribunal judicial o administrativo tome una decisión que interprete una nueva ley o reglamento. En 2011, la OTA dirigió una “carta amistosa” en una cuestión no resuelta aún en otros casos, a la Oficina de Audiencias Administrativas (OAH),



en relación con la interpretación que un juez administrativo hizo de la recién aprobada ley de “Validez de los Recursos de las Organizaciones de Inquilinos”. Los dos departamentos colaboraron en la respuesta de la OTA a otros desafíos litigiosos, tales como la petición de un arrendador para descalificar a un abogado de la OTA en un caso de la OAH dizque por cuestiones constitucionales y de Derecho.

### PRESENTACIONES DE LOS GRUPOS DE INTERÉS DURANTE LA REUNIÓN CUMBRE

(Vea la página sobre la Reunión Cumbre de Inquilinos)

Además de informar a los grupos interesados de avances legislativos y en el establecimiento de reglas, la OTA organiza reuniones mensuales con ellos para hablar de las cuestiones que vayan surgiendo y de novedades políticas de interés para los inquilinos de la localidad. (Vea la página sobre los Grupos de Interés de la OTA)

### Metas de recomendación de políticas de la OTA para el 2012

Apoyándose en el progreso alcanzado en 2011, las metas de recomendación de políticas de la OTA para 2012 incluyen:

1. Consideración y aprobación, por parte del Concejo Municipal, de:
  - Reforma a la regulación de alquileres: para abordar inquietudes de asequibilidad y cumplimiento, entre otras, sobre la ley vigente (la OTA y los grupos de interés colaboran con la Comisión de Vivienda y Desarrollo de la Fuerza Laboral en la redacción de anteproyectos de ley)
  - Reforma al Fondo de mitigación de Perjuicios: a fin de hacer del fondo una prioridad para la prevención de clausuras de edificios ocupados por inquilinos (legislación pertinente se presentó en 2011) (nos han informado que la Comisión de Servicios Públicos y Asuntos del Consumidor tiene pensado celebrar una audiencia sobre esta medida para mediados de año)
  - Esclarecimiento de los Depósitos de Garantía de los Inquilinos: para darle a la OAH competencia sobre depósitos de garantía en disputa, así como también sobre los intereses que generen (la Comisión de Vivienda y Desarrollo de la Fuerza Laboral señaló el proyecto de ley 19-190 para su revisión en enero, y esperamos que el Concejo Municipal actúe en febrero)
  - Carta de Derechos de los Inquilinos del Distrito de Columbia: para exigir que una síntesis de los derechos de los inquilinos se adjunte a todo contrato de arriendo en el Distrito de Columbia (nos han informado que el concejal Alexander tiene pensado copatrocinar esta medida junto con otros concejales, entre ellos patrocinadores anteriores, para mediados de año)
2. Establecimiento final de las reglas para el Programa de Asistencia para la Vivienda de Emergencia (EHAP) de la OTA, que incluya el cumplimiento de altos criterios de transparencia para responder a los comentarios del público (en 2011, la OTA publicó la propuesta de establecimiento de reglas y recibió comentarios durante un prolongado intercambio)
3. Seguro para el arrendatario: para seguir explorando, en consulta con el Departamento de Seguros, Valores y Banca, maneras de promover el seguro para el arrendatario en el Distrito de Columbia a fin de reducir el costo de un siniestro, tanto para el inquilino como para la ciudad
4. Ahorro de energía: para seguir fomentando un enfoque equilibrado de ahorro de energía entre los inquilinos de la localidad, en colaboración con activistas del medio ambiente y organizaciones asociadas, entre ellas la Defensoría del Pueblo

## Reuniones de los Grupos de Interés en el último año

Ene. 2011

OTA  
Portal y  
Recursos

Feb. 2011

Presupuesto  
Federal de  
Vivienda

Mar. 2011

OTA  
Establecimiento  
de Reglas para  
el EHAP

Abr. 2011

Juez Wright  
Calendario  
Condiciones de  
Vivienda

May. 2011

OAH  
Fallos para Casos  
de Vivienda de  
Alquiler

Jun. 2011

Instituto urbano  
Informe de  
Regulación de  
Alquileres

Oct. 2011

Personal del Concejo  
Municipal de D.C.  
Legislación de  
Vivienda de Alquiler

Nov. 2011

Instituto de Política  
Fiscal de D.C.  
Anexo H de Crédito  
al Arrendatario

Ene. 2012

Concejal Michael  
Brown  
Reforma a la  
Regulación de  
Alquileres

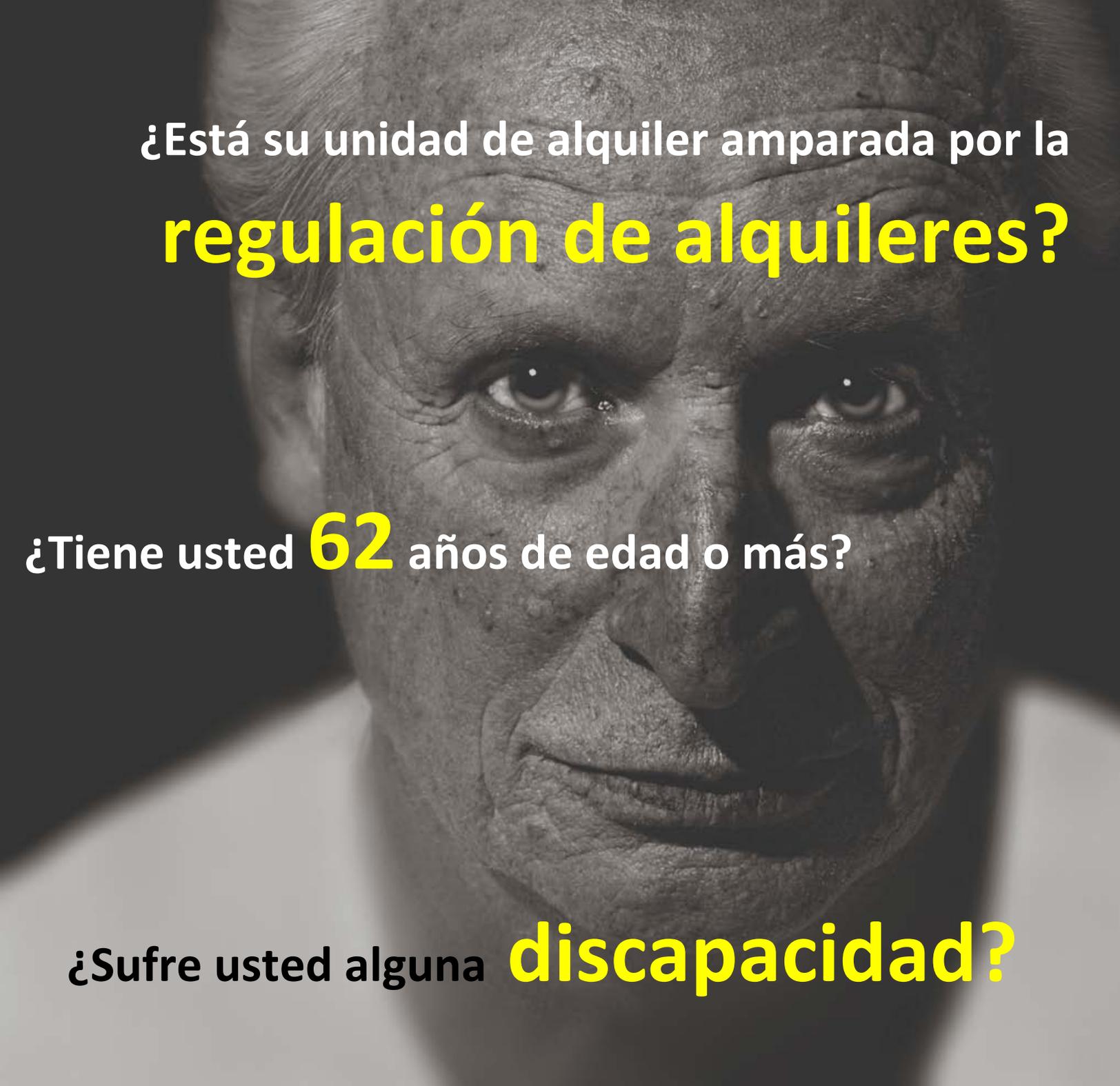


Programa 4000

# Grupos de Interés de la OTA

La OTA con frecuencia informa a los activistas y a otros miembros de la comunidad de vivienda de alquiler, de novedades legislativas y normativas, y ofrece oportunidades —entre ellas una reunión general mensual— para participar en el establecimiento de propuestas y objetivos políticos (vea la sección de Recomendación de Políticas).

Para afiliarse, y para recibir avisos de alerta y notificaciones en cuanto a las reuniones de los grupos de interés, por favor visite [www.ota.dc.gov](http://www.ota.dc.gov) y entre a "Stakeholder Meetings" (Reuniones de los grupos de interés).



¿Está su unidad de alquiler amparada por la  
**regulación de alquileres?**

¿Tiene usted **62** años de edad o más?

¿Sufre usted alguna **discapacidad?**

**Inscríbese** en un taller **gratuito** sobre la  
Protección de la Regulación de Alquileres para las Personas  
Discapacitadas y de la Tercera Edad

en [www.ota.dc.gov](http://www.ota.dc.gov)

# Instituto Educativo (OEI) de la OTA



El OEI ofrece a los inquilinos de la localidad recursos educativos, que incluyen presentaciones y foros sobre temas específicos; folletos educativos y otra información (tanto impresa como en línea) sobre las leyes de vivienda de alquiler, las normas y reglamentos, y las políticas; organización y mantenimiento de asociaciones de inquilinos; y otras cuestiones de interés para los arrendatarios.

## La OTA ofrece una variedad de talleres educativos

La OTA prepara y presenta talleres sobre diversos temas de inquilinato, y ofrece impresos informativos, así como material didáctico por internet (*eLearning*). Los talleres tienen lugar en la OTA, así como en diferentes locales de la comunidad. Entre los talleres están:

- Los Programas de Vivienda Económica del Distrito de Columbia en Regulación de Alquileres
- Es la Primera Vez que Alquilo
- Derechos Básicos de los Inquilinos (disponible en español)
- Asociaciones de Inquilinos: Fortalecimiento Comunitario Cobrando Poder
- Cómo Presentar un Recurso de Inquilinato
- Taller de Inscripción en la Regulación de Alquileres para Inquilinos Discapacitados y de la Tercera Edad (vea el mapa)
- El ABC del Contrato de Arriendo
- Derechos que Ampara la TOPA



## NUEVAS armas del OEI

El material didáctico en línea se está mejorando para que incluya nuevas aplicaciones interactivas.

### Nuevas aplicaciones

#### Ciclo de oradores

La OTA ha creado un marco para la nueva iniciativa del “Ciclo de oradores”, para invitar a dirigentes comunitarios a abordar las cuestiones que van surgiendo entre los inquilinos de la localidad.

#### Ampliación del Centro de Recursos

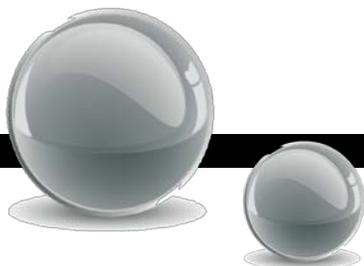
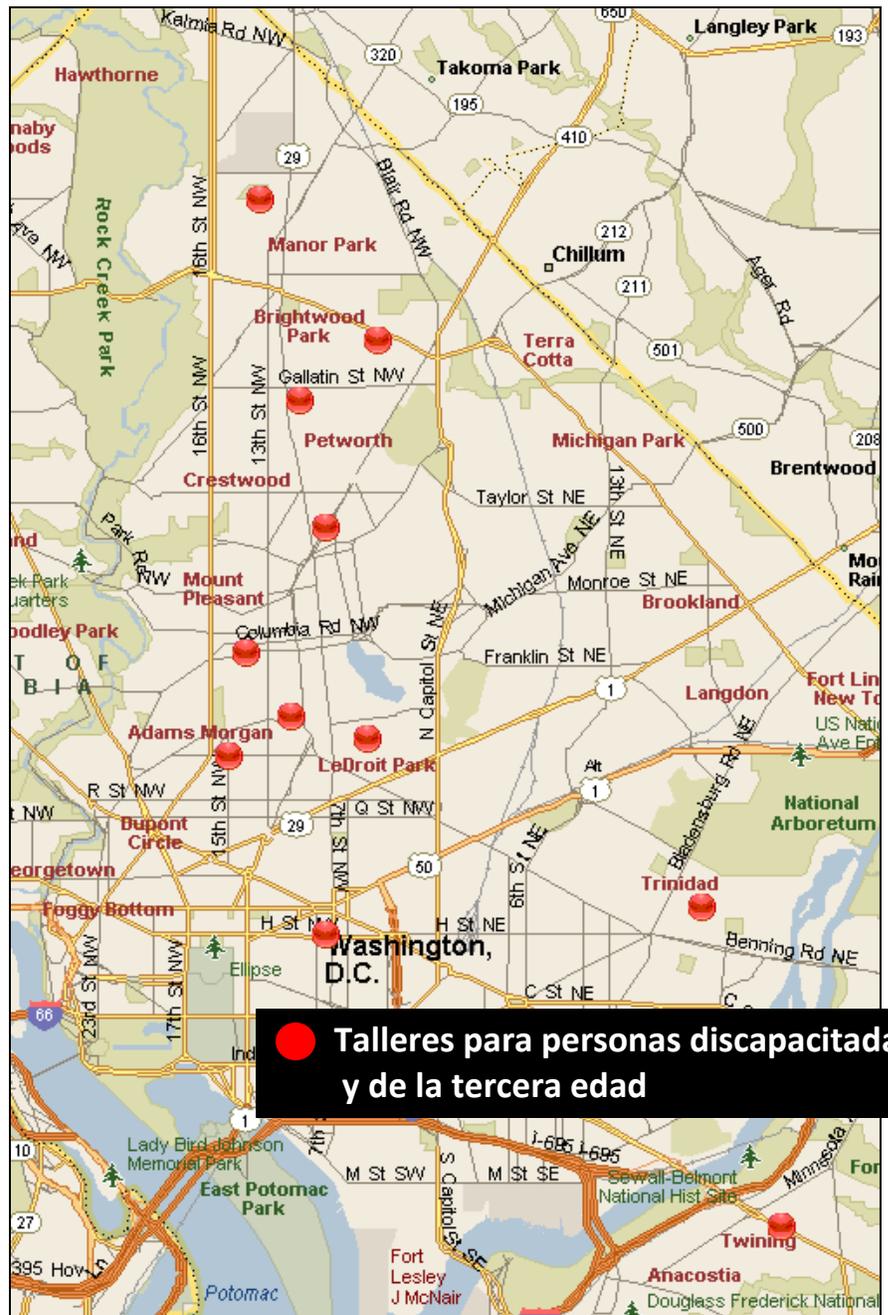
El Centro de Recursos de la OTA se está ampliando para incluir más información educativa, como folletos y programas interactivos en la computadoras del Centro de Recursos.

# La OTA organizó **11** talleres de Regulación de Alquileres para Inquilinos Discapacitados y de la Tercera Edad.

Estos talleres van dirigidos a los inquilinos discapacitados y de la tercera edad, para quienes puede ser difícil salir de casa a llenar las solicitudes necesarias para recibir topes más bajos al alquiler en virtud de las leyes de regulación de alquileres. La OTA lleva los talleres a los inquilinos, a centros de atención a personas de la tercera edad y edificios de apartamentos. Los asistentes que reúnen los requisitos pueden llenar ahí mismo las solicitudes necesarias, donde la OTA las tramita para ellos.

El mapa muestra los 11 lugares donde se realizaron los talleres en el Distrito de Columbia, para los más de 227 participantes, en el año fiscal 2011.

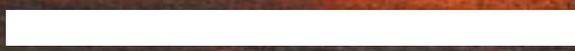
Importante: los usuarios pueden visitar el portal [www.ota.dc.gov](http://www.ota.dc.gov) para solicitar que la OTA organice un taller en algún lugar en particular.





Programa 6000

Vivienda de Emergencia





# Vivienda de Emergencia

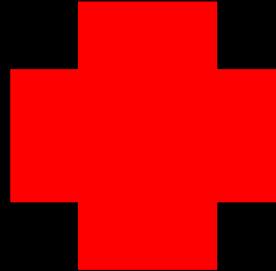
La OTA ofrece asistencia financiera a inquilinos desplazados a causa de incendios, inundaciones o clausuras ordenadas por el gobierno, para pagar ciertos gastos de vivienda de emergencia y reubicación a través de la prestación de los servicios siguientes:

Ofrece soluciones de vivienda temporal que permiten a los inquilinos concentrarse en nuevas alternativas de vivienda;

## ● Alojamiento de hotel

## ● Almacén

Ayuda a los inquilinos a empacar, trasladar y almacenar sus pertenencias por hasta 60 días;



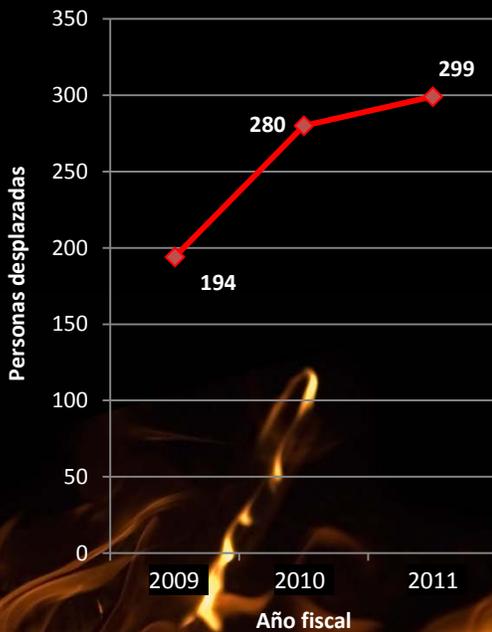
## ● Asistencia financiera ●

Cubre el primer mes de alquiler, los depósitos de garantía o para el pago de los servicios, y el costo de las solicitudes para remplazar la vivienda de alquiler;

## ● Coordinación de servicios

Se coordina con otras entidades y organizaciones comunitarias del Distrito de Columbia para asegurar que los inquilinos desplazados reciban los servicios adecuados.

### Desplazados por una emergencia



### Personas desplazadas/Casos

Año fiscal  
2011

**299** personas desplazadas  
**111** casos de vivienda de emergencia

Año fiscal 2010

**280** personas desplazadas  
**95** casos de vivienda de emergencia

Año fiscal 2009

**194** personas desplazadas  
**86** casos de vivienda de emergencia

### Emergencias por categoría (año fiscal 2011)





**120,036**

Visitas a la página de internet  
en el año fiscal 2011

■ La OTA en internet

# La OTA en internet

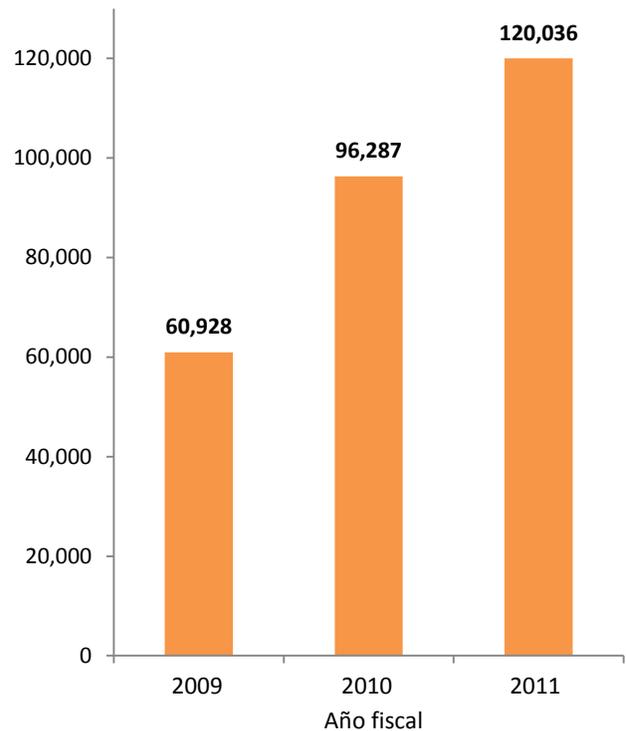
La OTA reconoce la importancia del acceso. La internet está convirtiéndose cada vez más en el método que la gente prefiere para obtener su información. Por eso, la OTA continúa ampliando su alcance por internet. El año pasado, su portal electrónico reportó 35,396 entradas, un **aumento de 114.4%** en relación con 2009 (16,508).

Iniciativas de la OTA, tales como la Línea Directa para el Inquilino, le permiten al público hacer preguntas en línea. En el año fiscal 2011, la OTA recibió y respondió a 232 consultas en línea a través del programa de la Línea Directa para el inquilino, y amplió el número de documentos para descargar. El número de entradas a la Sala de noticias de la OTA se disparó el año pasado, conforme los inquilinos la usan cada vez más para mantenerse al corriente de los temas de vivienda de alquiler y las actividades del organismo. En el año fiscal 2011, el portal de la OTA recibió 97 visitas por día.

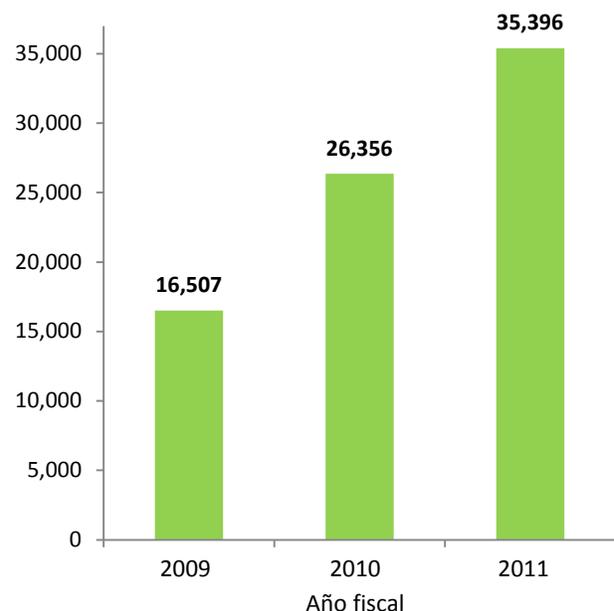


[www.ota.dc.gov](http://www.ota.dc.gov)

## Visitas a la página de internet



## Entradas



# Agradecimientos

La Procuradora General de los Derechos del Inquilino quiere agradecer el esfuerzo incansable de todos aquellos que ayudaron a impulsar la misión del organismo en el último año, entre ellos:

A todo el personal de la OTA  
Delores Anderson, especialista de asistencia social  
Manuel Bolanos, especialista de asistencia social  
Joel Cohn, director legislativo  
Charles E. Davis, analista de programación  
Andy Gibbs, asesor legal  
Horace Lassiter, auxiliar legal  
Christopher Lucas, especialista de asistencia social  
Hicham Mokhtari, especialista de soporte de programación  
William Smith, secretario general  
Linda Sun, especialista de asistencia social  
Amir Sadeghy, asesor legal  
Dennis Taylor, asesor general  
Tamela Tolton, auxiliar general

A todos los que participaron en la Reunión Cumbre Anual de Inquilinos

## **Extendemos un agradecimiento especial a:**

Alcalde Vincent C. Gray  
Concejal Jim Graham, por el distrito (*ward*) 1  
Kwame Brown, presidente del Concejo Municipal del Distrito de Columbia  
Concejal general Michael A. Brown  
Concejal Muriel Bowser, por el distrito 4  
Concejal Mary Cheh, por el distrito 3  
Concejal Harry Thomas, Jr., por el distrito 5

A los oradores y expertos que hablaron en la Reunión Cumbre Anual de Inquilinos del 17 de septiembre de 2011  
Johnny Barnes, director ejecutivo de la ACLU en la Capital de la Nación  
Jennifer Berger, abogada supervisora de ayuda legal y asesora legal para personas de la tercera edad de AARP  
David Conn, abogado de la Red de Inquilinos en Acción  
Linda Couch, vicepresidenta de la Coalición Nacional de Vivienda para la Población de Escasos Recursos a cargo de Política  
Tom Gregory, miembro de la Junta Directiva de la Asociación de Inquilinos de 4000 Mass. Ave.  
Drew Hubbard, secretario de la Comisión de Vivienda y Desarrollo de la Fuerza Laboral del Concejo Municipal de D.C.  
Linda Leaks, organizadora de Vivienda Económica de Empower DC  
Theresa Lewis, administradora interina de Alquileres del DHCD  
Benjamin Orr, analista de investigación del instituto Brookings  
Bob Pohlman, director ejecutivo de la CNHED  
Cynthia Pols, vicepresidenta de la Asociación de Inquilinos de Briarcliff  
Jenny Reed, analista política del Instituto de Política Fiscal del Distrito de Columbia  
Alice Rivlin, miembro honorífico del Instituto Brookings  
Harry Sewell, director ejecutivo de la Agencia para el Financiamiento de Vivienda del Distrito de Columbia  
Adrienne Todman, directora ejecutiva de la Administración de Vivienda del Distrito de Columbia  
Mary Young, presidenta de la Asociación de Inquilinos de Idaho Terrace  
Mary Ann Henderson, directora del HUD - Central Multifamiliar de Baltimore

Gracias en particular al comentarista político Mark Plotkin por ser el orador en el Almuerzo de la Cumbre de Inquilinos  
Jim McGrath, presidente de la TENAC  
Un agradecimiento especial a Justin Swain por el trabajo de fotografía

A los miembros comprometidos del Grupo de Interés de la OTA

A todos los inquilinos y asociaciones de inquilinos que han colaborado con la OTA.



Jeanne Williams

30 de julio de 1950 - 31 de julio de 2011



La OTA dedica el Informe Anual de este año a la memoria de Jeanne Williams, cuya entrega incondicional y desinteresada a los inquilinos de la localidad es un ejemplo a seguir para el resto de nosotros.



---

2000 14<sup>th</sup> St., NW Ste 300N  
Washington, DC 20009  
Teléfono: (202) 719-6560  
Fax: (202) 719-6585  
[www.ota.dc.gov](http://www.ota.dc.gov)