

CONOZCA LAS LEYES
ANTES DE
QUE COMPRE
UN EDIFICIO
"SRO".



¿ES SU EDIFICIO O EL QUE
PLANEA COMPRAR UNA
PROPIEDAD SRO LEGAL O
ILEGAL?



THE CITY OF NEW YORK
DEPARTMENT OF HOUSING PRESERVATION AND DEVELOPMENT
OFFICE OF PROPERTY SERVICES
DIVISION OF ANTI-ABANDONMENT

Michael R. Bloomberg
Mayor

Daniel Doctoroff
Deputy Mayor

Shaun Donovan
Commissioner

nyc.gov/hpd



Para más información sobre
los servicios que la Ciudad
de Nueva York ofrece llame al
311 - esta línea está disponible
con toda la información
que necesite 24 horas al día,
los siete días de la semana.



THE CITY OF NEW YORK
DEPARTMENT OF HOUSING PRESERVATION AND DEVELOPMENT
OFFICE OF PROPERTY SERVICES
DIVISION OF ANTI-ABANDONMENT

¿Qué es un edificio SRO?

Una unidad en un edificio SRO, por sus siglas en inglés, consiste de uno o dos cuartos que no tienen cocina o baño dentro del apartamento. También son llamados "Clase B". Hay cinco clases de edificios identificados como SRO.

Clase "A" – Casas De Una Familia

Estos son cuartos alquilados en edificios construidos como casas de una familia y luego fueron convertidos en casa de huéspedes.

Clase "B" – Hotel

Estos fueron hoteles construidos como edificios de cuartos individuales con clasificación de hotel. Son utilizados como residencias permanentes a largo plazo con facilidades de cocina y baño compartidas.

Sección 248 SRO –

Estos son edificios clase "A" convertidos a SRO ya que la puerta de entrada del apartamento ha sido cerrada y cada unidad individual comparte la cocina y el baño.

Clase "A" SRO –

Estas son unidades individuales en un apartamento clase "A" donde los residentes comparten la cocina y el baño.

SRO Ilegal –

Un SRO convertido ilegalmente es una conversión a unidades tipo B que no están reflejadas en el Certificado de Ocupación y por lo tanto no están aprobadas por el Departamento de Edificios. También puede incluir una o más unidades tipo B en un edificio clase A.

Un Certificado de Ocupación legal emitido por el Departamento de Edificios identifica lo siguiente:

1. El número de unidades legales en el edificio.
2. El uso legal del edificio y de cada unidad.
3. La clasificación de cada unidad como "A" o "B".
 - a. Las unidades tipo "A" tienen cocina y baño dentro de la unidad.
 - b. Las unidades tipo "B" ocasionalmente tienen baño o cocina dentro de la unidad pero tienen que compartir uno o ambos dentro de un área común.

Cualquier edificio que ha sido alterado para ser ocupado o para un nuevo uso requiere un nuevo Certificado de Ocupación ya que el mismo detalla los usos aprobados para el edificio.

¿Qué los dueños deben saber para convertir un edificio SRO?

Si usted es dueño o va a comprar un edificio SRO y desea convertirlo a un edificio clase "A" debe hacer lo siguiente:

- Revisar el número de unidades y verificar que todas están incluidas en el Certificado de Ocupación y que no existen unidades que hayan sido convertidas ilegalmente (por ejemplo, donde las unidades A y B en el edificio no están reflejadas como tal en el Certificado de Ocupación).
- Usted debe asegurarse de que tiene un **Certificado de No Hostigamiento** (lea abajo para más detalles). Si usted va a comprar un edificio y la parte que vende le informa que un certificado ha sido emitido confirme de que tiene este documento al momento del cierre del préstamo o esté preparado para obtener uno si la parte vendedora no lo tiene.
- Consulte con un arquitecto registrado en el estado de Nueva York para asegurarse de que la conversión puede ser hecha y está dentro de su presupuesto. Si luego de consultar con un arquitecto usted decide proceder con la conversión del edificio obtenga los planes del arquitecto para la conversión. Luego de someter los planes con el **Certificado de No Hostigamiento** al Departamento de Edificios, el permiso para comenzar la construcción será emitido. Una vez que la construcción haya sido terminada y antes de ser ocupado, el Departamento de Edificios inspeccionará el edificio. Si el trabajo es aprobado un nuevo Certificado de Ocupación será emitido.

¿Qué es un Certificado de No Hostigamiento?

Antes de que su edificio SRO sea convertido a un edificio clase "A" usted tiene que someter una solicitud con la División Legal del Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD, por sus siglas en inglés) en el 100 Gold Street, Tercer Piso, New York, NY 10038 o puede llamar al 212-863-8266.

El **Certificado de No Hostigamiento** estipula que el dueño del edificio no hostigará o acosará a los inquilinos para así forzarlos fuera de sus unidades y convertirlas a clase A. El dueño y los inquilinos son contactados para determinar si hubo hostigamiento dentro de los tres años antes de la conversión. En caso de que lo necesite, hay asesoramiento legal disponible para los inquilinos. Para más información puede llamar al 212-863-6208. El hostigamiento puede ser verbal o no verbal y está definido pero no limitado a una amenaza de interrumpir o terminar los servicios esenciales al edificio.

¿Hay ayuda disponible para dueños de edificios SRO?

Hay préstamos disponibles para ayudarle a mejorar su edificio SRO. Llame a la oficina de la División de Anti-Abandono (DAA) en el condado donde el edificio está localizado:

Bronx:	965 Longwood Avenue	(718) 716-0210
Brooklyn:	210 Joralemon Street	(718) 802-4553
Manhattan:	94 Old Broadway	(212) 281-2475
Queens/Staten Island:	120-55 Queens Boulevard	(718) 286-2769