



**Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda de la  
Ciudad de Nueva York (HPD)**

Oficina de Desarrollo, División de Disposición y Financiamiento de  
Propiedades

**Hoja de condiciones del Programa Piloto de Conversión de  
Sótanos en Apartamentos (BACPP)**

<p><b>Descripción del programa</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La ley local Int. No. 1004-A (2018) dispone un programa de demostración para facilitar la creación y la alteración de apartamentos habitables en sótanos y bodegas de determinadas viviendas familiares de una y dos unidades.</li> <li>El Programa Piloto de Conversión de Sótanos en Apartamentos (Basement Apartment Conversion Pilot Program, BACPP) ofrece asistencia económica y técnica a los propietarios de casas de una, dos o tres unidades pertenecientes a la Junta Comunitaria 5 de Brooklyn que ganen menos del 165 % del ingreso medio del área (Area Median Income, AMI), regulado por el tamaño de la familia, a fin de convertir sus sótanos o bodegas en unidades residenciales legales y seguras para ser alquiladas. El BACPP ofrece préstamos condonables sin intereses y con bajos intereses para financiar la conversión del espacio.</li> <li>Los solicitantes del BACPP que deseen convertir sus sótanos o bodegas en una unidad residencial y cuyas viviendas requieran otras reparaciones importantes podrían reunir los requisitos para recibir financiación para dichas reparaciones a través del programa.</li> </ul>																		
<p><b>Edificios elegibles</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las viviendas de una, dos o tres unidades, habitadas por su propietario, ubicadas en la Junta Comunitaria 5 de Brooklyn, con un sótano o una bodega que pueda ser convertido en una unidad residencial.</li> </ul>																		
<p><b>Prestatarios elegibles</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para poder reunir los requisitos para ser prestatario, el propietario debe ser ocupante y dueño de una vivienda de una, dos o tres unidades, con ingresos familiares máximos del 165% del AMI.</li> </ul> <table border="1" data-bbox="402 1360 1425 1705"> <thead> <tr> <th>Tamaño de la familia</th> <th>165% del AMI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>\$123,255.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>\$140,910.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>\$158,565.00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>\$176,055.00</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>\$190,245.00</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>\$204,270.00</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>\$218,460.00</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>\$232,485.00</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ingresos por alquiler: Los ingresos de las unidades de alquiler se incluirán en los cálculos de los ingresos familiares.</li> <li>El solicitante debe estar al día o tener un plan de pago en regla de sus facturas de agua con el Departamento de Protección Ambiental (Department of Environmental Protection, DEP) y con los cargos del Departamento de Finanzas (Department of Finance, DOF).</li> </ul>	Tamaño de la familia	165% del AMI	1	\$123,255.00	2	\$140,910.00	3	\$158,565.00	4	\$176,055.00	5	\$190,245.00	6	\$204,270.00	7	\$218,460.00	8	\$232,485.00
Tamaño de la familia	165% del AMI																		
1	\$123,255.00																		
2	\$140,910.00																		
3	\$158,565.00																		
4	\$176,055.00																		
5	\$190,245.00																		
6	\$204,270.00																		
7	\$218,460.00																		
8	\$232,485.00																		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El solicitante debe estar al día con cualquier hipoteca o proporcionar documentación que compruebe que está en un acuerdo de pago con el prestamista hipotecario.</li> <li>• En el caso de que la propiedad de un solicitante tenga incumplimientos legales sin resolver, la participación en el programa piloto se basará en la corrección, la cual puede incluir una resolución concurrente a través del BACPP.</li> <li>• Índice máximo de relación deuda-ingresos: 45 %. Los prestatarios con un índice de relación deuda-ingresos inferior al 45 % podrían reunir los requisitos para participar después de haber recibido asesoramiento para propietarios. El índice de relación deuda-ingresos se calcula sumando todas las deudas mensuales del hogar y dividiéndolas por los ingresos netos mensuales.</li> <li>• Antecedentes de crédito: Los solicitantes con un puntaje de crédito inferior a 640 reunirán los requisitos para participar después de haber recibido asesoramiento para propietarios.</li> <li>• Relación préstamo-valor: Si todos los préstamos asegurados a la casa (es decir, la deuda existente más cualquier préstamo nuevo, ya sea privado o del BACPP) tienen un valor que supera el valor de la casa después de la renovación, el HPD podría considerar la oferta de una ayuda económica condicional para la parte del préstamo que supere dicho valor.</li> </ul>
<b>Usos elegibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El alcance del trabajo debe abordar los requisitos para convertir legalmente un sótano o una bodega, y también puede incluir reparaciones edilicias importantes.</li> <li>• El administrador del BACPP supervisará una lista de arquitectos calificados preseleccionados que desarrollarán el alcance del trabajo, los planes y las especificaciones en conformidad con los códigos de edificación de la Ciudad de Nueva York, los cuales deben ser aceptables para el HPD.</li> </ul>
<b>Importe del préstamo del HPD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Importe máximo de hasta \$120,000 por vivienda. Las propiedades con 3 o 4 unidades pueden calificar para fondos adicionales para ser utilizados para cubrir las reparaciones importantes admisibles.</li> </ul>
<b>Condiciones generales del préstamo del HPD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El BACPP ofrecerá préstamos amortizables o condonables con una tasa de interés que va del 0 % al 5 %.</li> <li>• Las condiciones del préstamo se basan en factores que incluyen los ingresos familiares, el índice de relación deuda-ingresos (debt-to-income ratio, DTI), el puntaje de crédito y la edad del solicitante. Estos <b>criterios de préstamos del BACPP</b> se utilizan para identificar las condiciones iniciales del préstamo. Consulte la tabla que se encuentra al final de esta sección.</li> <li>• La condición inicial de la hipoteca es la siguiente: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Los préstamos se fijarán en 180 meses (15 años).</li> <li>○ Los préstamos están sujetos a la venta o refinanciación de la casa antes de su vencimiento.</li> </ul> </li> <li>• Movimiento de efectivo: Los pagos mensuales del préstamo se fijarán de tal manera que la vivienda tenga por lo menos \$200 de movimiento de efectivo mensual luego de que las obligaciones de la deuda se resten de los ingresos familiares. Los propietarios deben colaborar con el administrador del BACPP para evaluar las finanzas de la vivienda y su capacidad para pagar la deuda generada por el BACPP.</li> <li>• El HPD calcula el ingreso bruto mensual al sumar todas las fuentes de ingresos (incluido el ingreso por el alquiler).</li> <li>• Si las condiciones iniciales del préstamo, como se disponen arriba, no son razonables, el HPD puede ajustarlas en el siguiente orden sucesivo para</li> </ul>

lograr accesibilidad:

1. El plazo inicial puede extenderse hasta 360 meses.
2. La tasa de interés inicial puede reducirse en puntos trimestrales secuenciales de hasta el 0 %.

Area Median Income (AMI)			
Less than 50%	Between 51% and 80%	Between 81% and 120%	Between 121% and 165%
(Extremely Low Income and Very Low Income)	(Low Income)	(Moderate and Middle Income)	(Middle Income)
<b>Less than 62 years old</b>			
Deferred, forgivable loan	Amortized at 0%	Amortized loan at 5%	Amortized loan at 5%
<b>62 years old and older</b>			
Deferred, Forgivable	Deferred, Forgivable	Amortized at 0%	Amortized loan at 5%

**Requisitos de capital del HPD**

- Se aplicará una hipoteca garantizada sobre la propiedad.
- Es posible que los propietarios tengan que aportar capital u obtener financiación adicional para los costos de la reforma del sótano o para las reparaciones importantes de la vivienda, por encima de la suma del préstamo provisto por el HPD.

**Requisitos de diseño y construcción**

- El administrador del BACPP supervisará a un profesional registrado de diseño (arquitecto/ingeniero) y a un contratista de la lista de profesionales calificados preseleccionados.
- El administrador del BACPP vigilará la construcción de acuerdo a los requisitos del HPD.
- Los proyectos deben estar en total conformidad con los requisitos de diseño de todas las leyes aplicables. Esto incluye, entre otras, la ley local Int. No. 1004-A (2018) 1004-A (2018).
- Las mejoras superfluas o las mejoras de cualquier tipo que estén más allá del trabajo requerido para convertir el sótano/bodega legalmente y abordar las reparaciones edilicias importantes no serán consideradas.

**Cuotas y costos de cierre**

- La financiación del proyecto piloto de conversión de sótanos en apartamentos puede incluir costos necesarios para completar la construcción, incluidos los honorarios del constructor, y los costos directos e indirectos.

**Requisitos reglamentarios**

- El propietario debe concertar un acuerdo reglamentario con la ciudad de Nueva York por un plazo/periodo de restricción obligatoria de 15 años desde la finalización de las renovaciones o hasta el pago del préstamo, lo que ocurra primero. El acuerdo reglamentario incluirá las siguientes disposiciones:
- El prestatario debe mantener la posesión de la propiedad como residencia principal durante el plazo del préstamo. Los propietarios están obligados a firmar una declaración jurada de residencia principal y demostrar dicha residencia para poder recibir un préstamo. Si el solicitante vende la vivienda o la refinancia durante el plazo del préstamo, el préstamo debe reembolsarse.
- En el momento de finalizarse las renovaciones del apartamento de sótano/bodega, las siguientes condiciones entrarán en vigencia durante la duración del periodo de restricción reglamentaria:
  - Los propietarios deben ofrecer a los inquilinos que ocupen el lugar antes de la renovación la opción de regresar a la unidad renovada al precio del último alquiler, a menos que el HPD apruebe lo contrario.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ La unidad que no haya sido ocupada previamente, a menos que el HPD lo haya aprobado, la nueva unidad de sótano debe ser alquilada al por debajo del 80 % del ingreso medio del área al inicio del alquiler.</li> <li>○ Al arrendatario del apartamento de sótano se le debe ofrecer un alquiler con las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El alquiler no debe aumentar más del 2 % al año.</li> <li>▪ Se debe ofrecer al arrendatario la opción de renovar el contrato.</li> <li>▪ Los miembros de la familia que ocupen la unidad pueden estar exentos de disposiciones legales.</li> </ul> </li> <li>● El administrador del BACPP ayudará al propietario para comerciar y lograr alquilar una unidad vacante de manera apropiada. El límite del ingreso inicial para una unidad vacante es de hasta el 100 % del ingreso medio del área.</li> <li>● El propietario debe mantener el precio del alquiler y así demostrar su cumplimiento con las restricciones de alquiler, y se le puede pedir que presente los contratos de alquiler al HPD si así se le solicita.</li> </ul>
<p><b>Beneficios del impuesto inmobiliario</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Los proyectos pueden calificar para las exenciones de los impuestos J-51. Para obtener más información, consulte las <a href="#">Pautas sobre los programas de incentivos fiscales del HPD</a>.</li> <li>● Los propietarios pueden reunir los requisitos para solicitar exenciones de impuestos inmobiliarios a través del Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York.</li> </ul>
<p><b>Proceso de solicitud</b></p>	<p>Los propietarios pueden expresar su interés en participar en el BACPP por medio de los siguientes método:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Completar en línea el <a href="#">Formulario de expresión de interés</a></li> </ul> <p>O bien</p> <p>Una vez que el propietario haya expresado su interés, el personal municipal se comunicará con él directamente para evaluar de forma preliminar la elegibilidad de la vivienda y para proporcionar más información acerca del programa.</p> <p>Una vez seleccionados, los propietarios deben enviar una solicitud al programa dentro del plazo especificado en la carta de selección.</p> <p>Para obtener más información sobre el programa BACPP y sobre fechas importantes, visite: <a href="http://nyc.gov/basementconversions">nyc.gov/basementconversions</a>.</p>