

Boletín para propietarios - Septiembre de 2021

Estimados propietarios:

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) da actualizaciones periódicas sobre nuevas leyes e información sobre el material y los recursos disponibles para que los propietarios de edificios residenciales cumplan el Código de Mantenimiento de Viviendas de la Ciudad de Nueva York (New York City Housing Maintenance Code), la New York State Multiple Dwelling Law (Ley de Unidades de Viviendas Múltiples del Estado de Nueva York) y otros códigos pertinentes de la Ciudad. Visite el [sitio web del HPD](#) para leer este boletín informativo (y boletines anteriores) en otros idiomas.

Esta publicación tiene solo el fin de informar y no pretende ser asesoramiento legal. Esta información no es una declaración completa ni definitiva de todas las obligaciones de los propietarios e inquilinos sobre las leyes y normas relacionadas con la vivienda en la Ciudad de Nueva York.

La temporada de calefacción llega a la Ciudad de Nueva York

La temporada de calefacción en la Ciudad de Nueva York comienza el 1 de octubre y termina el 31 de mayo. Entre esas dos fechas, se exige que los propietarios se aseguren de mantener la calefacción a una temperatura mínima de 68 grados en el interior cuando haya una temperatura menor de 55 grados en el día (entre las 6:00 a. m. y las 10:00 p. m.). Entre las 10:00 p. m. y las 6:00 a. m., se debe mantener una temperatura interior mínima de 62 grados, independientemente de la temperatura exterior.

Para asegurarse de que su caldera esté lista para el invierno, le recomendamos que tome ciertas medidas:

- Si se exige que su edificio presente un informe de inspección de calderas ante el Departamento de Edificios (DOB), asegúrese de que se haya hecho la inspección de su caldera y de haberse ocupado de las reparaciones recomendadas. Los archivos periódicos de los informes de calderas se aplican a las ocupaciones residenciales con:
 - 6 o más familias
 - Menos de 6 familias con una caldera que tenga una capacidad de 350,000 BTU/h o mayor
 - Ocupaciones de uso mixto
 - Ocupaciones de habitación individual (SRO)

Para obtener más información sobre los requisitos, puede revisar la [página web sobre calderas del DOB](#).

Penalizaciones civiles

El HPD puede iniciar un procedimiento judicial por las penalizaciones civiles relacionadas con las infracciones de calefacción y agua caliente. La agencia puede iniciar las siguientes penalizaciones, que

entrarán en vigor en la fecha de publicación del Aviso de infracción, hasta la fecha en la que se corrija la infracción:

- De \$250 a \$500 por día para cada infracción inicial de calefacción o agua caliente.
- De \$500 a \$1,000 por día por cada infracción posterior en el mismo edificio durante el mismo año calendario o el siguiente, desde la infracción inicial, o durante la misma temporada de calefacción o la siguiente.

Si el propietario no paga las penalizaciones civiles que ordene el Tribunal, el HPD emitirá una resolución contra el propietario y la propiedad, y buscará que se cumpla dicha resolución.

Elegibilidad de pago para cancelar las penalizaciones civiles

Algunos propietarios pueden ser elegibles para cubrir la penalización mediante el envío de un pago de \$250 junto con un Aviso de corrección oportuno. El Aviso de infracción indicará de manera clara si la infracción es elegible para el pago para cancelar las penalizaciones civiles, según si la infracción de calefacción es la primera infracción de ese tipo en la época de calefacción actual o anterior o si la infracción de agua caliente es la primera de ese tipo en el año calendario actual o anterior. Un propietario que elige presentar un Aviso de corrección y pago de cancelación puede hacerlo por correo electrónico o mediante una [eCertification](#) (certificación electrónica). La condición debe arreglarse en un plazo de 24 horas después de la publicación de la infracción (la misma fecha de la inspección), y el pago de \$250 debe hacerse en un plazo de 10 días. El pago puede hacerse con tarjeta de crédito o débito (hay un recargo del 2 % por el servicio con tarjetas de crédito), con cheque certificado o mediante giro postal. Si el Aviso de corrección y el pago no se reciben en un plazo de 10 días, el HPD podría iniciar una orden de corrección y penalizaciones civiles ante un Tribunal de Vivienda.

Tarifa de inspección

El HPD cobrará una tarifa de \$200 por todas las inspecciones después de las dos primeras si las inspecciones dan lugar a una infracción de calefacción dentro de la misma temporada de calefacción (de octubre a mayo) o a una infracción de agua caliente en un plazo de un año calendario. Esta tarifa se suma a las penalizaciones civiles que pueda imponer el Tribunal de Vivienda. Esta tarifa se cobrará al propietario mediante el Departamento de Finanzas en la factura trimestral posterior a la inspección. Todas las tarifas no pagadas se convierten en deuda del propietario y en un gravamen sobre las instalaciones. El gravamen fiscal devengará intereses, y la propiedad podría venderse o ejecutarse para cobrar la cantidad adeudada mediante la venta de gravámenes fiscales de la Ciudad.

Agencia Federal de Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA): remanentes del huracán Ida en Nueva York:

Comience su proceso de recuperación

1. Tome fotos de su casa y de sus pertenencias dañadas.
2. Haga una lista de los artículos dañados/perdidos.
3. Ahórrese tiempo. Si tiene seguro, **debe presentar un reclamo ante su compañía de seguros**. Si no tiene seguro o si rechazan su solicitud de seguro, siga con el paso cuatro.
4. 3 maneras de aplicar:
 - En línea: [DisasterAssistance.gov](https://disasterassistance.gov)
 - Mediante la [aplicación móvil de FEMA](#)

- Llamando al (800) 621-3362, TTY: (800) 462-7585

Documentos que necesita presentar en FEMA

- Carta de determinación del seguro. (Nota: FEMA no puede dar ayuda por pérdidas que estén cubiertas por un seguro).
- Prueba de ocupación o de propiedad
- Prueba de identificación

[Obtenga más información sobre el proceso de aplicación aquí.](#)

Recursos para dueños de propiedades residenciales a causa del COVID-19

La etapa del COVID-19 ha sido muy desafiante para los dueños y los inquilinos. Aquí, hacemos un resumen para ayudarlo a tener acceso a pagos de alquiler, préstamos, protección de juicio hipotecario, y asistencia individualizada.

Primero, un recordatorio: **Todos los inquilinos tienen derecho a permanecer en sus departamentos, a menos que el desalojo sea ordenado en el tribunal de vivienda por un juez y ejecutado por un mariscal de la Ciudad, o la Oficina del Alguacil de la Ciudad.** Es ilegal que desalojen a un inquilino cambiando las cerraduras, utilizando fuerza o violencia, negando servicios esenciales (calefacción, electricidad, agua, etc.), o creando condiciones que lleven a violaciones de códigos de salud o de vivienda. La ley protege a los inquilinos que tienen un contrato o que hayan vivido en una unidad por más de 30 días consecutivos (sin contrato) y esto se aplica individualmente a cada compañero de piso/ miembro familiar que comparten la unidad. La ley cubre a casas de una o de dos familias y viviendas múltiples.

Asistencia financiera para ayudar a los inquilinos a que le paguen el alquiler a usted:

Puede dirigir a su inquilino(s) a estos recursos si tienen problemas pagando el alquiler; en caso del programa ERAP usted puede enviar la solicitud por ellos.

1. [El programa de emergencia de asistencia de alquiler \(The Emergency Rental Assistance Program, ERAP\)](#) proveerá pagos de alquiler atrasados, asistencia de alquiler temporal, y pagos atrasados de utilidades a los hogares que califican con ingresos bajos y moderados. **Todos los pagos de alquiler se harán directamente al arrendador/propietario de vivienda en nombre del inquilino.**

Los dueños pueden llenar una solicitud de ERAP en nombre de sus inquilinos. Las solicitudes se pueden mandar ahora. Mande su solicitud, aprenda sobre los requerimientos del programa para propietarios, o chequee el estatus de una solicitud en el [portal del estado](#).

Los dueños de los hogares elegibles pueden recibir

- hasta 12 meses de alquiler atrasado;
 - hasta 3 meses de alquiler atrasado;
 - hasta 12 meses para cubrir pagos atrasados de servicios como electricidad y gas que se hayan acumulado en o después del 13 de mayo, 2020.
2. [La asistencia de emergencia \(One Shot Deal Emergency Assistance\) "One Shot Deal"](#) lo puede ayudar a realizar pagos atrasados de la hipoteca y/o pagos atrasados a su arrendador.

Los dueños y los inquilinos pueden llenar esta solicitud de emergencia una sola vez utilizando [la página web de ACCESS HRA](#) o la [aplicación móvil de ACCESS HRA](#). HRA llamará para completar una entrevista de elegibilidad por teléfono. Para más información sobre el programa, la elegibilidad y las condiciones, contacte la línea directa de información de HRA al 718-557-1399.

Usted o su inquilino deben demostrar que pueden pagar la hipoteca o alquiler en el futuro. Los dueños que soliciten asistencia de hipoteca deben llenar un gravamen o derecho de retención a la propiedad con HRA.

3. **[Prevención de la falta de vivienda de Homebase \(Homebase Homelessness Prevention\)](#)** ofrece a los neoyorquinos servicios de prevención de la falta de vivienda. Los dueños pueden referir a sus inquilinos mediante la [página web de localización de Homebase](#). El personal de Homebase está disponible para evaluar las necesidades de los hogares y ofrecen una variedad de servicios, estos incluyen:
 - prevención de desalojos;
 - asistencia para obtener beneficios públicos;
 - ayuda de emergencia para el alquiler
4. **[Los Fondos y Servicios para los Inquilinos Necesitados \(Funds and Services for Tenants Experiencing Need, FASTEN\)](#)** ofrecen recursos financieros, como también ayuda para el alquiler. No se considera su situación migratoria. Para más información o para contactar a un proveedor, llame al 311 o busque [aquí](#). Las personas y familias atendidas por FASTEN deben:
 - tener ingresos que no superen el 50% del ingreso promedio de la zona (AMI);
 - estar experimentando inestabilidad en la vivienda, como la incapacidad de pagar el alquiler de manera completa;
 - haber perdido sus ingresos o que sus gastos hayan aumentado a causa del COVID-19

Prevención de ejecuciones hipotecarias y préstamos para propietarios de viviendas:

5. Como parte de la Ley de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias y Desalojos de Emergencia (Emergency Eviction and Foreclosure Prevention Act, EEFPA), las **[protecciones de declaración de penuria](#)** pueden **ayudar a que los propietarios de viviendas residenciales pequeñas eviten la ejecución hipotecaria.**

[Los dueños de viviendas que han perdido ingresos](#) o han sufrido aumento en costos a causa del COVID-19 pueden protegerse en contra de la ejecución hipotecaria hasta el 31 de agosto, 2021 llenando un [formulario de declaración de penuria](#).

Complete, firme y envíe este formulario ([disponible en varios idiomas](#)) a su prestamista hipotecario y a las demás partes que podrían proceder con la ejecución hipotecaria de su propiedad(des) como medida preventiva. Si ya se encuentra en procedimientos de la ejecución hipotecaria, firme el formulario y envíelo al tribunal. Quédese con una copia (o tome una fotografía) del formulario firmado para sus registros.

Para poder ser elegible, los propietarios no deben tener más de diez unidades de viviendas incluyendo su residencia primaria. Se aplican otras condiciones. Los propietarios de viviendas siguen siendo responsables de los pagos de la hipoteca que están incompletos/ no hechos a su prestamista hipotecario. Mantenga registros de lo que ha pagado y de lo que debe.

6. [El Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York \(The New York City Department of Finance, DOF\)](#) lo puede ayudar con los impuestos de propiedad. Ellos ofrecen planes de pago, exenciones, aplazamientos, y otros tipos de ayuda para propietarios elegibles. Para aprender más [contacte a DOF en línea](#) o llame al 311.
7. [El Fondo de Préstamos de Nueva York \(The New York Loan Fund\)](#) ofrece préstamos sobre el capital a los propietarios de viviendas pequeñas residenciales que califican y quienes han visto una pérdida de ingresos de alquiler debido al COVID-19. **Las pre-solicitudes están abiertas.**

Para ver los requerimientos de elegibilidad, haga clic [aquí](#) y vaya a la sección que dice "Elegibilidad de arrendador residencial" ("Residential Landlord Eligibility"). Para ver una lista de preguntas y respuestas frecuentes y una lista de organizaciones que estén disponibles para ayudarlo con las solicitudes, vaya a la parte de debajo de [esta página](#).

Para completar una pre-solicitud y conectarse con un prestamista participante de CDFI, vaya a nyloanfund.com.

Estos préstamos se deben pagar en un periodo de 5 años y con un interés fijo de 3%.

Préstamos de la Ciudad que pueden ayudarlo a mantener su vivienda:

8. [Homefix](#) ofrece préstamos asequibles bajos o sin intereses y potencialmente condonables para reparaciones del hogar a arrendadores elegibles pequeños quienes son propietarios de casas de una a cuatro familias. Este programa de préstamos del HPD ofrece hasta \$150,000 dólares por una casa de 4 familias. La ayuda financiera se combina con servicios intensivos individualizados. Para más información, visite nyc.gov/homefix o llame al 646-513-3470 para más detalles.
9. [El Programa de Conservación de Viviendas Ecológicas \(The Green Housing Preservation Program\)](#) ofrece préstamos bajos o sin intereses para financiar la eficiencia de energía y mejora de conservación de agua, saneamiento de plomo, y trabajos de rehabilitación mejorados, a aquellos que son propietarios y quienes ocupan edificios que tienen al menos 5 unidades y menos de 50,000 pies cuadrados. Para más información, visite nyc.gov/homefix o llame al 646-513-3470 para más detalles.
10. [El Programa de Reducción de Riesgos de Plomo y Hogares Saludables \(The Lead Hazard Reduction and Healthy Homes Program\)](#) ofrece préstamos condonables, con un promedio de \$10,000 dólares por unidad a edificios elegibles y que fueron construidos antes de 1960 para abordar los peligros de la pintura con plomo y otros problemas de edificios relacionados con la seguridad y la salud. Para más información, visite nyc.gov/lead-reduction o envíe un correo electrónico a hpdlead@hpd.nyc.gov.

Estos préstamos deben ser pagados en un periodo de 5 años y con un interés fijo de 3%.

Asistencia individual para dueños de viviendas residenciales:

11. [Servicio de asistencia al propietario \(Homeowner Helpdesk\)](#) es un programa nuevo que ayuda a los propietarios que están siendo desplazados de sus hogares y comunidades. Actualmente, ofrece ayuda a los vecindarios en Central Brooklyn, Southeast Queens, y North Bronx. Los propietarios que necesitan ayuda pueden conseguir apoyo financiero, legal y técnico de la comunidad o de consejeros comunitarios y expertos legales de manera **gratuita**. Para ayuda con lo siguiente, llame al **1-855-HOME-456** o visite la página web del servicio de asistencia (Helpdesk)

- resolución de problemas de vivienda debido al COVID-19;
- protección en contra de estafas de contratistas y de hipotecas;
- solicitudes de préstamos, subvenciones, y exenciones
- evitar la ejecución hipotecaria
- ¡Ayuda legal y más!

12. [El Programa de Embajadores de Propietarios \(The Landlord Ambassador Program\)](#) ayuda a los propietarios de viviendas a implementar las mejores prácticas de gestión de edificios y ofrece ayuda directa para llenar solicitudes de financiación de HPD. Si está interesado en trabajar con un embajador de los propietarios, visite [esta página web](#) o envíe un correo electrónico a hpdlap@hpd.nyc.gov para más detalles.
-

Gastos de reubicación

Cuando un edificio recibe una orden de deshaucio de una agencia de la Ciudad, el HPD puede dar servicios de reubicación a inquilinos del edificio que tengan orden de dejar sus apartamentos. Los propietarios están sujetos a pagar los costos de los gravámenes de reubicación cuando las condiciones que dan lugar a la necesidad de reubicación sean consecuencia de actos negligentes o intencionales del propietario o de la falta de mantenimiento o reparación del edificio según las leyes vigentes. El HPD solía imponer un gravamen mecánico a los edificios por los costos de los servicios de reubicación dados a los inquilinos en esas circunstancias, y el propietario del edificio debía pagar los costos en los que incurrió. En 2019, la Ciudad hizo enmiendas a la ley de reubicación (Local Law 159 [Ley local 159] de 2019). En consecuencia, para las órdenes de deshaucio emitidas a partir del 14 de septiembre de 2021, los costos de la Ciudad por la prestación de servicios de reubicación seguirán acumulándose contra el edificio deshauciado, pero si los costos siguen sin pagarse, se convertirán en gravámenes fiscales contra la propiedad, sujetos a intereses y a cumplimiento, como otros impuestos sobre la propiedad. La facturación se hará mediante el estado de cuenta del propietario del impuesto sobre la propiedad.