

AVISO DE PROBLEMAS EN EL CÓDIGO DE VIVIENDA 2015 DEL HPD

El presente documento contiene información acerca de leyes, normas o programas recientes que pueden afectar a las propiedades residenciales. Léalo atentamente. Podrá encontrar más información general, leyes y normas específicas, información acerca de la eliminación de violaciones y documentos de muestra en el sitio web del Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD) en www.nyc.gov/hpd o si se pone en contacto con las Oficinas de Distrito de la División de Cumplimiento del Código (Division of Code Enforcement). Puede solicitar algunos documentos a través del 311.

¿QUÉ NOVEDADES HAY?

AVISO DE INFORMACIÓN ACERCA DE LA VIVIENDA

A partir del 27 de febrero de 2015, las leyes de la Ciudad de Nueva York exigen que los dueños/administradores de viviendas múltiples (tres o más unidades residenciales) publiquen un aviso, en inglés y en español, relacionado con la disponibilidad de la guía de información acerca de la vivienda, «El ABC de la Vivienda» (The ABC's of Housing) del HDP. El aviso se debe publicar, en un lugar público en las viviendas múltiples (como al lado de los buzones de correo o en la recepción del edificio). El incumplimiento en la publicación del aviso tendrá como consecuencia la emisión de una violación. Puede ver una muestra del aviso en el sitio web del HPD, o bien, puede solicitarla a través del 311. Del mismo modo, puede obtener la guía «El ABC de la Vivienda» para usted o para sus inquilinos a través del sitio web del HDP o del 311.

ACOSO A INQUILINOS

El acoso de un inquilino por parte del dueño/administrador de una propiedad o de su representante o agente es ilegal. Algunos ejemplos de actos que podrían constituir acoso incluyen una interrupción de los servicios o una intimidación constante. Las leyes de la Ciudad de Nueva York permiten que los inquilinos presenten ante el Tribunal de Vivienda una demanda judicial por acoso en contra del dueño de una propiedad. A partir del 29 de marzo de 2015, la sanción civil máxima que podrá imponer el Tribunal de Vivienda en caso de un fallo de acoso será de \$10,000. El HPD publicará información sobre cualquier determinación adoptada por el Tribunal que establezca que ha habido una situación de acoso, incluido el importe de la sanción, a más tardar el 29 de marzo de 2015.

PROGRAMA ALTERNATIVO DE CUMPLIMIENTO

El Programa Alternativo de Cumplimiento (Alternative Enforcement Program, AEP) autoriza al HPD a identificar las viviendas múltiples más afectadas y asegurar que se corrijan tanto las violaciones al Código de Mantenimiento de Vivienda como las condiciones que las originaron. El 31 de enero de cada año, el AEP selecciona viviendas múltiples para participar en este programa. En enero de 2015, los criterios para identificar las 250 viviendas múltiples (un incremento de 50 edificios con respecto a los años anteriores) cambiarán. Actualmente, se pueden seleccionar edificios para el AEP si:

- (1) El edificio tiene entre tres y diecinueve unidades de vivienda y:
 - (i) Una proporción de violaciones peligrosas e inmediatamente peligrosas sin resolver emitidas por el Departamento en el plazo de cinco años anteriores a dicha identificación que es igual en total a cinco o más violaciones por cada unidad de vivienda en la vivienda múltiple; y
 - (ii) Cargos por Reparaciones de Emergencia pagados o impagos por un valor de cinco mil dólares (\$5,000.00) o más, en los que se incurrió dentro del período de cinco años anterior a dicha identificación.
- (2) El edificio tiene veinte unidades de vivienda o más y:
 - (i) Una proporción de violaciones peligrosas e inmediatamente peligrosas sin resolver emitidas por el Departamento en el período de cinco años anterior a dicha identificación que es igual en total a tres o más violaciones por cada unidad de vivienda en la vivienda múltiple; y
 - (ii) Cargos por Reparaciones de Emergencia pagados o impagos por un valor de dos mil quinientos dólares (\$2,500.00) o más, en los que se incurrió dentro del período de cinco años anterior a dicha identificación.

Los dueños de viviendas múltiples pueden evitar su participación en el AEP al mantener en perfectas condiciones su edificio, presentar una inscripción de propiedad actual y válida ante el HPD, y corregir y certificar todas las violaciones del HPD. Con el fin de que las violaciones corregidas vencidas se eliminen de los expedientes del HPD, debe solicitar que el HPD realice una Inspección de Solicitud de Desestimación o solicitar una Nueva Emisión de la Violación. También se puede proporcionar información acerca de ambos procesos al ponerse en contacto con una Oficina de Distrito de la División de Cumplimiento del Código en los números de teléfonos que se indican más adelante.

TARIFA DE INSPECCIÓN DE VIOLACIONES REITERATIVAS

A partir del **11 de junio de 2015**, a los dueños de propiedades se les podrá cobrar una tarifa de inspección de \$200 por cada inspección en un apartamento en particular si:

- el HPD ha realizado dos o más inspecciones basadas en reclamaciones en un período de doce meses en el apartamento, y
- las inspecciones han tenido como resultado la emisión de una violación clase B o C
- y **dichas violaciones no se han certificado debidamente como corregidas.**

Para evitar esta tarifa de inspección, corrija las violaciones lo antes posible y notifique al HPD que se han corregido mediante el proceso de certificación. Para obtener más información acerca de la certificación, lea atentamente el reverso de cada Aviso de Violación. Tiene la opción de enviar una certificación impresa o utilizar el proceso de certificación electrónica (eCertification) del HDP. Puede obtener más información acerca de estos procesos en www.nyc.gov/hpd. En caso de que se aplique una tarifa, se facturará a la propiedad a través de la declaración del Departamento de Finanzas e Impuestos sobre la Propiedad. Si no se pagan, estas tarifas devengarán intereses y pasarán a ser un gravamen impositivo sobre la propiedad. Los gravámenes impositivos impagos pueden exponer a la propiedad a que se le incluya en la venta por gravámenes impositivos de la Ciudad o en una acción de ejecución hipotecaria real.

RECORDATORIOS

LIQUIDACIÓN DE SANCIONES CIVILES POR CALEFACCIÓN

A modo de recordatorio para los dueños, si una violación de calefacción es la primera de las violaciones emitida durante la temporada de calefacción, o una violación de agua caliente es la primera de las violaciones que se emite durante el año calendario actual o previo, un dueño puede ser elegible para cumplir con la sanción civil al enviar un pago de \$250 con un Aviso de Corrección oportuno. El Aviso de Violación que recibe el dueño por correo indicará claramente si la violación es elegible para el pago en cumplimiento de las sanciones civiles. Los dueños que deciden enviar un Aviso de Corrección y pago en cumplimiento, pueden hacerlo mediante el envío de un Aviso de Corrección impreso o mediante el uso de eCertification (visite el sitio web del HPD o revise el reverso de su Aviso de Violación (Notice of Violation, NOV) para obtener más información sobre cómo utilizar eCertify). La condición se debe corregir dentro de 24 horas luego de la fecha de publicación del aviso de dicha violación en la propiedad (la fecha de la inspección en la que el inspector identificó la violación de calefacción o agua caliente). El pago de \$250 se debe enviar con el Aviso de Corrección al HDP dentro de 10 días de la fecha de publicación del aviso de violación.

INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Durante los meses de enero y febrero de 2015, el HPD emitirá órdenes a los dueños que no han inscrito propiedades desde el 18 de mayo de 2014. Si recibe esta Orden, responda de inmediato presentando la inscripción. La orden se desestimará una vez que su inscripción válida haya finalizado. Para obtener más información acerca de la inscripción de propiedades, visite el sitio web del HPD (www.nyc.gov/hpd) y busque Property Registration (Inscripción de Propiedades) o póngase en contacto con la Unidad de Asistencia con Inscripciones en register@hpd.nyc.gov o llamando al 212-863-7000. Se pueden tomar medidas de cumplimiento más estrictas en caso de que continúe con el incumplimiento en la inscripción.

RESPUESTA EN CASO DE DESASTRES

A partir de mayo de 2014, los dueños de viviendas residenciales donde al menos una unidad no esté ocupada por el dueño, deben publicar un aviso con información de emergencia en las áreas comunes del edificio:

- antes de la llegada de una emergencia climática
- después de un desastre natural
- después de haber sido informados que una interrupción en los servicios públicos durará más de 24 horas.

Puede encontrar una muestra del aviso en el sitio web del HPD o llamando al 311; en general, el aviso debe incluir información de contacto, el motivo del aviso y detalles acerca de las medidas que está adoptando el dueño. El dueño debe actualizar dicho aviso conforme sea necesario, y debe eliminarlo una vez que haya finalizado la emergencia climática, el desastre natural o la interrupción en los servicios públicos. El HPD puede emitir violaciones por no publicar este aviso según lo requerido.

DETECTORES DE MONÓXIDO DE CARBONO

Las leyes de la Ciudad de Nueva York exigen la instalación y el mantenimiento de detectores de humo y detectores de monóxido de carbono. Los requisitos específicos varían según el tipo de edificio, pero, en general, todos los detectores se deben cambiar al final de su vida útil (según lo indicado por el fabricante), tener una alarma de término de vida útil y nunca se deben pintar. Los dueños deben presentar un Certificado de Instalación cada vez que se instalen detectores; pueden hacerlo en un formato impreso disponible en línea, a través de la División de Cumplimiento del Código o en formato electrónico a través del sitio web del HPD.

PÓNGASE EN CONTACTO CON NOSOTROS EN NUESTRAS OFICINAS DE DISTRITO DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO

Manhattan: (212) 234-2541

El Bronx: (718) 579-6790

Brooklyn: (718) 827-1942

Queens: 718-286-0800

Staten Island: (718) 816-2340