

El Departamento de Conservación y Desarrollo de Viviendas (Department of Housing Preservation and Development, HPD) de la ciudad de Nueva York, División de Aplicación de Códigos, es responsable de aplicar el Código de Mantenimiento de Viviendas de la Ciudad de Nueva York y la Ley de viviendas múltiples del estado de Nueva York.

Para obtener más información o para aprender más acerca del Departamento de Conservación y Desarrollo de Viviendas de la Ciudad de Nueva York visite nuestro sitio web www.nyc.gov/hpd o llame al Centro de Contacto con el cliente de NYC 311 al 311 (TTY 212-504-4115).



**Department of
Housing Preservation
& Development**

La Ciudad de Nueva York

**Bill de Blasio
Alcalde**

**Alicia Glen
Alcalde auxiliar de Vivienda
y Desarrollo Económico**

**Vicki Been
Comisionada
Departamento de Conservación
y Desarrollo de Vivienda**



Printed on paper containing 30% post-consumer material.

Preguntas
frecuentes de los
PROPIETARIOS

Acerca de...

El
Programa Alternativo de
Cumplimiento de la Ley



**Department of
Housing Preservation
& Development**

FAQ

Preguntas frecuentes

¿Qué es el Programa Alternativo de Cumplimiento (Alternative Enforcement Program) de la Ley?

El AEP es un programa de cumplimiento de HPD para edificios de apartamentos que presentan muchas violaciones al código de mantenimiento de la vivienda. La meta de este programa es mejorar las condiciones de vivienda en el edificio mediante las inspecciones frecuentes realizadas por HPD para monitorear la corrección de las infracciones y emitir Órdenes para Corregir si el propietario no cumple con la ley. El programa también permite a HPD hacer reparaciones y reemplazar sistemas del edificio si el propietario no cumple con hacerlo.

¿Cuáles son los criterios que usa HPD para identificar los edificios deteriorados que se seleccionarán para que participen en AEP?

Los criterios para identificar las viviendas múltiples que participarán en el AEP están establecidos en la ley e incluye el número de infracciones peligrosas clase "B" e inmediatamente peligrosas clase "C" emitidas por HPD, así como el monto de reparaciones de emergencia en que incurrió HPD.

¿Es opcional la participación?

No. La participación no es opcional.

¿Pueden ingresar las viviendas privadas (de una o dos familias) al AEP?

No. Únicamente las viviendas (de tres familias o más) que cumplan con los criterios establecidos se identificarán para la participación en AEP.

¿Se les notificará a los propietarios si sus edificios ingresan al AEP?

Sí. Se le notificará al propietario válido registrado más reciente y al agente administrador de las viviendas múltiples con un aviso de participación y con información sobre cómo poder salir dentro de los primeros cuatro meses.

¿Qué deben hacer los propietarios para sacar las viviendas múltiples del AEP en los primeros cuatro meses?

El propietario deberá realizar trabajos para corregir:

- Todas las infracciones por la calefacción y agua caliente;
- Todas las infracciones de clase "C" (de peligro inmediato) relacionadas con el moho;
- Un mínimo de 80 % de infracciones de clase "B" (peligrosas) relacionadas con el moho;
- Un mínimo de 80 % de infracciones relacionadas con alimañas;

Consulte el "ABC de la vivienda" de HPD de NYC para obtener más información sobre los temas generales de vivienda, opciones de asistencia legal, discriminación para la vivienda, loterías de vivienda, programas de asistencia para el pago de la renta, organizaciones, regulación de la renta y más. Para consultar el "ABC" vaya a nyc.gov/hpd o llame al 311.

**Alternative Enforcement Program
100 Gold Street (5th Floor)
New York, NY 10038
(212) 863-8262**

Este folleto contiene preguntas frecuentes para los propietarios, relacionadas con el Programa Alternativo de Cumplimiento de la Ley y se proporciona únicamente para su conveniencia. Para obtener información completa, consulte las leyes y reglas aplicables.

- Un mínimo de 80 % de infracciones de clase "B" (peligrosas) y de clase "C" (de peligro inmediato); además,
- Si se emite una Orden de corrección del AEP y requiere el reemplazo de sistemas, como techos o reemplazo del sistema de calefacción, el propietario deberá realizar los reemplazos de sistemas requeridos.
- El pago de cargos pendientes, que incluyen gravámenes, inspecciones y trabajos de emergencia realizados por HPD o entrar en un acuerdo con el Departamento de Finanzas de NYC para pagar los cargos y gravámenes.
- Enviar una declaración de registro, vigente y actual.

Cuando se corrigen las infracciones por moho y por alimañas, ¿es requisito de ley que los propietarios usen prácticas específicas de trabajo?

Sí. Las infracciones por moho y alimañas en edificios del AEP deben corregirse mediante las prácticas específicas de trabajo que se detallan en la ley.

¿Cuáles son las prácticas de trabajo que deben seguirse para corregir las infracciones por moho?

Cuando se corrigen las infracciones de moho, se deben investigar y corregir los problemas de humedad especificados; se debe dar a los ocupantes una copia del folleto sobre moho del Departamento de Salud e Higiene mental; se debe limpiar el crecimiento de moho con jabón o detergente y, agua, no se deben usar soluciones de cloro o biocidas; se debe retirar o cubrir con hojas de plástico cualquier superficie o artículo difíciles de limpiar en áreas de trabajo cercanas; se deben realizar trabajos para retirar el moho de una forma que minimice la dispersión de polvo y residuos; se deben desechar los materiales usando bolsas plásticas fuertes y limpiar el polvo visible de los trabajos de remoción del moho con métodos de limpieza húmeda o aspiración HEPA y se deben documentar todas las medidas correctivas usadas para las infracciones por moho.

¿Qué prácticas de trabajo se deben seguir para corregir las infracciones por alimañas?

Cuando se corrigen infracciones por alimañas, los propietarios deben darles a los ocupantes una copia del folleto del Departamento de Salud e Higiene Mental sobre el control seguro de plagas; deben solicitar a los ocupantes su apoyo para el tratamiento del manejo de plagas, preparando las cocinas, baños y otras habitaciones y estar dispuestos a escuchar cómo mantenerse libres de plagas; deben utilizar aplicaciones de pesticidas o dispositivos permitidos por las leyes estatales y federales; deben enmasillar y sellar los agujeros pequeños de menos de cuatro pulgadas de diámetro y también las grietas en las paredes o entre las paredes, en los gabinetes, pisos y en otros lugares en donde puedan tener acceso las alimañas; aspire HEPA en cocinas y baños, incluya las grietas y los electrodomésticos y se deben documentar todas las medidas correctivas usadas para corregir las infracciones por alimañas.

¿Qué es una Orden de corrección de AEP?

La Orden de corrección de AEP es una Orden Administrativa que contendrá una lista de las condiciones fundamentales que el propietario debe corregir. La Orden de corrección de AEP se enviará al propietario por correo, se colocará en el edificio y se presentará en la Oficina del Secretario del Condado.

¿Qué sucede si el propietario no cumple con la Orden de corrección de AEP y no corrige las condiciones fundamentales?

El HPD podría contratar a un contratista para que haga las reparaciones y le enviará la factura al propietario. Si el propietario no paga la cuenta esto resultará en la imposición de un gravamen en contra de la propiedad.

¿Se le notificará a los inquilinos si se determinó la participación de su edificio en el AEP?

Sí. El HPD colocará un aviso para notificar a todos los inquilinos acerca de la determinación de HPD de que la propiedad participe en el AEP. También se deberá notificar a los inquilinos si HPD va a realizar trabajos de reparación y el momento en que el edificio sea retirado del programa.

¿Qué tarifas impondrá HPD a las viviendas múltiples que participan en el AEP?

Las viviendas múltiples que sean seleccionadas para participar en el AEP y que no sean retiradas del programa en los cuatro primeros meses a partir del aviso inicial podrían quedar sujetas al pago de las siguientes tarifas:

- \$500 por unidad de vivienda cada seis meses, empezando en la fecha de inspección mayor del edificio, hasta una tarifa máxima de \$1,000 por unidad de vivienda, durante su participación en el AEP.
- \$200 por cualquier inspección realizada en la propiedad que ocasione la emisión de infracciones de clase "B" (peligroso) o "C" (inmediatamente peligroso).
- \$100 por cada nueva inspección de acuerdo a la certificación de corrección de la infracción o infracciones presentadas ante HPD cuando HPD encuentra que una o más de las infracciones no han sido corregidas.

Si no cumple con pagar estas tarifas, esto podría ocasionar que se impongan gravámenes en contra de la propiedad respectiva de acuerdo a HMC §27-2153(q).

¿Se reubicará a los inquilinos cuando HPD realice reparaciones?

No. HPD no tiene la intención de reubicar a los inquilinos mientras realiza cualquier trabajo de reparación necesario.

¿Qué sucede si HPD debe que hacer una reparación de emergencia o un reemplazo en los sistemas del edificio?

La selección de AEP puede resultar en inspecciones mayores, tarifas y trabajos extensos de reparación de parte de la ciudad con el fin de corregir las violaciones y las condiciones fundamentales si no cumple con tomar acción inmediata para que el edificio sea retirado del programa. La Ciudad está sujeta a las leyes relacionadas con la adquisición, contratación, salarios y otros asuntos que podrían hacer que el trabajo fuera significativamente más caro que el precio que usted podría obtener si realiza el trabajo o contrata a alguien para hacerlo. Los gastos incurridos por la Ciudad se le facturarán a usted y si no cumple con pagar, la Ciudad puede imponer un gravamen de impuestos en contra de la propiedad. HPD le facturará al propietario todos los costos de reparación. Si no cumple con hacer el pago, esto podría ocasionar que se impongan gravámenes en contra de la propiedad.

¿Con quién se pueden comunicar los inquilinos y propietarios de edificios en AEP si tienen alguna pregunta del AEP?

Los inquilinos y propietarios se pueden comunicarse con el coordinador de la comunidad nombrado para su edificio, llamando a la oficina del AEP al (212) 863-8262.

¿Será retirado un propietario si no tiene fondos suficientes para realizar los trabajos de reparación necesarios?

No. Una justificación de fondos insuficientes no garantiza que sea retirado del AEP.

¿Hay algún programa que pueda ayudar a que los propietarios obtengan el dinero necesario para hacer reparaciones?

El HPD tiene una variedad de programas que ofrecen préstamos a bajos intereses para los propietarios elegibles con el fin de hacer renovaciones de moderadas a mayores, en pequeños edificios ocupados o desocupados. Los propietarios que estén interesados en obtener un préstamo pueden comunicarse con la División de Conservación Financiera, en el (212) 863-6412.

¿Qué pueden hacer los propietarios para evitar que su propiedad sea seleccionada para participar en el AEP?

Puede evitar ser seleccionado para participar en el AEP al darle mantenimiento adecuado a su edificio, presentar el registro de propiedad válido y vigente ante HPD, y corregir y certificar todas las infracciones de HPD. Para que se puedan retirar las infracciones vencidas de los registros del HPD, debe solicitar que HPD realice una Inspección de Solicitud de retiro de AEP. Para obtener información sobre la Inspección de Solicitud de retiro de AEP, visite el sitio web de HPD en www.nyc.gov/hpd.