

Preguntas frecuentes

¿Qué tipos de propiedades deben presentar Declaraciones de Registro de la Propiedad (Property Registration Statements) ante el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD)?

Se debe presentar una Declaración de Registro de la Propiedad anual en los siguientes casos:

- Todas las propiedades residenciales con tres o más unidades, incluidos los hoteles, condominios y cooperativas.
- Las viviendas de una y dos familias, en los casos en que ni el propietario ni ningún miembro de su familia ocupen dicha vivienda.

¿Cuáles son las sanciones por no registrar una vivienda?

El incumplimiento de la presentación de un registro de la propiedad da lugar a la emisión de un aviso de solicitud de información. Las sanciones civiles por el incumplimiento de esta obligación, que pueden ser impuestas por el Tribunal de Vivienda (Housing Court), van desde los \$250 a los \$500.

Si la propiedad cuenta con tres o más unidades, no podrá interponer un recurso por falta de pago contra un inquilino en el Tribunal de Vivienda. No se le permitirá certificar la corrección de las infracciones del HPD, ni presentar una solicitud de anulación ni la reemisión de una infracción.

¿Quién debe registrarse?

Debe registrarse el propietario del edificio.

¿Cómo se validan los registros de la propiedad?

Un registro de la propiedad válido requiere lo siguiente: 1) el pago de \$13 por año al Departamento de Finanzas (Department of Finance, DOF) y 2) la presentación ante el HPD de un Formulario de Registro de la Propiedad debidamente cumplimentado.

¿En qué beneficia a los propietarios la presentación de una Declaración de Registro de la Propiedad?

El Código de Mantenimiento de Viviendas de New York City (New York City Housing Maintenance Code) ordena el registro de la propiedad ante el HPD. Dicho registro les brinda a los propietarios la oportunidad de ser contactados por el HPD y de recibir notificaciones acerca de cualquier infracción y emergencia en la propiedad. La pronta notificación le permitirá al propietario realizar las reparaciones pertinentes y evitar tanto el inconveniente como el costo que podría ocasionar que el HPD realice dichas reparaciones de emergencia. Además, al registrar una propiedad se puede evitar la emisión de infracciones y de sanciones civiles por no hacerlo. Muchos otros organismos de la ciudad utilizarán los registros del HPD para obtener información de contacto en el caso de una emergencia y durante situaciones de emergencia en toda la ciudad. El municipio podría utilizar la información de contacto en los archivos para proporcionar información valiosa o asistencia comunitaria.

¿Cuándo debo registrar la propiedad?

Anualmente, entre el 21 de mayo y el 1 de septiembre de cada año.

En cualquier momento del año, en caso de que haya un cambio en la información de registro.

No bien realice la compra de una propiedad residencial que cumpla con los criterios de registro.

¿Qué información debe brindar el propietario para registrar una vivienda?

La declaración de registro debe incluir el nombre, la dirección y el número de teléfono particular y laboral del propietario; si el propietario de la vivienda múltiple es una Sociedad Anónima, se deben incluir los nombres y las direcciones de todas las personas que posean más del 25 por ciento de dicha compañía; si el propietario es una Sociedad de Responsabilidad Limitada, se debe incluir el nombre y la dirección comercial de la Sociedad y el nombre y la dirección laboral de cada socio limitado cuya participación en la empresa supere el 25 por ciento; nombre, dirección y número de teléfono del agente administrador; y un número de teléfono dentro del área metropolitana donde pueda encontrarse en cualquier momento, dentro de lo razonable, al propietario o al agente administrador.

¿Por qué debo indicar mi dirección de correo electrónico?

Si bien no es necesaria, el HPD solicita la dirección de correo electrónico para ayudar al organismo a contactar al agente o al propietario. Tras haber recibido una queja, se enviarán avisos electrónicos (eNotices) al propietario. Este servicio le permite al propietario saber qué situaciones deben solucionarse antes de que se lleve a cabo una inspección. El HPD planea, además, comenzar a enviar estos avisos cuando se emitan infracciones. Los propietarios seguirán recibiendo los avisos sobre infracciones en sus correos, pero la eNotice le permitirá al propietario responder rápidamente las infracciones y certificarlas de manera oportuna. Estos avisos se utilizarán también para recordarles a los propietarios toda la información y los vencimientos del registro de la propiedad.

¿Es la oficina de correo postal de los Estados Unidos una dirección comercial aceptable a los efectos del registro de la propiedad?

No. Al momento de registrar una propiedad, las siguientes no se consideran direcciones comerciales válidas: una casilla de correo del Servicio Postal de los Estados Unidos (United States Postal Service, USPS), una casilla de correo de un servicio de correo privado, ni ninguna dirección donde se presten servicios similares.

¿Dónde puede obtener el propietario un Formulario de Registro de la Propiedad?

Los formularios de registro pueden obtenerse en el sitio web del HPD (www.nyc.gov/hpd) a través del Sistema en Línea de Registro de la Propiedad (Property Registration Online System, PROS). Estos formularios también se encuentran disponibles en todas las oficinas municipales de la División de Aplicación de Códigos (Borough Code Enforcement), o puede comunicarse con nuestra Unidad de Asistencia de Registros (Registration Assistance Unit, RAU) llamando al (212) 863-7000 o ir personalmente a la Unidad, ubicada en 100 Gold Street, Manhattan.

¿Quién debe firmar la Declaración de Registro de la Propiedad?

El propietario es quien debe firmar la Declaración de Registro de la Propiedad o, si el propietario es una Sociedad Anónima, deberá firmarla algún directivo de la sociedad. El agente administrador también debe firmar la Declaración de Registro de la Propiedad, con el fin de manifestar su consentimiento para tal designación.

Si un propietario cambia de dirección, ¿debe modificar la Declaración de Registro de la Propiedad?

Sí. El propietario debe cambiar la Declaración de Registro de la Propiedad dentro de los cinco días en caso de que haya un cambio en su dirección, un cambio en la lista de los directivos de la empresa, una modificación en la dirección de cualquiera de los directivos mencionados o una modificación en la información del agente administrador. La actualización de la información en una declaración de registro no tiene costo alguno.

¿A quién debería contactar el propietario en caso de necesitar asistencia con el proceso de registro?

Los propietarios que tengan dudas o necesiten ayuda con el proceso de registro pueden comunicarse por teléfono con la Unidad de Asistencia de Registros llamando al (212) 863-7000 o enviar un correo electrónico a register@hpd.nyc.gov.

¿Qué responsabilidades tiene un agente administrador?

El propietario designa al agente administrador para que supervise y se haga responsable del mantenimiento y funcionamiento de la vivienda y para que autorice, en nombre del propietario, la solución de cualquier situación de emergencia o la realización de las reparaciones de emergencia.

¿Existe algún requisito para ser designado agente administrador?

Sí. Un agente administrador debe ser una "persona natural" mayor de 21 años y debe residir en la ciudad o asistir, de modo habitual y regular, a una oficina comercial dentro de la ciudad. Cualquier propietario o ejecutivo de la empresa que reúna los requisitos puede ser designado para actuar como agente administrador y ser registrado como tal.

¿Qué debería hacer el propietario en caso de que el agente administrador muera, sea declarado incompetente por un tribunal o se mude fuera de New York City?

El propietario debe designar a un nuevo agente administrador. El propietario tendrá ocho días para presentar una declaración ante el HPD donde designe al nuevo agente administrador.

Soy propietario de una vivienda de una o dos familias que ya está registrada. Sin embargo, ahora vivo en dicha propiedad y ya no es necesario que la registre. ¿Cómo informo esta situación al HPD?

Debe presentar ante el HPD un Formulario de Vivienda Particular - Exonerada de Registro. Este formulario está disponible en el sitio web www.nyc.gov/hpd. Una vez que el HPD reciba y procese el formulario, se le notificará que ya no es necesario registrarla. Se ajustará cualquier pago pendiente del año de registro vigente.

Soy propietario de un hotel. ¿Debo registrar mi propiedad?

Sí, los hoteles se consideran viviendas multifamiliares transitorias.

Soy propietario de un apartamento. ¿Debo registrarlo?

No, como propietario de una sola unidad no es preciso registrarla. Sin embargo, es preciso que el consejo de administración del condominio se registre en nombre del edificio.

Tengo acciones en una cooperativa. ¿Debo registrar mi unidad?

No, como accionista individual no es preciso registrar su unidad. Sin embargo, el consejo directivo de la cooperativa debe registrarse en nombre de la cooperativa.

Era copropietario de una propiedad y el otro propietario murió. ¿Qué debo hacer para registrarla?

El Formulario de Registro de la Propiedad puede permanecer con titularidad conjunta con ambos nombres hasta que se otorgue una nueva escritura con el nombre del propietario sobreviviente.

El propietario murió y ahora hay un nuevo albacea testamentario para la propiedad. ¿Cómo debe registrarse esta propiedad?

En caso de existir un albacea testamentario, esto se indica en la opción "OTRO" de la Sección 2 del Formulario de Registro de la Propiedad. Escriba "Albacea" en la línea en blanco y pase a la Sección 5, "Cualquier tipo de propietario a excepción del individual" y a la Sección 5A1 "Persona responsable n.º 1" y complete la información correspondiente. Además, es necesario completar los campos de las secciones 6, 8, 10, 11 y 12.

Mi propiedad no es un edificio residencial y no es necesario registrarla, pero recibí una factura del DOF por un registro de propiedad. ¿Qué debo hacer?

Si considera que el DOF le envió una factura con un cargo indebido por un registro de propiedad, comuníquese con el HPD por teléfono llamando al (212) 863-7000 o envíe un correo electrónico a register@hpd.nyc.gov. Proporcione los datos de la ciudad, la dirección de la propiedad y las personas que habitan actualmente en la vivienda. En caso de que el HPD determine que no es necesario registrar dicha propiedad, este le solicitará al DOF que quite el cargo.

Si bien ya no soy el propietario, sigo recibiendo avisos de registro del HPD. ¿Qué puedo hacer?

Aquellos propietarios que hayan vendido sus propiedades podrán solicitar que el HPD anule sus últimas Declaraciones de Registro de la Propiedad válidas completando y enviando debidamente (junto con la documentación requerida) una Solicitud de Anulación de Registro. Esta solicitud se encuentra disponible en el sitio web www.nyc.gov/hpd.

Mi propiedad no figura en el sitio web del HPD. ¿Cómo puedo registrarla?

Envíe un correo electrónico al HPD a register@hpd.nyc.gov y proporcione los datos de su ciudad, dirección, manzana y lote, además de su información de contacto. El HPD buscará su propiedad, agregará la información a la base de datos y generará un Formulario de Registro de la Propiedad para usted.

No veo ningún cargo en mi estado de cuenta en relación con el registro de la propiedad. ¿Por qué?

Si el cargo no se factura durante el ciclo de estado de cuenta del mes de julio, no será necesario que realice el pago hasta el próximo ciclo. Esto puede ocurrir si su propiedad tiene un crédito para la inscripción o si ya se había enviado la factura anual cuando se asentó en los registros del HPD que la propiedad debía registrarse.

Errores frecuentes que deben evitarse al presentar un registro de propiedad:

- **Envío del pago al HPD junto con el formulario:** esto retrasará el procesamiento de su formulario, ya que el HPD deberá enviar el pago al Departamento de Finanzas para que se lo apliquen a los cargos de la propiedad.
- **No se proporcionan todas las direcciones:** se deben proporcionar las direcciones residenciales y laborales, y los números de teléfono de todas las personas que figuran en las secciones 5 y 6. La dirección laboral puede ser la misma que la dirección residencial (pero deben completarse en los recuadros) en caso de que se realicen negocios relacionados con la propiedad en la dirección residencial.
- **Las firmas en las secciones 11 y 12 no coinciden con los nombres de las personas que figuran en las secciones del formulario Agente (Sección 6) y Propietario (Sección 5). Las fechas no se encuentran junto a cada firma.**
- **La dirección comercial del agente administrador no es una dirección de NYC.** La ley dispone que el agente administrador tenga una dirección comercial en NYC.

Ya he registrado mis viviendas para alquiler. ¿Por qué se me solicita volver a registrarlas?

La División de Vivienda y Renovación Comunitaria (Homes and Community Renewal) del estado de Nueva York exige la inscripción de alquileres. Ese proceso es distinto del que se realiza para el Registro Anual de Propiedades (Annual Property Registration) de New York City. Los edificios de alquiler controlado deben completar ambos procesos.

Necesito una copia certificada del registro de mi propiedad para el tribunal. ¿Cómo puedo hacer para conseguir este documento?

Las copias certificadas tienen un costo de \$8. El pago puede realizarse mediante un cheque personal, un cheque certificado o (en caso de retirarlo personalmente) con tarjeta de crédito.

Si su propiedad ya se encuentra debidamente registrada, puede hacer lo siguiente:

Enviar un Formulario de Solicitud de Copia Certificada (se encuentra disponible en el sitio web www.nyc.gov/hpd en la pestaña Propietario, o puede llamar a la Unidad de Asistencia de Registros).

Visitar alguna de nuestras oficinas distritales de la División de Aplicación de Códigos (Code Enforcement Borough Offices).

Visitar nuestra Unidad de Asistencia de Registros.

En caso de que su propiedad no esté debidamente registrada y necesite presentar una solicitud de registro y obtener una copia certificada ese mismo día, deberá visitar nuestra oficina de Unidad de Asistencia de Registros ubicada en 100 Gold Street, Manhattan.