

**AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA ALQUILADA**

**Preguntas frecuentes sobre el programa temporal
Cambios en las Normas de Calidad de la Vivienda (2 de noviembre de 2020)**

NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA HQS (POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)

1. ¿Qué son las HQS?

Las HQS son los requisitos mínimos establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) que todas las unidades de vivienda deben cumplir antes de que una familia pueda ocupar la unidad y mientras reciben la asistencia de la Sección 8. Es responsabilidad del Propietario mantener la unidad y el edificio de acuerdo con las HQS. Para obtener más información sobre las HQS, por favor, visite:

<https://www1.nyc.gov/site/nycha/section-8/housing-quality-standards.page>.

2. ¿Qué cambios temporales del programa está haciendo NYCHA en relación con las HQS en respuesta al estado de emergencia por el COVID-19?

- a) NYCHA ha suspendido todas las inspecciones de las HQS hasta nuevo aviso.
- b) NYCHA aceptará una certificación del propietario para las inspecciones iniciales (por ejemplo, nuevos alquileres, transferencias y restauraciones). NYCHA volverá a inspeccionar cuando sea seguro hacerlo.
- c) NYCHA aceptará una certificación del propietario para los nuevos alquileres que no pasaron la inspección inicial con condiciones que no pongan en peligro la vida. NYCHA volverá a inspeccionar cuando sea seguro hacerlo.
- d) Las violaciones a las HQS que ponen en peligro la vida (también conocidas como "violaciones de 24 horas") deben ser corregidas. NYCHA aceptará temporalmente un formulario de certificación NE-2 y un(os) comprobante(s) o *ticket(s)* de orden(es) de trabajo realizada(s) o una factura pagada de un proveedor que haya hecho las reparaciones para verificar las reparaciones realizadas para las violaciones de 24 horas citadas, durante inspección de las HQS hecha el 31 de diciembre de 2019 o después.
- e) NYCHA está extendiendo temporalmente el plazo para tratar las violaciones a las HQS que no ponen en peligro la vida, hasta nuevo aviso, para las inspecciones realizadas el 15 de febrero de 2020 o después.

INSPECCIONES INICIALES

1. ¿Qué es una inspección inicial?

Las inspecciones iniciales se llevan a cabo para un nuevo alquiler (nuevos alquileres, transferencias y restauraciones) al presentar una Solicitud de Aprobación de Alquiler (RFTA, por sus siglas en inglés). Las unidades deben cumplir con los estándares de las HQS antes de que NYCHA pueda aprobar una RFTA y establecer un contrato de pago de asistencia para la vivienda con un propietario.

3. Dado que las inspecciones iniciales se suspenden durante el estado de emergencia por el COVID-19, ¿cómo confirmará NYCHA que una unidad cumple con las normas HQS con el fin de aprobar una RFTA?

Normalmente se requiere que NYCHA realice una inspección HQS antes de llevar a cabo un nuevo alquiler de la Sección 8.

Como alternativa a una inspección en persona, NYCHA aceptará por correo electrónico:

- a) Una Certificación del Propietario para la Inspección Inicial completada (Certificación Provisional Debido al COVID-19) (este formulario certifica que las condiciones en la futura unidad, que se dará en alquiler, cumplen con las HQS federales y que el propietario no tiene bases razonables de tener conocimiento de que existen condiciones que ponen en peligro la vida en la futura unidad, que se dará en alquiler, ni en las áreas de espacio público del edificio); y
- b) Un boceto del plano de la planta que incluya las dimensiones de cada habitación.

NYCHA inspeccionará la unidad para confirmar que cumple con las HQS federales cuando sea seguro hacerlo.

4. ¿Cómo presento una Certificación del Propietario para la Inspección Inicial completa (Certificación Provisional Debido al COVID-19), formulario de NYCHA número 059.314A?

La Certificación del Propietario para la Inspección Inicial (Certificación Provisional Debido al COVID-19), formulario de NYCHA número 059.314A, se incluirá en el paquete de alquiler o se enviará por correo electrónico. Los propietarios deben presentar la Certificación del Propietario para la Inspección Inicial completa (Certificación Provisional Debido al COVID-19), formulario de NYCHA número 059.314A, por correo electrónico a S8.rtu@nycha.nyc.gov. NYCHA revisará el formulario y, si se aprueba, y si la unidad es apta para el alquiler por parte de la Sección 8, autorizará su alquiler y comenzará los pagos de asistencia para la vivienda.

5. ¿Qué pasa si el formulario de Certificación del Propietario para la Inspección Inicial (Certificación Provisional Debido al COVID-19) no se llena correctamente?

Si el formulario no está completo, el personal de NYCHA se pondrá en contacto con usted para que vuelva a presentar el formulario. Sin embargo, suministrar declaraciones o información falsa a NYCHA en la Certificación del Propietario para la Inspección Inicial (Certificación Provisional Debido al COVID-19) es sancionable según las leyes federales y locales y es motivo de la no aprobación del alquiler o terminación del contrato de pagos de asistencia para la vivienda.

Por favor, asegúrese de que todas las habitaciones cumplan con los requisitos mínimos de 80 pies cuadrados (aprox. 7.4 metros cuadrados) (8 pies x 10 pies, aprox. 2.4 metros x 3 metros). Si al momento de la inspección alguna de las habitaciones no cumple con este requisito, NYCHA ajustará los pagos del subsidio de manera retroactiva para reflejar la norma de pago para el número de habitaciones que cumplen con este requisito y puede requerir que el inquilino se mude.

Si se encuentra alguna otra violación en la inspección de seguimiento, el Propietario tendrá la oportunidad de hacer cualquier reparación necesaria de acuerdo con los requisitos normales del cronograma de las HQS.

6. Si mi unidad no pasó la inspección inicial, pero el alquiler fue aprobado por condiciones que no ponen en peligro la vida, ¿cómo confirmo que se han hecho las reparaciones?

NYCHA aceptará una certificación del propietario para los nuevos alquileres que no pasaron la inspección inicial con condiciones que no pongan en peligro la vida. Debido al estado de emergencia por el COVID-19, hasta nuevo aviso, NYCHA les está permitiendo temporalmente a los propietarios cuya unidad no pasó la inspección inicial por violaciones que no ponen en peligro la vida, certificar que las reparaciones se han hecho. Los propietarios deben presentar la Certificación de Reparaciones Realizadas NE-2, formulario de NYCHA número 059.307 a través de la Extranet de propietarios

NYCHA volverá a inspeccionar la unidad cuando sea seguro hacerlo.

CERTIFICACIÓN HQS DE LAS REPARACIONES REALIZADAS POR VIOLACIONES DE 24 HORAS/QUE PONEN EN PELIGRO LA VIDA

1. ¿Qué es una Certificación de Reparaciones Realizadas?

Una certificación de reparaciones realizadas es un documento que atestigua que las violaciones a las HQS observadas durante una inspección de NYCHA han sido corregidas en la unidad o edificio.

Durante una inspección de las HQS, si se encuentran violaciones a las HQS en una unidad, se le notificará al propietario a través de la Carta al Propietario NE-1, Condiciones Peligrosas (formulario de NYCHA número 059.307B). Una vez que las deficiencias sean corregidas, el propietario podrá presentar una certificación de reparaciones realizadas para las violaciones que no ponen en peligro la vida (Certificación de Reparaciones Realizadas NE-2, formulario de NYCHA número 059.307) a través de la Extranet del Propietario.

Si se encuentran violaciones a las HQS en un espacio público del edificio, el propietario será notificado a través de la Carta al Propietario NE-1PS, Violaciones a las HQS, Espacio Público (formulario de NYCHA número 059.348A). Una vez que las deficiencias sean corregidas, el propietario podrá llenar una certificación de reparaciones realizadas para las violaciones que no ponen en peligro la vida (Notificación de Reparaciones Realizadas al Edificio NE-2PS, formulario de NYCHA número 059.348) a través de la Extranet del Propietario.

2. ¿Qué son las violaciones de 24 horas?

Las violaciones de 24 horas son aquellas que presentan un riesgo para la vida, que incluyen:

- Edificio en peligro inminente de colapso
- Rejas de ventanas ilegales en las escaleras de incendios
- Detectores de humo o monóxido de carbono perdidos o inutilizables
- Fuga de gas
- Fumar/provocar chispas/alambrado expuesto que podría resultar en una descarga eléctrica o corto circuito, o fuego
- Daños severos por fuego
- No hay medios alternativos de salida

3. ¿Cómo certifico las reparaciones para las violaciones de 24 horas?

En circunstancias normales, NYCHA no acepta certificaciones por violaciones de 24 horas y en su lugar debe volver a realizar una inspección. Sin embargo, durante el estado de emergencia por el COVID-19, NYCHA aceptará una certificación para confirmar que las violaciones de 24 horas han sido corregidas para las violaciones de 24 horas citadas, durante una inspección de las HQS hecha el 31 de diciembre de 2019 o después. Las certificaciones no serán aceptadas para los casos que fueron suspendidos debido a una inspección fallida realizada antes del 31 de diciembre de 2019.

Para hacer esto:

- a) Visite el Extranet del propietario en <https://eapps.nycha.info/owners> e inicie la sesión
- b) Revise la Carta de NYCHA número 059.307B al Propietario: Condiciones Peligrosas NE-1 Inspección o Notificación de Reparaciones Realizadas a Edificios NE-1PS.
- c) Complete la Certificación de Reparaciones Realizadas
- d) Suba el(los) comprobante(s) o *ticket(s)* de la(s) orden(es) de trabajo a la plataforma web o la factura pagada de un proveedor que haya hecho las reparaciones. La orden de trabajo o factura pagada debe incluir la dirección del inquilino de la Sección 8 (incluyendo el número de la unidad), la fecha en que se realizó el trabajo y la descripción de las reparaciones realizadas.
- e) Envíe el formulario completo y la documentación de soporte a través de la Extranet de los propietarios

4. ¿Cuándo se aceptará la certificación de las reparaciones para las violaciones de 24 horas?

NYCHA sólo aceptará la certificación de las reparaciones si:

- La firma del propietario está en la certificación;
- Se presenta(n) el(los) comprobante(s) o *ticket(s)* de las órdenes de trabajo o facturas pagadas que incluyan: i) la dirección del inquilino de la Sección 8 (incluyendo el número de la unidad); ii) la fecha en que se realizó el trabajo; y iii) la descripción de las reparaciones realizadas;
- No hay ningún desacuerdo por parte del inquilino sobre las violaciones que se están corrigiendo; y
- El caso fue suspendido por una inspección fallida que se llevó a cabo el 31 de diciembre de 2019 o después.

5. ¿Qué debo hacer si mi inquilino no me permite el acceso a la unidad para reparar las deficiencias de las HQS?

Los propietarios tendrán un tiempo adicional para hacer reparaciones para las violaciones que no pongan en peligro la vida.

Las violaciones que ponen en peligro la vida deben ser corregidas 24 horas después de la inspección fallida. Si el inquilino rechaza el acceso a su unidad para corregir una violación que amenace su vida, envíe una carta solicitando el acceso a la unidad por correo certificado y suba una copia de esta carta dirigida a NYCHA a la Extranet del Propietario, junto con la Certificación, indicando que el inquilino rechazó el acceso a la unidad.