

PROGRAMA PILOTO DE CONVERSIÓN DE SÓTANOS EN APARTAMENTOS

Guía de recursos para propietarios de viviendas



El programa es administrado por el Departamento de Conservación y Desarrollo de Viviendas (HPD por sus siglas en inglés) de la ciudad de Nueva York, en asociación con Cypress Hills Local Development Corporation (CHLDC), una organización local sin fines de lucro que presta servicios en Cypress Hills y East New York desde 1983.

CHLDC proporcionará asistencia técnica al administrar y ocuparse del proceso de desarrollo previo y construcción en nombre del propietario para convertir el sótano o bodega en un apartamento con certificado de habilitación emitido por el Departamento de Edificación (DOB por sus siglas en inglés) de la Ciudad de Nueva York.. CHLDC también brindará orientación y asistencia a lo largo de todo el proceso de solicitud y obtención del préstamo.



CÓMO USAR ESTA GUÍA

La guía del programa piloto de conversión de sótanos en apartamentos (Basement Apartment Conversion Pilot Program) es un recurso que provee un resumen, políticas y preguntas frecuentes relacionadas con el programa para los propietarios de viviendas elegibles.

Cómo trabajar con su consejero(a) de vivienda

Cypress Hills Local Development Corporation le asignará un consejero(a) de vivienda al propietario que le guiará a lo largo del proceso, por ejemplo, para:

- proporcionarles información sobre cómo convertir un sótano o bodega en un apartamento
- determinar los plazos de préstamos más asequibles
- reunir toda la documentación necesaria para completar el paquete de préstamo y cerrar un préstamo para comenzar la construcción
- responder a las preguntas de los propietarios de viviendas o inquilinos a lo largo del proceso de construcción
- proporcionar capacitación financiera y entrenamiento para propietarios para que a largo plazo puedan mejorar sus finanzas y administrar el apartamento nuevo.

ÍNDICE

Capítulo 1

Introducción 4

Capítulo 2

Proceso del programa 8

Paso 1: Participación y expresión de interés

Paso 2: Verificación previa

Paso 3: Evaluación de la vivienda

Paso 4: Solicitud

Paso 5: Alcance de la obra y planos arquitectónicos

Paso 6: Paquete de préstamo y cierre

Paso 7: Construcción

Capítulo 3

Derechos y responsabilidades
del arrendador e inquilino 26

Capítulo 4

Otra información importante 30

Apéndice

Hoja de condiciones del préstamo 37

Lista de verificación para el préstamo 42

Lista de verificación para el cierre 45



CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN

El programa piloto de conversión de sótanos en apartamentos (BACPP) (“el programa” o “el programa piloto”) es un programa piloto en East New York y Cypress Hills creado para ayudar a los propietarios con viviendas de una a tres familias, cuyos ingresos son bajos y medios, a convertir su sótano o bodega en un apartamento seguro. Los propietarios de viviendas elegibles podrán acceder a préstamos sin interés o con tasas de interés bajas, posiblemente condonables, de hasta \$120,000 para ayudar a pagar los costos de la construcción.

El programa tiene el objetivo de crear una vivienda segura para sus ocupantes, y darles a los propietarios de vivienda la oportunidad de tener un ingreso por alquiler.

Viviendas de una unidad que agregan una nueva unidad

El programa piloto se basará en las modificaciones a las normas del Código de Edificación de la Ciudad de Nueva York, detalladas en Ley Local Int. 1004 para una vivienda de una unidad que se convierta en dos unidades, ya que la conversión de un sótano o bodega en un apartamento es un incremento de unidades. Las modificaciones del código respetan los más altos estándares en materia de salud y seguridad para los ocupantes de estos apartamentos recientemente creados.

Viviendas de dos o tres unidades que agregan una nueva unidad

Ley de Vivienda Múltiple (Multiple Dwelling Law, MDL) tiene jurisdicción sobre una vivienda de dos unidades que se convierte en una de tres unidades o una vivienda de tres unidades que se convierte en una de cuatro unidades, al convertir el sótano o bodega en un apartamento. El programa también proporcionará préstamos sin interés o con tasas de interés bajas, posiblemente condonables, a propietarios que están dentro de la jurisdicción de la Ley de Vivienda Múltiple (ver página 30 para obtener más información sobre MDL)



Los beneficios

de participar en el programa que permite convertir un sótano o bodega en un apartamento rentable incluyen:

- Posibilidad de tener ingresos por alquiler
- Préstamos sin interés o con tasas de interés bajas, posiblemente condonables, para ayudar a pagar los costos de la construcción
- Aumento en el valor o plusvalía de la propiedad
- Creación de un espacio adicional seguro, legal y habitable para sus ocupantes.
- No se va a requerir tasas municipales para obtener un permiso de construcción
- Se proporcionan servicios de reubicación a aquellos elegibles
- CHLDC administrará todo el proceso en nombre del propietario de la vivienda
- Contratistas, arquitectos y terceros precalificados

Elegibilidad

Para que el propietario de vivienda pueda ser elegible para el programa piloto debe:

- Ser propietario de una vivienda de una, dos o tres unidades en East New York o Cypress Hills (Distrito Comunitario 5 en Brooklyn).
- Ocupar la vivienda como su residencia principal. Se define residencia principal como vivienda en la que se reside 270 días al año.

• Los propietarios son elegibles según el tamaño y los ingresos brutos anuales del grupo familiar (figura 1), el cual no puede superar el 165% del ingreso medio del área (AMI por sus siglas en inglés). Todos los miembros del grupo familiar que reciban un ingreso deben ser incluidos en el cálculo del ingreso. El ingreso medio es definido cada año por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD por sus siglas en inglés)

fig. 1

Tamaño de la familia	165% de AMI
1	\$123,255
2	\$140,910
3	\$158,565
4	\$176,055
5	\$190,245
6	\$204,470
7	\$218,460
8	\$232,485

- Cumplir con los requisitos de zonas para viviendas de una, dos o tres unidades.
- Las viviendas en el área sombreada de gris en el mapa, (ver figura 2), pueden calificar para el programa si cumplen con todos los requisitos de elegibilidad. Las viviendas en el área sombreada de azul, no califican para la conversión de sótano o bodega porque están en una zona sujeta a riesgo de inundaciones futuras. El programa determinará si la vivienda está sujeta a riesgo de inundaciones futuras.

Figura 2: Área de elegibilidad

Viviendas en el área sombreada de gris pueden calificar para el programa si cumplen con los requisitos de elegibilidad. Viviendas en el área sombreada gris no califican para la conversión porque están en una zona sujeta a riesgo de inundaciones futuras.



CAPÍTULO 2

PROCESO DEL PROGRAMA

En este capítulo se proporcionará una guía paso a paso del proceso requerido para convertir un sótano o bodega en un apartamento rentable.

Este es un programa piloto sujeto a limitaciones de tiempo y espacio, de modo que es fundamental que los propietarios de vivienda cumplan los plazos, asistan a las citas programadas y proporcionen la información que se les solicita para participar en el programa. Si se demora en presentar la información para el programa o en permitir el acceso a la vivienda, podría quedar fuera del programa.

Guía paso a paso



Paso 1

Participación y expresión de interés

La alcaldía contacta a los propietarios de viviendas si se consideran preliminarmente elegibles para el programa en función del cumplimiento con la zona y de la titularidad. El personal de la alcaldía se comunicará con el propietario de vivienda directamente para evaluar la elegibilidad y proporcionar más información sobre el programa. Cypress Hills Local Development Corporation luego se comunicará con el propietario de vivienda si los resultados preliminares determinan que es elegible.

¿Sabía?

Los propietarios de viviendas potencialmente elegibles identificados por la alcaldía ya recibieron una correspondencia o llamada telefónica. Si un propietario de vivienda no recibió ninguna notificación y cree que podría ser elegible, puede visitar hpd.nyc.gov/basementconversion para expresar su interés en participar en el programa piloto.

La participación en el programa está supeditada a la elegibilidad y no puede garantizarse. Los propietarios se seleccionarán en función de su elegibilidad para el programa y la viabilidad de su sótano o bodega de convertirse en un apartamento seguro y habitable. Para obtener más detalles sobre elegibilidad, mire los siguientes pasos.

Si un postulante quiere que otra parte se comunique o tome decisiones en su nombre, debe completar el formulario de comunicación designado o presentar la documentación de poder notarial.

Paso 2

Verificación

¿Sabía?

La información recopilada durante la verificación física previa es preliminar. En esta etapa no se determina de manera definitiva si un propietario de vivienda puede participar en el programa.

Todos los titulares de escritura deben saber que si obtienen un préstamo a través del programa piloto, se constituirá un derecho de retención sobre la propiedad por el plazo que dure el préstamo. Se debe proporcionar por escrito el consentimiento de los titulares de escritura. CHLDC proporcionará más información.

Si un titular de escritura no reside en la vivienda, debe proporcionar confirmación de su residencia y consentimiento de la deuda sobre la propiedad.

En caso de que una de las partes haya fallecido, incluya el certificado de defunción.

Cypress Hills Local Development Corporation se contactará con el propietario de la vivienda para realizar una verificación previa de dos pasos que permita confirmar la elegibilidad sobre la base de 1) residencia principal, titularidad e ingreso, la cual requiere una reunión con el miembro del equipo de CHLDC para que lleve la documentación y 2) viabilidad de conversión del sótano o bodega en un apartamento, la cual requiere acceso a la propiedad (“verificación física previa”).

CHLDC puede solicitar al propietario de la vivienda que firme un formulario de “derecho de ingreso” para permitir a CHLDC y su socio, Restored Homes, que ingresen a la propiedad para realizar la verificación física previa.

Si se considera que el propietario de vivienda es elegible sobre la base de su ingreso, confirmación de su residencia principal y titularidad, CHLDC y su socio, Restored Homes, visitarán la propiedad aproximadamente entre 30-45 minutos para realizar una verificación física previa para evaluar de manera preliminar la viabilidad de convertir el sótano o bodega en un apartamento teniendo en cuenta las siguientes características:

- Si la vivienda cumple con los requisitos de estacionamiento.
- Si tiene espacio suficiente para cumplir con los requisitos de ventanas y salidas, que incluyen pasillos adecuados hacia la calle.
- Si se observa que el sótano o bodega está al menos dos pies por encima del cordón
- Si se observan otras dificultades que podrían impedir la conversión del sótano o bodega en un apartamento.

Paso 3

Evaluación de la vivienda

Una vez que el propietario de vivienda haya pasado la verificación previa inicial en el Paso 2, recibirá la aprobación para una evaluación de la vivienda, en la que se examina con más detalle la viabilidad física y financiera de convertir un sótano o bodega en departamento.

Información física

Cypress Hills Local Development Corporation y sus socios tendrán que ingresar al sótano o bodega por 1 hora o 1 hora y media para tomar medidas y observar las características físicas del espacio. Se realizará un cálculo preliminar de los costos para la conversión del sótano o bodega.

Información financiera

En la evaluación de la vivienda también se requiere algo de información básica sobre las finanzas del propietario, como deudas, gastos y cualquier fondo disponible. Se evalúan las finanzas del propietario de la vivienda porque si el costo estimado de la construcción supera los \$120,000, el propietario tendrá que aportar fondos propios al proyecto u obtener un préstamo privado. El programa puede hacer una evaluación preliminar sobre si un propietario cumple los requisitos para obtener un préstamo privado que ayude a aportar a la construcción.

Una vez completada, se asignará una puntuación en función de la información recopilada. Esta puntuación ayudará a evaluar si la vivienda es elegible para una conversión de sótano o bodega, pero el NYC Departamento de Conservación y Desarrollo de Viviendas emitirá la determinación definitiva sobre qué vivienda puede avanzar en el proceso.



¿Cómo se califica la evaluación de la vivienda?

El programa analizará la información física y financiera recopilada tras la evaluación de la vivienda y asignará una puntuación sobre la base de la viabilidad de la conversión de un sótano o bodega. Por ejemplo, algunas viviendas requerirán una inversión significativa en construcción para convertir un sótano o bodega en un apartamento, cuyo costo aproximado es más de \$120,000 (monto máximo del préstamo que el programa puede proporcionar). Si el propietario de la vivienda no tiene fondos para pagar el monto estimado que supere los \$120,000, el proyecto no es viable y recibirá una puntuación baja.

¿Cuándo sabré si soy elegible para el programa?

Una vez que se haya completado el análisis de evaluación de la vivienda, el propietario de la vivienda recibirá una notificación sobre la decisión en un lapso de al menos tres semanas o más. CHLDC mantendrá al propietario de la vivienda al tanto, según sea necesario.

¿Sabía?

Si un propietario de vivienda reúne los requisitos para el programa piloto, se garantizará que los términos del préstamo sean asequibles en función de su información financiera actual.

Si se concluye que un propietario de vivienda no reúne los requisitos para el programa piloto, podrá acceder a otros programas que le ayuden con otros problemas en su vivienda y los consejeros de viviendas de CHLDC pueden brindarle su asistencia.

La información recopilada durante la evaluación de la vivienda es preliminar. En esta etapa no se determina de manera definitiva si un propietario de vivienda puede participar en el programa, ya que durante la evaluación de vivienda el costo de la construcción que se calculó fue solo un estimado. En el 5to paso (página 15) se determinará el costo final de la construcción y se tomará la decisión definitiva si un propietario de vivienda puede participar.

Paso 4 _____

Solicitud

Si tras la evaluación, se determina que la vivienda es viable para una conversión de sótano o bodega en un apartamento, el propietario de dicha vivienda recibirá una notificación de CHLDC, una carta de selección enviada por HPD, y una invitación a llenar la solicitud y firmar un contrato de desarrollo antes de un plazo determinado.

Una vez que el propietario llene la solicitud y firme el contrato de desarrollo, se solicitará un informe de titularidad a una compañía especializada en títulos de propiedades, para garantizar que el título de la vivienda no tenga ningún problema. También se solicitará un informe crediticio para garantizar que el propietario de la vivienda esté al día con los impuestos municipales y pagos de hipotecas.

Una vez que HPD apruebe la solicitud y el contrato de desarrollo, un arquitecto desarrollará el alcance de la obra (Paso 5).

¿Qué es un contrato de desarrollo?

El contrato de desarrollo es un acuerdo entre el propietario de la vivienda y East New York BASE HDFC, una subsidiaria de Cypress Hills Local Development Corporation. El contrato de desarrollo establece las obligaciones de ambas partes durante el proceso del programa, desde el desarrollo previo hasta la finalización de la construcción, que incluye el alcance de la obra, los planos arquitectónicos y las etapas de la construcción.

¿Sabía?

Llenar la solicitud y firmar el contrato de desarrollo no garantizan la participación en el programa. Para calificar para un préstamo y así comenzar la construcción se necesita completar pasos adicionales.

Si un propietario de vivienda decide que no quiere continuar con el programa o se retira voluntariamente después de haber firmado la solicitud y el contrato de desarrollo, puede que se le pida pagar los gastos incurridos por el programa.

Si un propietario de vivienda no puede avanzar en el programa piloto debido a circunstancias imprevistas, no se le exigirá pagar los gastos incurridos por el programa.

Paso 5 _____

Alcance de la obra y planos arquitectónicos (pre-desarrollo)

Una vez que se haya aprobado la solicitud, se completarán los planos de diseño y la confirmación del costo final para la conversión del sótano/ bodega. A continuación, se detalla este proceso:

1 Alcance de la obra

Un arquitecto calificado y elegido por Cypress Hills Local Development Corporation desarrollará el alcance de la obra. El arquitecto necesitará ingresar a la propiedad por un par de horas para desarrollar los planos. Entonces HPD aprobará el alcance de la obra.



2 Planos arquitectónicos

Sobre la base del alcance de la obra aprobado por HPD, el arquitecto desarrollará los planos arquitectónicos y obtendrá las aprobaciones de todas las agencias municipales, entre ellas, el NYC Departamento de Edificación, para garantizar que se cumplan todos los códigos aplicables.

3 Ofertas de licitación

Una vez que el NYC Departamento de Edificación apruebe los planos arquitectónicos, CHLDC y su socio, Restored Homes, obtendrán ofertas de licitación de contratistas para determinar los costos de convertir el sótano o bodega en un apartamento. Se elegirá al contratista que presente la oferta más completa y razonable para la construcción, aprobada por HPD.

- Si el costo de la construcción supera los \$120,000 (monto máximo del préstamo), el propietario de la vivienda deberá cubrir la diferencia con fondos propios al proyecto.

Por ejemplo: si el costo de la construcción del sótano/apartamento es \$130,000, HPD puede proporcionar un préstamo asequible de \$120,000. El propietario de la vivienda tendrá que aportar \$10,000 mediante otros fondos, por ejemplo, sus ahorros, un préstamo bancario o cualquier otro recurso disponible.

4 Aprobación

Si todos los fondos para la conversión del sótano/bodega están asegurados, el proyecto puede aprobarse para avanzar al paso 6: “Paquete de préstamo y cierre”.

Importante Recordar

- Si el monto total de la construcción, que incluye reparaciones indispensables, supera los \$120,000, el propietario de la vivienda tendrá que pagar dichas reparaciones con sus propios fondos, por ejemplo, ahorros, un préstamo bancario o cualquier otro recurso disponible.
- Si la vivienda es de dos unidades que se convierte en una de tres unidades o una de tres unidades que se convierte en una de cuatro unidades, la NYC Junta de Estándares y Apelaciones (BSA por sus siglas en inglés) tiene jurisdicción conforme a la Ley de Vivienda Múltiple de la Ciudad de Nueva York para conceder aprobaciones (ver Capítulo 4 para obtener más información).

¿Sabía?

Si existen algunas reparaciones que no presentan riesgo para la salud y la seguridad, el propietario firmará un contrato de reparación de la vivienda con HPD donde acepta completar las reparaciones independientes del programa dentro de un año.

La vivienda no estará lista para una conversión de sótano/bodega si se identifican reparaciones o problemas estructurales, y para que la vivienda cumpla con el código se le recomendarán otros programas.

No se considerarán otras mejoras o modificaciones lujosas de ningún tipo más allá de la obra que se requiriere para convertir el sótano/bodega de conformidad con la ley y llevar a cabo reparaciones indispensables de la vivienda.

Dependiendo del alcance de la obra podría haber opciones de diseños y acabados, según cada caso en particular.



Paso 6

Paquete de préstamo y cierre

El monto del préstamo aprobado se basará en el costo final de la construcción. El programa garantizará que los términos de los préstamos sean asequibles para el propietario de la vivienda, para que pueda cumplir con los pagos mensuales, si hubiese alguno.

El consejero de viviendas asignado revisará los términos del préstamo con el propietario y se asegurará de que toda la documentación requerida en las “Listas de verificación de paquete de préstamo y cierre” esté incluida en el paquete de préstamo (Ver Apéndice).

Durante el proceso de emisión del paquete de préstamo, el propietario de vivienda proporcionará al consejero de viviendas información sobre gastos, entre ellos, seguro, pagos de hipotecas y otra información financiera. Esto se usa para ayudar a determinar los términos finales del préstamo, como la tasa de interés y pagos de capital, si hubiese alguno.

¿Sabía?

Si un propietario de vivienda tiene una calificación crediticia inferior a 640 o deuda que supera el 45% de su ingreso, debe recibir capacitación financiera antes de que el programa cierre el préstamo para poder comenzar con la construcción.

Los propietarios de vivienda deben estar al día con los cargos e impuestos municipales y cualquier hipoteca existente, o con cualquier plan de pagos.

- Si un propietario de vivienda tiene un plan de pagos, debe mostrar que realiza los pagos con regularidad.
- Si un propietario de vivienda comenzó hace poco un plan de pagos, el primer pago es obligatorio.

Una vez completo el paquete de préstamo, Cypress Hills Local Development Corporation presentará el paquete de préstamo a HPD para su aprobación, y los propietarios de vivienda recibirán notificación sobre el estado. Después de que HPD apruebe el paquete de préstamo, el propietario de vivienda recibirá un aviso de mudanza para comenzar el proceso de reubicación temporal de los ocupantes y las pertenencias del sótano/bodega, si fuese necesario.

El propietario de vivienda deberá firmar documentos legales, entre ellos: el contrato regulatorio, que detalla las restricciones del alquiler del apartamento nuevo, el préstamo, y los contratos de préstamo y construcción, que también llevan la contrafirma de HPD. El préstamo se cierra cuando todos los contratos legales tienen la firma de todas las partes.



Importante Recordar

- Al menos una unidad en la vivienda debe seguir siendo la residencia principal del propietario durante la duración del préstamo.
- Si la casa se vende o se refinancia, o si hay una transferencia de titularidad, el préstamo tiene que pagarse en su totalidad.
- Si el propietario de la vivienda incumple con sus pagos (es decir, deja de pagar el préstamo), si hubiese alguno, debe comunicarse con HPD para resolver dicho incumplimiento.
- El propietario de la vivienda no puede darle al sótano uso comercial.
- Si alguien de la familia hereda la propiedad y cumple con los términos iniciales del programa, calificará para heredar el derecho de retención.

¿Cuál es la tasa de interés?

El monto total del préstamo se basa en el costo total de la construcción, que se determinará en el Paso 5 de arriba. La tasa de interés se basa en la edad, puntaje crediticio, ingreso y el monto de deudas en comparación con el ingreso, con tasas de interés entre 0% a 5%. El préstamo puede ser condonable. Para obtener más información sobre los “términos del préstamo” ver Apéndice A.

Los préstamos para propietarios de vivienda de edad avanzada y de bajos ingresos se aplazan y se condonan. Esto significa que siempre que el propietario de vivienda permanezca en la vivienda por el tiempo que dure el préstamo, y no refinance ni transfiera la titularidad de la vivienda, no tendrá que pagar el préstamo. Y al final del plazo del préstamo, el préstamo se condonará.

¿Cuál es el plazo del préstamo?

El plazo mínimo del préstamo es 15 años, con un máximo de 30 años para que sea más asequible si fuese necesario. El préstamo también se considerará un derecho de retención sobre la propiedad mientras dure su vigencia.

¿El propietario de la vivienda puede mudarse de la vivienda y alquilar todas las unidades?

No, para poder seguir cumpliendo con los requisitos del programa el propietario de la vivienda tiene que residir en al menos una unidad de la vivienda 270 días del año durante el plazo del préstamo. Si el propietario de la vivienda se muda, se considera incumplimiento con el préstamo, por lo que tendrá que pagar el préstamo. El propietario de la vivienda debe garantizar que puede comprometerse con este requisito antes de avanzar en el programa.

¿Con esto aumentarán los impuestos a la propiedad?

Sí, como la conversión de un sótano o bodega se considera un aumento de unidad, los impuestos a la propiedad del propietario aumentarán. Para obtener más información sobre impuestos a la propiedad, visite el capítulo 4, página 32.

¿Hay otros requisitos del préstamo?

El sótano o bodega recién convertido en apartamento debe alquilarse a los precios detallados en el contrato regulatorio y la cláusula de alquiler proporcionada por el programa. Tras completar las renovaciones del apartamento en el sótano/bodega, se aplicarán los siguientes términos durante el plazo del préstamo, que es 15 años:

- En dado caso que el sótano o bodega estaba ocupado antes de la renovación, el propietario debe ofrecer a esos inquilinos la opción de regresar a la unidad renovada con la misma cantidad de alquiler de antes, a menos que HPD apruebe lo contrario.
- Si la unidad no estaba ocupada antes de la renovación, la nueva unidad debe alquilarse en o por debajo del 80% del ingreso medio del área (AMI) al iniciar el contrato de arrendamiento, salvo que HPD apruebe lo contrario. Dependiendo del número de habitaciones, dicho alquiler es el siguiente:

Tamaño de la Unidad	Alquiler Max.
Estudio	\$1,225
Una habitación	\$1,542
Dos habitaciones	\$1,862
- Si está alquilando una unidad vacante, los ingresos anuales del nuevo inquilino no pueden superar el 100% de los ingresos medios del área. Como, por ejemplo, basado en el ingreso medio del área (AMI) 2019 para una familia de 4, esto sería \$106,700.
- A todos los inquilinos del apartamento en el sótano/bodega se les debe ofrecer un contrato de alquiler con los siguientes términos:
 - El alquiler no debe aumentar más del 2% anual
 - El inquilino debe recibir la opción de renovar el contrato de alquiler
 - Los miembros de la familia que ocupan la unidad en el sótano pueden quedar exentos de estas disposiciones/ restricciones de alquiler.
- Además, se le exigirá al propietario que mantenga los contratos de alquiler donde demuestre que los alquileres cumplen con estas restricciones ya que es posible que tenga que presentar los contratos de alquiler si HPD lo solicita.

* Cypress Hills Local Development Corp puede ayudar a los propietarios de vivienda a promover y alquilar una unidad desocupada.

Paso 7

Construcción

Cuando el préstamo esté aprobado y todos los contratos legales tengan la firma de todas las partes relevantes, la construcción puede comenzar. CHLDC supervisará y administrará la conversión del sótano o bodega en un apartamento durante el transcurso de la construcción. El tiempo que se necesite para completar la construcción variará dependiendo de la complejidad del proyecto, que podría ser de hasta 1 año o menos.

A continuación, enumeramos algunos de los pasos requeridos durante la construcción:

1 Pruebas y Mediciones

El contratista general, arquitecto y otros terceros tendrán que ingresar a la propiedad/vivienda para realizar varias pruebas y mediciones durante la construcción para poder cumplir con los requisitos de códigos ambientales y de edificación.

2 Construcción y control de la obra

CHLDC y su socio, Restored Homes, visitarán la vivienda para controlar la obra y el trabajo del contratista general.

3 Inspección, aprobación y certificado de habilitación

Para obtener un certificado de habilitación parcial o enmendado para el nuevo apartamento en el sótano/bodega, el contratista/tercero solicitará la inspección del NYC Departamento de Edificación. Cuando el NYC Departamento de Edificación haya aprobado la obra, emitirá un certificado de habilitación parcial o enmendado para dicho apartamento. Este certificado de habilitación significa que el sótano o bodega es un apartamento legal apto para su ocupación.

¿Cuáles son los requisitos básicos para convertir un sótano o bodega en un apartamento legal que cumpla con todos los códigos y regulaciones aplicables?

Según el Código de Edificación de la Ciudad de Nueva York, cada apartamento legal debe incluir características básicas, como una cocina o kitchenette, baño, ventana en cada habitación y sala de estar, al menos una puerta de salida directa al exterior, calefacción y agua caliente.

Esto incluye los siguientes requisitos:

Requisitos mínimos de altura del techo	Todos los apartamentos deben cumplir con la altura mínima para techos establecida por el código
Cantidad mínima de ventanas	Se debe proporcionar habitaciones habitables con al menos una ventana que proporcione ventilación natural
Separación para incendios	Se deben usar materiales no combustibles para separar calderas y hornos, escaleras de salidas de emergencia y el apartamento del piso superior del apartamento en el sótano
Sistema de rociadores	Requerido en el sótano o bodega
Salidas del apartamento del sótano	Una puerta con salida directa al exterior, que tenga acceso a una vía pública (es decir, que los ocupantes puedan llegar a la calle sin ningún tipo de restricción)
Salidas del apartamento en la bodega <small>(unidades con más del 50% de su altura por debajo del suelo)</small>	Dos puertas con salida directa al exterior, que tenga acceso a una vía pública (es decir, que los ocupantes puedan llegar a la calle sin ningún tipo de restricción)
Medios de escape y rescate de emergencia	Todos los dormitorios en el apartamento del sótano o bodega deben tener medios de escape y rescate de emergencia.
Medidas de salud y seguridad:	Incluye una combinación de alarmas de monóxido de carbono y humo y barreras de vapor para proteger contra humedad, entre otras

Además de otras normas y códigos, dicho Código se modificó por la ley local Int. No.1004 para ayudar a los propietarios de vivienda en el distrito comunitario 5 en Brooklyn a convertir su sótano o bodega conforme a las medidas de seguridad. Esto incluye los siguientes requisitos:

Recordatono: Las viviendas de dos unidades que se convierten en una de tres o las viviendas de tres unidades que se convierten en una de cuatro tienen que cumplir con la Ley de Vivienda Múltiple de la Ciudad de Nueva York (ver página 30). Los miembros del programa trabajarán con usted para garantizar que el apartamento en el sótano cumpla con los requisitos de la MDL.

¿Qué compañías u organizaciones trabajarán en la vivienda?

A continuación, se muestra una lista básica de compañías y organizaciones que participan en el proceso. Tendrán que ingresar a la vivienda en diferentes etapas durante el programa:

Gestión de proyectos		Restored Homes, trabajando como socio de CHLDC, se ocupará de la verificación física previa, la evaluación de la vivienda, el desarrollo previo y la construcción. Coordinarán con arquitectos, contratistas y otros terceros según sea necesario para completar el diseño y la construcción del sótano o bodega en un apartamento.
Asignaran vivienda temporal		Chhaya CDC ayudará en la reubicación temporal de los ocupantes y pertenencias en el sótano o bodega. También les dará a los inquilinos un resumen de los términos del contrato de alquiler cuando regresen al apartamento nuevo.
Asesor en viviendas/ construcción		Realiza la evaluación de la vivienda (ver paso 3, capítulo 2).
Relevador de la propiedad		Realiza mediciones físicas de la propiedad para determinar sus líneas medianeras y municipales de la propiedad.
Compañía ambiental		Realiza las pruebas ambientales.
Arquitecto		Crea los planos de diseño para el apartamento, para garantizar que cumple con todos los requisitos del código.
Contratista general		Realiza la construcción física del sótano/bodega en un apartamento. El programa buscará previamente los contratistas calificados, de modo que los propietarios de vivienda no tienen que ocuparse de buscarlos.
Ingeniero estructural		Si fuese necesario, determinará las condiciones estructurales y requisitos de la construcción.
Inspector especial		Asesor externo contratado para inspecciones especiales, para confirmar que la construcción cumpla con todos los códigos vigentes.
Inspector del NYC Departamento de Edificación		El inspector municipal verifica que el apartamento terminado cumpla con todos los requisitos del código antes de emitir un certificado de habilitación parcial o enmendado para el apartamento recién terminado.

¿El propietario de la vivienda puede elegir su propio contratista, arquitecto u otro tercero?

No, el programa piloto tiene limitación de tiempo, y todo el proceso debe completarse en ciertos plazos especificados por el programa y la ley local Int. No.1004. Cypress Hills Local Development Corporation, sus socios y cualquier tercero deben completar la obra dentro de los plazos estipulados para cumplir con todas las regulaciones. CHLDC hace una precalificación de todos los proveedores externos, para asegurarse de que tienen la licencia y el seguro requeridos.

¿Qué pasa si hay un problema con la construcción después de haber terminado el proyecto?

Todos los participantes recibirán una garantía relevante relacionada con la construcción. El propietario de vivienda debe comunicarse directamente con el contratista general si surge alguna cuestión amparada por la garantía.

¿Qué es una prueba ambiental y por qué es necesaria?

La prueba ambiental implica la inspección y pruebas del lugar para garantizar que el sótano o bodega cumple con las normas de seguridad antes de convertirlo en un apartamento. Las pruebas permitirán detectar cualquier material peligroso, por ejemplo, plomo, asbestos y radón que pudieran hacer que un lugar habitable no sea seguro para vivir. Cualquier reparación que se requiera debe pagarse con el préstamo proporcionado al propietario de vivienda, dentro del presupuesto de \$120,000.

¿Sabía?

El propietario de la vivienda tiene la obligación, como parte del programa, de permitir el ingreso a Cypress Hills Local Development Corporation, su socio, Restored Homes, contratistas y otros terceros relevantes antes y después de que empiece la obra. Si el propietario de la vivienda no permite el ingreso a estos terceros, podría considerarse que viola los contratos legales que firmó y posiblemente deberá pagar los gastos incurridos por el programa.



CAPÍTULO 3

DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO E INQUILINO

Los propietarios e inquilinos tienen responsabilidades legales recíprocas. Los propietarios e inquilinos que quieran una mayor comprensión de las reglas y regulaciones que afectan la vivienda, pueden leer la guía de HPD titulada “El ABC de la vivienda”, visitando el sitio web: <https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/renter-resources/abcs-of-housing-spanish.pdf>

En el interior de la guía encontrará información sobre los derechos y las responsabilidades del propietario e inquilino, las formas de resguardar la seguridad en el apartamento, los recursos para nuevas viviendas asequibles o asistencia para alquilar, además de información de contacto útil para cuestiones relacionadas con la vivienda.



¿Qué se le exige al propietario de vivienda que alquila?

Los propietarios de vivienda deben garantizar la seguridad y el buen mantenimiento de todas las áreas comunes y apartamentos individuales de conformidad con todos los códigos aplicables, incluyendo el Código de Mantenimiento de la Vivienda (HMC por sus siglas en inglés) y la Ley de Vivienda Múltiple (MDL por sus siglas en inglés).

Los propietarios tienen la responsabilidad, entre muchas otras, de proporcionar y mantener medidas de seguridad, calefacción, agua fría y caliente, buena iluminación, detectores de humo y de monóxido de carbono, y protectores de ventanas. Solo se puede alquilar espacio residencial para vivir, tal como se define en un certificado de habilitación de la propiedad. Las viviendas que no cumplen con las regulaciones están en riesgo de violaciones y multas que son responsabilidad del propietario de la vivienda. Visite el sitio web de HPD para leer “El ABC de la vivienda”, la guía de HPD, donde encontrará más información: <https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/renter-resources/abcs-of-housing-spanish.pdf>

Para este programa piloto, también hay normas en torno a los requisitos de asequibilidad, ya que el apartamento recién convertido se alquilará con restricciones. Los propietarios de vivienda deben asistir a una capacitación sobre alquiler proporcionada por el programa, que le dará más información sobre los derechos y las responsabilidades del arrendador y el inquilino.

¿Qué significa restricción del alquiler para el sótano o bodega que se convirtió en apartamento?

Después de que el propietario de la vivienda firme el préstamo y los contratos regulatorios con HPD para cerrar el préstamo del programa, y de que el sótano o bodega tenga un certificado de habilitación, el propietario de la vivienda debe cumplir con las restricciones del alquiler detalladas en el capítulo 2, página 21. El propietario de la vivienda no puede aumentar el alquiler más de lo especificado en el programa.

¿Tendré que proporcionar un contrato de alquiler al inquilino que vive en el apartamento nuevo?

Sí, los propietarios de vivienda deben proporcionar al inquilino un contrato de alquiler, además de la opción de renovación. Si fuese necesario, el programa proporcionará al propietario una plantilla del contrato de alquiler, y una cláusula que debe estar adjunta a dicho contrato detallando las restricciones del alquiler que se mencionan en el capítulo 2.

El propietario de la vivienda debe guardar una copia de los contratos de alquiler firmados, incluyendo la cláusula, ya que es posible que tenga que presentar copias a HPD si las solicita.

¿El propietario de vivienda necesitará redactar un nuevo contrato de alquiler si ya tenía uno con un inquilino que ya vivía en el sótano o bodega?

Si el propietario de vivienda ya tenía un contrato de alquiler con un inquilino, el programa le proporcionará una cláusula de alquiler para que la adjunte a dicho contrato. En esta cláusula se detallarán las restricciones relacionadas con el programa, las cuales se mencionan en el capítulo 2, página 21. El programa determinará según cada caso en particular si se requiere un nuevo contrato de alquiler.

¿Si el inquilino se muda temporalmente para que se complete la construcción, ¿el propietario de la vivienda perderá el ingreso por alquiler?

Sí, como parte del programa el propietario de la vivienda no cobrará alquiler mientras el inquilino/ocupante no viva en la propiedad. Sin embargo, a largo plazo después de que se haya emitido el certificado de habilitación para el nuevo apartamento el propietario de la vivienda podrá legalmente alquilar y recaudar ingresos por alquiler.

¿Dónde irá el ocupante del sótano o bodega durante la construcción?

El ocupante y las pertenencias situadas en el sótano o bodega se reubicarán a un lugar temporal antes de cerrar un préstamo y durante el transcurso de la construcción. CHLDC y sus socios harán todo lo necesario para la reubicación temporal de cualquier ocupante o pertenencia del sótano o bodega si fuese necesario.

Los servicios de reubicación pueden incluir: encontrar un apartamento temporario para un ocupante actual de un sótano o bodega, espacios de almacenamiento, cargos de comisionistas, suministros de embalaje y pago de la diferencia del alquiler. Durante la construcción, el ocupante que ya vivía en el sótano o bodega debe seguir pagando el alquiler al nuevo arrendador por el apartamento temporal. El programa pagará la diferencia entre la renta actual y la nueva. Si está dentro del presupuesto, el programa pagará gastos de mudanza a aquellos elegibles.

El propietario de la vivienda debe proporcionarles a los ocupantes actuales del sótano o bodega la opción de regresar al sótano o bodega una vez emitido el certificado de habilitación del nuevo apartamento, salvo que HPD apruebe lo contrario.

¿Qué información debe darle el propietario de la vivienda a su(s) inquilino(s) mientras participa del programa?

Se recomienda que el propietario de la vivienda le avise con anticipación al ocupante que deberá permitir el ingreso al sótano o bodega durante el programa según sea necesario.

Si el propietario de la vivienda es elegible para un préstamo para comenzar la construcción, el programa le enviará un aviso antes de cerrar el préstamo, para que el propietario sepa con anticipación y empiece el proceso de reubicación. El propietario de la vivienda también debe coordinar por anticipado con el ocupante para mudarse temporalmente durante la construcción. Los propietarios de la vivienda deben informarles a los ocupantes que el objetivo del programa es crear un espacio habitable seguro.

Si los propietarios necesitan asistencia para comunicarse con los ocupantes de su vivienda, Cypress Hills Local Development Corporation y sus socios están disponibles para ayudar.


CAPÍTULO 4

OTRA INFORMACIÓN IMPORTANTE

Ley de Vivienda Múltiple

Qué es la Ley de Vivienda Múltiple?

La Ley de Vivienda Múltiple es un código de edificación del estado de Nueva York que regula los edificios residenciales con tres o más unidades. Para obtener más información, visite: <https://www1.nyc.gov/site/bsa/about/about.page>



¿Cómo la MDL afecta a una vivienda de dos o tres familias cuando un sótano o bodega se convierte en un apartamento?

La Ley de Vivienda Múltiple tiene jurisdicción sobre una vivienda de dos unidades que se incrementa a tres unidades o una vivienda de tres unidades que se incrementa a cuatro unidades, como resultado de la conversión de un sótano o bodega en un apartamento.

Para las viviendas de dos y tres unidades que agregan una unidad, los planes arquitectónicos deben tener la aprobación de NYC Departamento de Edificación y NYC Junta de Estándares y Apelaciones (BSA por sus siglas en inglés). Los planos propuestos para estas unidades deben pasar por una revisión completa en el Departamento de Edificación (“DOB” por sus siglas en inglés) para que todas las partes estén bien informadas sobre las exenciones específicas que se requieren para la legalización del sótano o bodega en un apartamento. BSA garantizará que los planos cumplan con los requisitos de MDL y puede considerar exenciones para algunos requisitos según cada caso en particular.

Después de que la obra en el sótano o bodega esté completa y se haya emitido un certificado de habilitación, los propietarios de vivienda deben cumplir con la MDL y otras normas municipales, y podrían necesitar la aprobación de BSA para hacer cambios a la vivienda en el futuro.

Para obtener información o concertar una cita, comuníquese con la oficina de la junta: 212-386-0009. El personal de la junta recibe al público en general para conversar sobre cuestiones relacionadas con BSA, presentar materiales relacionados con nuevas solicitudes y revisar archivos de BSA. Para obtener más información, visite: <https://www1.nyc.gov/site/bsa/about/about.page>

Impuestos a la propiedad

Los impuestos a la propiedad aumentarán por la adición de una nueva unidad. La cantidad de aumento en impuestos es determinado por el NYC Departamento de Finanzas (DOF por sus siglas en inglés) y depende del costo total de la construcción y la clase del impuesto.

¿Cuánto aumentarán mis impuestos?

Tenga en cuenta que los siguientes datos son estimados, y la cantidad exacta del impuesto es determinado por el NYC Departamento de Finanzas:

- Viviendas de dos o tres unidades: Edificios con dos o tres unidades después de la conversión entran dentro de la categoría Impuesto Clase 1. El aumento en impuestos podría ser aproximadamente entre \$700 a \$1,400 por año.
- Viviendas de cuatro unidades: Inmuebles de tres unidades que incrementan a cuatro unidades cambian a la categoría de Impuesto Clase 2A. Aproximadamente los impuestos aumentan a \$2,000 por año.

¿Cómo pueden los propietarios de vivienda calificar para exenciones de impuestos?

Un propietario de vivienda puede ser elegible para solicitar exenciones de impuestos y beneficios a través del NYC Departamento de Finanzas, entre ellos, la exención de impuestos a la propiedad J-51 por renovar un apartamento residencial. El beneficio varía dependiendo de la ubicación del apartamento y el tipo de mejoras. La exención de impuestos J-51 es para viviendas de dos familias que se convierten en una de tres familias, y de tres familias que se convierten en una de cuatro.

Hay otros beneficios fiscales disponibles para propietarios de tercera edad, discapacitados, veteranos, víctimas de delitos discapacitados y miembros del clero. Para obtener más información sobre estas exenciones, comuníquese con su consejero de viviendas en CHLDC.

¿Cómo pagarán los propietarios de vivienda el aumento en los impuestos a la propiedad?

Si, los ingresos de alquiler percibidos tras convertir un sótano o bodega (una vez emitido el certificado de habilitación para el nuevo apartamento) pueden ser una fuente de ingresos para ayudar a pagar el aumento de impuestos. Por ejemplo, dependiendo de cuánto alquiler esté cobrando, usted puede pagar estos impuestos adicionales en un par de meses.

¿Cuándo tendré que empezar a pagar el aumento de impuestos?

Los impuestos aumentarán cuando la obra esté completa y se haya emitido el certificado de habilitación.

Exenciones de tasas

El NYC Departamento de Protección Ambiental (DEP por sus siglas en inglés) eximirá toda tasa de solicitud a los propietarios de vivienda que participan en el programa que, de lo contrario, tendrían que pagar por la conversión de un sótano y bodega en un apartamento.

DOB eximirá a los propietarios de vivienda que participan en el programa de todos los cargos relacionados con solicitudes, permisos e inspecciones por la obra, que debían pagarse a DOB según el título 28 del código administrativo, el código de instalaciones eléctricas y las normas de DOB.

Infracciones

¿Que pasa si hay Infracciones preexistentes en relación con el sótano o bodega?

El programa solo financiará el alcance de la obra necesaria para convertir el sótano o bodega. Es posible que esta construcción pueda satisfacer el trabajo correctivo requerido por DOB para solucionar las infracciones pendientes relacionadas con el sótano o bodega. Sin embargo, cualquier cargo, multa o documentación relacionados con la solución de dichas infracciones quedarán bajo la responsabilidad y a cargo del propietario de la vivienda.

Cualquier infracción o multa adicional que haya ocurrido en el resto de la vivienda fuera del sótano o bodega, el costo mínimo requerido para solucionar infracciones anteriores y gravamen de reubicación por viviendas ilegales anteriores seguirán siendo la responsabilidad del propietario de la vivienda.

¿Que pasa si surgen Infracciones después de la emisión de los permisos de conversión del sótano?

Si surge alguna infracción y multa después de la emisión del permiso para convertir el sótano o bodega, dicha infracción, independientemente de si tiene relación con el sótano/bodega u otra parte de la vivienda, debe solucionarse y las multas deben pagarse antes de que se emita el certificado de habilitación.

Si el contratista general contratado para completar la obra es acusado de infracción relacionada con la obra, debe solucionar y eliminar cualquier tipo de infracción. Los contratistas también deben pagar cualquier multa relacionada con dichas infracciones.

Importante recordar:

- Las infracciones o multas impuestas por agencias gubernamentales no se eximirán o postergaran para los propietarios participando en el BACPP, salvo por lo antes mencionado.

APÉNDICE



- Hoja de condiciones del préstamo
- Lista de verificación para el préstamo
- Lista de verificación para el cierre

PROGRAMA PILOTO DE CONVERSIÓN
DE SÓTANOS EN APARTAMENTOS

**HOJA DE
CONDICIONES**

HOJA DE CONDICIONES

Descripción del programa

- La ley local Int. No. 1004-A (2018) dispone un programa de demostración para facilitar la creación y la alteración de apartamentos habitables en sótanos y bodegas de determinadas viviendas familiares de una y dos unidades.
- El Programa Piloto de Conversión de Sótanos en Apartamentos (Basement Apartment Conversion Pilot Program, BACPP) ofrece asistencia económica y técnica a los propietarios de casas de una, dos o tres unidades pertenecientes a la Junta Comunitaria 5 de Brooklyn que ganen menos del 165 % del ingreso medio del área (Area Median Income, AMI), regulado por el tamaño de la familia, a fin de convertir sus sótanos o bodegas en unidades residenciales legales y seguras para ser alquiladas. El BACPP ofrece préstamos condonables sin intereses y con bajos intereses para financiar la conversión del espacio.
- Los solicitantes del BACPP que deseen convertir sus sótanos o bodegas en una unidad residencial y cuyas viviendas requieran otras reparaciones importantes podrían reunir los requisitos para recibir financiación para dichas reparaciones a través del programa.

Edificios elegibles

- Las viviendas de una, dos o tres unidades, habitadas por su propietario, ubicadas en la Junta Comunitaria 5 de Brooklyn, con un sótano o una bodega que pueda ser convertido en una unidad residencial.

Prestatarios elegibles

- Para poder reunir los requisitos para ser prestatario, el propietario debe ser ocupante y dueño de una vivienda de una, dos o tres unidades, con ingresos familiares máximos del 165% del AMI.
- Ingresos por alquiler: Los ingresos de las unidades de alquiler se incluirán en los cálculos de los ingresos familiares.

Tamaño de familia	165% de AMI
1	\$123,255
2	\$140,910
3	\$158,565
4	\$176,055
5	\$190,245
6	\$204,270
7	\$218,460
8	\$232,485

Prestatarios elegibles (continuó)

- El solicitante debe estar al día o tener un plan de pago en regla de sus facturas de agua con el Departamento de Protección Ambiental (Department of Environmental Protection, DEP) y con los cargos del Departamento de Finanzas (Department of Finance, DOF).
- El solicitante debe estar al día con cualquier hipoteca o proporcionar documentación que compruebe que está en un acuerdo de pago con el prestamista hipotecario.
- Los solicitantes con hipoteca atrasada o con cargos pendientes con el DEP o el DOF podrían reunir los requisitos para financiación a través del Programa de Asistencia Hipotecaria (Mortgage Assistance Program) administrado por el Center for New York City Neighborhoods.
- En el caso de que la propiedad de un solicitante tenga incumplimientos legales sin resolver, la participación en el programa piloto se basará en la corrección, la cual puede incluir una resolución concurrente a través del BACPP.
- Índice máximo de relación deuda-ingresos: 45 %. Los prestatarios con un índice de relación deuda-ingresos inferior al 45 % podrían reunir los requisitos para participar después de haber recibido asesoramiento para propietarios. El índice de relación deuda-ingresos se calcula sumando todas las deudas mensuales del hogar y dividiéndolas por los ingresos netos mensuales.
- Antecedentes de crédito: Los solicitantes con un puntaje de crédito inferior a 640 reunirán los requisitos para participar después de haber recibido asesoramiento para propietarios.
- Relación préstamo-valor: Si todos los préstamos asegurados a la casa (es decir, la deuda existente más cualquier préstamo nuevo, ya sea privado o del BACPP) tienen un valor que supera el valor de la casa después de la renovación, el HPD podría considerar la oferta de una ayuda económica condicional para la parte del préstamo que supere dicho valor.

Usos elegibles

- El alcance del trabajo debe abordar los requisitos para convertir legalmente un sótano o una bodega, y también puede incluir reparaciones edilicias importantes.
- El administrador del BACPP supervisará una lista de arquitectos calificados preseleccionados que desarrollarán el alcance del trabajo, los planes y las especificaciones en conformidad con los códigos de edificación de la Ciudad de Nueva York, los cuales deben ser aceptables para el HPD.

Importe del préstamo del HPD

Condiciones generales del préstamo del HPD

- Importe máximo de hasta \$120,000 por vivienda. Las propiedades con 3 o 4 unidades pueden calificar para fondos adicionales para ser utilizados para cubrir las reparaciones importantes admisibles.
-
- El BACPP ofrecerá préstamos amortizables o condonables con una tasa de interés que va del 0 % al 5 %.
 - Las condiciones del préstamo se basan en factores que incluyen los ingresos familiares, el índice de relación deuda-ingresos (debt-to-income ratio, DTI), el puntaje de crédito y la edad del solicitante. Estos **criterios de préstamos del BACPP** se utilizan para identificar las condiciones iniciales del préstamo. Consulte la tabla que se encuentra al final de esta sección.
 - La condición inicial de la hipoteca es la siguiente:
 - › Los préstamos se fijarán en 180 meses (15 años).
 - › Los préstamos están sujetos a la venta o refinanciación de la casa antes de su vencimiento.
 - Movimiento de efectivo: Los pagos mensuales del préstamo se fijarán de tal manera que la vivienda tenga por lo menos \$200 de movimiento de efectivo mensual luego de que las obligaciones de la deuda se resten de los ingresos familiares. Los propietarios deben colaborar con el administrador del BACPP para evaluar las finanzas de la vivienda y su capacidad para pagar la deuda generada por el BACPP.
 - El HPD calcula el ingreso bruto mensual al sumar todas las fuentes de ingresos (incluido el ingreso por el alquiler).
 - Si las condiciones iniciales del préstamo, como se disponen arriba, no son razonables, el HPD puede ajustarlas en el siguiente orden sucesivo para lograr accesibilidad:
 1. El plazo inicial puede extenderse hasta 360 meses.
 2. La tasa de interés inicial puede reducirse en puntos trimestrales secuenciales de hasta el 0 %.

Ingreso Medio del Área (AMI por sus siglas en inglés)

	Inferior al 50% (Ingreso extremadamente bajo e ingreso muy bajo)	Entre 51% y 80% (Ingreso bajo)	Entre 81% y 120% (Ingreso moderado y mediano)	121% to 165% (Ingreso mediano)
Menor de 62 años	Préstamo diferido, condonable	Amortizado a 0%	Préstamo amortizado a 5%	Préstamo amortizado a 5%
Mayor de 62 años	Préstamo diferido, condonable	Préstamo diferido, condonable	Amortizado a 0%	Préstamo amortizado a 5%

Requisitos de capital del HPD

- Se aplicará una hipoteca garantizada sobre la propiedad.
- Es posible que los propietarios tengan que aportar capital u obtener financiación adicional para los costos de la reforma del sótano o para las reparaciones importantes de la vivienda, por encima de la suma del préstamo provisto por el HPD.

Requisitos de diseño y construcción

- El administrador del BACPP supervisará a un profesional registrado de diseño (arquitecto/ingeniero) y a un contratista de la lista de profesionales calificados preseleccionados.
- El administrador del BACPP vigilará la construcción de acuerdo a los requisitos del HPD.HPD requirements.
- Los proyectos deben estar en total conformidad con los requisitos de diseño de todas las leyes aplicables. Esto incluye, entre otras, la ley local Int. No. 1004-A (2018) 1004-A (2018).
- Las mejoras superfluas o las mejoras de cualquier tipo que estén más allá del trabajo requerido para convertir el sótano/bodega legalmente y abordar las reparaciones edilicias importantes no serán consideradas.

Cuotas y costos de cierre

- La financiación del proyecto piloto de conversión de sótanos en apartamentos puede incluir costos necesarios para completar la construcción, incluidos los honorarios del constructor, y los costos directos e indirectos.

Requisitos reglamentarios

- El propietario debe concertar un acuerdo reglamentario con la ciudad de Nueva York por un plazo/período de restricción obligatoria de 15 años desde la finalización de las renovaciones o hasta el pago del préstamo, lo que ocurra primero. El acuerdo reglamentario incluirá las siguientes disposiciones:
- El prestatario debe mantener la posesión de la propiedad como residencia principal durante el plazo del préstamo. Los propietarios están obligados a firmar una declaración jurada de residencia principal y demostrar dicha residencia para poder recibir un préstamo. Si el solicitante vende la vivienda o la refinancia durante el plazo del préstamo, el préstamo debe reembolsarse.
- En el momento de finalizarse las renovaciones del apartamento de sótano/bodega, las siguientes condiciones entrarán en vigencia durante la duración del período de restricción reglamentaria:
 - › Los propietarios deben ofrecer a los inquilinos que ocupen el lugar antes de la renovación la opción de regresar a la unidad renovada al precio del último alquiler, a menos que el HPD apruebe lo contrario.

Requisitos reglamentarios (continuó)

- › La unidad que no haya sido ocupada previamente, a menos que el HPD lo haya aprobado, la nueva unidad de sótano debe ser alquilada al por debajo del 80 % del ingreso medio del área al inicio del alquiler.
- › Al arrendatario del apartamento de sótano se le debe ofrecer un alquiler con las siguientes condiciones:
 - El alquiler no debe aumentar más del 2 % al año.
 - Se debe ofrecer al arrendatario la opción de renovar el contrato.
 - Los miembros de la familia que ocupen la unidad pueden estar exentos de disposiciones legales.
- El administrador del BACPP ayudará al propietario para comerciar y lograr alquilar una unidad vacante de manera apropiada. El límite del ingreso inicial para una unidad vacante es de hasta el 100 % del ingreso medio del área.
- El propietario debe mantener el precio del alquiler y así demostrar su cumplimiento con las restricciones de alquiler, y se le puede pedir que presente los contratos de alquiler al HPD si así se le solicita.

Beneficios del impuesto inmobiliario

- Los proyectos pueden calificar para las exenciones de los impuestos J-51. Para obtener más información, consulte www1.nyc.gov/site/hpd/developers/tax-incentives-j51.page
- Los propietarios pueden reunir los requisitos para solicitar exenciones de impuestos inmobiliarios a través del Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York.

Proceso de solicitud

Los propietarios pueden expresar su interés en participar en el BACPP por medio de los siguientes métodos:

- Completar en línea el Formulario de expresión de interés: www1.nyc.gov/site/hpd/developers/bacpp-homeowner-expression-of-interest.page
- Llamar al 311 y preguntar por el “Programa Piloto de Conversión de Sótanos en Apartamentos.”

Una vez que el propietario haya expresado su interés a través de los medios mencionados arriba, el personal municipal se comunicará con él directamente para evaluar de forma preliminar la elegibilidad de la vivienda y para proporcionar más información acerca del programa.

Una vez seleccionados, los propietarios deben enviar una solicitud al programa dentro del plazo especificado en la carta de selección.

Para obtener más información sobre el programa BACPP y sobre fechas importantes, visite: nyc.gov/basementconversions

PROGRAMA PILOTO DE CONVERSIÓN
DE SÓTANOS EN APARTAMENTOS

**LISTA DE VERIFICACIÓN
PARA EL PRÉSTAMO**

SOLICITUD PARA REVISIÓN DE PRÉSTAMOS

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA EL PRÉSTAMO

PÁGINA 1 DE 2

DIRECCIÓN DE PROPIEDAD

✓ Documento adjunto

X Omitido (no aplicable)

ADMISIÓN

1. Solicitud de aprobación del préstamo

2. Solicitud

3. Análisis del préstamo / Formulario de elegibilidad

TITULARIDAD

4. El título/escritura archivado

5. Carta(s) de consentimiento de todos los que constan en la escritura*

6. Comprobantes de residencia principal (una [1] prueba + affidavit/declaración que vive en la propiedad)

7. Affidavit/Declaración de la residencia principal del inquilino*

8. Comprobante que el seguro de propietario está vigente

9. Declaración o cumplimiento de la hipoteca

10. Informe de titularidad

11. Acta de defunción*

12. Documento jurídico de divorcio o separación

13. Affidavit/Declaración del propietario ausente

* Si corresponde

✓ Documento adjunto

X Omitido (no aplicable)

INGRESO	<input type="checkbox"/>	Verificación de Ingreso (ej. Ultimo 2 talonarios, formulario w-2, pensión, seguro social – ssi, ssd & sobrevivientes). Si trabaja por su cuenta: proyección de ingresos y últimos 2 declaraciones de impuestos; tachar número de seguro social, cuentas de banco y número de tarjetas de crédito.
	<input type="checkbox"/>	Affidavit/Declaración de desempleo*
	<input type="checkbox"/>	Reporte crediticio
CARGOS MUNICIPALES	<input type="checkbox"/>	Confirmación que está al día con cargos municipales (HPD verificará)
	<input type="checkbox"/>	Acuerdo de pago a plazos por cargos municipales * (Acuerdo de pago vigente)
ALCANCE DE LA OBRA	<input type="checkbox"/>	El alcance de la obra (si es necesario adjunte fotos a color)
CONTRACTOR	<input type="checkbox"/>	Estimación del contratista
	<input type="checkbox"/>	Nota de chldc con la estimación del contratista (incluir todas las ofertas, estimación de costo independiente y ofertas recomendadas)
	<input type="checkbox"/>	Formularios con información del contratista (numero de ein, licencia, nombre legal con el irs, información de contacto)
	<input type="checkbox"/>	Formularios de seguro del contratista
PLOMO & LLC (SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA)	<input type="checkbox"/>	Ley local 1: solo viviendas de 3-4 unidades con niños menores de 6 años – Firmar el affidavit/declaración*
	<input type="checkbox"/>	Formulario acerca de la pintura a base de plomo

* Si corresponde

PROGRAMA PILOTO DE CONVERSIÓN
DE SÓTANOS EN APARTAMENTOS

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA EL CIERRE

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA EL CIERRE

DIRECCIÓN DE PROPIEDAD

✓ Documento adjunto

X Omitido (no aplicable)

<input type="checkbox"/>	1. Paquete del préstamo completo
<input type="checkbox"/>	2. Carta del Asistente al Comisario aprobando el préstamo
<input type="checkbox"/>	3. El contrato del préstamo
<input type="checkbox"/>	4. El contrato regulatorio (incluyendo la cláusula de alquiler)
<input type="checkbox"/>	5. El contrato de desarrollo
<input type="checkbox"/>	6. La enmienda al contrato de desarrollo
<input type="checkbox"/>	7. El contrato del préstamo para la construcción
<input type="checkbox"/>	8. El contrato de construcción de AIA
<input type="checkbox"/>	9. El acuerdo de reubicación
<input type="checkbox"/>	10. La exención de impuestos al registrar la hipoteca
<input type="checkbox"/>	11. La hipoteca
<input type="checkbox"/>	12. El pagaré hipotecario
<input type="checkbox"/>	13. La carta del condado registrando los impuestos (oficina de registro + oficina del secretario Municipal)

* Si corresponde

