AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK
Departamento de la Vivienda Arrendada

Preguntas frecuentes sobre los cambios temporales del Programa de Normas de Calidad de la Vivienda (17 de septiembre de 2020)

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

1. **¿Qué son 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 recibe 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 HQS, visite: https://www1.nyc.gov/site/nycha/section-8/housing-quality-standards.page.

2. **¿Qué cambios temporales en el programa está haciendo NYCHA con respecto a HQS en respuesta al estado de emergencia para COVID-19?**

   a) NYCHA ha suspendido todas las inspecciones de 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 alquileres nuevos que fallaron la inspección inicial con condiciones que no ponen en peligro la vida. NYCHA volverá a inspeccionar cuando sea seguro hacerlo.

   d) Las violaciones de HQS que ponen en peligro la vida (también conocidas como "violaciones de 24 horas") deben corregirse. NYCHA aceptará temporalmente un formulario de certificación NE-2 y un boleto(s) de orden de trabajo completado(s) y/o factura pagada de un proveedor para las reparaciones para verificar reparaciones completadas por violaciones de 24 horas citadas durante una inspección de HQS el 31 de diciembre de 2019 o más tarde.

   e) NYCHA está extendiendo temporalmente el plazo para abordar las violaciones de HQS que no ponen en peligro la vida hasta nuevo aviso, para las inspecciones realizadas el 15 de febrero de 2020 o más tarde.

INSPECCIONES INICIALES

1. **¿Qué es una inspección inicial?**

   Las inspecciones iniciales se llevan a cabo para un nuevo alquiler (nuevos alquileres, transferencias y restauraciones) tras la presentación de una Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (RFTA, por sus siglas en inglés). Las unidades deben cumplir con las normas de HQS antes de que NYCHA pueda aprobar una RFTA y firmar un contrato de pago de asistencia de Vivienda con un propietario.

3. **Dado que las Inspecciones Iniciales se suspenden durante el estado de emergencia para COVID-19, ¿cómo confirmará NYCHA que una unidad se reúne con HQS para aprobar una RFTA?**

   Normalmente, NYCHA debe realizar una inspección de HQS antes de la ejecución de un nuevo alquiler de la Sección 8.
   Como alternativa a una inspección en persona, NYCHA la aceptará por correo electrónico:
   a) Una Certificación de Propietario completa para la inspección inicial (Certificación provisional debido a COVID-19) (este formulario certifica que las condiciones en la unidad de alquiler potencial cumplen con las HQS federales y que el propietario no tiene ninguna base razonable para tener conocimiento de que existen condiciones potencialmente mortales en la unidad de alquiler potencial y las áreas de espacio público del edificio); Y
   b) Un esquema del plano de planta que incluye las dimensiones de cada habitación.

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

4. **¿Cómo presento una Certificación del Propietario para la Inspección Inicial completa (Certificación Provisional Debido a COVID-19), formulario NYCHA 059?314A?**

   La Certificación del Propietario para la Inspección Inicial (Certificación Provisional Debido a COVID-19), Formulario de NYCHA 059.314A, será incluida en el paquete de alquiler o será proporcionada por correo electrónico. Los propietarios deben presentar la Certificación del Propietario para la Inspección Inicial completa (Certificación Provisional Debido al COVID-19), formulario 059.314A de NYCHA, enviándola por correo electrónico a S8.rtu@nycha.nyc.gov. NYCHA revisará el formulario y, si se aprueba, y la unidad es elegible para el alquiler de la Sección 8, autorizará el alquiler y comenzará los Pagos de Asistencia de Vivienda

5. **¿Qué sucede si el formulario Certificación del Propietario para la Inspección Inicial (Certificación Provisional Debido a COVID-19) no se completa correctamente?**

   Si el formulario no está completo, el personal de NYCHA se pondrá en contacto con usted para volver a enviar el formulario. Sin embargo, proporcionar declaraciones falsas o información a NYCHA en la Certificación del Propietario para la Inspección Inicial (Certificación Provisional Debido a COVID-19) es punible bajo las leyes federales y locales y es motivo para la desaprobación del alquiler y/o terminación del contrato de pagos de asistencia de vivienda.

   Por favor asegúrese de que todas las habitaciones cumplen con los requisitos mínimos de 80 pies cuadrados (8 pies x 10 pies). Si al momento de la inspección alguna de las habitaciones no cumple con este requisito, NYCHA ajustará los pagos de subsidio retroactivamente para reflejar el estándar 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 las reparaciones necesarias de acuerdo con los requisitos normales del cronograma de HQS.

6. **Si mi unidad no ha realizado la inspección inicial pero el alquiler fue aprobado para condiciones que no ponen en peligro la vida, ¿cómo puedo confirmar que se han realizado las reparaciones?**

   NYCHA aceptará una certificación del propietario para alquileres nuevos que fallaron la inspección inicial con condiciones que no ponen en peligro la vida. Debido al estado de emergencia por el COVID-19, hasta nuevo aviso, NYCHA está permitiendo temporalmente a los propietarios, cuya unidad falló una inspección inicial debido a violaciones que no ponen en peligro la vida, certificar que se han hecho reparaciones. Los propietarios deben presentar la Certificación del Propietario para la Inspección Inicial completa (Certificación Provisional Debido al COVID-19), formulario 059.314A de NYCHA, enviándola por correo electrónico a S8.rtu@nycha.nyc.gov. NYCHA revisará el formulario. NYCHA volverá a inspeccionar la unidad una vez que sea seguro hacerlo.

CERTIFICACIÓN HQS DE REPARACIONES COMPLETADAS POR VIOLACIONES DE 24 HORAS/QUE AMENAZAN LA VIDA

1. **¿Qué es una Certificación de Reparaciones Completadas?**

   Una certificación de reparaciones completadas es un documento que acredita que las violaciones de HQS notadas durante una inspección de NYCHA han sido corregidas en la unidad y/o el edificio.

   Durante una inspección de HQS, si se encuentran violaciones de HQS en una unidad, el propietario es notificado a través de la Carta NE-1 al Propietario – Condiciones Peligrosas (formulario NYCHA 059.307B). Una vez que se han corregido las deficiencias, el propietario puede presentar una certificación de las reparaciones completadas por las infracciones que no amenazan la vida (Certificación de reparaciones completadas NE-2, formulario 059.307 de NYCHA) a través de la Extranet del Propietario.

   Si se encuentran violaciones de HQS en un espacio público del edificio, el propietario es notificado a través de la carta NE-1PS al propietario – Violaciones de HQS – Espacio público (formulario NYCHA 059.348A). Una vez que se corrigen las deficiencias, el propietario puede completar una certificación de las reparaciones completadas para las infracciones que no amenazan la vida (Notificación de reparaciones de edificios completadas NE-2PS, formulario 059.348) de NYCHA 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 peligro de vida, incluyendo:
   - Edificio en peligro inminente de derrumbe
   - Puertas de ventanas ilegales en escapes de incendios
   - Detectores de humo y/o monóxido de carbono que faltan o son inoperables
   - Fugas de gas
   - Cableado expuesto humeante/chispeante que podría provocar descargas o incendios
   - Daños graves por incendio
   - No hay medios secundarios de salida

3. ¿Cómo certifico reparaciones por infracciones de 24 horas?

Bajo circunstancias normales, NYCHA no acepta certificaciones por violaciones de 24 horas y en su lugar debe realizar una volverá a inspeccionar. Sin embargo, durante el estado de emergencia de COVID-19, NYCHA aceptará una certificación para confirmar que las violaciones de 24 horas se han corregido por violaciones de 24 horas citadas durante una inspección de HQS el 31 de diciembre de 2019 o más tarde. No se aceptarán certificaciones para los casos que fueron suspendidos debido a una inspección fallida realizada antes del 31 de diciembre de 2019.

Para hacer esto:

a) Visite la Extranet del Propietario enhttps://eapps.nycha.info/owners, e inicie sesión
b) Revise la Carta NYCHA 059.307B al Propietario: Condiciones Peligrosas NE-1 Inspección y/o Notificación de Reparaciones de Edificios Completadas NE-1PS.
c) Completar la Certificación de Reparaciones Completadas correspondiente
d) Suba los boletos de orden de trabajo completados y/o la factura pagada de un proveedor para las reparaciones. La orden de trabajo y/o la factura pagada deben incluir la dirección del arrendatario de la Sección 8 (incluido el número de unidad), la fecha en que se completó el trabajo y la descripción de las reparaciones completadas
e) Envíe el formulario completo y la documentación justificativa a través de la Extranet de Propietarios

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

NYCHA solo aceptará la certificación de reparaciones si:

- La firma del propietario está en la certificación;
- Los boletos de orden de trabajo y/o facturas pagadas se envían e incluyen: i) la dirección del arrendatario de la Sección 8 (incluido el número de unidad); ii) la fecha en que se completó la obra; y iii) una descripción de las reparaciones completadas;
- No hay disputa por el inquilino acerca de 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 más tarde.

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

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

Las violaciones que amenazan la vida deben corregirse dentro de las 24 horas siguientes a la inspección fallida. Si el inquilino rechaza el acceso por una violación que amenace su vida, envíe una carta solicitando acceso por correo certificado y suba una copia de esta carta a NYCHA a la Extranet del propietario junto con la Certificación, indicando que el inquilino se negó el acceso.