



ANDREW M. CUOMO
Governador

Programa de Condominios y Cooperativas NY Rising

Preguntas frecuentes

Revisado 03 de octubre de 2017

Programa de Condominios y Cooperativas NY Rising

1) ¿Qué es el Programa de Condominios y Cooperativas?

El Programa de Condominios y Cooperativas NY Rising (el Programa) está diseñado para proporcionar fondos a Asociaciones de Condominios, Juntas de Cooperativas y Asociaciones de Propietarios de Viviendas para reparación de elementos comunes y unidades individuales que fueron dañados durante la supertormenta Sandy, el huracán Irene o la tormenta tropical Lee.

2) ¿Quiénes son los solicitantes del Programa?

Los solicitantes del Programa incluyen Asociaciones de Condominios, Juntas de Cooperativas y Asociaciones de Propietarios de Viviendas. Para participar, la Asociación/Junta debe ser responsable de las reparaciones de las estructuras residenciales dañadas en caso de un desastre o tener seguro de la propiedad principal y de inundaciones de las estructuras residenciales dañadas. Todas las subvenciones de adjudicaciones de NY Rising se distribuyen directamente a la Asociación o Junta siempre que se cumplan todos los requisitos de elegibilidad.

3) ¿El Programa de Condominios y Cooperativas aún acepta solicitudes?

No. El período de solicitud finalizó el 12 de julio de 2016.

4) ¿Qué asistencia se proporciona a través del Programa de Condominios y Cooperativas?

NY Rising proporciona asistencia financiera para reparaciones por daños por tormentas permitidos por el Programa que se completaron antes de la solicitud de la Asociación a NY Rising. Esto incluye el daño a elementos comunes y unidades individuales, donde corresponda. Las reparaciones a estructuras no residenciales, paisajismo y mamparos NO son elegibles para la asistencia de NY Rising a través del Programa de Condominios y Cooperativas. Además, los elementos de lujo, incluidos, entre otros, armarios, chimeneas y terrazas personalizadas que no son un medio de acceso principal, no son elegibles para asistencia. Consulte la Guía del Programa para obtener información adicional sobre reparaciones permitidas y excluidas.

5) ¿Cómo se determina y valora el daño elegible?

El Programa basa su estimación del daño total de la tormenta en las inspecciones detalladas de pérdidas que utilizan las compañías de seguros. Estos documentos se llaman estimaciones de Prueba de Pérdida (Proof of Loss, POL). Si los daños no fueron cubiertos por el seguro o excluidos de las estimaciones de reclamos de seguros por exceder el límite de la póliza, las Asociaciones deben proporcionar una Prueba de Pérdida u otro documento similar en el que se detallen los daños excluidos para que sean considerados por el Programa. Todos los elementos enumerados en las POL se revisan para verificar el cumplimiento de las políticas de reparación del Programa.



ANDREW M. CUOMO
Gobernador

Las reparaciones permitidas se deben verificar adicionalmente como completas antes de la fecha de solicitud para que se incluyan en la Estimación de Daños del Programa. El Programa tiene valores estándar para todas las reparaciones permitidas que pueden diferir de los costos reales de reparación o de la valoración del seguro.

6) ¿Cómo determina el Programa qué unidades están incluidas en la adjudicación?

Como parte de la preparación de la Estimación de Daños del Programa, todas las partidas enumeradas en las POL se identifican como asociadas a una unidad de vivienda o a un área común. Los daños ubicados dentro de unidades de vivienda específicas y los daños a elementos que no se encuentran dentro de los límites de una unidad de vivienda específica, pero están designados para el uso exclusivo de una unidad de vivienda específica, se consideran daños a la unidad de vivienda por el Programa. Esto incluye daños a aparatos de aire acondicionado, calentadores de agua, hornos y calderas, tanto individuales, como de unidades específicas. Una unidad debe tener un daño elegible identificado de esta manera para ser incluido en la subvención de adjudicación de la Asociación. Además, cada una de estas unidades dañadas también debe cumplir con los requisitos básicos de elegibilidad. Esto incluye: proporcionar evidencia de que la unidad no es una segunda vivienda, brindar información sobre todos los beneficios públicos y privados recibidos para la unidad y permitir que el Programa acceda a la unidad para realizar las inspecciones requeridas.

7) ¿Cuáles son los requisitos para recibir asistencia?

Las Asociaciones deben completar los formularios de solicitud requeridos por el Programa y proporcionar toda la documentación de respaldo solicitada para verificar la elegibilidad. Además, las Asociaciones deben proporcionar documentos de pérdida de renglones de seguro o documentos de alcance estrechamente equivalentes para todos los daños de tormentas en la propiedad, así como documentos de respaldo para confirmar las fechas en las que se completaron las reparaciones. La Asociación también debe proporcionar acceso a la propiedad dañada (incluidos elementos comunes y unidades) para las inspecciones requeridas por el Programa y completar cualquier reparación o remediación obligatoria identificada por el Programa. Consulte la Guía del Programa para obtener información adicional sobre los requisitos actuales de participación del Programa.

8) Los formularios del Programa para unidades dañadas son similares a los formularios requeridos para la Asociación. ¿Ambos son necesarios?

Sí. Existen formularios similares que deben completarse tanto en nombre de la Asociación como por parte de los propietarios de unidades dañadas. NY Rising debe verificar todos los beneficios públicos y privados recibidos directamente por la Asociación y por cada propietario de unidad dañada. Para hacer esto, primero debemos recopilar información sobre los beneficios recibidos por la Asociación y los propietarios de unidades. También requerimos el consentimiento y la liberación del beneficiario, tanto de la Asociación como del propietario de la unidad, para obtener la verificación de los beneficios pagados por el seguro. El consentimiento y la liberación proporcionados por la Asociación no se extienden a propietarios de la unidad y viceversa.

9) ¿Qué sucede si el propietario de una unidad no quiere o no puede cumplir con los requisitos del Programa para la participación?

El Programa puede considerar ciertas unidades inelegibles y excluirlas de la adjudicación de la



ANDREW M. CUOMO
Gobernador

Asociación. Las Asociaciones también tienen la opción de retirar todo o seleccionar la unidad dañada de su subvención de adjudicación. Si la Asociación elige retirar unidades, no se requieren documentos ni inspecciones de esas unidades. No se otorgan fondos de subvención por daños a unidades que se retiran. Consulte con su Representante de Atención al Cliente para obtener más información sobre cómo retirar unidades de la consideración de la adjudicación.

10) ¿Qué es Duplicación de Beneficios (Duplication of Benefits, DOB)?

La ley federal de Asistencia y Emergencia en Casos de Desastre Robert T. Stafford prohíbe que NY Rising pague por reparaciones que ya fueron pagadas por una fuente de asistencia de reparación diferente. Esto se conoce como Duplicación de Beneficios (DOB). Para cumplir con la Ley Stafford, las Asociaciones y los propietarios de unidades dañadas deben divulgar todas las fuentes recibidas de asistencia de recuperación ante desastres. Las fuentes comunes de asistencia incluyen ganancias de seguros, la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA), préstamos de la Administración de Pequeños Negocios (Small Business Administration, SBA), otras subvenciones del gobierno y contribuciones caritativas de organizaciones sin fines de lucro u organizaciones basadas en la fe. El Programa debe verificar de manera independiente el monto de la asistencia recibida y si la asistencia se considera duplicada de acuerdo con los requisitos de la Ley Stafford. La asistencia es duplicada cuando se ofrece con el propósito declarado de reparación estructural como resultado de la tormenta calificada.

11) ¿Cómo se calculan las subvenciones de adjudicaciones?

Las subvenciones de adjudicaciones se calculan utilizando la estimación de daños del Programa, menos cualquier asistencia pública o privada proporcionada para la reconstrucción, también conocida como Duplicación de Beneficios (DOB). El resultado de este cálculo se conoce como Necesidad Insatisfecha. El Programa calcula por separado la Necesidad Insatisfecha de elementos comunes de la Asociación y de cada unidad de vivienda individual dañada. Ambos cálculos están sujetos a límites máximos de adjudicaciones. Consulte la Guía del Programa para obtener más información sobre el cálculo de la adjudicación.

12) ¿Qué es el cronograma de pagos?

Sujeto a cumplir con los requisitos de elegibilidad y participación, las subvenciones de adjudicaciones se otorgan a los solicitantes en cuotas. El Programa ha definido cuatro plazos de pagos distintos de la siguiente manera:

- Primer Pago de Elementos Comunes (40% de la adjudicación de elementos comunes).
- Primer Pago de Unidades (40% de la adjudicación de la unidad).
- Segundo Pago Combinado (40% adicional de elementos comunes y adjudicaciones de las unidades).
- Pago Final Combinado (20% restante de elementos comunes y adjudicaciones de las unidades).

Se pueden combinar varias cuotas en un solo pago si todos los requisitos se cumplen simultáneamente. Los solicitantes recibirán, al menos, dos pagos distintos. Consulte la Guía del Programa para conocer los requisitos específicos para recibir los pagos.



ANDREW M. CUOMO
Gobernador

13) ¿Quién recibe los pagos?

El Programa solo otorga adjudicaciones y emite pagos a Asociaciones de Condominios, Juntas de Cooperativas y Asociaciones de Propietarios de Viviendas. Los propietarios individuales de unidades dañadas no reciben pagos directos de NY Rising. La Asociación conserva total discreción sobre la diseminación de los informes de determinación de adjudicación y otorga fondos a los propietarios miembros.

14) ¿Qué inspecciones en el lugar de la propiedad se requieren?

Se requiere un mínimo de dos inspecciones para recibir una subvención de adjudicación. El Programa debe confirmar visualmente la finalización de todas las reparaciones elegibles. Como parte de esta inspección, el Programa también confirma que la propiedad es decente, segura y sanitaria para ser habitada. Cualquier problema observado deberá ser abordado por la Asociación y volver a inspeccionarse antes de cualquier subvención de adjudicación. El Programa también debe realizar una inspección para garantizar que no haya riesgos de plomo, asbesto ni radón en las áreas dañadas de la propiedad. Si se descubren condiciones peligrosas, se deben remediar antes del cierre de la subvención, y se requiere una Inspección Final para confirmar la remediación exitosa. Consulte la Guía del Programa para obtener más información sobre los requisitos de inspección del sitio.

15) NY Rising ya ha inspeccionado mi Asociación. ¿Por qué necesita inspeccionar la propiedad nuevamente?

El Programa debe poder completar una inspección de riesgo ambiental en cada área de la propiedad que tuvo reparaciones elegibles. Puede requerir varias citas para poder acceder a todas las áreas requeridas. Además, el Programa debe garantizar que todos los riesgos observados se remediaron o repararon, lo que puede requerir múltiples inspecciones. Si la inspección completada anteriormente no recopiló completamente la información de campo requerida por las políticas actuales del Programa, se requerirá una nueva inspección.

16) ¿Cuáles son mis responsabilidades como Representante Autorizado de la Asociación durante las inspecciones del sitio?

El Programa espera que el Representante Autorizado facilite la programación de todas las inspecciones del sitio, incluido el acceso a todas las unidades de vivienda dañadas. El Representante Autorizado, u otro representante de la Asociación, también debe acompañar al inspector en todo momento para guiarlo a través de la propiedad. Si las áreas comunes están cerradas, el Representante Autorizado, u otro representante de la Asociación, debe tener las llaves para permitir el acceso del inspector. Los propietarios o inquilinos deben acompañar al inspector a través de su unidad.

17) ¿Cuáles son mis requisitos para responder a los resultados de las inspecciones en el sitio?

Si los inspectores del Programa encuentran que la propiedad de la Asociación no cumple con los estándares básicos de condiciones decentes y seguras para residir, la Asociación tendrá que hacer reparaciones para cumplir con los estándares básicos de habitabilidad a su propio costo antes de recibir su primera subvención de adjudicación. Si hay plomo o asbesto presente por encima de los niveles de riesgo del gobierno durante una inspección, la Asociación tendrá que realizar la remediación para eliminar estos peligros. El Programa puede realizar dicha remediación sin costo



ANDREW M. CUOMO
Gobernador

para la Asociación. Consulte la Guía del Programa para obtener más información sobre las inspecciones y los requisitos resultantes.

18) ¿Qué pasa si no estoy de acuerdo con la determinación del Programa de mi adjudicación?

Los solicitantes pueden presentar una Aclaración para solicitar una revisión adicional de la determinación del Programa de Duplicación de Beneficios, la determinación del Programa de la habitabilidad de la unidad de vivienda o la determinación del Programa de la fecha de finalización de la reparación. Si no está de acuerdo con los resultados de la Revisión de Aclaración, puede presentar una Apelación formal. Las decisiones del Programa sobre reparaciones permitidas no pueden ser apeladas. Consulte la Guía del Programa o a su Representante de Atención al Cliente para obtener más información sobre cómo presentar una Aclaración o Apelación.

19) ¿Qué son daño sustancial y mejora sustancial?

Las propiedades se consideran sustancialmente dañadas cuando el costo para reparar el daño de la tormenta excede 50% del valor de la estructura antes de la tormenta. De manera similar, los edificios se mejoran sustancialmente cuando el valor total de la construcción excede 50% del valor de la estructura. La mayoría de las jurisdicciones requieren que las estructuras en la llanura aluvial de 100 años se eleven en cumplimiento de los mapas actuales de la llanura aluvial, si la estructura ha sido sustancialmente dañada o se está mejorando sustancialmente. El Programa debe garantizar que todas las propiedades que reciben fondos de subvención se reparen de acuerdo con los requisitos de la llanura aluvial de la jurisdicción local. Consulte la Guía del Programa para obtener más información sobre cómo documentar el cumplimiento de las regulaciones de daños sustanciales y de mejoras sustanciales.