



Para publicación inmediata: 18/05/2015

GOBERNADOR ANDREW M. CUOMO

**ANUNCIA EL GOBERNADOR CUOMO QUE IMPORTANTES COMPAÑÍAS
HIPOTECARIAS ACEPTAN MEDIDAS PARA COMBATIR “PROPIEDADES ZOMBI”
VACANTES Y ABANDONADAS**

***Mejores prácticas de la industria ayudarán al DFS de NY a trabajar con
funcionarios locales para detener el abandono, reducir los costos para los
contribuyentes, y aumentar los valores de las propiedades***

***Wells Fargo, Bank of America, Citigroup y otras compañías que representan casi
el 70 por ciento del mercado de NY adoptarán mejores prácticas contra
propiedades zombi***

El Gobernador Andrew M. Cuomo anunció hoy que 11 bancos, compañías hipotecarias y uniones de crédito que representan casi el 70 por ciento del mercado en New York adoptarán un conjunto de mejores prácticas para ayudar a combatir el abandono en vecindarios y el daño económico causado por “propiedades zombi” vacantes y abandonadas en el Estado de New York. Bajo estas mejores prácticas, los bancos y compañías hipotecarias inspeccionarán regularmente las propiedades que incumplan con sus pagos para determinar si están vacantes y abandonadas, y para asegurarse de que esas propiedades estén seguras y con mantenimiento apropiado, entre otras medidas. Los bancos y compañías hipotecarias también reportarán las propiedades que se determine que están vacantes y abandonadas a un registro estatal que será desarrollado por el Departamento de Servicios Financieros del Estado de New York, que compartirá esa información con funcionarios de gobiernos locales. El Departamento colaborará con esos funcionarios locales para enfrentar y escalar cualquier inquietud referente al mantenimiento con el banco o compañía hipotecaria acreedora del préstamo.

“Las propiedades zombi pueden disminuir la salud económica y la seguridad de

vecindarios enteros, pero trabajando juntos estamos logrando avances para fortalecer y reparar comunidades locales”, dijo el Gobernador Cuomo. “Felicitamos a estas compañías por colaborar con nosotros para enfrentar este problema. Esta acción es ganar-ganar y beneficiará a comunidades y dueños de hipotecas de todo el estado, y debe servir como modelo para proteger a los vecindarios de los peligros de propiedades vacantes y abandonadas en el futuro”.

Benjamin M. Lawsky, superintendente de Servicios Financieros (por sus siglas en inglés, “DFS”), dijo: “La oleada de propiedades zombi que surgieron después de la crisis financiera daña a las comunidades locales y amenaza la salud a largo plazo del mercado hipotecario. Estas acciones de sentido común son una parte inmediata y vital de la reparación de este daño, mientras seguimos promoviendo reformas legislativas adicionales. Trabajaremos estrechamente con funcionarios locales, compañías hipotecarias y otros interesados para seguir lidiando con el problema vital de las propiedades zombi”.

“Los acuerdos de hoy son un avance bienvenido en nuestra lucha para detener la epidemia de ‘casas zombi’ vacantes, que han afectado a nuestras comunidades con costos de mantenimiento, menores valores de propiedad y más crimen”, dijo el Fiscal General Eric T. Schneiderman. “Seguiré colaborando con mis colegas del gobierno en todo el Estado para aprobar nuestra Ley de Alivio a Vecindarios con Propiedades Abandonadas, una solución legislativa que codificaría en ley las reformas de hoy, ofrecería aplicación de la ley de manera significativa y darán a los municipios los recursos para recuperar sus calles. Aplaudo al superintendente Lawsky por avanzar el balón en este crucial asunto”.

Darryl C. Towns, comisionado y director general de Renovación de Hogares y Comunitaria del Estado de New York, dijo: “Los propietarios de vivienda tienen que ser buenos vecinos y los bancos tienen que ser buenos vecinos. Este esfuerzo para apoyar a los vecindarios y fortalecer las comunidades es otra manera de preservar la integridad regional y sirve para abatir el abandono. Garantizar la seguridad y el bienestar de los neoyorquinos y ayudar a dar mantenimiento a casas en ejecución hipotecaria es una prioridad para el estado. Trabajando juntos, podemos restablecer la estabilidad y la seguridad de los vecindarios”.

Las propiedades vacantes y abandonadas son un problema significativo en todo el Estado de New York, causando abandono y riesgos de seguridad, y creando costos significativos para los contribuyentes de comunidades locales. Este problema es exacerbado por un largo proceso de ejecución hipotecaria y por el daño causado por la crisis financiera. Bajo las leyes existentes, los dueños de propiedades son

responsables del mantenimiento de sus propiedades y, por lo tanto, los bancos y las compañías hipotecarias no están obligados a dar mantenimiento a propiedades vacantes y abandonadas hasta recibir un fallo de ejecución hipotecaria, a menudo tres años o más después de demandar la ejecución. Durante este período de limbo, algunas propiedades pueden quedar en mal estado y empeorar los problemas de abandono y de seguridad.

El DFS de NY reunió a un grupo de los mayores bancos y compañías hipotecarias del país, tanto los que regula como los que no, para ayudar a enfrentar este problema. Entre las protecciones que ofrecen las mejores prácticas anunciadas hoy, los bancos y las compañías hipotecarias realizarán una inspección exterior de la propiedad dentro de un plazo de 60 días del incumplimiento de pagos para determinar la ocupación y el abandono, y después cada 30 días. Si se determina que la propiedad está vacante y abandonada, el banco o compañía hipotecaria asegurará cada unidad de la propiedad cambiando la cerradura, reemplazando o entablado las ventanas, publicando información de contacto en la propiedad, y eliminando otros riesgos de seguridad. Después, de manera continua, el banco o compañía hipotecaria monitoreará la condición de la propiedad para asegurarse de que permanezca segura y de que cumpla con las disposiciones aplicables del código de mantenimiento de New York (por ejemplo, el pasto debe estar cortado, y las condiciones de la propiedad deben ser seguras y sanitarias). Las mejores prácticas son aplicables a las hipotecas de primer gravamen en viviendas residenciales y están sujetas a las leyes existentes y a los lineamientos para aseguradoras e inversionistas.

Kirsten Keefe, abogada senior de Empire Justice Center, dijo: “Los edificios vacantes y abandonados están plagando nuestras ciudades y pueblos tras la crisis de ejecuciones hipotecarias. Felicitamos al Gobernador por reconocer este problema y por dedicar recursos a resolverlo. Este es un buen primer paso por parte de los bancos para asumir la responsabilidad por estas propiedades para que las ciudades no tengan que hacerlo”.

Después de que se adopten estas mejores prácticas y de que el registro sea creado por el DFS, los bancos y compañías hipotecarias participantes notificarán al DFS sobre cualquier propiedad nueva que hayan determinado que está vacante y abandonada y el DFS compartirá esta información con funcionarios locales de todo el estado. El DFS aceptará denuncias de vecinos y de funcionarios locales acerca de las propiedades. La Unidad de Asistencia Hipotecaria del DFS, que trabaja regularmente con bancos y compañías hipotecarias para resolver problemas relacionados con hipotecas que afectan a los neoyorquinos, trabajará con los bancos y compañías hipotecarias aplicables para resolver los problemas mencionados en estas denuncias. Pueden

presentarse denuncias ante el DFS en <http://www.dfs.ny.gov/consumer/fileacomplaint.htm>.

Los bancos, uniones de crédito y compañías hipotecarias que están adoptando estas mejores prácticas, y que representan a casi el 70 por ciento del mercado de New York, son:

- Wells Fargo
- Bank of America
- Citi Mortgage
- Ocwen
- Nationstar
- PHH
- Green Tree Servicing
- Astoria Bank
- Bethpage Federal Credit Union
- M&T Bank
- Ridgewood Savings Bank

El DFS continuará las discusiones en los días y semanas próximos con bancos y compañías hipotecarias adicionales para animarlos a adoptar estas mejores prácticas de la industria. Se planea que las mejores prácticas queden implementadas y adoptadas para agosto de 2015.

Para ver una copia de las mejores prácticas que implementarán los bancos y compañías hipotecarias, haga clic [aquí](#).

###

Noticias adicionales disponibles en www.governor.ny.gov
Estado de New York | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418