



Built to Lead

Para su publicación inmediata:
23/06/2016

GOBERNADOR ANDREW M. CUOMO

**PROMULGA EL GOBERNADOR CUOMO LEGISLACIÓN EXTENSA PARA
COMBATIR EL DETERIORO CAUSADO POR LAS PROPIEDADES VACANTES Y
ABANDONADAS**

Paquete legislativo integral mejora las conferencias de obligatorias de conciliación y establece una carta de derechos de los consumidores para ayudar a la gente a permanecer en sus hogares, crea el Fondo de Restauración Comunitaria

Combate el deterioro urbano causado por las propiedades 'zombie' al imponer a los bancos y acreedores la obligación de dar mantenimiento a las viviendas 'zombie' antes de la ejecución hipotecaria, crear un registro electrónico de propiedades abandonadas, y acelerar las ejecuciones hipotecarias para propiedades vacantes y abandonadas para que vuelvan al mercado

El Gobernador Andrew M. Cuomo promulgó hoy legislación para evitar ejecuciones hipotecarias y limitar la amenaza que representan las “propiedades zombie” para las comunidades. La iniciativa fue aprobada como parte del período legislativo 2016, y es una ventaja para la salud económica y la seguridad pública de las comunidades y los propietarios de vivienda que, de otro modo, estarían en riesgo de perder sus residencias. La legislación combate el deterioro urbano causado por las propiedades vacantes y abandonadas al acelerar la rehabilitación, la reparación y las mejoras a estas propiedades, y habilitando al Estado para ayudar a los propietarios de viviendas que enfrentan una ejecución hipotecaria. El Gobernador promulgó esta legislación, realizó un recorrido por el estado y visitó las comunidades afectadas en eventos celebrados en Syracuse, Manhattan y Long Island.

“Para muchos neoyorquinos, nuestras casas son nuestra inversión más importante, pero esa inversión puede verse socavada por el deterioro que causan las propiedades descuidadas y abandonadas”, **dijo el Gobernador Cuomo**. “Por cada casa zombie que curemos y por cada una que evitemos con esta legislación, estamos salvando a vecindarios enteros de los efectos corrosivos del deterioro y el abandono. Agradezco a mis colegas en la Asamblea y en el Senado por ver una crisis y ayudar a convertirla en una oportunidad para que la gente logre el sueño americano de tener su propia casa”.

El líder de la mayoría en el Senado John J. Flanagan dijo: “Trabajando en conjunto,

hemos aprobado una medida razonable para enfrentar el problema de las casas abandonadas y deterioradas en muchas de nuestras comunidades, que son conocidas como 'propiedades zombie'. Al hacerlo, revertiremos el deterioro, protegeremos la plusvalía de las propiedades y fortaleceremos nuestra economía para el futuro. Agradezco al Gobernador Cuomo y a nuestros colegas en la Legislatura, especialmente al Senador Jeff Klein, quien como líder de la Conferencia Demócrata Independiente y nuestro socio en la coalición de mayoría, se enfocó en este tema como un láser, hasta que logramos un resultado positivo para la gente de New York”.

El presidente de la Asamblea Carl Heastie dijo: “Aunque nuestra economía ha dado pasos fuertes y seguros hacia una recuperación completa, las altas tasas de ejecuciones hipotecarias siguen afectando a los neoyorquinos de todo el estado. Es muy importante que hagamos todo lo posible para ayudar a la gente a permanecer en sus hogares y para mantener los vecindarios seguros. Este acuerdo creará la seguridad de protecciones más sólidas contra las prácticas predatorias de ejecución hipotecaria, un proceso más rápido para que estas propiedades hagan la transición y ayuden a las comunidades a dejar atrás la ejecución hipotecaria y a crear oportunidades para la adquisición de viviendas”.

El líder de la Conferencia Demócrata Independiente del Senado Jeffrey Klein dijo: “El día de hoy marca una victoria para todas las comunidades del estado de New York. Desde el Bronx hasta Buffalo, las propiedades zombie afectan a cada rincón de nuestro estado, causando deterioro y reducción en la plusvalía de las propiedades para los propietarios de vivienda circundantes. Luché para hacer realidad esta ley, y ahora los bancos darán mantenimiento a las propiedades abandonadas que están atrapadas en el limbo legal de la ejecución hipotecaria. Las ventanas rotas, puertas abiertas y fachadas derruidas ya no afearán a nuestras comunidades, y si los bancos no cumple, nuestra ley le da atribuciones al Departamento de Servicios Financieros para tomar acciones judiciales y emitir infracciones y multas. Le agradezco al Gobernador Cuomo por convertir este proyecto en ley, y por proteger a las comunidades de todo el estado”.

La líder demócrata en el Senado Andrea Stewart-Cousins dijo: “Revitalizar y fortalecer a nuestras comunidades es una prioridad de hace mucho tiempo para los demócratas en el Senado y para el Gobernador Cuomo. Durante demasiado tiempo el tejido de nuestras comunidades se ha visto debilitado por estas propiedades zombie, y hoy podemos empezar a trabajar para asegurarnos de que nuestros vecindarios estén protegidos. Los vecindarios más fuertes ayudan a construir comunidades más fuertes”.

La legislación incluye varias disposiciones que ayudarán a evitar que las personas pierdan sus hogares, y toma en cuenta la cantidad de propiedades desocupadas y deterioradas que, con base en reportes voluntarios, se estima en más de 6,000. De acuerdo con la nueva ley, los reportes ya son obligatorios, y se anticipa que la cantidad de casas abandonadas será aún mayor.

La legislación incluye medidas para ayudar a los propietarios de vivienda que enfrentan la ejecución de una hipoteca, mejoran la eficiencia y la integridad de las conferencias

obligatorias de conciliación, establece una obligación de dar mantenimiento a los acreedores antes de la ejecución hipotecaria, crea un proceso acelerado de ejecución hipotecaria para propiedades abandonadas y vacantes, crea un registro electrónico de propiedades vacantes, y establece una carta de derechos de los consumidores. En específico, la legislación:

FORTALECERÁ LOS SERVICIOS DE PREVENCIÓN DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS EN VIVIENDAS

- Mejora la efectividad de las conferencias obligatorias de conciliación: Las conferencias obligatorias de conciliación fueron incluidas en la ley en 2010 para ralentizar la ejecución hipotecaria y dar a los propietarios de vivienda más oportunidades de combatirla. Desde su creación, el número de fallos por incomparecencia en ejecuciones hipotecarias se ha reducido de 80% a menos de 20%. Esta legislación mejorará aún más la efectividad de las conferencias de conciliación para los propietarios de vivienda, al especificar los derechos y las obligaciones de las partes y clarificar cómo debe funcionar el proceso para dar más protección a los propietarios de vivienda que impugnan las ejecuciones y evitar que pierdan sus casas.
- Establece una carta de derechos del consumidor, que informa a los propietarios de vivienda de sus derechos en los procedimientos de ejecución hipotecaria para evitar que las personas pierdan sus hogares: Algunos propietarios de vivienda desocupan sus hogares desde el principio del proceso de ejecución hipotecaria, porque no tienen claro cuáles son sus derechos o sienten la presión de desalojar. Los requisitos para mejorar las notificaciones que establece esta legislación aliviarán esta confusión y reducirán las propiedades abandonadas resultantes, al informar explícitamente de sus derechos a los propietarios de vivienda.
- Crea el Fondo de Restauración Comunitaria (por sus siglas en inglés, “CRF”) una nueva herramienta para la Agencia Hipotecaria del Estado de New York (por sus siglas en inglés, “SONYMA”) para ayudar a los propietarios de vivienda que enfrentan una ejecución hipotecaria. El CRF comprará pagarés hipotecarios en incumplimiento a otros acreedores, y ofrecerá modificaciones favorables a la hipoteca para que los propietarios de vivienda puedan conservar sus residencias. El CRF tendrá la facultad de condonar parte del capital de un préstamo y de hacerlo asequible en áreas en las que los valores de los inmuebles se han reducido o cuando un propietario de vivienda haya sufrido una reducción en sus ingresos.

COMBATIRÁ EL DETERIORO CAUSADO POR LAS PROPIEDADES VACANTES Y ABANDONADAS

- Impone a los bancos y acreedores la obligación de dar mantenimiento a las propiedades vacantes y abandonadas antes de la ejecución hipotecaria: Antes, un banco o acreedor tenía la responsabilidad de dar mantenimiento a una propiedad vacante una vez que se obtenía un fallo de ejecución y venta, creando propiedades zombie y deterioro de las comunidades. Esta legislación asigna la responsabilidad por el mantenimiento al acreedor cuando este se entere, o debería haberse enterado, de

que la propiedad está vacante. De acuerdo con esta ley, el banco tiene la obligación de dar mantenimiento y seguridad a los inmuebles residenciales cuando tengan motivos razonables para creer que están vacantes y abandonados, y enfrenta sanciones civiles de hasta \$500 por infracción, por propiedad, por día si no lo hace.

- Acelera las ejecuciones hipotecarias para propiedades abandonadas y vacantes: La legislación ofrece a los demandantes la opción de un proceso acelerado de ejecución hipotecaria en propiedades que estén realmente vacantes y abandonadas y que los propietarios ya no quieran. Para iniciar este proceso, los demandantes presentarían una solicitud de orden para mostrar causa cuando sean notificados, pidiendo un fallo de ejecución y venta con base en que la propiedad está vacante y abandonada.
- La legislación requiere que la parte ejecutora la hipoteca realice una subasta dentro de un plazo de 90 días contados a partir de que obtenga el fallo de ejecución. Además, la parte ejecutora estaría obligada a actuar para asegurarse de que la propiedad vuelva a estar ocupada dentro de un plazo de 180 días contados a partir de que reciba el título de propiedad.
- Establece un registro electrónico de propiedades abandonadas y vacantes. La legislación promoverá la comunicación entre los gobiernos locales y los acreedores responsables del mantenimiento de la propiedad.
- En casos en los que las viviendas estén vacantes, el CRF ofrecerá un mecanismo para realizar una ejecución hipotecaria expedita y colaborará con bancos hipotecarios, instituciones financieras de desarrollo comunitario y otras organizaciones locales sin fines de lucro para rehabilitar propiedades y revenderlas a nuevos compradores.

La Senadora estatal Diane J. Savino dijo: “La crisis de las hipotecas subóptimas lastima a familias y comunidades, y me enorgullece que hoy mi legislación que crea el Fondo de Restauración Comunitaria se convierte en ley. Este programa, que será aplicado por la Agencia Hipotecaria del Estado de New York en colaboración con un consejo de expertos en vivienda, utilizará fondos de convenios judiciales para mantener a las familias que enfrentan una ejecución hipotecaria en sus hogares, al refinanciar sus hipotecas. El Fondo de Restauración Comunitaria trabajará de la mano con los gobiernos locales, las organizaciones sin fines de lucro y los banco hipotecarios para identificar y comprar propiedades de fondos en problemas a nivel federal. Además, las propiedades abandonadas y deterioradas en todo el estado, que arruinan a las comunidades, también serán reparadas y convertidas en viviendas asequibles muy necesarias. Agradezco al Gobernador Cuomo por ayudarnos a mejorar las comunidades de todo el estado y a apoyar a los propietarios de vivienda en problemas para que eviten las ejecuciones hipotecarias, a la vez que reducimos el deterioro urbano de nuestras comunidades”.

El Senador estatal David J. Valesky dijo: “New York se ha visto inundado con ejecuciones hipotecarias zombie en los últimos años, y gracias al Gobernador Cuomo y a mis colegas de la legislatura hemos logrado un gran avance para poner un alto a estas monstruosidades. A lo largo y ancho del estado hay vecindarios que están en un punto de inflexión y listos para volver a prosperar, pero que están siendo obstaculizados por estas propiedades. Con esta ley ya aprobada, tenemos las

herramientas que necesitamos para ayudar a nuestras comunidades a alcanzar todo su potencial”.

La Asambleísta Helene E. Weinstein, presidenta del Comité Judicial de la Asamblea del Estado de New York, dijo: “Es crítico que utilicemos todos los medios para hacer responsables a los bancos y para ayudar a los neoyorquinos a permanecer en sus hogares. Infortunadamente, demasiadas propiedades han sido abandonadas, que se convierten en una carga y una monstruosidad para la comunidad circundante. Las disposiciones de esta legislación que se relacionan con las ejecuciones hipotecarias fortalecerán los derechos de los propietarios de vivienda durante el proceso de ejecución, mantendrán a las familias en sus hogares por más tiempo, y obligarán a los bancos y acreedores a dar mantenimiento a las propiedades abandonadas de su portafolio, para evitar más desestabilización de los vecindarios. Felicito al Gobernador Cuomo por acompañarnos en promulgar estas propuestas de protección a propietarios de vivienda y de preservación de las comunidades”.

La Asambleísta Pamela Hunter dijo: “Las propiedades zombie son un azote para nuestras comunidades, y evitan que los vecindarios emergentes logren florecer. Conforme estas propiedades se deterioran y son olvidadas, no sólo desalientan a las empresas de invertir en ese vecindario, sino que disminuyen la plusvalía de las viviendas circundantes. Deshacernos de este deterioro es absolutamente necesario, y quiero agradecer al Gobernador Cuomo por sus esfuerzos previos y su liderazgo para asegurarse de que esta iniciativa se convierta en ley”.

El Asambleísta Michael Kearns dijo: “La Ley de Alivio de Ejecuciones Inmobiliarias fue creada para ayudar a combatir la “crisis de zombies” en nuestras comunidades desde 2008. La participación proactiva de vecinos, tribunales, gobiernos locales y bancos es necesaria para aumentar las probabilidades de éxito. Revertir los efectos de los zombies requerirá de participación, educación, aplicación de la ley y operación por parte de todos los interesados en eliminar de nuestros vecindarios el deterioro creado por los bancos. Todos los que tenemos propiedades zombie debemos estar activos e informados respecto a las protecciones de la nueva ley, para enfrentar los retos de esta crisis. Agradezco al Gobernador Cuomo por convertir hoy estas iniciativas en ley”.

El Ejecutivo del Condado de Suffolk Steve Bellone dijo: “Desde Smithtown hasta Sag Harbor, los hogares desocupados y deteriorados han contribuido directamente a la degradación de los vecindarios y de las comunidades. Estas propiedades zombie han tenido consecuencias especialmente devastadoras en los pueblos que ya han sido asolados por las ejecuciones hipotecarias y la inestabilidad económica. Felicito al Gobernador Cuomo y a nuestros líderes en el Senado y la Asamblea por tomar acciones decisivas para acabar con el azote de las propiedades zombie y por volver a nuestras comunidades más fuertes y más seguras para las generaciones venideras”.

La Ejecutiva del Condado de Onondaga Joanie Mahoney dijo: “Las propiedades abandonadas y deterioradas no son un problema solamente en el condado de Onondaga o en New York Central, sino que plagan a comunidades de todo el estado y

de todo el país. El Gobernador Cuomo está encabezando a la nación para enfrentar el problema de las propiedades “zombie” en múltiples frentes, y esta nueva ley generará mejores vecindarios y una mejor calidad de vida en todo New York”.

El comisionado de Renovación de Viviendas y Comunidades del Estado de New York Jamie S. Rubin dijo: “Este es un gran día para los neoyorquinos que viven en comunidades que han soportado el deterioro de las propiedades “zombie” y para los propietarios de vivienda que están al borde de una ejecución hipotecaria. El Gobernador Cuomo le ha dado a New York una poderosa herramienta para enfrentar el problema de las propiedades vacantes que plaga a demasiadas comunidades, y para reducir el riesgo de que más hogares acaben abandonados y vacíos. En conjunto, estas iniciativas ayudarán a las familias a permanecer en sus hogares y eliminarán las propiedades abandonadas de los vecindarios. Estas son inversiones reales para mejorar las vidas y las comunidades de todo el Estado de New York”.

La superintendente de Servicios Financieros, Maria T. Vullo, dijo: “Esta legislación revolucionaria ofrece alivio a las ciudades y los pueblos de todo el Estado de New York que están sufriendo las consecuencias de las propiedades vacantes, abandonadas y sin mantenimiento. Mejora y amplía las mejores prácticas que estableció el DFS, al establecer ahora por ley la obligación de que todos los bancos y acreedores den mantenimiento a las propiedades en New York, además de establecer un proceso acelerado de ejecución hipotecaria. Aplaudo al Gobernador Cuomo y a la Legislatura por tomar acciones decisivas y por estar listos para aplicar la ley para combatir esta epidemia creciente”.

INICIATIVAS ADICIONALES PARA COMBATIR LAS PROPIEDADES ZOMBIE

El presupuesto para el año fiscal 2017 invierte casi \$20 mil millones para planes integrales de acción para vivienda y personas sin hogar a nivel estatal. A lo largo de los próximos cinco años, la iniciativa de vivienda de \$10 mil millones creará y preservará 100,000 unidades de vivienda accesible en todo el estado, y el plan de apoyo a personas sin hogar por \$10 mil millones creará 6,000 nuevas camas en viviendas de apoyo, 1,000 camas de emergencia y una variedad de servicios en los próximos cinco años.

Como parte de los esfuerzos constantes del Gobernador para asistir a futuros compradores de vivienda y a los propietarios de vivienda actuales, esta inversión incluye más de \$100 millones en fondos disponibles para ayudar a nuevos propietarios de vivienda a comprar y renovar propiedades “zombie”, y para apoyar a propietarios actuales de vivienda con ingresos bajos o medios para que realicen importantes reparaciones y renovaciones. Los fondos están disponibles a través de Renovación de Viviendas y Comunidades del Estado de New York (por sus siglas en inglés, “HCR”) para establecer el nuevo Programa de Revitalización de Vecindarios (por sus siglas en inglés, “NPR”), y proporcionar subsidios a organizaciones sin fines de lucro y gobiernos locales de todo el estado para rehabilitar, reparar y mejorar viviendas.

El presidente y director general de Long Island Partnership, Inc. Peter J. Elkowitz, Jr. dijo: “Agradecemos al Gobernador Cuomo por abordar este extenso problema de manera prioritaria. Si pudiéramos personalizar un programa para mitigar los efectos de estas propiedades vacantes en Long Island, este es el aspecto que tendría. Así es como los gobiernos estatal y locales trabajan en conjunto para la gente de New York. La iniciativa del DFS, combinada con el Fondo de Restauración Comunitaria de HCR, ayudará mucho a mejorar la calidad de vida para muchos habitantes de Long Island y para revitalizar las comunidades de los condados de Nassau y Suffolk”.

La directora ejecutiva del Center for NYC Neighborhoods, Christie Peale, dijo: “Felicitamos al Gobernador y a los líderes de la Legislatura estatal por lograr un convenio que ayudará a las comunidades de todo el estado a recuperarse de la crisis de ejecuciones hipotecarias. Con el Fondo de Restauración Comunitaria, los legisladores tendrán una nueva herramienta para ayudar a los propietarios de vivienda en riesgo de una ejecución hipotecaria. Y las reformas para enfrentar las propiedades 'zombie' también ayudarán a estabilizar vecindarios en los que las propiedades abandonadas han proliferado en años recientes. Estas son importantes victorias para los propietarios de vivienda en New York”.

El director ejecutivo de Home HeadQuarters, Kerry Quaglia, dijo: “Una propiedad abandonada y deteriorada puede afectar a toda una manzana, y frustrar a residentes y visitantes por igual. Estas iniciativas nos dan las herramientas necesarias para corregir el problema de los hogares y edificios abandonados que afectan negativamente a nuestros vecindarios. Estoy agradecido con el Gobernador Cuomo abordar el problema de las propiedades zombie en el norte de New York”.

###

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