

GUÍA GRATIS

¿VIOLACIONES ABIERTAS?

QUÉ HACER ANTES DE VENDER

Una guía clara para dueños de casa y pequeños caseros en NYC que van a vender o refinanciar: cómo buscar tu propiedad, por qué las violaciones atrasan un cierre y cómo se resuelven las más comunes.

STATEN ISLAND · BROOKLYN · QUEENS · EL BRONX

— POR QUÉ IMPORTA

SALE EN EL TÍTULO

La Ciudad dice que la información de violaciones del DOB es pública y aparece en la búsqueda de título.

PUEDEN FRENAR UNA VENTA O REFINANCIAMIENTO

Según el DOB: las violaciones abiertas pueden impedir que un dueño venda o refinance.

PUEDEN CONVERTIRSE EN GRAVAMEN

Finanzas cobra los fallos de OATH/ECB sin pagar, y ciertos fallos ECB del DOB pueden convertirse en gravámenes de impuesto a la propiedad.

— EN RESUMEN

- 1 Busca tu propiedad en cada agencia (página 2) antes de ponerla en venta, no después de firmar un contrato.
- 2 Ordena lo que encuentres: primero lo peligroso y todo lo que tenga fecha de audiencia.
- 3 Corrige la condición y demuéstalo: certifica, presenta un Certificado de Corrección o pide una reinspección.
- 4 Paga las multas y responde a cada fecha de audiencia. Si faltas, queda en rebeldía (default) con una multa más alta.
- 5 Guarda las impresiones que muestran cada punto resuelto, desestimado o certificado, y compártelas con tu abogado.

— TEN ESTO A MANO

DIRECCIÓN + BBL

Distrito, bloque y lote. Está en tu factura de impuestos y en BIS.

NOMBRES DE DUEÑOS

El tuyo y el de dueños anteriores. OATH permite buscar por nombre.

AVISOS RECIBIDOS

Citaciones, avisos de HPD u órdenes del FDNY que te llegaron por correo.

— CONTENIDO

1 · Búscalo · 2 · Por qué atrasa un cierre · 3 · Violaciones comunes y cómo se resuelven · 4 · Plazos + lista · 5 · Cuando pedir ayuda

* No confirmado en una página oficial de la Ciudad. Es práctica común; pregúntale a tu compañía de título o a tu abogado de bienes raíces.

PASO 1

BUSCA TU PROPIEDAD EN 15 MINUTOS

Busca por dirección. Anota tu distrito, bloque y lote (BBL) y el número de edificio (BIN) la primera vez que los veas; otros sitios te los piden. Revisa cada agencia: cada una lleva su propia lista.

AGENCIA	QUÉ CUBRE	DÓNDE BUSCAR
DOB Edificios	Construcción, permisos, calderas, elevadores, fachadas, obras ilegales. También las violaciones propias del DOB (algunas con multas civiles del DOB).	BIS → Property Profile → “Violations-DOB” y “Violations-OATH/ECB”. Una violación desestimada lleva asterisco (ej. V*...). a810-bisweb.nyc.gov DOB NOW Public Portal para trámites nuevos y temas de cumplimiento. Revisa los dos. nyc.gov/dobnow
OATH (antes ECB)	Citaciones (summonses) del DOB, FDNY, DEP, Sanidad y otras agencias, y el resultado de la audiencia.	OATH Summons Finder : busca por nombre, dirección o número de citación. a820-ecbticketfinder.nyc.gov Paga multas en CityPay : a836-citypay.nyc.gov/citypay/ecb
DOF Finanzas	Fallos de OATH/ECB sin pagar enviados a cobro, y fallos ECB del DOB convertidos en gravámenes de impuesto a la propiedad.	nyc.gov/ecbpropertyliens · DOF Collections ofrece planes de pago.
HPD Vivienda	Violaciones de mantenimiento en viviendas alquiladas: Clase A, B, C y órdenes “I”. También tu registro de HPD.	HPDONLINE : hpdonline.nyc.gov
FDNY Bomberos	Citaciones y Órdenes de Violación del FDNY (seguridad contra incendios, alarmas, rociadores, permisos).	FDNY Business : búsqueda básica, sin cuenta. nyc.gov/site/fdny/business/violations
DEP Medio ambiente	Citaciones de agua, alcantarillado, ruido y dispositivos antirretorno (backflow). Se ven en OATH, así que salen en el Summons Finder.	OATH Summons Finder (arriba). Reglas de backflow: nyc.gov/site/dep/about/cross-connection-controls.page

¿Poco tiempo? Usa mi página gratis NYC Property Check para abrir todas estas búsquedas para tu dirección en un solo lugar: [Abre mi Property Check gratis →](#)

El Summons Finder no incluye citaciones de restaurantes, vehículos de alquiler ni DCWP (consumidor). Las copias de violaciones del DOB cuestan \$8.00 cada una (\$5.00 por cada duplicado extra); también puedes pedir registros por NYC OpenRecords (FOIL).

PASO 2

POR QUÉ LAS VIOLACIONES ATRASAN UN CIERRE

BÚSQUEDA DE TÍTULO

La información de violaciones del DOB es pública y aparece en la búsqueda de título. El abogado del comprador y la compañía de título verán lo mismo que tú, así que es mejor que lo encuentres primero.

CERTIFICADO DE OCUPACIÓN

El DOB no emite un Certificado de Ocupación nuevo o enmendado ni una Carta de Terminación (Letter of Completion) mientras haya violaciones del DOB activas en la propiedad.

ABIERTA AUNQUE PAGUES

Una violación de OATH/ECB sigue abierta en BIS hasta que el DOB aprueba un Certificado de Corrección, aunque ya hayas pagado la multa. Pagar no es lo mismo que resolverla.

FALLOS Y GRAVÁMENES

Si una citación de OATH queda en rebeldía o no se paga, se vuelve un fallo que cobra Finanzas. Bajo la Ley Local 153 de 2017, ciertos fallos ECB del DOB pueden convertirse en gravámenes de impuesto a la propiedad. Impuestos, agua y otros cargos sin pagar también pueden volverse gravámenes que se venden en la venta de gravámenes.

CARGOS DE HPD

Cuando la Ciudad hace reparaciones de emergencia por el programa de HPD (Emergency Repair Program), el costo se le cobra a la propiedad. HPD también puede pedir multas civiles.

PRESTAMISTA Y COMPRADOR

Es común que prestamistas y abogados del comprador pidan resolver las violaciones abiertas, o retener dinero en escrow, antes del cierre. [†] También pueden señalar permisos abiertos o vencidos y aprobaciones finales (sign-offs) pendientes. [†]

La buena noticia: la mayoría se resuelve corrigiendo la condición y presentando la prueba. Empezar temprano es lo que salva tu fecha de cierre.

— CÓMO CLASIFICAN LAS AGENCIAS

OATH/ECB (DOB)	Clase 1 Inmediatamente peligrosa · Clase 2 Mayor · Clase 3 Menor
HPD	Clase A No peligrosa · Clase B Peligrosa · Clase C Inmediatamente peligrosa · "I" = órdenes

PASO 3

VIOLACIONES COMUNES Y CÓMO SE RESUELVEN

CITACIÓN DEL DOB EN OATH (ECB)

Clase 1, 2 o 3.

Corrige la condición. Presenta un Certificado de Corrección en DOB NOW: Safety (Violations & Notices of Deficiency → "+Certificate of Correction Review Request"; necesitas una cuenta NYC.ID). Aparte, admite o asiste a la audiencia de OATH y paga la multa que corresponda. La Clase 1 se corrige de inmediato.

OBRA SIN PERMISO · ORDEN DE PARALIZACIÓN (STOP WORK ORDER)

También órdenes de desalojo (Vacate) y citaciones AEUHAZ.

Por lo general hay que sacar permisos para legalizar o quitar la obra. Las multas civiles del DOB se pagan (o se dispensan) antes de que el DOB apruebe el Certificado de Corrección. Levantar una Stop Work Order tiene sus propios pasos; confírmalos con el DOB. [+](#)

CONVERSIÓN ILEGAL

Por ejemplo, un apartamento extra en el sótano o el ático.

Si el DOB la marca como inmediatamente peligrosa, pueden sumarse multas de \$1,000 al día, así que corrige y certifica lo antes posible. Resolverla suele significar quitar la unidad o legalizarla con planos y permisos.

VIOLACIONES DEL DOB (NO OATH)

Calderas, elevadores, fachadas, seguridad contra incendios, estacionamientos; no presentar informes anuales.

Corrige la condición, envía la prueba a la unidad del DOB que la emitió y paga las multas civiles del DOB. El DOB tiene instrucciones aparte para cada tipo. No hay audiencia en OATH, aunque una condición grave puede llevar a una citación en la Corte Penal.

HPD CLASE A, B, C

Filtraciones, moho, plagas, pintura con plomo, protectores de ventana, detectores, puertas de cierre automático, calefacción y agua caliente.

Repárala dentro del plazo (página 5) y certifica la corrección ante HPD. Certificar es gratis, en papel o por eCertification (no para plomo, moho ni plagas). Mantén tu registro de HPD al día; los avisos van al dueño o agente registrado. Certificar en falso trae multas.

HPD: SE TE PASÓ EL PLAZO

No certificaste a tiempo o certificaste en falso.

Presenta una Solicitud de Desestimación (Dismissal Request) para una reinspección (tarifas abajo). HPD puede escribir violaciones nuevas en esa visita. Si ya estaba reparado, pregúntale a HPD por la vía gratis de documentación "Defect" o la Reemisión de Violación (Violation Reissuance).

CITACIÓN U ORDEN DE VIOLACIÓN DEL FDNY

Citación: corrígela y presenta un Certificado de Corrección en línea en FDNY Business antes de la fecha de cumplimiento (no aceptan email). Si es tu primera vez y presentas a tiempo, recibes una Cure Letter y no vas a la audiencia de OATH; si reincides, debes asistir. **Orden de Violación:** corrígela y pide la reinspección en FDNY Business adjuntando la orden.

CITACIÓN DEL DEP · DISPOSITIVO BACKFLOW

Común en casas con piscina o riego bajo tierra.

Responde la citación en OATH antes de la fecha de audiencia; cualquier oferta de cura o acuerdo viene del DEP, no de OATH. El dispositivo backflow necesita un plano de un PE/RA, un plomero maestro licenciado para instalarlo y una prueba certificada cada 12 meses presentada al DEP.

TARIFAS DE HPD POR SOLICITUD DE DESESTIMACIÓN (CHEQUE CERTIFICADO O GIRO POSTAL A NYC DEPT. OF FINANCE)

1-2 unidades, o una unidad de co-op/condo	\$250
3+ unidades, 1-300 violaciones abiertas	\$300
3+ unidades, 301-500	\$400
3+ unidades, 501+	\$500

PASO 4

CUÁNTO TIEMPO TOMA

No hay un plazo oficial de principio a fin para resolver violaciones antes de vender. + Estos son los plazos que las agencias sí publican:

● ANTES DE PONER EN VENTA

Haz todas las búsquedas de la página 2. Pide tu propia búsqueda de título temprano si tu abogado lo recomienda. +

● DOB / OATH CLASE 1

Corrige de inmediato. En obras de construcción de más de 4 familias aplica una multa civil del DOB de \$5,000, con reinspecciones cada 60 días.

● DOB / OATH CLASE 2 Y 3

40 días para corregir y certificar. Algunas califican para una "cura" sin multa si certificas antes de la fecha de cura (cuenta como admisión). Fuente: instrucciones AEU2 antiguas del DOB; revisa tu citación.

● FECHA DE AUDIENCIA DE OATH

Está impresa en la citación. La audiencia por teléfono se pide entre 3 días hábiles y 1 mes antes. No necesitas abogado. Si faltas, quedas en rebeldía con una multa más alta (hasta \$25,000 en algunas citaciones del DOB).

● REVISIÓN DEL DOB DE TU CERTIFICADO DE CORRECCIÓN

El tiempo de revisión no está publicado. +

● REINSPECCIÓN DE HPD POR DESESTIMACIÓN

HPD busca inspeccionar dentro de 45 días hábiles (solicitudes del 1 jun al 30 sep) o 90 días hábiles (del 1 oct al 31 may).

● FDNY

El Certificado de Corrección vence en la fecha de cumplimiento de la citación. La ayuda de FDNY Business responde en unos 5 días hábiles.

— PLAZOS DE CORRECCIÓN DE HPD

Clase A	90 días
Clase B	30 días
Clase C · plomo, protectores de ventana, moho, ratones/cucarachas, ratas	21 días
Clase C · puertas de cierre automático	14 días
Clase C · otras	24 horas
Clase C · calefacción y agua caliente	Sin plazo

Se cuentan desde la fecha de entrega del aviso, antes de que apliquen multas civiles si HPD las pide en la Corte de Vivienda. En algunas violaciones puedes pedir una prórroga (mira el reverso de tu aviso).

— LISTA ANTES DE PONER EN VENTA

- ☐ Busqué en BIS y DOB NOW (pestañas DOB + OATH/ECB)
- ☐ Busqué en el OATH Summons Finder por dirección y por el nombre de cada dueño
- ☐ Revisé en DOF fallos sin pagar y gravámenes ECB
- ☐ Revisé HPDONLINE y confirmé que mi registro de HPD está al día (si alquilo)
- ☐ Revisé FDNY Business
- ☐ Anoté cada punto abierto con su agencia, clase y fecha de audiencia o vencimiento
- ☐ Corregí primero lo peligroso y presenté la prueba de cada uno
- ☐ Guardé impresiones de cada punto resuelto y se las mandé a mi abogado

PASO 5

¿LO HACES TÚ O PIDES AYUDA?

— NORMALMENTE PUEDES HACERLO TÚ

- ◆ Certificar una reparación sencilla de HPD Clase A o B que ya hiciste (eCertification)
- ◆ Pagar en CityPay una multa con la que estás de acuerdo
- ◆ Pedir una audiencia por teléfono y asistir
- ◆ Descargar impresiones para tu abogado

Algunas correcciones también requieren un arquitecto, ingeniero o plomero licenciado. Para disputas de multas o de título, habla con un abogado de bienes raíces.

— FUENTES OFICIALES (REVISADAS EL 25 OCT 2026)

1. **DOB · Resolve a Summons or Violation**
<https://www.nyc.gov/site/buildings/dob/resolve-a-summons-or-violation.page>
2. **DOB · DOB Violations**
<https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/dob-violations.page>
3. **DOB · Certificate of Correction**
<https://www.nyc.gov/site/buildings/property-or-business-owner/certificate-of-correction.page>
4. **DOB · Certificate of Correction user guide (DOB NOW: Safety)**
https://www.nyc.gov/assets/buildings/pdf/cofc_user_guide.pdf
5. **DOB · AEU2 instructions (older form, used here only for the 40-day and cure rules)**
<https://www.nyc.gov/assets/buildings/pdf/AEU2%20Instructions.pdf>
6. **DOB · Find Building Data (BIS + DOB NOW)**
<https://www.nyc.gov/site/buildings/dob/find-building-data.page>
7. **DOB · Filing Representatives**
<https://www.nyc.gov/site/buildings/industry/filing-representatives.page>
8. **OATH · Hearings and Defaults**
<https://www.nyc.gov/site/oath/hearings/hearings-and-defaults.page>
9. **OATH · Case Status / Summons Finder**
<https://www.nyc.gov/site/oath/help-center/case-status.page>
10. **DOF · Collections (OATH/ECB judgments, ECB property liens)**
<https://www.nyc.gov/site/finance/pay-now/collections.page>
11. **HPD · Clear Violations**
<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/clear-violations.page>
12. **HPD · Penalties and Fees**
<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/penalties-and-fees.page>
13. **HPD · Dismissal Request form**
<https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/dismissal-request-form-clear-violations.pdf>
14. **HPDONLINE**
<https://hpdonline.nyc.gov/>
15. **FDNY · Violations**
<https://www.nyc.gov/site/fdny/business/violations/violations.page>
16. **DEP · Backflow Prevention Devices**
<https://www.nyc.gov/site/dep/about/cross-connection-controls.page>

Solo información general, no es asesoría legal. Las reglas, tarifas y plazos cambian; confirma con la agencia, tu compañía de título o un abogado de bienes raíces antes de actuar. Las tarifas son las que publica la Ciudad, no las mías. * = no confirmado en una página oficial de la Ciudad.

¿VAS A VENDER, COMPRAR O REFINANCIAR EN NYC?

Te ayudo a planear según lo que encuentres, empezando en Staten Island y en Brooklyn, Queens y el Bronx.



Liliana Torija

Real Estate Salesperson (agente de bienes raíces) · Matias Real Estate · 418 Port Richmond Ave, Staten Island, NY 10302

Cell: **929-431-3367** (Llamada · Texto · WhatsApp) · Liliana.Torija31@gmail.com

SERVICIO APARTE: GESTIÓN DE PERMISOS

También estoy registrada en el Departamento de Edificios de NYC (DOB) como Filing Representative. La gestión de permisos y violaciones es un servicio aparte, no se ofrece a través de Matias Real Estate, y tiene su propio acuerdo escrito y sus propias tarifas. No tienes que usarlo para vender o comprar conmigo, y eres libre de contratar al gestor, arquitecto, ingeniero o abogado que prefieras.