

# EL ABC DE LA VIVIENDA



**GUÍA PARA  
PROPIETARIOS**

[www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)

Enero  
**2024**



Las fotografías de las portadas de este año del ABC de la vivienda son las ganadoras del Concurso de Fotografía de Empleados 2023 del Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD). Siempre con el foco puesto en sus conciudadanos neoyorquinos, agradecemos a nuestros ganadores y a todo el personal del HPD por su dedicación y gran esfuerzo en nombre de nuestra hermosa ciudad.



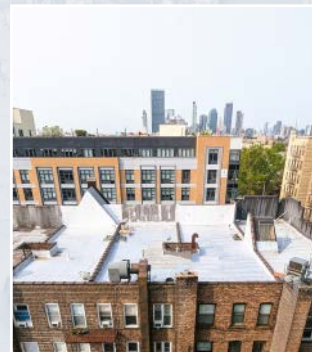
### **Bronx**

Marc George  
*División de  
Cumplimiento  
de Códigos*



### **Bronx**

Jason Ramphal  
*División de Cumplimiento  
de Códigos*



### **Queens**

Marcos Dragoni  
*División de Servicios  
de Construcción y  
Desarrollo Territorial*

# Índice

Derechos y responsabilidades de los propietarios .....	4
Registros obligatorios .....	5
Registro anual de propiedad de HPD .....	5
Registro de alquileres de Renovación de Viviendas y Comunidades.....	5
<b>I. Requisitos del Código de mantenimiento de la vivienda y de la Ley de viviendas múltiples.....</b>	<b>5</b>
<b>Medidas de seguridad contra incendios .....</b>	<b>5</b>
A. Puertas de cierre automático .....	5
B. Salidas de emergencia y sistemas de rociadores .....	5
C. Estufas de gas: cubiertas para mandos de cocinas .....	5
D. Detectores de humo .....	6
<b>Hogares saludables .....</b>	<b>6</b>
A. Pintura a base de plomo .....	6
B. Calefacción y agua caliente .....	8
C. Moho .....	9
D. Protectores o dispositivos para ventanas.....	9
E. Plagas .....	9
F. Detectores de monóxido de carbono .....	10
G. Planificación de emergencias y evacuaciones para propietarios y gestores de edificios residenciales.....	10
H. Avisos, publicaciones y documentación importantes .....	11
<b>II. Reclamaciones, infracciones y refuerzo de cumplimiento .....</b>	<b>12</b>
A. Proceso de reclamación de HPD .....	12
B. Infracciones.....	12
C. Programas de refuerzo de cumplimiento .....	14
<b>III. Otra información importante para los propietarios .....</b>	<b>16</b>
A. Ingreso del propietario en un apartamento .....	16
B. Desalojo.....	16
C. Acoso.....	16
D. Rescisión anticipada.....	16
E. Ley de protección de datos de los inquilinos.....	17
F. Construcción.....	17
<b>IV. Recursos para propietarios .....</b>	<b>19</b>
A. División de Preservación de Barrios.....	19
B. Préstamos a bajo interés o exenciones fiscales.....	19
C. Ejecución hipotecaria .....	19
D. Servicio de ayuda al propietario.....	19
E. Notificación y reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.....	20
F. Educación sobre vivienda.....	20
G. Centro de atención al cliente de HPD.....	21
<b>Fechas importantes .....</b>	<b>22</b>



# Derechos y responsabilidades de los propietarios

Los propietarios y los inquilinos tienen responsabilidades legales mutuas. El Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (Department of Housing Preservation and Development, HPD) es uno de los muchos organismos de la ciudad y del estado que se encargan de hacer cumplir esas responsabilidades. Los propietarios son responsables del cumplimiento de las distintas leyes y normativas relacionadas con las condiciones del edificio, las reparaciones y los derechos de los inquilinos. Las reparaciones deben realizarse de forma segura y oportuna. Los propietarios deben ser proactivos a la hora de realizar el mantenimiento de los edificios y tienen varias obligaciones legales en cuanto a condiciones especialmente peligrosas, como la pintura a base de plomo, los protectores de ventanas, las puertas de cierre automático y el moho. Los propietarios son responsables de presentar determinados documentos ante el HPD y de publicar avisos para los inquilinos con información sobre las obligaciones



de los propietarios, las medidas de seguridad y los derechos de los inquilinos. Este documento ofrece una descripción general y enlaces a información más detallada sobre muchas de estas cuestiones. Encontrará más información en [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) en los siguientes enlaces: Servicios e información: temas relacionados con el cumplimiento de los códigos, la calidad y seguridad de la vivienda y la gestión de la propiedad.

Los propietarios deben garantizar que las zonas comunes y los apartamentos individuales de sus edificios sean seguros y estén bien mantenidos, de conformidad con el Código de Mantenimiento de la Vivienda (Housing Maintenance Code, HMC) y la Ley de Viviendas Múltiples (Multiple Dwelling Law, MDL). Entre otras responsabilidades, los propietarios deben hacer lo siguiente:

- Establecer y mantener medidas de seguridad, calefacción, agua caliente y fría, y una buena iluminación.
- Solucionar inmediatamente los problemas de fugas, moho y plagas, y realizar inspecciones anuales para detectar estas situaciones.
- Instalar detectores de humo, detectores de monóxido de carbono y garantizar una salida de incendios adecuada.
- Proteger a los niños cumpliendo la normativa sobre pintura a base de plomo, cubiertas de los mandos de cocinas y los protectores de ventanas, y distribuir avisos anuales sobre estas cuestiones.
- Colocar un anuncio sobre la disponibilidad del material **El ABC de la vivienda** en la zona común de su edificio. Visite [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd) para ver un ejemplo del aviso que debe publicarse.
- Colocar la señalización adecuada en el edificio, presentar los documentos pertinentes ante el HPD y proporcionar notificaciones adecuadas a los inquilinos.
- Alquilar únicamente un espacio residencial legal para vivir, tal y como se define en el Certificado de ocupación de una propiedad.
- Mantener registros sobre el cumplimiento de la normativa sobre pintura a base de plomo, moho y puertas de cierre automático.

# Registros obligatorios

## Registro anual de propiedad del HPD

Los propietarios de inmuebles residenciales con tres o más unidades residenciales y, en el caso de viviendas unifamiliares, de uno o dos miembros si ni el propietario ni su familia directa residen en el inmueble, deben registrar las unidades anualmente ante el HPD en: [nyc.gov/propertyregistration](http://nyc.gov/propertyregistration). La información de registro se utiliza para ponerse en contacto con los propietarios sobre las reclamaciones recibidas por HPD y las infracciones emitidas por HPD. Esta información también puede ser utilizada por otros organismos de la ciudad en caso de que se produzcan emergencias en una propiedad. Para conocer más detalles sobre cómo registrarse, los propietarios deben ir a [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) y buscar Property Registration (Registro de propiedad). Se recomienda encarecidamente a los propietarios que envíen información de contacto por correo electrónico para garantizar una comunicación ágil y directa por parte de la agencia.

La falta de registro anual significa que, como propietario, no puede hacer lo siguiente:

- Certificar la corrección de las infracciones del HPD o solicitar la desestimación de las infracciones.
- Presentar acciones contra los inquilinos ante el Tribunal de Vivienda, lo que incluye los procedimientos de desalojo.

## Registro de alquileres de Renovación de Viviendas y Comunidades

Si el edificio tiene el alquiler estabilizado, el propietario debe registrar los alquileres anualmente en la oficina de Renovación de Viviendas y Comunidades (NYS Homes and Community Renewal, HCR) del Estado de Nueva York, en la siguiente dirección [nyshcr.org](http://nyshcr.org).

## I. Requisitos del Código de mantenimiento de la vivienda y de la Ley de viviendas múltiples

### Medidas de seguridad contra incendios

#### A. Puertas de cierre automático

Las puertas de cierre automático en apartamentos y en pasillos públicos son un componente crítico de la seguridad contra incendios porque están diseñadas para cerrarse y atrapar el fuego y el humo e impedir que estos se propaguen por todo el edificio. Las puertas de cierre automático están equipadas con un dispositivo que garantiza que la puerta, cuando se abre y se suelta, vuelve a la posición de cierre y se cierra automáticamente.

El HPD no espera a recibir reclamaciones para inspeccionar las puertas de cierre automático; los inspectores comprueban el mecanismo de cierre automático de cada apartamento que inspeccionan y confirman que las puertas con tal mecanismo de las zonas comunes funcionen.

El HPD está obligado por ley a intentar volver a inspeccionar la corrección de todas las infracciones de puertas de cierre automático.

#### B. Salidas de emergencia y sistemas de rociadores

Las salidas de incendios y los sistemas de rociadores deben mantenerse en buen estado de funcionamiento.

#### C. Cocinas a gas: cubiertas para mandos de cocinas

Los propietarios de una vivienda múltiple ocupada por inquilinos deben proporcionar cubiertas para los mandos de cocinas o cubiertas permanentes para los mandos de cocinas estufas con mecanismos de bloqueo integrados para las cocinas a gas en las que el propietario sepa o deba saber razonablemente que reside un niño menor de seis años. Los propietarios también deben proporcionar cualquiera de los dos dispositivos en una unidad sin niños menores de seis años si el inquilino así lo solicita. Los hogares pueden optar por prescindir de las cubiertas para mandos de cocinas mediante una negativa por escrito al propietario. Los propietarios están obligados a proporcionar alguno de los dos dispositivos, a menos que no haya ninguno disponible que sea compatible con los mandos de cocinas. Además, el propietario está obligado a entregar a los inquilinos un aviso anual en el que se exponen las obligaciones del propietario, tal como se destaca en la ley.

## D. Detectores de humo

Los propietarios deben instalar detectores de humo en cada apartamento. Los inquilinos son responsables del mantenimiento de los dispositivos. Los propietarios pueden cobrar una tarifa legalmente establecida si tienen que sustituir un dispositivo que se ha estropeado o no se ha mantenido correctamente.



## Hogares saludables

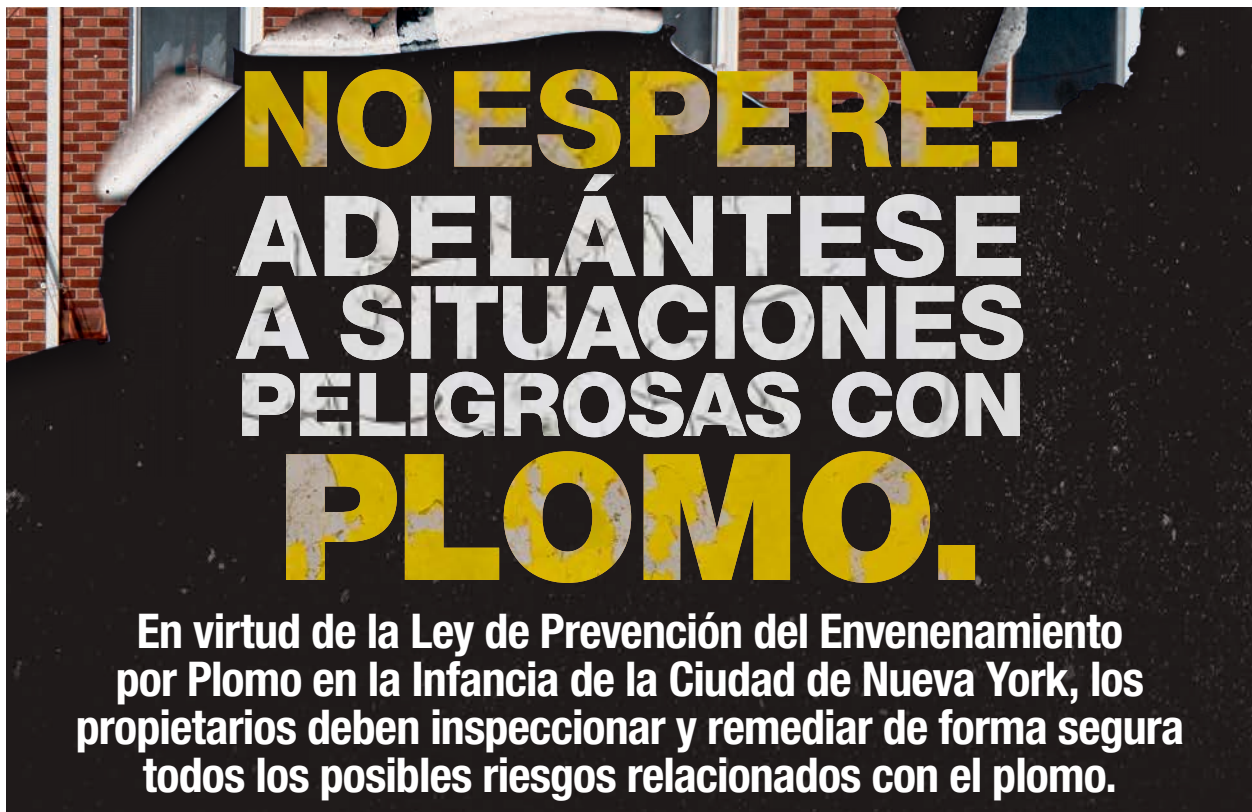
### A. Pintura a base de plomo

#### Peligros

El plomo es un metal nocivo que a menudo se encuentra en la pintura vieja y que puede ser venenoso para los niños pequeños en caso de que se genere polvo o restos de pintura. Los niños pequeños pueden tragarse el polvo y los restos de pintura con plomo de los alféizares y suelos. El plomo provoca problemas de comportamiento y aprendizaje en los niños pequeños. Los edificios construidos antes de 1960 aún pueden contener pintura con plomo. Los propietarios de estos edificios son responsables de proteger a los inquilinos de los peligros de la pintura a base de plomo, tanto después de que se produzcan los peligros como de forma proactiva. Los propietarios deben identificar y remediar los peligros de la pintura a base de plomo en los apartamentos y las zonas comunes de los edificios donde haya niños pequeños, con la ayuda de trabajadores formados y debidamente certificados y con prácticas de trabajo seguras.

#### Se presume que existe peligro por pintura a base de plomo en los siguientes casos:

- El edificio se construyó antes de 1960.
- El edificio tiene tres o más apartamentos, o el edificio tiene una unidad alquilada en una vivienda unifamiliar o bifamiliar.
- Un niño menor de seis años vive en la vivienda o pasa en ella habitualmente 10 o más horas a la semana.



**NO ESPERE.  
ADELÁNTESE  
A SITUACIONES  
PELIGROSAS CON  
PLOMO.**

En virtud de la Ley de Prevención del Envenenamiento por Plomo en la Infancia de la Ciudad de Nueva York, los propietarios deben inspeccionar y remediar de forma segura todos los posibles riesgos relacionados con el plomo.

## Requisitos proactivos

- Los propietarios deben preguntar a los inquilinos por escrito, en el momento del contrato de arrendamiento y anualmente mediante un formulario de notificación anual, si un niño menor de seis años vive en la vivienda o pasa habitualmente en ella 10 o más horas a la semana. Ambos formularios están disponibles en el sitio web de HPD.
- En caso afirmativo, los propietarios deben inspeccionar visualmente los apartamentos y las zonas comunes al menos una vez al año para detectar riesgos de pintura a base de plomo. Los resultados de la inspección visual deben comunicarse al inquilino.
- Si en la inspección visual se detecta pintura deteriorada o descascarillada, el propietario debe recurrir a contratistas debidamente certificados para abordar esos peligros y, una vez subsanados los peligros, recurrir a otro contratista independiente y certificado para asegurarse de que el lugar donde se ha llevado a cabo la reparación está libre de polvo de plomo que pueda haberse generado a raíz del trabajo, lo que sería un proceso de certificación o autorización. Este requisito de recurrir a contratistas certificados, tal como se ha descrito, se aplica siempre que se altere la pintura en una vivienda contemplada en la Ley local 1, tal como se ha descrito anteriormente, y no solo cuando se realice una reparación en respuesta a la inspección visual anual.
- Rotación: Además, cuando una unidad de vivienda cambia de inquilinos, los propietarios están obligados, en virtud de la Ley local 1, a completar ciertas actividades relacionadas con la pintura a base de plomo centradas en hacer que la unidad sea segura para un nuevo inquilino y antes de que el nuevo inquilino tome posesión (independientemente de si el nuevo inquilino tiene un hijo en el momento de la ocupación inicial). Esto se denomina “rotación”. Todos los trabajos deben estar a cargo de contratistas debidamente certificados, tal como se ha descrito anteriormente. En el sitio web de HPD encontrará más información sobre los trabajos necesarios para los casos de rotación, como un documento de preguntas frecuentes.
- Pruebas XRF: a partir de agosto de 2020, y con pleno cumplimiento obligatorio para el 9 de agosto de 2025, todas las viviendas de alquiler deberán ser analizadas por un inspector certificado por la Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, EPA) o un evaluador de riesgos utilizando un analizador de fluorescencia de rayos X que analiza el contenido de plomo de toda la pintura de la vivienda. Si un niño menor de seis años viene a vivir a un apartamento o pasa habitualmente 10 o más horas a la semana en él, la prueba debe realizarse en el plazo de un año desde que esto ocurra o antes de la fecha límite del 9 de agosto de 2025, lo que ocurra antes. Los resultados de las pruebas XRF deben comunicarse a los inquilinos. HPD puede auditar los registros de pintura a base de plomo para el apartamento y la falta de estos registros puede conducir a una infracción.

## Exenciones

Los propietarios de edificios construidos antes de 1960, donde la Ley local 1 presume que hay pintura a base de plomo, pueden recurrir a un contratista certificado para realizar pruebas que determinen si hay pintura a base de plomo en sus edificios y trabajar de forma proactiva para reducir la responsabilidad asociada a la pintura a base de plomo. Además, como se ha indicado anteriormente, los propietarios están obligados a realizar pruebas en las unidades en alquiler antes de agosto de 2025, por lo que sería beneficioso para los propietarios conocer los requisitos para solicitar una exención. Si un propietario puede demostrar que no hay pintura a base de plomo en el apartamento o realizar tareas de reducción donde se encuentre pintura a base de plomo utilizando los métodos adecuados y trabajadores certificados, el propietario puede solicitar una exención al HPD. Si se concede la exención, no se exige el requisito del contrato de arrendamiento ni el requisito anual de obtener información del inquilino, la inspección visual ni el requisito de utilizar contratistas certificados para los trabajos que alteren la pintura. La solicitud de exención está disponible en [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).



## Los trabajos en cualquier superficie pintada de un edificio construido antes de 1960 requieren el cumplimiento de la normativa

Los propietarios deben ser conscientes del siguiente cumplimiento de la Ley local 1.

1. Las infracciones relacionadas con la pintura a base de plomo deben ser reparadas por trabajadores formados y debidamente certificados que utilicen prácticas de trabajo seguras, dentro de los plazos especificados por la ley y las normas del HPD. También se exigen pruebas de aprobación para confirmar que no queda polvo de plomo una vez finalizadas las obras de construcción, y deben realizarse cada vez que se realicen obras en un edificio comprendido por la Ley local 1.
2. Hay una serie de requisitos de mantenimiento de registros relacionados con la pintura a base de plomo, y HPD audita cientos de propiedades cada año. Si no se conservan todos estos documentos durante 10 años, pueden imponerse importantes sanciones civiles.
3. HPD ha ampliado el cumplimiento de los requisitos de rotación durante las investigaciones de la agencia por riesgos relacionados con el plomo. Cuando se emite una infracción específica de los requisitos de rotación, la infracción se aplica a todas las superficies de fricción de ventanas y puertas de la vivienda.

### Recursos para propietarios sobre la pintura a base de plomo

- Para obtener información sobre la formación gratuita en reparación de viviendas sin plomo, llame al Departamento de Salud e Higiene Mental (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) al 212-226-5323.
- Consulte la sección del ABC sobre préstamos y subvenciones disponibles para propietarios, algunos de los cuales se refieren específicamente a la pintura a base de plomo.
- Para obtener ejemplos de formularios e información, visite la página de HPD [nyc.gov/lead-based-paint](http://nyc.gov/lead-based-paint).
- No necesita contratar a un profesional para realizar la investigación visual anual. No obstante, el HPD recomienda encarecidamente que quien lleve a cabo esta investigación realice la formación en línea sobre evaluación visual que ofrece el Departamento federal de Vivienda y Desarrollo Urbano en <https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>.
- HPD tiene una serie de seminarios en línea sobre pintura a base de plomo sobre todos los temas anteriores disponibles en <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/lead-based-paint.page>.

## B. Calefacción y agua caliente

Los propietarios de edificios están obligados a suministrar calefacción a los inquilinos entre el 1 de octubre y el 31 de mayo de acuerdo con las siguientes condiciones:

**NYC**  
Department of  
Housing Preservation  
& Development

Entrada en vigencia Octubre 2017  
**REQUISITOS DE CALEFACCIÓN  
Y PARA CLIMAS FRÍOS**  
Del 1 de octubre al 31 de mayo

**DÍA**  
6 a. m. - 10 p. m.  
Al menos **68° F** en el interior

**NOCHE**  
10 p. m. - 6 a. m.  
Al menos **62° F** adentro

Por debajo de **55° F**  
en el exterior

Sin requisito de  
temperatura exterior

Los inquilinos sin calefacción deben presentar una reclamación a través de la **aplicación móvil NYC311**, llamando al **311 (TTY 212-504-4115)**, o en línea en **nyc.gov/311**  
Para obtener más información, visite **nyc.gov/hpd**

- Cuando la temperatura exterior es inferior a 55 grados Fahrenheit entre las 6 de la mañana y las 10 de la noche, los propietarios de los edificios deben calentar los apartamentos a un mínimo de 68 grados Fahrenheit.
- Entre las 10 de la noche y las 6 de la mañana, independientemente de la temperatura exterior, los propietarios de los edificios deben calentar los apartamentos al menos a 62 grados.

Los propietarios de edificios también deben garantizar que los inquilinos dispongan de agua caliente las 24 horas del día, los 365 días del año, a una temperatura constante mínima de 120 grados Fahrenheit.



## C. Moho

Las fugas de agua deben abordarse con prontitud para prevenir o detener la aparición de moho. La eliminación del moho también exige que se recurra a contratistas autorizados cuando se emitan infracciones en edificios con 10 o más unidades cuando haya más de 10 pies cuadrados de moho. Si el trabajo de remediación de moho se lleva a cabo sin un evaluador y reparadores profesionales cuando lo exige la ley, el Departamento de Protección Ambiental (Department of Environmental Protection, DEP) puede imponer sanciones adicionales. Cuando no se exija la presencia de contratistas autorizados, deberán utilizarse prácticas de trabajo específicas. Lea atentamente el aviso de infracción.



### Los propietarios de viviendas múltiples están obligados a lo siguiente:

- Inspeccionar anualmente las unidades en busca de moho y responder a cualquier reclamación recibida directamente de los inquilinos o HPD. Comprobar que los apartamentos vacíos estén completamente libres de moho antes de que se mude un nuevo inquilino.
- Proporcionar a los inquilinos y propietarios la hoja informativa [What Tenants and Landlords Should Know About Indoor Allergens and Local Law 55](#) (Lo que los inquilinos y propietarios deben saber sobre los alérgenos de interiores y la Ley local 55) y un aviso con el contrato de arrendamiento de cada inquilino que indique claramente las responsabilidades del propietario de mantener el edificio libre de alérgenos en espacios interiores. Este documento está disponible en [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd) y en [nyc.gov/doh](http://nyc.gov/doh).

## D. Protectores o dispositivos para ventanas

Cada año, niños pequeños resultan heridos o mueren por caídas desde ventanas sin protección. Se trata de muertes y lesiones evitables.

### Los propietarios de viviendas múltiples están obligados a lo siguiente:

- Proporcionar un [aviso anual](#) sobre los protectores de ventanas o dispositivos limitadores adecuados.
- Instalar adecuadamente protectores de ventanas aprobados o dispositivos limitadores aprobados en todas las ventanas de todos los apartamentos en los que resida un niño de 10 años o menos y en las ventanas de cada zona común de cualquier planta.
- Instalar protecciones en las ventanas o dispositivos limitadores homologados para los inquilinos que lo soliciten por escrito. Por ejemplo, los ocupantes que tengan nietos de visita, los padres y madres que compartan la custodia y los ocupantes a cargo del cuidado de niños pueden solicitar protecciones para las ventanas.



## E. Plagas

Las cucarachas, los ratones y las ratas pueden ser peligrosos para las personas con afecciones respiratorias, como el asma. El primer paso para eliminar las plagas es cortarles el suministro de alimentos y agua. Las cucarachas y los ratones se controlan mejor sellando agujeros y grietas, limpiando los excrementos y utilizando pesticidas seguros. Los propietarios de edificios deben trabajar con un contratista de control de plagas para identificar las infestaciones de plagas y los métodos para mantenerlas alejadas. Los propietarios pueden proteger sus edificios contra las plagas arreglando las goteras y conteniendo la basura. Aunque las chinches no plantean los mismos peligros físicos, las infestaciones de chinches pueden propagarse entre apartamentos cuando estos insectos se arrastran por pequeñas hendiduras o grietas de paredes y suelos. La detección temprana de las chinches es clave para prevenir una infestación grave. Para obtener más información sobre el control de plagas, consulte Control de plagas con seguridad del DOHMH (Department of Health and Mental Hygiene) en [www.nyc.gov/doh](http://www.nyc.gov/doh).

La ley del Estado de Nueva York exige que los propietarios contraten únicamente a profesionales del control de plagas autorizados por el Departamento de Conservación Medioambiental del Estado de Nueva York (NY State Department of Environmental Conservation, DEC) para tratar los apartamentos contra las plagas. Los profesionales de control de plagas deben realizar una inspección para confirmar la presencia de plagas, localizar y eliminar escondites, tratar el piso con productos de limpieza o pesticidas y hacer visitas de seguimiento para asegurarse de que las plagas hayan desaparecido.

Los propietarios deben comunicar la información sobre la presencia de chinches en sus edificios todos los años en diciembre. Los propietarios individuales o conjuntos pueden presentar esta información utilizando el formulario en papel que se facilita en [www.hpd.nyc.gov](http://www.hpd.nyc.gov). Todos los demás propietarios deben presentar esta información por vía electrónica en <https://hpdcportal.dynamics365portals.us/bedbugs/>.

## F. Detectores de monóxido de carbono

Los propietarios deben proporcionar e instalar al menos un detector de monóxido de carbono (CO) homologado en cada vivienda y facilitar al inquilino información escrita sobre cómo probarlo y mantenerlo. El detector debe disponer de una alarma acústica de fin de vida útil. Debe instalarse un detector de CO a menos de 15 pies de la entrada principal de cada dormitorio.

Los inquilinos son responsables del mantenimiento de los dispositivos. Los propietarios pueden cobrar una tarifa legalmente establecida si tienen que sustituir un dispositivo que se ha estropeado o no se ha mantenido correctamente.

## G. Planificación de emergencias y evacuaciones para propietarios y gestores de edificios residenciales

- **En virtud del Código de Incendios de la Ciudad de Nueva York, todos los propietarios de edificios de apartamentos deben elaborar y distribuir una guía de preparación para emergencias en caso de incendio y de otro tipo, y colocar determinados avisos.** Las guías ofrecen información detallada a los residentes y remiten a sitios web que contienen información adicional. Pueden consultarse en <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/nyc-apartment-building-emergency-guide.pdf>. El boletín puede consultarse aquí: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/2020-2021-fep-annual-bulletin.pdf>. Los avisos de “Cerrar la puerta” deben publicarse en el momento en que se envían los boletines. Los avisos de “Cerrar la puerta” pueden encontrarse aquí: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/close-the-door.pdf>.
- **Los residentes con discapacidades o con necesidades funcionales y de acceso deben informar a los propietarios de los edificios sobre cualquier consideración normativa que puedan necesitar en una situación de emergencia.**
- **Una comunicación clara entre propietarios y ocupantes mejorará la seguridad de todos los residentes y del personal del edificio durante una emergencia.**
- **Los propietarios o administradores de edificios o el personal que trabaja en ellos deben supervisar los sistemas de notificación de emergencia** operados por el Departamento de Manejo de Emergencias de la Ciudad de Nueva York, el Departamento de Policía de la Ciudad de Nueva York o los sistemas de notificación privados para mantenerse informados sobre las emergencias que puedan afectar a sus edificios. De este modo, los propietarios de los edificios tendrán la oportunidad de adoptar las medidas que consideren oportunas para proteger a sus residentes y salvaguardar su propiedad. Si desea inscribirse para recibir información actualizada sobre emergencias en toda la ciudad de Manejo de Emergencias de la Ciudad de Nueva York, llame al 311 o visite [www.nyc.gov/notifynyc](http://www.nyc.gov/notifynyc).
- **Los propietarios y administradores de edificios deben revisar la Guía de preparación para emergencias en edificios de apartamentos del Departamento de Bomberos de la ciudad de Nueva York (y otros recursos públicos y privados) y considerar cómo debe responder el personal de su edificio a cada tipo de emergencia tratada en la guía.** Los protocolos escritos pueden ayudar a recordar al personal de las instalaciones qué medidas o notificaciones deben tomar en caso de emergencia, incluidas las comunicaciones apropiadas al 911, a los propietarios y administradores y a los residentes del edificio. El personal del edificio debe estar formado para ayudar a los socorristas y otros equipos de primera intervención en caso de emergencia médica en el edificio (por ejemplo, llamar o retener un ascensor, avisar a los equipos de primera intervención y acompañar a los equipos de primera intervención hasta los residentes del edificio que necesiten ayuda). Se recomienda a los propietarios y administradores de edificios que, antes y después de una emergencia, comprueben si los residentes del edificio que se hayan identificado con antelación como personas que requieren asistencia la necesitan.

- Los propietarios y administradores de edificios deben proporcionar información sobre preparación para emergencias en los mismos plazos que establece la guía de preparación para incendios y emergencias del Departamento de Bomberos, incluso en el momento de la firma del contrato de alquiler. También se recomienda impartir periódicamente cursos de preparación para emergencias en los edificios. El material de planificación está disponible en <http://www1.nyc.gov/site/em/ready/guides-resources.page> y se pueden obtener copias impresas gratuitas.

Para obtener más información sobre la planificación de emergencias para propietarios de edificios de la HPD, visite <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/disaster-response.page> y <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-preparedness.page>.

## H. Avisos, publicaciones y documentación importantes

Los propietarios deben ser conscientes de los siguientes requisitos de avisos, publicaciones y documentación relacionados con los requisitos del Código de Mantenimiento de Viviendas. Encontrará ejemplos de la mayoría de los avisos y carteles en [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd).

### Documentación obligatoria

- Registro de propiedad
- Declaración anual sobre chinches

### Notificaciones obligatorias a los inquilinos

- Aviso de arrendamiento/comienzo de ocupación para la prevención de los riesgos derivados de la pintura a base de plomo
- Notificación anual: proteja a su hijo de la intoxicación por plomo y las caídas desde ventanas (edificios construidos antes de 1960)
- Notificación anual: proteja a su hijo de la intoxicación por plomo y las caídas desde ventanas (edificios construidos en 1960 o después)
- Aviso de instalación de detectores de monóxido de carbono
- Aviso de fuga de gas
- Hoja de información del edificio
- Recibo de la declaración anual de chinches
- Aviso de arrendamiento/comienzo de ocupación por riesgo de alérgenos en interiores
- Aviso anual relativo a la instalación de cubiertas para mandos de cocinas

### Requisitos de señalización

- Aviso de la Guía de información sobre la vivienda
- Aviso de fuga de gas
- Aviso de medidas de seguridad contra incendios (requisito del FDNY)
- Letrero “Cerrar la puerta” (requisito de FDNY)
- Certificado de visitas de inspección enmarcado
- Letrero de recogida de basura
- Nombre y localización de la persona con llaves de la sala de calderas
- Letrero del piso
- Número de la calle de la vivienda
- Nombre y dirección del conserje
- Aviso sobre dispositivos de detección de humos
- Aviso sobre dispositivos de detección de monóxido de carbono
- Ocupación máxima por habitación
- Aviso de interrupción de los servicios (según sea necesario)
- Declaración de derechos para una construcción segura (según sea necesario)
- Señalización de respuesta a desastres (según sea necesario)
- Recibo de la declaración anual de chinches
- Señalización del número de registro de la propiedad



## II. Reclamaciones, infracciones y refuerzo de cumplimiento

### A. Proceso de reclamación de HPD

Los inquilinos pueden presentar una reclamación ante el HPD llamando al 311, utilizando el modo de teléfono de texto (TTY) 212-504-4115 o utilizando el 311 en línea. Si está correctamente registrado, HPD se pondrá en contacto con su representante o con usted (si no tiene representante) inmediatamente por teléfono o correo electrónico (si ha facilitado una dirección de correo electrónico en su registro). Para obtener más información sobre el proceso de reclamación, consulte la *Sección del ABC* del inquilino.

### B. Infracciones

Puede ver todas las infracciones pendientes en un edificio en el sitio web de HPD a través de **HPDONLINE**

HPD inspecciona las condiciones enumeradas a continuación en cada inspección y emite infracciones cuando se justifica. Algunas de estas infracciones dan lugar a que HPD lleve a cabo reparaciones de emergencia en caso de que no se corrija la situación de manera oportuna. Todos estos trabajos se imputan al edificio donde se producen. La Ciudad está sujeta a las leyes que rigen las adquisiciones, la contratación y los salarios, que pueden hacer que ese trabajo sea significativamente más costoso que el precio que podría obtener el propietario. La Ciudad facturará a la propiedad a través del Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York (NYC Department of Finance, DOF) el costo de la reparación de emergencia más los honorarios relacionados o el costo de enviar a un contratista para intentar hacer las reparaciones. Si el propietario no paga, el Ayuntamiento embargará la propiedad. El embargo fiscal devengará intereses. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-repair-program-erp.page>.

Problema	Tiempo para corregir
Peligros provenientes de pintura a base de plomo	21 días
Ausencia de protecciones o defectos en las protecciones de ventanas	21 días
Ausencia de protectores de humo o defectos en estos dispositivos	30 días
Ausencia de detectores de monóxido de carbono o defectos en estos dispositivos	30 días
Cerradura de doble cilindro	24 horas
Ventanilla ilegal	24 horas
Presencia de moho (más de 100 pies cuadrados en edificios con 10 o más unidades)	21 días
Presencia de ratones, cucarachas o ratas	21 días
Ausencia de puertas de cierre automático o defectos en estos dispositivos	14 días

Para todas las infracciones que emite el HPD, el tiempo que se da al propietario para corregirlas antes de que se le puedan imponer sanciones civiles depende de la gravedad de la infracción. Puede ver todas las infracciones pendientes en un edificio en el sitio web de HPD a través de [HPDONLINE](#). HPD enviará por correo un Aviso de infracción a la dirección comercial del agente gestor registrado en HPD (o al propietario directamente si no hay agente gestor). Si el propietario ha proporcionado un correo electrónico con su Registro de propiedad, HPD también enviará por correo electrónico información sobre las infracciones. Las infracciones en materia de calefacción y agua caliente se publican en el edificio en el momento de la inspección.

El Código de Mantenimiento de Viviendas tiene tres clases de infracciones: A, B y C.

Clase de infracción	Tipo	Tiempo que tiene el propietario para corregir desde la notificación antes de que empiecen a acumularse las sanciones civiles	Sanción civil*
<b>Clase A</b>	No peligrosa	<b>90 días</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No publicar un aviso relativo a la guía de información sobre la vivienda: \$250 cada una</li> </ul>
<b>Clase B</b>	Peligrosa	<b>30 días</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>\$25-\$100 cada una, más \$10 por día de infracción</li> </ul>
<b>Clase C:</b> Pintura a base de plomo	Inmediatamente peligrosa	<b>21 días</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Resolución 614, 616 o 617: \$250 al día por infracción, hasta un máximo de \$10,000</li> <li>Resolución 618: \$1,000 máximo</li> <li>Resolución 619: \$1,500 máximo por infracción</li> <li>Sanción penal: delito menor castigado con una multa de hasta \$500, encarcelamiento de hasta seis meses o ambas</li> <li>Resolución 620: \$1,000 mínimo y \$5,000 máximo por infracción</li> </ul>
<b>Clase C:</b> protección de ventanas, moho, ratones, cucarachas y ratas	Inmediatamente peligrosa	<b>21 días</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No relacionadas con calefacción, agua caliente, dispositivos ilegales o pintura a base de plomo: <ul style="list-style-type: none"> <li>» Edificios con 5 o menos unidades: \$50 por infracción por día</li> <li>» Edificios con más de 5 unidades: entre \$50 y \$150 por infracción más \$125 por infracción y día</li> </ul> </li> </ul>
<b>Clase C:</b> Puertas de cierre automático	Inmediatamente peligrosa	<b>14 días</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No relacionadas con calefacción, agua caliente, dispositivos ilegales o pintura a base de plomo: <ul style="list-style-type: none"> <li>» Edificios con 5 o menos unidades: \$50 por infracción por día</li> <li>» Edificios con más de 5 unidades: entre \$50 y \$150 por infracción más \$125 por infracción y día</li> </ul> </li> </ul>
<b>Clase C:</b> Infracciones en materia de calefacción y agua caliente	Inmediatamente peligrosa	<b>Inmediatamente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entre \$250 y \$500 por día por cada infracción, desde la fecha en que se coloque el aviso en el edificio hasta la fecha en que se corrija la infracción.</li> <li>Entre \$500 y \$1,000 por día por cada infracción subsiguiente en el mismo edificio que ocurra dentro de dos años calendario consecutivos o, en el caso de HMC § 27-2029(a) (agua caliente), durante dos períodos consecutivos del 1 de octubre al 31 de mayo (calefacción)</li> </ul>
<b>Clase C:</b> (todas las demás)	Inmediatamente peligrosa	<b>24 horas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No relacionadas con calefacción, agua caliente, dispositivos ilegales o pintura a base de plomo: <ul style="list-style-type: none"> <li>» Edificios con 5 o menos unidades: \$50 por infracción por día</li> <li>» Edificios con más de 5 unidades: entre \$50 y \$150 por infracción más \$125 por infracción y día</li> </ul> </li> </ul>

\*Los aumentos previstos de las sanciones civiles entrarán en efecto en diciembre de 2023. Los propietarios pueden consultar [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) para conocer las actualizaciones.

Una vez que una condición de infracción ha sido corregida, es responsabilidad del dueño de la propiedad notificar a HPD que la condición se ha corregido a través del proceso de certificación. Los propietarios o agentes registrados actualmente pueden certificar las infracciones como corregidas a través de eCertification o cumplimentando los documentos de infracción enviados por correo al propietario o agente. eCertification es una aplicación en línea que permite a los propietarios y agentes gestores certificar las infracciones en línea. Para más información sobre eCertification, visite [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

Una vez que un propietario certifica la corrección de la condición, HPD tiene 70 días para intentar volver a inspeccionar la condición para confirmar si la condición ha sido corregida. (HPD debe intentar volver a inspeccionar las certificaciones de pintura a base de plomo y las certificaciones de puertas de cierre automático). Si HPD identifica que la condición no fue corregida, el propietario estará sujeto a sanciones y la infracción permanecerá abierta. Si HPD confirma que la condición fue corregida, la infracción se puede cerrar inmediatamente. Si HPD es incapaz de confirmar la corrección, la infracción se cerrará sobre la base de la certificación del propietario (excepto para la pintura a base de plomo, que se requiere por ley la observación de HPD) después de 70 días.

Si no se corrigen las infracciones, el Tribunal de Vivienda puede imponer sanciones civiles. Para obtener más información sobre sanciones civiles y tasas de inspección, visite [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd). Para ver una lista completa de todas las infracciones abiertas en su edificio en cualquier momento, visite [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) y haga clic en Find Building Data (Buscar datos del edificio). Si no tiene acceso a una computadora, puede solicitar un resumen de infracciones llamándonos al 212-863-6300.

## C. Programas de refuerzo de cumplimiento

Los edificios que no solucionen las deficiencias del edificio a tiempo o que permitan que se acumulen infracciones de la HPD sin certificaciones válidas de dichas correcciones corren el riesgo de ser seleccionados para un programa de refuerzo de cumplimiento del HPD. Estos programas pueden suponer la facturación a la propiedad de gastos de reparación de emergencia, la evaluación y facturación de tasas a la propiedad, la facturación de embargos por reubicación a la propiedad y la imposición de sanciones civiles. Todos los gastos y tasas por reparaciones urgentes se facturan a través del DOF y pueden dar lugar a intereses, embargos fiscales y medidas de cobro adicionales. La sanción más grave sería el nombramiento de un administrador designado por un tribunal para llevar el control diario de la propiedad.

### **Programa de cumplimiento alternativo**

El Programa de Cumplimiento Alternativo (Alternative Enforcement Program, AEP) identifica cada año 250 viviendas múltiples en dificultades e incluye la imposición de tasas, la emisión de Órdenes de corrección y la competencia para sustituir los sistemas del edificio si el propietario no actúa. Se notificará tanto a los propietarios como a los inquilinos si su edificio es elegido para el AEP. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/alternative-enforcement-program-aep.page>

### **Condiciones subyacentes**

El programa Condiciones Subyacentes permite a la HPD emitir una orden administrativa a los propietarios de edificios residenciales para corregir las condiciones subyacentes que han causado o están causando fugas y moho. HPD selecciona entre 50 y 100 edificios para la participación en el programa cada año sobre la base del número de apartamentos afectados por el moho y las fugas, y la cantidad de infracciones y su gravedad. Los propietarios están obligados a encargar a un profesional que investigue la causa de las filtraciones o el moho que afecten a varios apartamentos de un edificio y a subsanar las deficiencias e infracciones correspondientes en un plazo de cuatro meses. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/underlying-conditions-program-ll6.page>





### **Programa de sensores térmicos**

En el marco del Programa de Sensores Térmicos, el HPD selecciona 50 edificios con un historial de infracciones por motivos de calefacción y exige a los propietarios de esos edificios que instalen sensores térmicos con conexión a Internet en cada unidad de vivienda para tomar constantemente la temperatura. El HPD realizará inspecciones durante la temporada de calefacción, sin recibir una reclamación, para comprobar el cumplimiento de los requisitos de instalación del sensor térmico y los requisitos de suministro de calefacción y agua caliente.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/heat-sensors-program.page>

### **Programa 7A**

A través del Programa 7A, los administradores son nombrados por el Tribunal (de conformidad con la Ley del Estado de Nueva York) para gestionar edificios de propiedad privada que presentan condiciones peligrosas para la vida, la salud y la seguridad de los inquilinos. Los administradores actúan por orden judicial para cobrar los alquileres y utilizar el dinero para prestar servicios esenciales a los inquilinos y hacer las reparaciones necesarias. En algunos edificios 7A, el HPD ofrece una cantidad limitada de Asistencia Financiera 7A (7A Financial Assistance, 7AFA) para reparar o reemplazar los principales sistemas o hacer otros arreglos. HPD supervisa las actividades de los Administradores 7A y administra el programa de préstamos 7AFA. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/7a-program.page>

### **Programa del Certificado de no acoso**

El programa del Certificado de no acoso (Certificate of No Harassment, CoNH) está diseñado para reducir el acoso a los inquilinos exigiendo a los propietarios de edificios en este programa que soliciten una Certificación de HPD antes de que puedan obtener permisos para ciertos tipos de trabajo del Departamento de Edificios (Department of Buildings, DOB). La certificación solo se concede después de que el HPD investigue el historial reciente del edificio en busca de pruebas de acoso contra los inquilinos. Los propietarios de edificios incluidos en este programa deben obtener un CoNH antes de la aprobación de determinados permisos del DOB que impliquen la demolición o el cambio de uso u ocupación. En los casos en que se comprueba que los inquilinos han sido acosados, el propietario no puede obtener un Certificado. Los edificios pueden estar sujetos a este programa si son 1) edificios de habitación individual, 2) edificios en distritos de planificación especial o 3) edificios seleccionados como parte del Programa Piloto. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/certification-of-no-harassment-conh.page>

### **Unidad contra el acoso**

La Unidad contra el Acoso (Anti-Harassment Unit, AHU) analiza los datos para identificar los edificios y las propiedades en los que puede estar produciéndose acoso, inicia litigios para corregir las condiciones de acoso a los inquilinos (tal como las define la ley), colabora estrechamente con el DOB y otros organismos para resolver los problemas de los edificios en los que la falta de mantenimiento se utiliza como acoso y pone en contacto a los inquilinos con recursos de servicios jurídicos. AHU realiza inspecciones de techo a tejado, entrevista a los inquilinos e interpone demandas por acoso ante el Tribunal de Viviendas cuando los propietarios pueden estar reteniendo servicios esenciales o no realizando reparaciones. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tenant-harassment.page>

### **Programa de inspección proactiva de puertas de cierre automático**

A partir de julio de 2023, el HPD inspeccionará de forma proactiva y emitirá infracciones cuando sea necesario para las puertas de cierre automático en las zonas comunes. Se inspeccionarán los edificios identificados a partir de los datos compartidos con el DOB y el Departamento de Bomberos de Nueva York (New York City Fire Department, FDNY), sin necesidad de que los inquilinos identifiquen y notifiquen los problemas. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/self-closing-doors.page>

## **III. Otra información importante para los propietarios**

### **A. Ingreso del propietario en un apartamento**

La ley establece que el inquilino debe permitir que el propietario, o un representante o empleado suyo, entre en la vivienda del inquilino o en otro espacio que esté bajo su control para inspeccionar, hacer reparaciones o realizar las mejoras exigidas por el HMC u otras leyes. El propietario debe notificar al inquilino con antelación, por escrito, el día y la hora en que desea acceder a la vivienda. La cita debe ser entre las 9.00 y las 17.00 horas durante la semana, a menos que el inquilino acuerde algo distinto o a menos que haya una urgencia que deba atenderse de inmediato. Cuando sea necesario realizar reparaciones urgentes para evitar daños materiales o personales, como reparaciones de tuberías de gas o electrodomésticos con fugas, tuberías de agua con fugas, desagües taponados o defectuosos o tejados con goteras, o techos rotos y peligrosos, no será necesario que el propietario, representante, contratista u obrero avise con antelación. Cualquier contratista o agente del propietario debe poder demostrar al inquilino que ha sido autorizado por el propietario para entrar y realizar el trabajo.

### **B. Desalojo**

Los propietarios no pueden bloquear el acceso de los inquilinos a la vivienda ni acosarlos para que la abandonen. Los propietarios pueden iniciar procedimientos de desalojo si los inquilinos no cumplen con sus responsabilidades. Los propietarios deben buscar asesoramiento jurídico cuando se planteen una acción de desalojo.

### **C. Acoso**

El acoso por parte de un propietario para obligar a los inquilinos a abandonar sus apartamentos o a renunciar a sus derechos es ilegal. El término acoso incluye, entre otras cosas: avisos de desalojo sin justificación, imposibilidad de acceso ilegal, amenazas y tácticas de intimidación, cobro excesivo del alquiler, no proporcionar reparaciones o servicios públicos y causar deliberadamente problemas relacionados con la construcción a los inquilinos.

### **D. Rescisión anticipada**

En Nueva York hay una serie de leyes que establecen directrices para ofrecer una rescisión anticipada. Si no se cumplen, pueden dar lugar a que el inquilino inicie acciones legales contra el propietario ante el Tribunal de Viviendas. Los propietarios deben consultar estas leyes o a un asesor jurídico antes de intentar una rescisión anticipada con cualquier inquilino. Los inquilinos tienen acceso a servicios jurídicos y servicios de la ciudad en múltiples organismos para protegerlos del acoso.

En virtud de la Ley local 102 de 2019 (“Ley de acuerdos de compra”), los propietarios que celebren un acuerdo de rescisión anticipada con un ocupante legal de su edificio deben informar al HPD sobre los términos del acuerdo de rescisión anticipada por correo electrónico a [buyoutagreement@hpd.nyc.gov](mailto:buyoutagreement@hpd.nyc.gov). Visite la página de la Ley de acuerdos de compra de HPD para obtener más información.

## E. Ley de protección de datos de los inquilinos

En virtud de la Ley local 63 de 2021, los propietarios de viviendas múltiples que utilicen sistemas de acceso inteligente (sin llave), incluidos, entre otros, llaveros, tecnología electrónica o informatizada, tarjeta de identificación por radiofrecuencia, aplicación de teléfono móvil, identificadores biométricos o cualquier otra tecnología digital para permitir la entrada a una vivienda múltiple de clase A, a zonas comunes de dicha vivienda múltiple o a una unidad de vivienda individual, deben proporcionar a los inquilinos una política de conservación de datos y privacidad. El sistema de acceso inteligente debe contar con sólidas medidas de seguridad y protecciones para salvaguardar la seguridad y los datos de los inquilinos y sus invitados. Existen importantes restricciones al uso de los datos recopilados por estos sistemas, por lo que los propietarios deben consultar la ley o a un asesor jurídico cuando planeen implementar un sistema de este tipo. Para obtener más información, visite <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tenant-data-privacy-law.page>

### La Ley de protección de datos de los inquilinos también:

- Establece un derecho de acción privada para la venta ilegal de datos recopilados a través del sistema de acceso inteligente.
- Limita la conservación de datos e información de referencia y el uso de información relativa al uso que hacen los inquilinos de los servicios públicos y de Internet.
- Prohíbe el uso indebido del sistema de acceso inteligente para rastrear la frecuencia y el tiempo de uso del sistema con el fin de acosar o desalojar a un inquilino, rastrear la situación sentimental de un inquilino y sus invitados, recopilar datos de referencia de una persona que no sea inquilino y compartir cualquier dato recopilado relativo a un menor, sin permiso de los padres.

## F. Construcción

Al emprender obras de construcción y renovación en un edificio de viviendas, los propietarios tienen la obligación legal de garantizar que:

- Se presenten las solicitudes adecuadas y se obtienen los permisos del DOB.
- Los medios de salida requeridos, los elementos estructurales existentes y los dispositivos de protección contra incendios se mantienen en todo momento durante las operaciones de construcción.
- Los inquilinos reciben una notificación adecuada.
- En los edificios construidos antes de 1978, la ley federal exige que se utilicen prácticas de trabajo seguras y adecuadas siempre que se alteren superficies pintadas que no se sepa que están libres de pintura a base de plomo. La Ley local 1 de 2004 de la Ciudad de Nueva York establece requisitos adicionales sobre prácticas de trabajo seguras si un niño menor de 6 años pasa habitualmente 10 o más horas a la semana en una vivienda de un edificio construido antes de 1960 o si el propietario de un edificio construido entre 1960 y 1978 sabe que hay pintura a base de plomo en el edificio.

### Presentación de solicitudes y permisos

Los propietarios que tengan dudas sobre si un tipo concreto de obra requiere un permiso de DOB deben consultar el sitio web de DOB en [www.nyc.gov/dob](http://www.nyc.gov/dob) o consultar con un ingeniero profesional (professional engineer, “PE”) o arquitecto colegiado (registered architect, “RA”) con licencia del Estado de Nueva York. También se recomienda a los propietarios y a sus contratistas que se familiaricen con el portal de solicitudes en línea de DOB, DOB NOW, en el portal público de DOB NOW (<https://www.nyc.gov/site/buildings/industry/dob-now-public-portal.page>). **Si la protección contra incendios o el sistema de seguridad van a verse comprometidos durante la eliminación prevista del amianto, el propietario deberá presentar un plan de seguridad en el lugar de trabajo al DEP y obtener un permiso A-TRU (Unidad de Revisión Técnica del Amianto) gestionado conjuntamente por el Departamento de Protección Ambiental (Department of Environmental Protection, DEP) y DOB.**



## Seguridad contra incendios durante la construcción

Los propietarios deben garantizar que los medios de salida requeridos, los elementos estructurales existentes y los dispositivos de protección contra incendios se mantengan en todo momento durante las operaciones de construcción. Cuando se presentan los planos y se expiden los permisos, los contratistas deben conocer estos requisitos. Esto significa que durante la construcción:

- Los medios de salida requeridos no se deberán obstruir o comprometer de ninguna manera, lo que incluye la presencia de escombros de construcción, materiales nuevos o equipo de trabajo.
- El material ignífugo que protege los apartamentos ocupados colindantes no puede retirarse sin sustituirlo durante las horas no laborables. Los artículos 601.1 a 603.1.3 del Código de Edificación de 2022 definen los requisitos de los materiales resistentes al fuego para los distintos tipos de estructuras residenciales.
- Los sistemas de protección contra incendios (por ejemplo, tuberías verticales, sistemas de rociadores, alarmas, etc.) no pueden retirarse ni ponerse en peligro, salvo de conformidad con los requisitos del Código de incendios de la Ciudad de Nueva York.

El DOB y el HPD pueden emitir infracciones por no garantizar las medidas de seguridad contra incendios durante la construcción. Si la salida está comprometida, falta material ignífugo o los sistemas de protección contra incendios no funcionan correctamente y los inquilinos quedan en situación de riesgo, además de la imposición de infracciones, los organismos pueden ordenar al propietario que proporcione un vigilante de incendios (una persona en posesión de un certificado de aptitud para tal fin, que esté formada y sea responsable de mantener una vigilancia contra incendios), a menos que la situación pueda remediarse inmediatamente. Las infracciones pueden oscilar entre **\$500 y \$10000 y los guardias contra incendios suelen costar entre \$750 y \$1250 por cada periodo de 24 horas exigido.**

Para obtener una copia del Aviso de Plan de Protección de Inquilinos, visite el Departamento de Edificios en [www.nyc.gov/site/buildings/tenant/tenant-protection-plan.page](http://www.nyc.gov/site/buildings/tenant/tenant-protection-plan.page)

### Avisos

Se debe avisar a los inquilinos en caso de que **los servicios esenciales** queden fuera de servicio durante más de dos horas. Los propietarios de una vivienda múltiple están obligados a distribuir y publicar una **Declaración de derechos de construcción segura** cuando soliciten un permiso para obras que no se consideren pequeñas modificaciones o reparaciones habituales. El propietario también debe distribuir un **aviso del plan de protección del inquilino** que cumpla los requisitos de la sección 120.1.3 del Código Administrativo de la Ciudad de Nueva York en relación con el plan de protección del inquilino en cada unidad de vivienda ocupada y publicar dicho aviso. El aviso deberá permanecer expuesto hasta la finalización de los trabajos permitidos descritos. La notificación se publicará en inglés y también en español, árabe, criollo haitiano, chino, coreano y ruso, según sea necesario.

### Prácticas de trabajo seguras

Se exige a los contratistas que garanticen el cumplimiento de las prácticas de trabajo seguras en todas las solicitudes de permiso siempre que el trabajo altere superficies pintadas con un contenido de plomo positivo o desconocido en edificios construidos antes de 1978. El trabajo debe cumplir el artículo 27-2056.11 del Código Administrativo y, en su caso, la subparte E o la subparte L de la parte 745 del título 40 del código de reglamentos federales. En su caso, la empresa que realiza el trabajo también tiene que presentar al DOHMH una Notificación de inicio exigida por §27-2056.11(a)(2). Las reclamaciones sobre obras de construcción que alteren las superficies pintadas y generen polvo pueden ser inspeccionadas por el DOB o el DOHMH y dar lugar a multas de hasta \$2,000.

### Restauración de gas

Tenga en cuenta que la restauración del gas siempre debe ser realizada por un plomero con licencia. Para obtener información sobre los pasos para la restauración, los propietarios pueden visitar [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd) y buscar Gas.



## IV. Recursos para propietarios

### A. División de Preservación de Barrios

La División de Preservación de Barrios (Division of Neighborhood Preservation, DNP) del HPD comprende los retos que plantea la gestión y el mantenimiento de las propiedades residenciales. Cada edificio tiene sus propios retos financieros, físicos y de gestión, y la propiedad es una de las mayores inversiones que un pequeño propietario hará en su vida. DNP ofrece asesoramiento individual a corto y largo plazo adaptado a las necesidades específicas de cada edificio. DNP puede ayudar a un propietario a:

- Comprender los requisitos del HMC y la MDL para el mantenimiento adecuado de la propiedad, de modo que se proporcione una vivienda segura a todos los inquilinos. El personal técnico, conocedor de los requisitos del HMC, puede recorrer la propiedad para orientar sobre cómo abordar las condiciones del edificio de acuerdo con el HMC antes de que se emitan infracciones.
- Explorar los procesos relacionados con la eliminación de infracciones.
- Informarse sobre los numerosos préstamos, subvenciones y reducciones o exenciones fiscales que pueden ayudar a mantener la propiedad, especialmente cuando tiene necesidades físicas o financieras importantes. Esto dependerá del tipo específico de edificio y de las necesidades físicas del inmueble.

### B. Préstamos a bajo interés o exenciones fiscales

La Oficina de Desarrollo del HPD administra múltiples programas de financiación que proporcionan préstamos a bajo interés o exenciones impositivas sobre bienes inmuebles para facilitar la sostenibilidad física y financiera y la asequibilidad de los edificios multifamiliares de propiedad privada y ocupados por sus propietarios. Existen programas para edificios de todos los tamaños y con diversas necesidades. Para obtener información sobre las ayudas financieras a los propietarios, visite [nyc.gov/letsinvest](https://nyc.gov/letsinvest).

### C. Ejecución hipotecaria

El Centro de Barrios de la Ciudad de Nueva York (Center for New York City Neighborhoods, CNYCN) remite a los residentes de la ciudad en peligro de ejecución hipotecaria a servicios jurídicos, asesoramiento en materia de vivienda y educación del consumidor. Para obtener más información, visite <https://cnycn.org> o llame al 311 o 646-786-0888.

### D. Servicio de ayuda al propietario

Basándose en el éxito del programa piloto, el HPD y el CNYCN pondrán en marcha un Servicio de ayuda al propietario ampliado en el invierno de 2023 para ayudar a los propietarios que se enfrentan a situaciones de desplazamiento en toda la ciudad. Ayudar a las comunidades a crear y mantener la riqueza mediante la propiedad de la vivienda es uno de los principales objetivos esbozados en el Plan de Vivienda del alcalde Eric Adams, y esta ampliación está financiada por la ciudad para ayudar a lograr este objetivo, especialmente para los propietarios de color.

Además de seguir poniendo en contacto a propietarios en apuros con servicios de asesoramiento sobre vivienda, asistencia financiera y asesoramiento jurídico, el Servicio de Ayuda desarrollará estrategias creativas de divulgación para concienciar sobre las señales del robo de escrituras y las estafas. El Servicio de ayuda al propietario tiene por objeto proporcionar asesoramiento individualizado en materia de vivienda, finanzas y asuntos jurídicos a los propietarios de viviendas sobre diversos temas, a la vez que los ayuda a explorar y acceder a los recursos y servicios disponibles, como la solicitud de planes de pago DEP/DOF y programas como el Programa de aplazamiento del pago del impuesto sobre bienes inmuebles y de los intereses (Property Tax and Interest Deferral Program, PTAID), exenciones/beneficios del impuesto sobre bienes inmuebles y préstamos para la reparación de viviendas a través de programas como HomeFix. El programa piloto también condujo a la creación del Manual del Propietario, que actualmente está disponible en varios idiomas en <http://homeownerhelpny.org/handbook>. Los propietarios interesados pueden obtener más información llamando a la línea directa del CNYCN al 1-855-HOME-456 o visitando <https://homeownerhelpny.org/help-desk>.

## E. Notificación y reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero

Cerca de dos tercios de las emisiones de carbono de la ciudad de Nueva York proceden de su millón de edificios. La Ley de Movilización Climática de 2019 incluía la **Ley Local 97 (LL97)** que establece límites cada vez más estrictos a las emisiones de gases de efecto invernadero de los edificios más grandes de la ciudad a partir de 2024. La mayoría de los edificios de más de 25,000 pies cuadrados estarán sujetos al LL97, y los edificios que superen sus límites anuales de emisiones se enfrentarán a sanciones económicas. Los edificios que incluyen viviendas asequibles y de alquiler regulado no están exentos, pero reciben un trato diferente según la ley:

Para determinar si su edificio está sujeto a la LL97 y, en caso afirmativo, qué requisito de cumplimiento se aplica, consulte las preguntas más frecuentes sobre el cumplimiento de la LL97 para viviendas de alquiler regulado y asequibles en <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/ll97-faqs.pdf>.

Para obtener más información sobre la ley y lo que los propietarios deben hacer para cumplirla, visite <https://www.nyc.gov/site/sustainablebuildings/ll97/local-law-97.page>.

Para obtener información actualizada sobre los cambios en el programa, visite NYC Accelerator en [www.accelerator.nyc](http://www.accelerator.nyc) o envíe un correo electrónico a [info@accelerator.nyc.gov](mailto:info@accelerator.nyc.gov).

## F. Educación sobre vivienda

El Departamento de Compromiso de los Propietarios y Eventos (Owner Engagement and Events, OEE) del HPD ofrece clases gratuitas sobre diversos temas de interés tanto para inquilinos como para propietarios. Los temas incluyen, entre otros, ser propietario de una vivienda en la ciudad de Nueva York, derechos de los inquilinos, introducción al Departamento de Edificios y mucho más. Para consultar el catálogo completo de ofertas y conocer los próximos eventos, visite <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/housing-info-classes.page> o llame al 212-863-8830. Las versiones grabadas de los seminarios web sobre el manejo de la pintura a base de plomo del HPD se pueden ver en línea: vaya a [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint), desplácese a Owner Responsibilities (Responsabilidades del propietario) y, a continuación, haga clic en Webinars (seminarios web). Para ver un seminario web grabado sobre alérgenos de interior (moho y plagas), vaya a <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/indoor-allergen-hazards-mold-and-pests.page> y haga clic en Education (Educación).



## G. Centro de atención al cliente de HPD

### CUMPLIMIENTO DE LOS CÓDIGOS

#### MANHATTAN

94 Old Broadway, 7th Floor, New York, NY 10027  
212-863-5030

#### BRONX

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457  
212-863-7050

#### BROOKLYN

345 Adams Street, Brooklyn, NY 11201  
212-863-8060

701 Euclid Avenue, Brooklyn, NY 11208  
212-863-6620

#### STATEN ISLAND

10 Richmond Terrace, Staten Island, NY 10301  
212-863-8100

#### QUEENS

120-55 Queens Boulevard, Kew Gardens, NY 11424  
212-863-5990

#### PINTURA A BASE DE PLOMO

212-863-5501

### PRESERVACIÓN DE BARRIOS

#### Bronx y Manhattan

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457  
212-863-7100

#### Brooklyn, Queens y Staten Island

345 Adams Street, 10th floor, Brooklyn, NY 11201  
212-863-7400

#### Unidad de asistencia al registro

100 Gold Street, 6th floor, Section E, New York, NY 10038  
212-863-7000  
register@hpd.nyc.gov

### TimeTap



TimeTap es un software de programación de citas en línea que permite a los propietarios/inquilinos reservar una cita para hablar con un representante de cumplimiento de los códigos seleccionado sobre reclamaciones e infracciones en materia de vivienda o con la Unidad de Registro de Propiedad sobre cuestiones relacionadas con el registro anual. Las citas se realizan por teléfono o virtualmente a través de Microsoft Teams.

Para obtener más información y para concertar una cita en TimeTap con la Unidad de Asistencia al Registro, visite <https://hpdrau.timetap.com>. Para concertar una cita con el Servicio de Cumplimiento de Códigos, visite <https://hpdcode.timetap.com>. Recibirá una confirmación por correo electrónico una vez que se haya programado una cita.

# Fechas importantes

## Enero

- Aviso anual para protecciones de ventanas
- Aviso anual para la instalación de cubiertas para mandos de cocinas
- Inspección anual de alérgenos

### **Del 1 al 16 de enero al 15 de febrero**

- Notificación anual a los inquilinos para prevenir los riesgos de la pintura a base de plomo

### **29 de enero**

- Plazo final para el boletín anual de incendios y preparación para emergencias

### **31 de enero**

- Selección para el Programa de Cumplimiento Alternativo

## Junio

### **Del 1 de junio al 31 de agosto**

- Registro de propiedad de HPD
- Inspección de calderas

## Septiembre

Revisar la señalización requerida:

- Aviso de fuga de gas
- Aviso de seguridad contra incendios
- Letreros "Cerrar la puerta"
- Certificado de visitas de inspección
- Letrero de recogida de basura
- Nombre y localización de la persona con llaves de la sala de calderas
- Letrero del piso
- Número de la calle de la vivienda
- Nombre y dirección del conserje
- Aviso sobre dispositivos de detección de humo
- Ocupación máxima por habitación
- Aviso de la Guía de información sobre la vivienda
- Señalización de respuesta a desastres
- Recibo de la declaración anual de chinches
- Señalización del número de serie

## Febrero

### **15 de febrero**

- Plazo para recibir la notificación anual de los inquilinos

### **Del 16 de febrero a marzo**

- Investigación de las unidades que no facilitaron la notificación anual

## Abril

### **Del 1 de abril al 31 de julio**

- Registro anual de alquileres de Renovación de Viviendas y Comunidades

## Julio

- Selección del Programa de sensores térmicos

## Octubre

### **Del 1 de octubre al 31 de mayo**

- Temporada de calefacción

## Diciembre

### **Del 1 al 31 de diciembre**

- Presentación del informe anual sobre chinches