

**NYC**<sup>TM</sup>

Department of  
Housing Preservation  
& Development

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

# EL ABC

## DE LA VIVIENDA



2021

# ABC DE LA VIVIENDA

2021

## ÍNDICE

Derechos y responsabilidades de propietarios e inquilinos	3
Vivir con seguridad en su residencia	4-22
<b>I. CONDICIONES</b>	4-11
A. Calefacción y agua caliente	4
B. Detectores de monóxido de carbono y de humo	5
C. Cerraduras	5
D. Pintura a base de plomo	6
E. Moho	7
F. Plagas	8
G. Protecciones en ventanas	9
H. Cierre automático de puertas	9
I. Fugas de gas	10
J. Estufas de gas: Protectores de las perillas de la estufa	10
K. Ascensores	11
L. Ocupación ilegal de subsuelos y sótanos	11
<b>*NUEVO* M. COVID-19</b>	11
<b>II. QUEJAS, INFRACCIONES Y CUMPLIMIENTO NORMATIVO</b>	12-14
A. PROCEDIMIENTO Procedimiento de quejas del HPD	12
B. Infracciones	13
C. Reparaciones de emergencia	13
D. Tribunales de la Vivienda	13-14
E. Programa Homes and Community Renewal (Renovación de Viviendas y Comunidades, COMUNIDADES)	14
F. Programa alternativo de aplicación de la ley (AEP)	14
G. Proactive Preservation Initiative (PPI, INICIATIVA DE CONSERVACIÓN PROACTIVA)	14
<b>III. ACOSO</b>	15-16
<b>IV. RECURSOS DE LOS INQUILINOS</b>	16-18
A. Presentación de una demanda en un Tribunal de la Vivienda	16
B. Prevención de desalojo	17-18
<b>V. OTROS PROBLEMAS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA</b>	18-22
A. Apartamentos de alquiler regulado	18
B. Ley de protección de datos de los inquilinos	19
C. Certificado de Ocupación y Pago de Alquileres	20
D. Seguridad de los edificios	20
E. Planificación de emergencias y evacuaciones para propietarios/administradores de edificios residenciales	20-22
F. Discriminación	22
G. Ejecuciones hipotecarias	22
H. Asociaciones de inquilinos	22
I. Mascotas	22
<b>VI. EDUCACIÓN EN CUANTO A LA VIVIENDA</b>	23
Recursos para buscadores de vivienda asequible	23-24
<b>I. CÓMO PRESENTAR UNA SOLICITUD PARA UNA VIVIENDA ASEQUIBLE</b>	23-24
<b>II. EXENCIÓN DE AUMENTO DE ALQUILERES</b>	24
Recursos para propietarios	25
<b>I. DIVISION OF NEIGHBORHOOD PRESERVATION (DNP, DIVISIÓN DE CONSERVACIÓN DE BARRIOS)</b>	25
<b>II. PRÉSTAMOS A BAJO INTERÉS Y EXENCIONES DE IMPUESTOS</b>	25
<b>III. MESA DE AYUDA PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDAS</b>	25
<b>IV. PRESENTACIÓN DE LOS REQUISITOS DEL ACUERDO DE COMPRA</b>	25
Información de contacto útil para otros problemas relacionados con la vivienda	26-27
Ejemplo de aviso de existencia de la guía de información sobre la vivienda	28
Fechas importantes para recordar	29

# Derechos y responsabilidades de propietarios e inquilinos

Los propietarios y los inquilinos tienen responsabilidades legales mutuas. El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) de la ciudad de Nueva York es una de las muchas agencias de la Ciudad y del Estado a cargo de hacer cumplir esas responsabilidades. Este folleto ha sido preparado para ayudar a propietarios e inquilinos a conocer las normas y reglamentos relacionados con la vivienda, y para facilitarles información sobre dónde pueden recibir asistencia.

## PROPIETARIOS DE EDIFICIOS

Los propietarios deben asegurarse de que las áreas comunes y las viviendas individuales de sus edificios sean seguras y se encuentren en buen estado de mantenimiento, en cumplimiento del Housing Maintenance Code (HMC, Código de mantenimiento de viviendas) y la Multiple Dwelling Law (MDL). Entre otras responsabilidades, los propietarios deben:

- Proporcionar y mantener medidas de seguridad, calefacción, agua fría y caliente, y buena iluminación.
- Abordar los problemas de fugas, moho y plagas de inmediato y realizar inspecciones anuales para detectar estas condiciones.
- Proporcionar detectores de humo, detectores de monóxido de carbono y asegurarse de que las salidas de incendios sean adecuadas.
- Proteger a los niños cumpliendo con las regulaciones con respecto a la pintura a base de plomo y los protectores de ventanas.
- Publicar un aviso sobre la disponibilidad del *ABC de la vivienda*, en las zonas comunes de sus edificios (véase en la contraportada interior una muestra del aviso que debe colocarse en un espacio público).
- Colocar la señalización adecuada en el edificio, presentar los documentos correspondientes al HPD y proporcionar los avisos

correspondientes a los inquilinos.

- Alquilar únicamente espacios residenciales legales para vivir, según se define en el Certificado de ocupación de la propiedad.
- Mantener registros sobre el cumplimiento de las reglamentaciones sobre pinturas a base de plomo.

Los dueños de propiedades residenciales con tres o más unidades de vivienda, y de viviendas unifamiliares o bifamiliares, si ninguno de los propietarios o familiares directos residen allí, deberán registrar las unidades anualmente ante el HPD en: [nyc.gov/propertyregistration](http://nyc.gov/propertyregistration).

Si el edificio está sujeto al régimen de estabilización de alquileres, el propietario deberá registrar anualmente los alquileres en el programa Homes and Community Renewal (HCR, Renovación de Viviendas y Comunidades) del Estado de Nueva York en [nyshcr.org](http://nyshcr.org).

- Los dueños de propiedades no pueden dejar a los inquilinos fuera de los apartamentos o acosar a los inquilinos para que se vayan de un apartamento. Los propietarios pueden iniciar un proceso de desalojo si los inquilinos no cumplen con sus responsabilidades.

Se cubren más detalles sobre todos los temas anteriores en este documento o yendo a [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

## INQUILINOS

Los inquilinos deben poder contar con que vivirán en edificios seguros y bien mantenidos que estén:

- Libres de plagas, fugas, moho y otras condiciones potencialmente peligrosas.
- Cuenten con servicios básicos como calefacción, agua caliente, agua fría y luz.
- Libres de acoso por parte del propietario y los empleados del propietario.

Los inquilinos que se encuentran en unidades con renta estabilizada tienen derechos adicionales relacionados con esta condición. Los inquilinos pueden consultar si una vivienda y/o un edificio están clasificados como de renta estabilizada llamando al HCR al **718-739-6400**, o enviando un mensaje de correo electrónico a [rentinfo@nycshr.org](mailto:rentinfo@nycshr.org).

## ENTRADA DEL PROPIETARIO A UN APARTAMENTO

La ley dispone que un inquilino debe permitir al propietario, o a sus agentes o empleados, entrar en la vivienda u otros espacios bajo su control, para la realización de reparaciones o mejoras, según lo requieran el HMC u otras leyes. El propietario deberá notificar al inquilino, por escrito y con antelación, la fecha y hora en que desee acceder a la vivienda. La entrada será entre las 9 de la mañana y las 5 de la tarde de los días laborables, salvo que puedan convenir algo distinto con el inquilino o a menos que se produzca una emergencia que deba

Los inquilinos tienen responsabilidades para con los propietarios de sus edificios y para con los demás inquilinos.

- No pueden dañar el edificio, sea intencionadamente o por descuido.
- Los inquilinos son responsables por las acciones de sus invitados.
- Los inquilinos deben responder a las consultas anuales de los propietarios relacionadas con los protectores de ventanas y la pintura a base de plomo, y mantener en buen estado los detectores de humo y monóxido de carbono.
- Los inquilinos deben obedecer los términos legales de los contratos de arrendamiento, pagar el alquiler a tiempo, respetar los derechos de otros inquilinos y brindar acceso para las reparaciones.

ser resuelta de inmediato. Si fueran necesarias reparaciones urgentes para evitar daños materiales o lesiones a las personas, como reparación de fugas de las tuberías de gas o electrodomésticos, fugas de agua, tuberías atascadas o defectuosas, goteras, techos rotos o en condiciones peligrosas, no será necesaria una notificación por adelantado del propietario, sus agentes, contratistas o trabajadores. El contratista o el agente del propietario deberán demostrar al inquilino que han sido autorizados por el propietario para entrar a realizar las obras.



# Vivir con seguridad en su residencia



## I. Condiciones

Los inquilinos disponen de diversos recursos en caso de que las condiciones físicas de un edificio no sean seguras o si no está en buen estado. Los inquilinos de edificios privados con problemas de mantenimiento primero deben comunicarlos al propietario o al administrador. Si mediante una notificación verbal el problema no se resuelve, los inquilinos pueden enviar una notificación por escrito, por correo certificado con aviso de recepción. Dejar constancia de estas notificaciones es importante si el propietario no adopta ninguna medida para resolver el problema. Además, los inquilinos pueden presentar quejas ante la ciudad para la mayoría de las quejas llamando al **311**, utilizando [311ONLINE](#) o al **311Mobile** y, en el caso de apartamentos con renta estabilizada o con renta controlada, presentarlas con el estado.

Para más información acerca de las condiciones enumeradas más adelante, visite el sitio web del HPD en: [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd).

### A. Calefacción y agua caliente

La calefacción debe funcionar entre el 1 de octubre y el 31 de mayo, período denominado “Temporada de calefacción” (Heat Season). Durante este período, los propietarios de los edificios deben proporcionar calefacción a los inquilinos, bajo las siguientes condiciones:

- Cuando la temperatura exterior sea inferior a los 55 grados Fahrenheit entre las 6 de la mañana y las 10 de la noche, los propietarios deben calefactar las viviendas a un mínimo de 68 grados Fahrenheit. El HPD solo puede emitir infracciones si el propietario no proporciona la calefacción adecuada cuando la temperatura exterior es inferior a 55 grados Fahrenheit.
- Entre las 10 de la noche y las 6 de la mañana, sea cual fuere la temperatura exterior, los propietarios deberán calefactar las viviendas a un mínimo de 62 grados.
- Los propietarios de edificios también deben asegurarse de que los inquilinos tengan agua caliente las 24 horas del día, los 365 días del año, a una temperatura mínima constante de 120 grados Fahrenheit.

HPD puede solicitar sanciones por infracciones de calefacción en el Tribunal de la Vivienda. Un propietario puede ser elegible para cumplir con una sanción civil de calefacción/ agua caliente por una primera infracción enviando un pago de \$ 250 con una Notificación de corrección oportuna. Además, para una tercera inspección o cualquier inspección posterior que resulte en una infracción de calor dentro de la misma temporada de calor (de octubre a mayo) o una infracción de agua caliente dentro de un año calendario, el HPD facturará una tarifa de \$ 200 por la inspección.

En julio de 2020, el HPD implementó el Programa de Sensor de Calor que exige que las propiedades de viviendas múltiples seleccionadas con infracciones de calor y quejas relacionadas con el calor instalen dispositivos de reporte de temperatura con conexión a Internet en cada unidad de vivienda. El HPD realizará inspecciones durante la temporada de calor, sin recibo de quejas, para verificar el cumplimiento de los requisitos de instalación del sensor de calor y los requisitos para proporcionar calefacción y agua caliente.

Effective October 2017

**NYC**  
Department of  
Housing Preservation  
& Development

**COLD WEATHER  
HEAT REQUIREMENTS**  
October 1st-May 31st

**DAY**  
6 a.m. – 10 p.m.  
At least **68°F** inside

**NIGHT**  
10 p.m. – 6 a.m.  
At least **62°F** inside

Below **55°F** outside

No outside temperature requirement

Tenants without heat should file a complaint through the **NYC311 Mobile App**, calling **311 (TTY 212-504-4115)**, or online at [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311)

For more information, visit [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd)

**Calefacción y agua caliente**



## B. Detectores de monóxido de carbono y de humo

**E**l monóxido de carbono (CO) es un gas inodoro altamente tóxico. En general, los propietarios están obligados a suministrar e instalar al menos un detector de CO homologado en cada unidad de vivienda, y a facilitar información escrita explicando su mantenimiento y comprobación. El detector deberá disponer de una alarma acústica de fin de vida útil. Los detectores de CO se instalarán a una distancia máxima de 15 pies de la entrada principal de cada dormitorio.

Además, los propietarios deberán instalar detectores de humo en cada vivienda.

Los inquilinos son responsables del mantenimiento de ambos dispositivos. Si un inquilino ha desmontado el detector u omitido cambiarle las pilas, deberá volver a ponerlo en buen estado de funcionamiento.

Por su propia seguridad, los inquilinos deben:

- Pruebe todos los detectores al menos una vez al mes.

- Reemplace las baterías de los detectores al menos dos veces al año.
- Esté atento a la alarma de pila descargada, y cámbiela de inmediato.
- Utilice solamente las pilas recomendadas para el detector.
- Nunca pinte sobre los detectores.

Los inquilinos que residan en las siguientes clases de edificios que no mantengan, pierdan o dañen el detector deben:

<b>Edificio de Clase A</b> (ocupación permanente)	Reembolsar al propietario del edificio \$ 25 por cada detector de humo y cada detector de CO, o \$ 50 por cada detector de humo/CO conjunto. El ocupante deberá hacer efectivo el pago antes de que concluya un año desde la fecha de la instalación.
<b>Edificio de Clase B</b> (uso transitorio)	No se requiere reembolsar a los propietarios por ninguno de los dos dispositivos
<b>Vivienda Privada</b> (1 a 2 viviendas familiares)	Reembolsar al propietario del edificio \$ 25 por cada detector de CO. El ocupante deberá hacer efectivo el pago antes de que concluya un año desde la fecha de la instalación.

## C. Cerraduras

### CERRADURAS DE CILINDRO DOBLE Y PORTONES DE VENTANA CON LLAVE

**L**as cerraduras de doble bombín en las puertas y las rejas de las ventanas cerradas con llave que requieren una llave desde el interior del apartamento para abrirlas o para acceder a la escalera de incendios son ilegales y deben ser retiradas.

En caso de incendio u otra emergencia, la demora en encontrar o en utilizar la llave puede reducir las posibilidades de escape del inquilino. Los inquilinos pueden protegerse con portones de ventana legales, que se cierran mediante el uso de un sistema de pestillo, al verificar la etiqueta con el número de serie para asegurarse de que indique que ha sido aprobado para su uso en la Ciudad de Nueva York.



Detectores de monóxido de carbono y de humo



Cerraduras

## Pintura a base de plomo

El plan LeadFreeNYC de la ciudad de Nueva York fue emitido en enero de 2019. Comprende 45 iniciativas distintas —asumidas por la Oficina del Alcalde y varias agencias de la ciudad— que tienen el objetivo de eliminar de las edificaciones el plomo. A fin de conocer más acerca de las acciones de la ciudad para prevenir el contacto con el plomo, visite el sitio web del plan LeadFreeNYC en: [nyc.gov/leadfree](http://nyc.gov/leadfree)

La serie de seminarios web "Get Ahead of Lead" del HPD, disponibles en la página web de Pintura a base de plomo del HPD, [nyc.gov/lead-based-paint](http://nyc.gov/lead-based-paint), puede ayudarlo a aprender más sobre todas las responsabilidades y obligaciones bajo la Ley Local 1 de 2004 tal como se describe aquí.



## D. Pinturas a base de plomo

**E**l plomo es un metal nocivo que se encuentra a menudo en la pintura vieja y que puede ser venenoso para los niños pequeños si se genera polvo o fragmentos de pintura. Los niños pequeños pueden tragar el polvo y las esquirlas de la pintura con plomo de los marcos de las ventanas y los pisos. El plomo causa problemas de comportamiento y aprendizaje en los niños pequeños. Aunque la ciudad de Nueva York prohibió la pintura con plomo en 1960, los edificios más antiguos todavía pueden contenerla. Los propietarios de estos edificios son responsables de mantener a los inquilinos a salvo de los peligros de la pintura a base de plomo. Los propietarios deben identificar y remediar los peligros de la pintura con plomo en los apartamentos y en las zonas comunes de los edificios donde hay niños pequeños, utilizando trabajadores formados y debidamente certificados y prácticas de trabajo seguras.

Según la Ley Local 1, puede suponerse que existen riesgos de pintura a base de plomo si:

- El edificio fue construido antes de 1960 (o entre 1960 y 1978 si el propietario tiene conocimiento de que hay pintura a base de plomo), y
- El edificio tiene tres o más apartamentos o el edificio tiene una unidad alquilada en una vivienda para una o dos familias y,
- Un niño menor de seis años vive en el apartamento o pasa habitualmente 10 horas o más a la semana allí.

Los propietarios deben preguntar a los inquilinos por escrito, utilizando un aviso anual disponible en el sitio web del HPD, si hay niños menores de seis años en la

residencia. En caso afirmativo, el propietario inspeccionará la vivienda y las zonas comunes por lo menos una vez al año para comprobar que no haya pintura a base de plomo.

Los propietarios podrán contratar a compañías especializadas que determinen si hay pintura a base de plomo en sus edificios, y harán lo posible para reducir los riesgos asociados a estos materiales. Las infracciones sobre el particular serán reparadas por trabajadores entrenados y debidamente certificados que aplicarán métodos de trabajo seguro, dentro de los plazos especificados por la ley por la normativa del HPD. Si el propietario puede demostrar que en el edificio no hay pintura a base de plomo o realiza mitigaciones usando los métodos apropiados y trabajadores certificados, y obtienen una exención del HPD, entonces no aplicará la obligación anual de obtener información del inquilino y de realizar inspecciones visuales.

Los propietarios deben conocer los siguientes cambios en la ley de Peligros de la pintura a base de plomo.

1. Según la Ley Local 64 de 2019, la definición del término "reside" ahora significa pasar de manera rutinaria 10 horas o más por semana en una unidad de vivienda, lo que incluye tanto a un niño que vive en el apartamento como a un niño que simplemente está de visita durante este período de tiempo. Esta nueva definición entró en vigor en enero de 2020.
2. Se deben realizar pruebas de cumplimiento de la normas para confirmar que no queda polvo de plomo después de realizar el trabajo de construcción

cada vez que se realiza un trabajo en un edificio cubierto bajo la Ley Local 1. Los niveles del umbral de polvo con plomo para el cumplimiento de las normas de las áreas de trabajo que demuestren que no hay polvo con plomo, se redujeron en junio de 2019 a:

- Piso: 10 o más microgramos por pie cuadrado
- Marcos de las ventanas: 50 o más microgramos por pie cuadrado
- Pozos de las ventanas: 100 o más microgramos por pie cuadrado

Los umbrales se reducirán de nuevo en junio de 2021 a:

- Suelo: 5 o más microgramos por pie cuadrado
  - Alféizares de las ventanas: 40 o más microgramos por pie cuadrado
  - Canales de ventilación: 100 o más microgramos por pie cuadrado
3. Existe una cantidad significativa de requisitos de mantenimiento de registros relacionados con la pintura a base de plomo, y el HPD auditará más propiedades cada año. Existen importantes sanciones civiles que se pueden imponer por no conservar estos documentos durante 10 años.
  4. En vigor desde agosto de 2020 y con un plazo de cinco años para su pleno cumplimiento, la Ley Local 31 de 2020 establece el nuevo requisito de realizar pruebas en todas las unidades de alquiler de edificios construidos antes de 1960 para detectar la presencia de pintura con plomo, utilizando un inspector o evaluador de riesgos independiente

certificado por la Agencia de Protección Ambiental (EPA), antes de agosto de 2025. Si un niño menor de seis años llega a residir en una unidad, la prueba debe realizarse en el plazo de 1 año o antes de la fecha límite del 9 de agosto de 2025, lo que ocurra antes. Los resultados deben proporcionarse a los inquilinos. Si no hay pintura a base de plomo en una unidad o si un propietario reduce adecuadamente el plomo eliminándolo o cercándolo como lo indica la ley, el propietario debe solicitar una exención de muchos de los requisitos de la ley local presentando una solicitud de exención ante el HPD.

5. Los propietarios de edificios anteriores a 1960 también deben tomar medidas para eliminar y/o reparar la pintura a base de plomo en ciertas superficies cada vez que un apartamento se entregue a otro inquilino

y antes de que el nuevo inquilino lo ocupe. En 2021, según lo implementado por la Ley Local 28 de 2020, el HPD ampliará su aplicación de los requisitos de entrega de viviendas a nuevos inquilinos durante las investigaciones internas de la agencia para los peligros con respecto al plomo.

#### PE ENRECURSOS DE LOS PROPIETARIOS

- Consulte información acerca de capacitación gratuita para reparaciones de viviendas evitando la contaminación por plomo llamando al Departamento de Salud e Higiene Mental (DOHMH), al **212-226-5323**. Consulte la sección del ABC sobre préstamos y subvenciones disponibles para propietarios, algunos de los cuales abordan específicamente la pintura a base de plomo. Para obtener información y formularios de muestra, visite el sitio web del HPD, [nyc.gov/lead-based-paint](https://nyc.gov/lead-based-paint).

- No es necesario que contrate a un profesional para realizar su investigación visual anual. Sin embargo, el HPD recomienda que quien realice esta investigación tome la capacitación en evaluación visual en línea ofrecida por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano federal en <https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>.

#### NINQUILINOS

Los inquilinos deberán comunicar al propietario si observan el descascamiento de pintura en sus viviendas. Si el propietario no resuelve este problema o si el trabajo no se realiza de una manera segura (por ejemplo, generando polvo que no pueda contenerse), el inquilino podrá llamar al **311**. Los inquilinos también pueden llamar al **311** para saber cómo prevenir el envenenamiento por plomo, averiguar dónde

pueden hacer las pruebas a sus hijos, encontrar información sobre el embarazo y el plomo, o solicitar folletos y materiales sobre la prevención del envenenamiento por plomo.

#### Los inquilinos están obligados a:

- Rellenar y presentar el Aviso anual relativo a la pintura a base de plomo que reciban del propietario.
- Notifique al propietario por escrito si un niño menor de seis años viene a vivir con usted, pasa habitualmente 10 horas o más a la semana con usted o si tiene un bebé.

#### Los inquilinos deben:

- Lavar el suelo, el alféizar de las ventanas, las manos, los juguetes y los chupetes con frecuencia.
- Pedir al médico que realice al niño una prueba de contaminación por plomo al año y a los 2 años de edad.

## E. Moho

**E**l moho puede provocar reacciones alérgicas e irritación, o desencadenar ataques de asma en algunas personas. El moho necesita agua o humedad para crecer. Por eso es importante que los propietarios reparen rápidamente las fugas de agua.

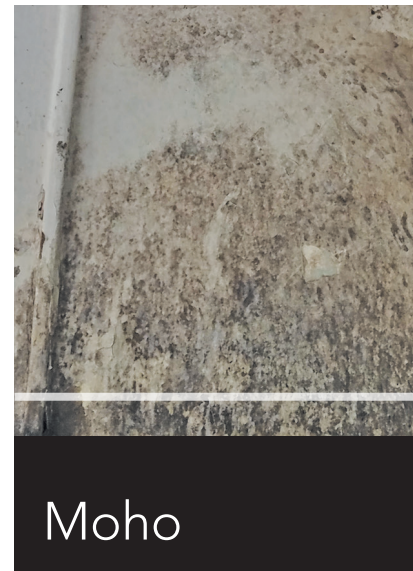
Los residentes pueden contribuir a prevenir el crecimiento del moho en las superficies de baños o cocinas utilizando extractores o abriendo ventanas, así como limpiando las superficies con frecuencia. Los inquilinos deben informar de las fugas y de indicios de crecimiento de moho a los propietarios. Si las reparaciones no se realizan, llame al **311**.

Para la limpieza del moho pueden ser necesarios contratistas especializados. Los propietarios e inquilinos pueden obtener más información acerca de estos requisitos en el sitio web del HPD, [nyc.gov/hpd](https://nyc.gov/hpd) o visite el sitio web del DOHMH en [nyc.gov/doh](https://nyc.gov/doh).

#### UNDERLYING CONDITIONS

El programa Underlying Conditions (Condiciones subyacentes) permite que el HPD dicte una orden administrativa a los propietarios de edificios residenciales para corregir las condiciones subyacentes que han causado, o estén causando fugas y moho.

Cada año, el HPD selecciona edificios para que participen en el programa, en función del número de viviendas afectadas por el moho y las fugas, y la cantidad y gravedad de las infracciones. Se exige a los propietarios que investiguen las causas de las fugas o del moho que afectan a diversas viviendas de un edificio, y a resolverlas —así como las infracciones pertinentes— en un plazo de 4 meses. El HPD puede demandar a los propietarios que no acaten estas órdenes ante un Tribunal de la Vivienda. La sanción civil es de \$ 1.000 por cada unidad de vivienda con un mínimo de \$ 5.000.



Moho





## Plagas

### F. Plagas

**L**as cucarachas, los ratones y las ratas presentan riesgos para las personas, en particular para las que sufren de afecciones del sistema respiratorio como el asma. El primer paso para eliminar plagas consiste en cortarles el suministro de agua. Las cucarachas y los roedores se controlan mejor sellando orificios y grietas, limpiando las deyecciones y utilizando pesticidas seguros. Los propietarios deberían colaborar con los contratistas de control de plagas para identificar las infestaciones y métodos para mantener alejadas las plagas. Los propietarios pueden proteger sus edificios reparando las fugas y conteniendo los residuos. Los inquilinos pueden ayudar manteniendo la comida y la basura cubiertas, y manteniendo el entorno ordenado

Para obtener más información sobre las plagas, consulte el Control de plagas de manera segura del DOHMH en [www.nyc.gov/doh](http://www.nyc.gov/doh).

#### CHINCHES

Las chinches son insectos de color rojo óxido, que pueden alcanzar el tamaño de semillas de manzana.

Estos insectos se alimentan de la sangre humana, pero no transmiten enfermedades. Las plagas pueden propagarse entre las viviendas cuando las chinches trepan a través de pequeñas grietas en paredes y pisos. La detección precoz de las chinches es fundamental para prevenir una grave infestación. Encontrará información más detallada sobre las chinches, su detección y tratamiento en el curso en línea gratuito "Bedbug Management" (Tratamiento de chinches) del

HPD, en inglés o en español, en [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd) o visite el DOHMH en [www.nyc.gov/doh](http://www.nyc.gov/doh).

La legislación del Estado de Nueva York exige a los propietarios que contraten exclusivamente profesionales de control de plagas con licencia del Department of Environmental Conservation (DEC, Departamento de Conservación del Medio ambiente) del Estado de Nueva York para erradicar las chinches de las viviendas.

Los especialistas en control de plagas deberán realizar una inspección para confirmar la presencia de chinches, detectarlas y eliminar sus lugares de escondite, tratar la vivienda con productos limpiadores y pesticidas, y realizar visitas de seguimiento para confirmar que las chinches han sido exterminadas.

Cuando llame al 311 para presentar una queja por chinches, el operador del 311 puede preguntarle si aceptaría que el HPD lleve un perro adiestrado para oler chinches a participar en la inspección. Si no se admite el perro, el inspector del HPD realizará una inspección visual. Si el inspector puede confirmar visualmente la presencia de chinches vivas, hará constar una infracción. La reiteración de este tipo de infracciones en un edificio puede conllevar en una intervención forzosa.

Los dueños de propiedades deben reportar de manera electrónica información sobre la ocurrencia de chinches en sus edificios al HPD cada año en el sitio <https://hpdcrmportal.dynamics365portals.us/bedbugs/> durante el mes de diciembre.

## G. Protecciones de ventanas

**C**ada año, muchos niños resultan heridos o mueren por caer desde ventanas no protegidas. Son muertes y lesiones que pueden prevenirse.

La ley exige a los propietarios enviar avisos anuales a los inquilinos de viviendas múltiples (tres o más viviendas) sobre dichas protecciones. También estipula que los propietarios la propiedad deben contar con protecciones de ventanas aprobadas en todas las ventanas de todas las viviendas en las que residan menores de 10 años, incluyendo los baños de los primeros pisos, las ventanas que den a balcones o terrazas, y las ventanas de las áreas comunes de todos los pisos. Las excepciones a esta ley son las ventanas abiertas a

una escalera de incendios y las ventanas del primer piso que son una salida secundaria obligatoria, por cuanto las salidas de incendios empiezan en el segundo piso.

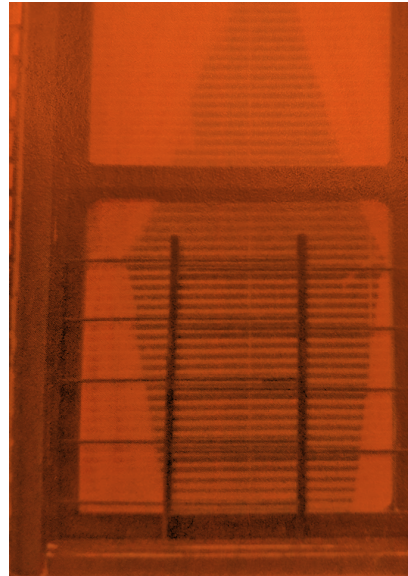
Si los inquilinos u ocupantes desean protectores de ventanas por algún motivo, incluso si en sus viviendas no reside ningún menor de 10 años, podrán solicitárselo por escrito al propietario, quien estará obligado a instalarlos. Por ejemplo, pueden pedirlos los ocupantes que reciban visitas de nietos, padres que comparten la custodia de sus hijos y personas que se dediquen al cuidado de niños.

Si fuese necesario, los inquilinos pueden llamar al **311** si han solicitado protecciones y no se las han instalado, si no son seguras o están

incorrectamente instaladas, o si hay un espacio no protegido de más de 4 pulgadas y media en la abertura de la ventana.

Los inquilinos no deben quitar ni desatornillar los protectores de las ventanas por ningún motivo, incluso para instalar aires acondicionados. En el sitio web del Departamento de Salud e Higiene Mental ([nyc.gov/doh](http://nyc.gov/doh)) encontrará información adicional acerca de:

- Avisos anuales
- Requisitos de instalación de protecciones de ventanas homologadas
- Variaciones



## Protecciones de ventanas

## H. Cierre automático de puertas

**E**l cierre automático de puertas en apartamentos y pasillos públicos son un componente crítico de la seguridad contra incendios.

Las puertas de cierre automático nunca deben quedar bloqueadas, y pueden ayudar a contener impedir que se propague el fuego por el edificio.

En todas las viviendas múltiples, las siguientes puertas deben ser de cierre automático:

- Puertas de entrada a los edificios
  - Puertas de entrada a las viviendas
  - Puertas a las escaleras de incendios
  - Puertas a las torres de incendios
- Puertas estancas
  - Puertas de la tolva del depósito de residuos
  - Otras puertas de acceso a los espacios públicos/escaleras (espacios comerciales, zonas de estacionamiento, etc.)



## Cierre automático de puertas



## Fugas de gas

### I. Fugas de gas

**L**as fugas de gas pueden causar incendios y explosiones. Es importante que todos sepan reconocer una fuga de gas y saber qué hacer si sospecha de la existencia de alguna. Una fuga de gas puede detectarse por:

**El olor**Un fuerte olor característico, similar al de huevos podridos

**La vista**Una neblina blanca, burbujas en el agua estancada, polvo en movimiento o vegetación que parezca estar muerta, o muriéndose, sin motivos aparentes

**El sonido**Rugido, silbido o pitido

Los propietarios están obligados a colocar señalización y a proporcionar a los inquilinos información sobre qué hacer cuando sospechen de la existencia de una fuga de gas.

Todo quien sospeche la existencia de una fuga de gas debe:

1. Abrir inmediatamente las puertas y ventanas próximas, y abandonar cuanto antes el edificio; no debe intentar localizar la fuga. No encender ni apagar aparatos eléctricos; no fumar ni encender fósforos o encendedores; no utilizar teléfonos fijos ni móviles dentro del edificio;

2. Tras abandonar el edificio, y una vez que se encuentre a una distancia segura del mismo, llame al **911** inmediatamente para comunicar la fuga de gas.

3. Tras llamar al **911**, llame al prestador del servicio de gas del edificio.

El restablecimiento del servicio de gas siempre deberá realizarlo un plomero debidamente autorizado. Para obtener información sobre los pasos para el restablecimiento del servicio, los dueños de propiedades pueden visitar el sitio [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) y hacer una búsqueda de **Gas**.



## Protectores de las perillas de la estufa

### J. Estufas de gas: Protectores de las perillas de la estufa

**L**os propietarios de viviendas múltiples ocupadas por inquilinos deben suministrar protectores para las perillas de las cocinas de gas si el propietario sabe, o debería saber, que en el lugar residen menores de 6 años. Los inquilinos pueden renunciar a estos protectores comunicándolo por escrito al propietario. Además, los propietarios deberán suministrar protectores a las viviendas en las que no residan menores de 6 años si los inquilinos así lo solicitan.

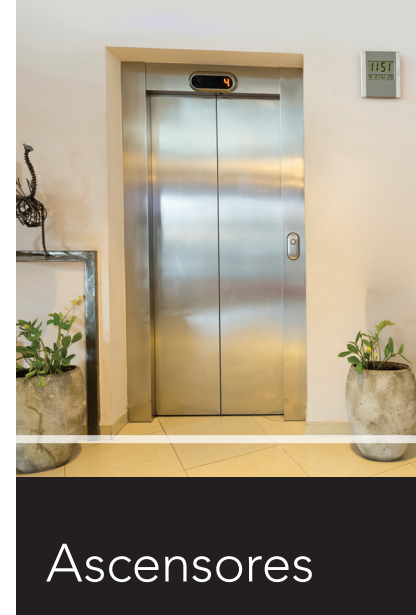
Además, el propietario deberá comunicar anualmente a los inquilinos una notificación detallando las obligaciones legales del propietario.



## K. Ascensores

La División de Ascensores (Elevators) del Departamento de Edificios de la Ciudad de Nueva York supervisa el funcionamiento de los ascensores en los edificios de la ciudad aplicando el Código de Edificación de la ciudad y otras normas. Puede llamar o visitar el 311 para presentar una queja si el ascensor no funciona correctamente.

Si una infracción de ascensores peligrosa no se subsana dentro del plazo permitido por el DOB, el HPD puede corregir la situación a través de su programa de reparación de ascensores de emergencia o de otros mecanismos.



Ocupación ilegal de subsuelos y sótanos

## L. Ocupación ilegal de subsuelos y sótanos

Los subsuelos y sótanos son espacios muy diferentes y sus usos legales son distintos. Un subsuelo es la planta de un edificio situada parcialmente debajo del nivel de la vía pública, aunque con al menos la mitad de su altura por encima de ese nivel. Un sótano es un espacio cerrado que tiene más de la mitad de su altura por debajo del nivel de la vía pública. Los sótanos y bodegas no pueden ser ocupados a menos que las condiciones cumplan con los

requisitos mínimos de luz, aire, saneamiento y salida, y hayan sido aprobados por el Departamento de Obras de la Ciudad. Los sótanos en viviendas uni y bifamiliares NUNCA puede ser legalmente alquilados.

Los propietarios de subsuelos y sótanos ilegalmente reformados pueden enfrentarse a sanciones civiles y penales.

Los ocupantes de subsuelos y sótanos ilegales se enfrentan

a potenciales peligros, como envenenamiento por monóxido de carbono, ventilación e iluminación inadecuadas, y salida inadecuada en caso de incendio.

La Ciudad puede exigir que los ocupantes desalojen o abandonen dicho apartamento.

A los inquilinos desalojados se les ofrecen Servicios de vivienda de emergencia a través del HPD.

## M. COVID-19

Debido al impacto sin precedentes de COVID-19 en la Ciudad de Nueva York, la ciudad y el HPD han desarrollado una lista de recursos para cualquier persona que busque ayuda. Para recursos de vivienda y actualizaciones de servicios del HPD, visite nuestra página web Actualizaciones de COVID-19 (COVID-19 Updates) en [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).





## II. Quejas, infracciones y cumplimiento normativo

Es obligatoria la inscripción anual en el Registro de la Propiedad de todos los edificios residenciales con 3 o más unidades de vivienda, y de viviendas uni o bifamiliares, en caso de que ni el propietario ni ninguno de sus familiares directos residan en la propiedad. La información de registro se usa para contactar a los dueños de propiedades sobre quejas recibidas por el HPD y violaciones emitidas por el HPD, así como por otras agencias de la ciudad en caso de que ocurran emergencias en una propiedad. Para consultar de manera más detallada cómo registrarse, los dueños de propiedades deben ir a [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) y haga una búsqueda de **Registro de propiedad (Property Registration)**. Se recomienda encarecidamente a los propietarios que proporcionen información de contacto por correo electrónico para garantizar una comunicación más rápida y directa de parte de la agencia.

### A. Procedimiento de quejas del HPD

Los inquilinos pueden presentar sus quejas ante el HPD llamando al 311, si usa TTY, llamando al 212-504-4115 o a través de la aplicación en línea **311** ([nyc.gov/311](http://nyc.gov/311)) las 24 horas del día y los 7 días de la semana. También las quejas relativas a la calefacción y el agua caliente pueden presentarse a través de la aplicación móvil **311**.

Una vez que un inquilino presenta una queja ante el **311** sobre una condición de la vivienda, 311 envía la queja al HPD. Seguidamente, se realiza una llamada y/o se envía un mensaje de correo electrónico al propietario registrado. La notificación solo tiene por objeto comunicarle el problema, y de ningún modo cierra el procedimiento. (Nota para los propietarios: si no está usted debidamente registrado, existe la posibilidad de no poder recibir informaciones importantes del HPD.) También se puede hacer una llamada al inquilino para confirmar si la condición se ha corregido. Si el inquilino no confirma que el problema ha sido corregido, es posible que se envíe un inspector.

Además de responder a reclamaciones específicas, el HPD siempre hará inspecciones en busca de estos nueve factores:

- La presencia de detectores de humo operativos.
- La presencia de detectores de monóxido de carbono en buen estado de funcionamiento.
- Portones ilegales en las ventanas.
- Cerraduras de puertas que requieran una llave para salir.
- Protectores de ventanas si en la vivienda reside algún menor de 11 años.
- Puertas de entrada a la vivienda con cierre automático.
- Descascaramiento de pintura si en la vivienda reside algún menor de 6 años.
- Moho.
- Ratones, cucarachas y ratas.



## B. Infracciones

Si los inspectores del HPD determinan la existencia de infracciones, el plazo que darán al propietario para corregirlas dependerá de la gravedad de la infracción. Es posible consultar todas las infracciones en curso de un edificio en el sitio web del HPD, a través de [HPDONLINE](http://HPDONLINE). El HPD enviará por correo un Aviso de infracción a la dirección comercial del agente de administración registrado ante el HPD (o directamente al propietario, si no hay un agente de administración). Si el propietario ha indicado una dirección de correo electrónico en el Registro de la Propiedad, el HPD también le notificará allí información acerca de las infracciones. Las infracciones de calefacción y agua caliente aparecen publicadas en el edificio en el momento de la inspección. El Código de mantenimiento de viviendas contempla tres categorías de infracciones: A, B y C.

Clase de infracción	Tipo	Plazo de corrección que tiene el propietario antes de que empiecen a aplicársele sanciones
Clase A	No peligroso	<b>90 días</b>
Clase B	Peligroso	<b>30 días</b>
Clase C: Pintura de base de plomo, Protectores en las ventanas, Moho, Ratones/Cucarachas y Ratas	Inmediatamente peligroso	<b>21 días</b>
Clase C: Infracciones relacionadas con calefacción y agua caliente	Inmediatamente peligroso	<b>Inmediatamente</b>
Clase C: (todas las demás)	Inmediatamente peligroso	<b>24 horas</b>

Una vez corregida la situación que conllevó la infracción, será responsabilidad del propietario notificarlo al HPD a través del proceso de certificación. Los propietarios o agentes registrados podrán certificar la corrección de infracciones a través del sistema electrónico eCertification, o bien rellenando la documentación enviada en su momento al propietario. Para consultar información más detallada acerca de eCertification, el propietario puede visitar [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

Por otra parte, quien omite subsanar infracciones se expone a sanciones civiles impuestas por el Tribunal de la Vivienda. Consulte más información acerca de las sanciones y de las tarifas de inspección en [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

## C. Reparaciones de emergencia

Si el propietario no corrige las infracciones de clase C, la Ciudad puede realizar o contratar reparaciones de emergencia para corregir la infracción a expensas del propietario. Dado que la Ciudad está sujeta a diversas leyes que rigen los suministros, la contratación, los salarios y otros asuntos, dichas obras pueden resultar más caras de lo que el propietario tendría que pagar si él mismo realizara o subcontratara los trabajos.

La Ciudad facturará al contratista los costos, más las tasas y los gastos de la reparación de emergencia y/o el costo de enviar a un contratista a realizar las reparaciones, a través del Departamento de Finanzas. Si el propietario no paga, los cargos se convierten en un gravamen impositivo sobre la propiedad. Esta carga devenga intereses y, en caso de no abonarse la cuantía adeudada, la propiedad podría venderse y/o embargarse.

## D. Tribunal de la Vivienda

La División Housing Litigation (Pleitos de vivienda) del HPD presenta demandas en el Tribunal de la Vivienda para conseguir órdenes del tribunal tendientes a la corrección de los problemas y, si procede, la imposición de multas y sanciones. El HLD busca que se corrijan las infracciones de calefacción y agua caliente, archiva casos que buscan el restablecimiento del servicio de gas, y cuando existan muchas infracciones peligrosas en un edificio, el HLD puede presentar un caso integral buscando que se corrijan todas las infracciones en el edificio y las sanciones civiles apropiadas. El HLD también puede solicitar sanciones civiles en los casos en que un propietario certifique falsamente la corrección de infracciones y puede solicitar órdenes de acceso para permitir que el HPD corrija infracciones peligrosas inmediatamente cuando un propietario le ha negado el acceso al HPD. Además de buscar la corrección de infracciones, el HLD puede solicitar el dictado de medidas judiciales, como órdenes de reparación/evacuación, o bien órdenes expedidas por los programas Alternative Enforcement (Ejecución alternativa) o Underlying Conditions (Condiciones subyacentes). El HLD también puede presentar un caso solicitando el nombramiento de un administrador 7-A si el dueño de una propiedad no ha mantenido completamente una propiedad y las condiciones en un edificio son peligrosas para la vida, la salud y la seguridad de los inquilinos.







Por otra parte, el Tribunal de la Vivienda es también el lugar en que los propietarios e inquilinos de las viviendas resuelven muchos de sus litigios. Los inquilinos de edificios de propiedad privada con problemas de mantenimiento o que han sido acosados por el propietario pueden emprender acciones legales en un Tribunal de la Vivienda. Esto se denomina Procedimiento de inquilino o de HP. Cuando el inquilino acude al Tribunal de la vivienda, recibe ayuda en la preparación de una Orden de fundamentación para que se señale la fecha de la audiencia en la que el juzgado verá el caso. Cuando el inquilino presenta un Procedimiento de HP, se le permitirá completar un formulario de solicitud de inspección para que las condiciones de la vivienda sean inspeccionadas antes de la fecha fijada por el juzgado. Los inquilinos reciben instrucciones para cursar una Orden de fundamentación tanto al propietario como al HPD. En la fecha en que el caso vuelve al juzgado, tanto el inquilino como el propietario tienen la posibilidad de presentar sus posiciones, estando presente un abogado del HPD. Si el juez considera que en el edificio existen infracciones podrá ordenar al propietario que las corrija dentro de un plazo de tiempo especificado. Si el propietario omite cumplir la orden, el inquilino podrá volver al tribunal para pedir sanciones civiles o desacato al tribunal. Los jueces pueden sancionar a los propietarios que se nieguen a reparar infracciones tras haberseles ordenado que las corrigieran. Presentar un caso de HP es un método más seguro y más rápido para abordar los problemas de vivienda y proteger sus derechos que el negarse a pagar el alquiler, lo cual puede conllevar un desalojo. Para comprender mejor sus derechos, debe buscar asesoramiento legal. Consulte información sobre cómo obtener servicios jurídicos en la sección Recursos de los inquilinos de este folleto.

## Programa Homes and Community Renewal (Renovación de Viviendas y Comunidades, HCR)

Además de llamar al HPD para denunciar infracciones, los inquilinos de viviendas de renta regulada que tengan problemas con las condiciones de sus edificios también pueden llamar al HCR para presentar sus quejas. Tras obtener pruebas de los propietarios e inquilinos, HCR puede emitir órdenes escritas que pueden reducir los alquileres por falta de servicios.

Los inquilinos pueden consultar si sus viviendas están clasificadas como de renta estabilizada llamando al HCR del Estado de Nueva York, en el **718-739-6400**, o bien enviando un mensaje de correo electrónico a [rentinfo@nyshcr.org](mailto:rentinfo@nyshcr.org).

Los inquilinos regulados también pueden completar un formulario que describe la disminución de las condiciones del servicio, como la falta de gas o calefacción o la reducción de los servicios de limpieza o las condiciones dentro de los apartamentos, en el sitio web del HCR: <http://www.nyshcr.org/Forms/Rent/>.



## F. Alternative Enforcement Program (AEP, Programa de ejecución alternativa)

El Alternative Enforcement Program (AEP) es un programa de ejecución optimizado. El HPD identifica las viviendas múltiples en dificultades (de conformidad con los criterios de la ley) que requieran atención especial, incluyendo la imposición de tarifas, la expedición de Ordenes de corrección y la autoridad para sustituirlos sistemas del edificio si el propietario no actúa. Cada año, el HPD elige 250 viviendas múltiples diferentes para participar en el AEP. Los propietarios pueden evitar el AEP corrigiendo las infracciones, y certificando dicha corrección, de manera puntual. Tanto los propietarios como los inquilinos serán notificados si su edificio es seleccionado para el AEP.

## G. Proactive Preservation Initiative (PPI, Iniciativa de Conservación Proactiva)

La Iniciativa de Conservación Proactiva (PPI) del HPD es un enfoque agresivo para identificar y abordar las condiciones físicas deficientes en los edificios multifamiliares antes de que lleguen a un estado que ponga en peligro la salud y la seguridad de los residentes y amenace la calidad del barrio circundante. A través de la PPI, el HPD identifica los edificios con problemas de forma preventiva y proporciona las herramientas o incentivos a los propietarios para abordar los problemas de calidad de la vivienda. Cada año, el HPD evalúa edificios afectados, con el objetivo de encaminar un proyecto que los estabilice. HPD inspeccionará los edificios para evaluar las necesidades y, sobre esta base, se pondrá en contacto con los propietarios de edificios en riesgo para prestarles ayuda. En los edificios que presentan graves problemas físicos, la Oficina de ejecución proactiva del HPD realiza inspecciones desde el techo hasta el sótano. En edificios con problemas, aunque no urgentes, el HPD elaborará estrategias individualizadas adecuadas para conseguir que las condiciones mejoren. Las acciones pueden incluir otorgar préstamos de reparación de bajo costo, asesoramiento financiero y referencias, así como acciones más agresivas que involucren la aplicación del Código de Mantenimiento de Viviendas y pleitos.

### III. Acoso

El acoso de un propietario para obligar a los inquilinos a dejar sus viviendas o a ceder sus derechos es ilegal. Entre algunos ejemplos podemos mencionar:

- No ofrecer las viviendas en alquiler, no prorrogar los alquileres o intentar repetidamente pagar al inquilino para que abandone la vivienda o ceda sus derechos (“una rescisión”).
- Ofrecer una rescisión:
  - Amenazarlo o intimidarlo, o usar un lenguaje obsceno.
  - Al ponerse en contacto con usted en su lugar de trabajo sin obtener su permiso por escrito.
  - Proporcionar información falsa en relación con la oferta de rescisión.
- Ponerse en contacto con usted acerca de una rescisión, salvo que le proporcione por escrito la siguiente información:
  - El propósito del contacto y que el contacto es en nombre del propietario.
  - Que podrá rechazar la oferta y seguir viviendo en su residencia.
  - Que usted tiene derecho a solicitar el asesoramiento de un abogado y puede buscar información en el sitio web de HPD sobre los servicios jurídicos.
  - Que, si usted avisa al propietario por escrito de que no quiere que se pongan en contacto con usted en relación con cualquier oferta de compra, el propietario no podrá ponerse en contacto con usted al respecto durante 180 días, a menos que usted avise al propietario por escrito en algún momento anterior de que está interesado en discutir una compra o a menos que el tribunal permita al propietario discutir una oferta de compra con usted.
- Ponerse en contacto con usted para presentarle una oferta de rescisión antes de transcurridos 180 días después de haber manifestado por escrito que no deseaba ser contactado por este tema.
- Notificaciones de desalojo injustificadas o cierre ilícito.
- Amenazas e intimidación, como llamadas telefónicas nocturnas, incluidas llamadas telefónicas para alentarle o pedirle que se vaya de su hogar o renuncie a sus derechos.
- Cobros superiores a lo permitido por una vivienda de renta regulada.
- Omisión de realizar las reparaciones o de prestar los servicios públicos necesarios.
- Causar deliberadamente problemas relacionados con la construcción a los inquilinos, como obras después del horario laboral, bloqueo de entrada u omisión de retirar los escombros o el polvo excesivos.
- Pedir indebidamente que busque, reciba o se abstenga de someterse a tratamiento médico.

Para obtener asistencia y referencias a servicios legales en cualquiera de las condiciones anteriores, los inquilinos deben ponerse en contacto con la Oficina del Alcalde para la Protección de los Inquilinos en [www.nyc.gov/tenantprotection](http://www.nyc.gov/tenantprotection) o llamando al **311**.

Ambas, las condiciones del mantenimiento y el hostigamiento que consiste en que los propietarios de las edificaciones no hagan reparaciones necesarias ni suministren servicios básicos, se deben presentar ante la Unidad Contra el Acoso (AHU) del HPD, llamando al **311**. La AHU buscará comunicarse con los inquilinos y/o realizar inspecciones en respuesta a dichas reclamaciones.

Los inquilinos de viviendas de renta controlada o estabilizada que consideren que los propietarios los están acosando pueden dirigirse al HCR. HCR hace valer las leyes de vivienda en las unidades de renta regulada, y puede imponer multas a los propietarios culpables de acoso. Consulte información en [nyshcr.org](http://nyshcr.org) o al 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427).

Los inquilinos pueden comunicarse con la Oficina del Defensor del Inquilino (OTA) del Departamento de Edificios llamando al (212) 393-2949 o al [TenantAdvocate@buildings.nyc.gov](mailto:TenantAdvocate@buildings.nyc.gov). Esta oficina sirve como un recurso para los inquilinos que se ven afectados por trabajos de construcción en viviendas múltiples ocupadas.



En caso de acoso, los inquilinos pueden tener fundamentos para emprender un pleito contra el propietario en el Tribunal de la Vivienda. Antes de emprender cualquier procedimiento legal, recomendamos a los inquilinos que consulten o contraten a un abogado. Consulte la página anterior de este documento para obtener información sobre asistencia legal gratuita y de bajo costo o comuníquese con su organización de vivienda local, junta comunitaria o funcionario electo. La generación de situaciones peligrosas (como construcciones inseguras) o la falta de servicios (ausencia de calefacción/agua caliente e inhabilitación de instalaciones sanitarias y no sustituirlas puntualmente) debe denunciarse mediante el 311. Luego, los inquilinos pueden usar el informe de esta queja, y cualquier infracción posterior que se emita, para respaldar una acción ante el Tribunal de Vivienda o el HCD.

Por otra parte, los inquilinos pueden también presentar sus quejas ante el Tenant Harassment Prevention Task Force (THPT, Grupo de tareas para la Prevención del acoso al inquilino) enviando un mensaje de correo electrónico a [THPT@hpd.nyc.gov](mailto:THPT@hpd.nyc.gov) si el acoso adopta la forma de obras de construcción o la carencia de servicios básicos. El Grupo de Trabajo es una colaboración del HPD, el Departamento de Edificios de la Ciudad de Nueva York, la Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York, y Renovación Comunitaria y de Viviendas del Estado de Nueva York. Según sea necesario, el THPT puede realizar inspecciones conjuntas, emitir infracciones y órdenes, e iniciar acciones de cumplimiento adicionales.

En 2018, el HPD lanzó su Programa Piloto Certificado de No Acoso (CoNH), que se enfoca en edificios con altos niveles de afectaciones y cambio de propiedad en ciertos distritos comunitarios, hallazgos de acoso, órdenes de desocupación total y participación activa en el Programa de ejecución alternativa de edificios del HPD en toda la ciudad. Los propietarios de estos edificios deben obtener un CoNH antes de la aprobación de ciertos permisos del Departamento de Edificios relacionados con la demolición o el cambio de uso u ocupación. Esta nueva herramienta se aplica a más de 1.000 edificios en barrios de alto riesgo. Si usted reside en un edificio con CoNH (ya sea relacionado con el programa piloto mencionado anteriormente o con otros dos programas CoNH existentes) y el propietario solicita un CoNH, recibirá un aviso del HPD o de una organización contratada por el HPD solicitando sus comentarios sobre acoso en el edificio.

Si se siente amenazado por su situación migratoria, llame a la Línea directa de inmigración del Estado de Nueva York en la Oficina para Nuevos Americanos del Estado de Nueva York, marcando el 1-800-566-7636 y lo conectaremos con la organización adecuada que pueda asistirlo.

## IV. Recursos de los inquilinos

### A. Presentación de una demanda en un Tribunal de la Vivienda

Los inquilinos pueden optar por emprender una demanda judicial o solicitar asistencia al HCR contra propietarios que omitan corregir malas condiciones, o por acoso. Los inquilinos pueden obtener asistencia presentando estos casos o registrándolos en el HCR a través de los siguientes proveedores de servicios legales:

- **The Legal Aid Society: 212-577-3300**
- **Legal Services NYC (Servicios Jurídicos de la Ciudad de Nueva York): 917-661-4500**
- **Urban Justice Center: 646-459-3017**
- **Marque 311 para obtener más información, vaya a [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311) o al [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd).**

la línea telefónica de Respuestas del Tribunal de la Vivienda (HCA) también proporciona información sobre los procedimientos del Tribunal, las normas y reglamentos entre propietarios e inquilinos, la aplicación de las infracciones del código de la vivienda, las referencias para obtener ayuda legal gratuita y las referencias a organizaciones comunitarias que ayudan con los problemas de la vivienda. El servicio atiende de lunes a jueves de 9 de la mañana a 5 de la tarde, a través del teléfono 212-962-4795.



## B. Prevención de desalojo

**Procedimiento de desalojo por impago:** La única manera legal de desalojar a un inquilino que no paga sus alquileres es a través de un procedimiento del Tribunal de la Vivienda. El propietario del edificio debe notificar al inquilino que se ha atrasado en el pago, cuánto dinero le adeuda y que, en caso de no pagar, será desalojado. Tres días después de cursada la notificación o de avisado verbalmente el inquilino, el propietario podrá iniciar un procedimiento de impago en el Tribunal de la Vivienda, y facilitará la documentación al inquilino. El inquilino debe responder a la petición en persona en la oficina del Secretario del Tribunal de la Vivienda. La secretaría fijará entonces una fecha para el juicio. En dicha fecha, el inquilino tendrá la posibilidad de presentar su alegato de defensa ante un juez del Tribunal de la Vivienda. Es recomendable que el inquilino consulte a un abogado para todo lo relativo a un procedimiento de desalojo. El propietario deberá obtener una sentencia de posesión, y una orden para que un alguacil municipal desaloje al inquilino. Los inquilinos pueden alegar que se les exige pagar el alquiler en un edificio ilegalmente reformado y/o que carece de un Certificado de ocupación vigente, que indique que el espacio alquilado puede ser legalmente ocupado.

**Procedimiento de desalojo por recuperación de posesión:** Un propietario puede iniciar un procedimiento sumario por la posesión de un apartamento por incumplimiento del contrato de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento de un inquilino contiene una cláusula que permita la rescisión por haber cometido una infracción de las normas de convivencia ("nuisance"), el propietario podrá emprender un procedimiento de desalojo por conducta objetable. Una "molestia" (nuisance) generalmente se considera una conducta persistente y atroz que amenaza la salud, la seguridad o la comodidad de los inquilinos vecinos. Para proceder al desalojo, el propietario debe demostrar que la conducta del inquilino se ajusta a estos requisitos. Para que pueda iniciarse el procedimiento, el propietario debe cursar una notificación preliminar rescindiendo el arrendamiento. El propietario también puede iniciar procedimientos de recuperación de posesión por otras razones, como subarrendamiento ilegal, residencia no principal, uso ilegal o vencimiento del contrato de arrendamiento cuando la ley no exija una renovación.

### SERVICIOS JURÍDICOS

Hay servicios legales gratuitos para ciertas personas de bajos ingresos que han recibido documentos del Tribunal de la Vivienda y necesitan asistencia para evitar el desalojo. Para obtener más información, llame al **212-577-3300** o al **311**.

### ALQUILERES ATRASADOS

Las familias e individuos con alquileres atrasados que se encuentren en riesgo de desalojo pueden solicitar ayuda con el alquiler del One-Shot Deal del HRA de la Ciudad de Nueva York. Puede llamar a la línea de información de la HRA, al **718-557-1399** para obtener más información.

Si recibe usted asistencia pública en dinero (Cash Assistance/Public Assistance), es posible que tenga derecho a obtener una ayuda para pagar sus alquileres atrasados. Debe ir a su Centro de empleos de la HRA y hablar con alguien de la Unidad de desviación de personas sin hogar para hablar sobre su situación.

### TERCERA EDAD

Las personas mayores que hayan recibido un Aviso de desalojo o un aviso por escrito de su arrendador pueden obtener asistencia para la prevención del desalojo y referencias legales. Además, la Ciudad proporciona asistencia para evitar el desalojo de mayores de 60 años con discapacidades físicas. Solicite ayuda al **311**.





## HOMEBASE

Las unidades familiares al borde del desamparo pueden acceder a una amplia red de servicios barriales, contratados por el Department of Homeless Services de la Ciudad de Nueva York, para ayudarlos a seguir en sus comunidades y evitar su entrada en albergues. Entre los servicios que se ofrecen se incluyen:

- Mediación familiar o de inquilino/arrendador
- Presupuesto de vivienda
- Asistencia de emergencia para el alquiler
- Capacitación y derivación laboral
- Apoyo para la obtención de prestaciones (atención infantil, cupones de comida, exenciones impositivas, seguro público de salud)

Si usted o alguien que conozca está experimentando una crisis de vivienda, llame al **311** o visite el [311](#) en línea para encontrar las oficinas de HOMEBASE más próximas.

## SUBVENCIONES PARA ALQUILERES ATRASADOS PARA FAMILIAS Y ADULTOS SOLOS

La Administración de Recursos Humanos de la Ciudad de Nueva York (HRA) puede ayudar a los inquilinos que tienen posesión legal de un apartamento, o solicitantes que han sido desalojados pero cuyos propietarios están dispuestos a seguir alquilando el apartamento, pagando sus atrasos mediante una subvención de atrasos de alquiler. Las subvenciones están disponibles tanto para los beneficiarios de la Asistencia pública como para aquellos sin derecho a ella. Pueden solicitarlas las familias y adultos solos. Puede llamar a la línea de información de la HRA, al **718-557-1399** para obtener más información.

Visite el sitio [311](#) en línea, o bien llame al **311** para ponerse en contacto con el Centro de empleos (Job Center) de la HRA de su área y solicitar la subvención para pagar alquileres atrasados.

## HOUSING COURT ANSWERS

El servicio Housing Court Answers (HCA, el Tribunal de la Vivienda responde) cuenta también con un servicio de asistencia telefónica si necesita pagar alquileres atrasados. Si tiene un caso pendiente en el Tribunal de la Vivienda y un motivo justificado para el atraso del pago de los alquileres —una muerte en la familia, enfermedad grave, despido o reducción de horas de trabajo—, si sus ingresos ahora son lo bastante altos como para poder pagar su alquiler en el futuro y el importe del atraso es “manejable”. HCA no proporciona asistencia financiera directa, pero puede recomendar organizaciones filantrópicas y facilitar información acerca de las normas para la obtención de asistencia de las Administraciones de Recursos Humanos de la Ciudad de Nueva York. El personal y los voluntarios de las mesas de información de todos los Tribunales de la Vivienda pueden responder consultas acerca de los procedimientos y formularios judiciales. También pueden derivarlo a los prestadores de servicios jurídicos y otras organizaciones, recursos y agencias para la prevención de desalojo. La mayoría del personal habla inglés y español.

## V. Otros problemas relacionados con la vivienda

### A. Apartamentos de renta regulada

Para obtener información detallada sobre las regulaciones de alquiler, consulte el folleto de la Oficina del Alcalde para la Protección de Inquilinos en <https://www1.nyc.gov/content/tenantprotection/pages/tenant-protection-laws> y el folleto del Fiscal General *Cambios en la ley de alquileres del Estado de Nueva York: Lo que usted necesita saber* en el sitio <https://ag.ny.gov/sites/default/files/changes-in-nys-rent-law.pdf> o si cree que su arrendador ha violado la ley de protección de inquilinos de Nueva York, comuníquese con la oficina del Fiscal General llamando al (800) 771-7755; TDD/TTY Línea gratuita: (800) 788-9898.

### AUMENTOS DEL ALQUILER

Los propietarios de viviendas de renta estabilizada y renta controlada tienen que registrar por Internet sus alquileres cada año, entre el 1 de abril y el 31 de julio, a través del sistema automatizado de HCR. También deben registrar los incrementos de alquileres en función de las mejoras de viviendas individuales o de edificios enteros. Los inquilinos pueden consultar al HCR acerca de aumentos de alquileres aprobados por la Rent Guidelines Board (Junta de Directrices de Alquileres, las Individual Apartment Improvements (IAI, Mejoras de viviendas individuales) o las Major Capital Improvements (MCI, Mejoras de capital importantes). Además, los inquilinos pueden solicitar asesoramiento jurídico para determinar si los aumentos son legales. Consulte más información acerca de cualquiera de estos problemas llamando al HCR a través del **718-739-6400** o visitando <portal.hcr.ny.gov/ask>.

## RENOVACIONES DE ARRENDAMIENTO

En general, a los inquilinos de viviendas de renta estabilizada se les debe ofrecer renovaciones, a través de un formulario aprobado por el HCR, por un plazo de uno o dos años (a discreción del inquilino), a la tarifa estipulada por la Rent Guidelines Board. El propietario debe notificar la renovación por escrito al inquilino en el formulario Renewal Lease (RLF, Renovación del arrendamiento) de la DHCR, por correo o entregándolo en mano, con una antelación no mayor de 150 días y no menor de 90, antes del vencimiento del arrendamiento en curso. Una vez realizada la oferta de renovación, el inquilino tiene 60 días para elegir el plazo del alquiler, firmar el contrato y devolvérselo al propietario. Si el inquilino no acepta la oferta de renovación del alquiler dentro de un período de 60 días, el propietario podrá negarse a prorrogarlo, y también podrá recurrir a los tribunales para desalojar al inquilino una vez concluido el plazo del alquiler vigente. Cuando el inquilino firma el RLF y lo devuelve al propietario, este deberá entregar al inquilino una copia del mismo debidamente firmada y datada en un plazo de 30 días. La renovación deberá entrar en vigor a partir de la fecha indicada en la copia devuelta al inquilino, aunque no antes de la caducidad del contrato de alquiler vigente. En general, los arrendamientos e incrementos de alquileres no pueden ser retroactivos.

## B. 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 cualquier otra tecnología digital para conceder la entrada a una vivienda múltiple de clase A, a las zonas comunes de dicha vivienda múltiple o a una unidad de vivienda individual, deben proporcionar a los inquilinos una política de retención de datos y privacidad. El sistema de acceso inteligente debe tener una seguridad sólida y salvaguardias para proteger la seguridad y los datos de los inquilinos y sus invitados.

### PROPIETARIOS DE UN EDIFICIO CON ACCESO INTELIGENTE O TERCEROS:

- Debe obtener el consentimiento expreso, ya sea por escrito o a través de una aplicación móvil, para recopilar datos de referencia de un usuario para su uso en un sistema de acceso inteligente
- Puede recoger solo la siguiente cantidad mínima de datos de autenticación y de referencia necesarios para permitir el uso del sistema de acceso inteligente
  - el nombre del usuario;
  - el número de la unidad de vivienda y otras puertas o zonas comunes a las que el usuario tiene acceso mediante dicho sistema de acceso inteligente en dicho edificio;
  - el método de contacto preferido por el usuario;
  - la información del identificador biométrico del usuario (como huellas dactilares, huellas vocales, escáneres de retina) si dicho sistema de acceso inteligente utiliza información de identificadores biométricos;
  - el número de la tarjeta de identificación o cualquier identificador asociado al hardware físico utilizado para facilitar la entrada al edificio, incluida la tarjeta de identificación por radiofrecuencia, bluetooth u otros protocolos técnicos similares;
  - las contraseñas, los códigos de acceso, los nombres de usuario y la información de contacto utilizados individualmente o junto con otros datos de referencia para conceder a un usuario la entrada a un edificio de acceso inteligente, a una unidad de vivienda del edificio o a una zona común del edificio a través del sistema de acceso inteligente del edificio, o para acceder a cualquier herramienta en línea utilizada para gestionar las cuentas de usuario relacionadas con dicho edificio;
  - información sobre el contrato de alquiler, incluidas las fechas de entrada y, si están disponibles, de salida; y
  - la hora y el método de acceso, únicamente a efectos de seguridad.
- Deben destruir todos los datos de autenticación recogidos o generados por dicho sistema de acceso inteligente que estén en su poder a más tardar 90 días después de que dichos datos hayan sido recogidos o generados, excepto los datos de autenticación que se conserven en un formato anónimo.
- No podrán vender, alquilar ni divulgar los datos que recojan a otra persona, a menos que lo exija la ley, o si la persona es el operador del sistema de acceso inteligente y el inquilino ha dado su consentimiento.
- No podrán utilizar ningún sistema de navegación por satélite o similar en el sistema de acceso inteligente para rastrear la ubicación del usuario fuera de los edificios.





- No podrá utilizar el sistema de acceso inteligente para utilizar los datos recogidos con ningún otro fin que no sea el de conceder acceso y controlar las entradas y salidas y el acceso a las zonas comunes del edificio, ni para limitar el tiempo de entrada al edificio, ni exigir el uso de un sistema de acceso inteligente para entrar en la vivienda del inquilino. Ninguna información puede utilizarse para acosar o desalojar a un inquilino.

#### LA LEY DE PRIVACIDAD DE DATOS DE LOS INQUILINOS TAMBIÉN:

- Prevé un derecho de acción privado para la venta ilegal de los datos recogidos a través del sistema de acceso inteligente.
- Limita la retención de datos e información de referencia y el uso de la información relativa al uso de los servicios públicos e Internet por parte de los inquilinos.
- 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, para rastrear el estado de la relación de un inquilino y sus invitados, para recoger datos de referencia de una persona que no es un inquilino, y para compartir cualquier dato recogido con respecto a un menor, sin el permiso de los padres.

Para obtener una copia de la Ley Local 63, visite [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

### C. Certificado de ocupación y pago de alquileres

Los inquilinos pueden alegar que se les exige pagar el alquiler en un edificio ilegalmente reformado y/o que carece de un Certificado de ocupación vigente, que indique que el espacio alquilado puede ser legalmente ocupado. La situación de cada inquilino se evaluará en función de una serie de circunstancias, y recomendamos solicitar asesoramiento jurídico para asegurarse de que sus derechos estén protegidos, en lugar de decidir dejar de pagar el alquiler.

### D. Seguridad de los edificios

Los inquilinos deben notificar al propietario del edificio y a la policía cualquier actividad ilegal en el edificio. Los propietarios deben comunicar a la policía cualquier actividad ilícita en el edificio. Para proteger los edificios contra los traficantes de drogas y vándalos, el gerente, encargado o propietario deberá reparar de inmediato las cerraduras e intercomunicadores rotos.

Para obtener más información sobre cómo mejorar la seguridad en viviendas múltiples, visiona el video del HPD sobre este tema en [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

### E. Planificación de emergencias y evacuaciones para propietarios/administradores de edificios residenciales

#### EMERGENCIAS Y EVACUACIONES DE EDIFICIOS

Se recomienda a los propietarios y administradores de edificios considerar y abordar los preparativos de emergencia con los residentes y el personal del edificio. Esto incluye los siguientes elementos fundamentales:

- **El Fire Code (Reglamento de incendios) de la Ciudad de Nueva York requiere que todos los propietarios de edificios de viviendas preparen y distribuyan una guía de preparativos de emergencia para incendios y otras situaciones, y que publiquen determinados avisos.** Las guías que proporcionan información detallada a los residentes y los sitios web de referencia que contienen información adicional pueden encontrarse en <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/nyc-apartment-building-emergency-guide.pdf>. Los propietarios de edificios de apartamentos también deben distribuir el Boletín Anual de Emergencia contra Incendios y Preparación para Emergencias 2020-2021 antes del 29 de enero de 2021. El boletín se puede encontrar aquí: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/2020-2021-fep-annual-bulletin.pdf>. Los avisos de Close the Door (cierre la puerta) deben publicarse en el momento en que se envían los boletines. Los avisos de Cierra la puerta se pueden encontrar aquí: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/close-the-door.pdf>.
- **Los residentes con discapacidades o con necesidades de acceso y funcionales deben comunicar a los propietarios cualquier consideración que puedan necesitar en una situación de emergencia;** por ejemplo, si es necesario informarles de que los ascensores van a quedar fuera de servicio. Los propietarios/administradores deben estar preparados para responder a estas peticiones. Asimismo, se recomienda a los residentes con discapacidades o necesidades de acceso o funcionales que elaboren sus propios planes y redes de apoyo en caso de evacuación del edificio. Los propietarios de edificios deben enviar la Lista de verificación de planificación



de evacuación/preparación para emergencias con la Guía de preparación para emergencias. La lista de verificación se puede encontrar aquí: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/individual-emergency-checklist.pdf>. En caso de incendio (la causa más probable en la que pueda ser necesaria una evacuación inmediata), el personal del edificio (que también deberá evacuar) posiblemente no estará en las proximidades, o bien no podrá proporcionar asistencia a todos los residentes. Los planes de evacuación no solamente contemplarán la interrupción del servicio de ascensores, sino también las repercusiones de cortes prolongados de electricidad y agua. Los residentes también deberán informar a la administración si tienen alguna necesidad en particular, en especial, si utilizan silla de ruedas u otros dispositivos de ayuda a la movilidad en un rascacielos o no oyen las alarmas. Los dispositivos de evacuación son opcionales, en especial para cortes prolongados de suministro, aunque se requiere una planificación individual. Las cuestiones a considerar en relación con estos dispositivos pueden consultarse en la página Emergency Preparedness Resources (Recursos de preparativos de emergencia) en el sitio web de Mayor's Office for Persons with Disabilities (Oficina del Alcalde para personas con discapacidades), en [www.nyc.gov/MOPD](http://www.nyc.gov/MOPD).

- **Una comunicación clara entre propietarios y ocupantes mejorará la seguridad de todos los residentes del edificio y del personal durante una emergencia.** Los propietarios/administradores deberían evaluar su capacidad de comunicar información crítica a todos los ocupantes del edificio a través de sistemas, como intercomunicadores y alarmas de incendio, correo electrónico o mensajería de texto. Además, el personal (en su caso) y los propietarios/administradores de los edificios deberán poder comunicarse adecuadamente entre sí. Debería considerarse el establecimiento de medios de comunicación alternativos para el caso de un corte de corriente u otra interrupción de las comunicaciones telefónicas normales. Además, los propietarios deberían incluir un número de teléfono confidencial disponible las 24 horas al registrar sus edificios en el HPD, de modo que sea posible hacerles llegar información importante en una situación de emergencia. Los propietarios están obligados a colocar un aviso temporal con información de emergencia en la zona común del edificio antes de una emergencia meteorológica prevista, después de una catástrofe natural y tras ser informados de que un corte de suministro durará más de 24 horas. Además, los propietarios deberían considerar exhibir los avisos en cada piso, o bien entregárselos directamente a los residentes. Se puede obtener una muestra de estos avisos en el sitio web de HPD, en <https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/emergency-notification.pdf>.
- **Los propietarios/administradores y/o el personal del edificio deberían estar atentos a los sistemas de notificación de emergencia** de los departamentos de Emergency Management (Gestión de Emergencias) y Police (Policía) de la Ciudad de Nueva York, y/o los sistemas de notificación privados, para mantenerse informado acerca de las emergencias que pudieran afectar a sus edificios. Esto permitirá a los propietarios la posibilidad de adoptar las medidas que sean adecuadas para proteger a sus residentes y sus propiedades. Para inscribirse para recibir actualizaciones de toda la ciudad sobre emergencias de NYC Emergency Management, llame al 311 o visite el [www.nyc.gov/notifynyc](http://www.nyc.gov/notifynyc).
- **Notificaciones sobre ascensores:** Los propietarios y administradores deberían comunicar a los residentes sus políticas en cuanto a ascensores, en particular las relativas al uso de los mismos en previsión de una emergencia. Se insta a los propietarios a mantener los ascensores en uso todo el tiempo que sea posible y a no ponerlos fuera de servicio justo antes de la llegada de una tormenta o una evacuación.
- **Los propietarios/administradores deberían repasar la Apartment Building Emergency Preparedness Guide (Guía de preparativos de emergencia en edificios de apartamentos) del Departamento de Bomberos de Nueva York, así como otros recursos públicos y privados, y considerar cómo debería responder su personal a cada tipo de emergencia contemplada en la guía.** Los protocolos escritos pueden ayudar al personal a recordar qué medidas tomar o qué notificaciones cursar en caso de emergencia, incluyendo las comunicaciones adecuadas al 911, a los propietarios, administradores y residentes del edificio. El personal del edificio debería ser entregando para facilitar la respuesta de los Servicios médicos de emergencia (EMS) y otros organismos que puedan intervenir en caso de emergencia médica en el edificio (como retener o tomar el control de un ascensor, asesorar a los servicios de primeros auxilios y acompañarlos hasta los residentes que necesiten asistencia). Se recomienda que, antes y después de una situación de emergencia, los propietarios/administradores comprueben la situación de aquellos residentes que con antelación hayan manifestado necesidades específicas de asistencia, para ver si necesitan ayuda.
- Los propietarios/administradores deben proporcionar información en cuanto a los preparativos para situaciones de emergencia siguiendo el mismo calendario que el de la guía de preparativos para incendios y emergencias, incluyendo el momento de la firma del contrato de arrendamiento. También se recomienda realizar periódicamente simulacros para comprobar los preparativos para casos de emergencia. Los materiales de planificación pueden descargarse desde <http://www1.nyc.gov/site/hpd/owners/required-signage.page>, y se pueden obtener copias impresas gratis.



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

## F. Discriminación

Según las leyes locales, estatales y federales, los propietarios de edificios y sus representantes (tanto empleados de a entidad propietaria como firmas de intermediación inmobiliaria, empresas de administración, agentes, etc.), no pueden rechazar alquilar viviendas a potenciales inquilinos por motivos de raza, color, religión/credo, origen étnico, sexo (incluyendo abuso sexual), identidad sexual, edad, estado civil, discapacidad, ciudadanía, ocupación o fuentes de ingresos lícitos. Asimismo, no podrá denegárseles el alquiler por tener niños. Fair Housing NYC (un esfuerzo conjunto del Departamento de Policía de Nueva York y la Comisión de Derechos Humanos de Nueva York) ofrece información sobre las clases protegidas en virtud de la Ley de Derechos Humanos de la ciudad, quién puede ser considerado responsable de la discriminación en la vivienda, cómo presentar una queja por discriminación en la vivienda, oportunidades de vivienda asequible, la diferencia entre los derechos de la vivienda justa y los derechos de los inquilinos, y cómo acudir a los tribunales de vivienda. El sitio web de Fair Housing NYC, en [www.nyc.gov/fairhousing](http://www.nyc.gov/fairhousing), también proporciona información sobre recursos, materiales descargables en diversos idiomas y avisos de eventos de vivienda justa abiertos al público. Los inquilinos que consideren que son objetos de discriminación podrán presentar sus quejas, antes de que haya transcurrido más de un año de la situación, llamando al **311**, desde donde se los dirigirá a la Commission on Human Rights (CHR) de la Ciudad de Nueva York.

Si ha estado intentando comprar o alquilar una vivienda y considera que sus derechos civiles han sido vulnerados, puede presentar una denuncia ante la Law Enforcement Bureau de la Commission on Human Rights (CHR) de la Ciudad de Nueva York, sita en 22 Reade Street, Nueva York, NY 10007, en Manhattan. Los servicios de la Comisión son gratuitos. La denuncia será evaluada por un especialista para determinar si los hechos alegados pueden vulnerar la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act). Si se determina que se ha quebrantado la ley, el especialista lo ayudará a presentar una queja oficial por discriminación. La Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York exige que la demanda se presente antes de que pase un año desde el último acto de discriminación denunciado. Para concertar una cita, llame al **311**, o bien al **212-NEW-YORK** o al **212-306-7450**.

## G. Ejecuciones hipotecarias

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

## H. Asociaciones de inquilinos

La sección 230 de la Real Property Law (Ley Inmobiliaria) protege a los inquilinos que deseen constituir una organización para proteger sus derechos a reparaciones, servicios, etc. Los inquilinos podrán formar organizaciones de inquilinos, incorporarse a las mismas y participar en ellas para proteger sus derechos. Los propietarios deben permitir que las organizaciones de inquilinos puedan reunirse, sin costo, en cualquier sala comunitaria o social del edificio, incluso si el uso de dicha estancia está normalmente sujeto a pago. Las reuniones de las organizaciones de inquilinos deben celebrarse en horarios razonables y de manera pacífica, sin obstruir el acceso a las instalaciones. Los propietarios tienen prohibido acosar o tomar represalias contra los inquilinos que ejerciten sus derechos.

## I. Mascotas

A menos que la mascota pueda considerarse un "animal de utilidad" utilizado por personas ciegas, sordas o discapacitadas, la autorización de las mascotas queda a discreción del propietario del edificio y suele estar estipulada en el contrato de arrendamiento. Si un inquilino tiene una mascota en el apartamento sin el permiso del propietario del edificio, puede considerarse una infracción grave del contrato de arrendamiento y puede ser una base para rescindir el contrato. Además, muchos animales no pueden tenerse legalmente como mascotas en la ciudad de Nueva York. Para más información sobre la normativa de animales de compañía, llame al **311** para que lo comuniquen con el DOHMH.





## VI. Educación en cuanto a la vivienda

El departamento de educación y divulgación vecinal (NEO) del HPD ofrece clases gratuitas sobre una variedad de temas de interés tanto para los inquilinos como para los propietarios, como por ejemplo

- Moho, plagas y otros problemas para hogares sanos
- Tratamiento de pinturas a base de plomo
- Requisitos del Código de la Vivienda para los administradores de propiedades de la ciudad de Nueva York y los procesos de eliminación de infracciones
- Adquisición de primera vivienda
- Préstamos para reparación de propiedades y subvenciones disponibles para propietarios

Para obtener un catálogo completo de ofertas y para conocer los próximos eventos, visite el sitio [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd), o llame al 212-863-8830. Las versiones grabadas de los seminarios web sobre gestión de la pintura con plomo de la HPD pueden verse en línea: visite [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint), desplácese hasta Responsabilidades del propietario (Owner Responsibilities) y luego haga clic en educación. Para ver un seminario web grabado sobre Alérgenos en interiores (Moho y plagas), vaya a: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/indoor-allergen-hazards-mold-and-pests.page> y haga clic en Educación (Education).

Además, el programa NEO colabora con funcionarios electos y organizaciones comunitarias sin fines de lucro para patrocinar ferias de vivienda para propietarios e inquilinos en todos los distritos. Para encontrar los próximos eventos, vaya a "Evento" (Event) en la parte superior de la página de inicio de HPD. Para planificar un evento de este tipo en asociación con HPD, envíe un correo electrónico a [neo@hpd.nyc.gov](mailto:neo@hpd.nyc.gov).

Property Management Classes
▶ Introduction to Residential Property Management
▶ Introduction to Rent Regulations and Housing Court
▶ Housing Maintenance and Safety Requirements
▶ Financing Capital Improvements and Improving Operations: HPD Programs Explained
▶ Identifying and Managing a Lead-Based Paint Problem
▶ Pests and Mold: An Owners' Guide to Indoor Allergen Laws

## Recursos para buscadores de vivienda asequible

### I. Cómo presentar una solicitud para una vivienda asequible

NYC HPD y HDC crean oportunidades de vivienda asequible para los neoyorquinos en muchos niveles y tamaños de ingresos familiares. Con el fin de garantizar una distribución justa y equitativa de viviendas asequibles, estos apartamentos subsidiados se ofrecen para alquilar o comprar a través de un sistema de lotería aleatoria.

#### PROCESO DE SOLICITUD

[NYC Housing Connect](#) es su portal en línea para encontrar y solicitar oportunidades de alquiler y propiedad de viviendas asequibles en los cinco distritos de la ciudad de Nueva York. Los posibles inquilinos y compradores de viviendas pueden encontrar anuncios de viviendas asequibles en NYC Housing Connect y en publicaciones locales y de la ciudad. Los anuncios contienen instrucciones sobre cómo presentar la solicitud a través de Housing Connect o en papel, así como los requisitos de ingresos y tamaño del hogar para las unidades asequibles, que pueden variar entre los diferentes desarrollos de viviendas. Los anuncios también incluyen información acerca de las reservaciones y las preferencias de selección.



## ELEGIBILIDAD

Cualquiera puede solicitar una vivienda asequible, pero para calificar, debe tener al menos 18 años y los ingresos de su hogar deben estar en un rango específico para cada oportunidad de vivienda asequible, o debe tener un cupón que cubra su alquiler. Los solicitantes deben cumplir con requisitos de elegibilidad adicionales, incluido un límite en sus activos, para poder calificar. Consulte la página "¿Califica usted?" de HPD para más información: [www.nyc.gov/hpd/findhousing](http://www.nyc.gov/hpd/findhousing).

## HOUSING AMBASSADORS (EMBAJADORES DE VIVIENDA)

El Programa de Embajadores de Vivienda de HPD es una red de organizaciones comunitarias que ayudan a las personas a prepararse y presentar una solicitud para loterías de viviendas asequibles. HPD se asocia con Housing Ambassadors para garantizar que los solicitantes de viviendas asequibles en las diversas comunidades de la ciudad tengan acceso a información, materiales y asistencia actualizados y consistentes con el proceso de solicitud de vivienda asequible.

Para obtener más información o para programar una cita con un Embajador de Vivienda, visite el sitio [www.nyc.gov/housing-ambassadors](http://www.nyc.gov/housing-ambassadors).

## RECURSOS ADICIONALES

HPD ofrece una serie de recursos para ayudar a los neoyorquinos a transitar hacia la vivienda asequible:

- Visite la **página de formación de NYC Housing Connect** para acceder a los vídeos de formación que le enseñarán a crear su cuenta, completar su perfil y empezar a solicitar una vivienda asequible: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/about-us/training>.
- Visite la **página Acerca de NYC Housing Connect** para obtener más información sobre el proceso de solicitud y los recursos disponibles para ayudarle: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/faq>.
- Lea las **guías de solicitud de Housing Connect de HPD** que pueden ayudarle a entender cómo preparar y solicitar una vivienda asequible: [www.nyc.gov/hpd/findhousing](http://www.nyc.gov/hpd/findhousing).

## II. Exención de aumento de alquileres



Los inquilinos que cumplan los requisitos de los programas Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE, Exención de aumento de alquileres para la tercera edad) o Disability Rent Increase Exemption (DRIE, Exención de aumento de alquileres por discapacidad) pueden conseguir que sus alquileres se congelen en los actuales niveles y quedar exentos de futuros incrementos.

En ambos programas, los ingresos anuales totales de la unidad familiar no deben superar los \$50,000. Además, el solicitante deberá dedicar al alquiler más de una tercera parte de los ingresos mensuales totales y alquilar una vivienda que esté regulada por HCR (es decir, viviendas u hoteles de renta controlada o estabilizada). EL HPD administra el SCRIE para los proyectos no de renta estabilizada, como las cooperativas Mitchell Lama y HDFC.

Para ser incluido en el SCRIE, el solicitante debe tener al menos 62 años de edad. Para ser elegible para DRIE, el solicitante debe tener al menos 18 años y recibir un Ingreso Seguridad Suplementario Federal (SSI), el Seguro Federal por Discapacidad del Seguro Social (SSDI), una pensión o compensación por discapacidad del Departamento de Asuntos de Veteranos de EE. UU. o Medicaid relacionado con la discapacidad si el solicitante ha recibido SSI o SSDI en el pasado; y ser nombrado en la orden de arrendamiento o alquiler, o haber sido otorgado derechos de sucesión sobre el apartamento.

Para obtener más información, visite el sitio web del Portal de Acceso de Inquilinos de la Ciudad de Nueva York del Departamento de Finanzas, [www.nyc.gov/nyctap](http://www.nyc.gov/nyctap), o nuestra página de inicio de Rent Freeze en [www.nyc.gov/rentfreeze](http://www.nyc.gov/rentfreeze). También puede enviar una consulta a [www.nyc.gov/contactscrie](http://www.nyc.gov/contactscrie) o al [www.nyc.gov/contactdrie](http://www.nyc.gov/contactdrie), o llame al 311. Ahora puede programar una cita para visitar nuestra oficina del Programa Rent Freeze (congelación de alquiler) en 66 John Street, 3rd Floor, en Manhattan, o una de nuestras otras oficinas, en [www.nyc.gov/dofappointments](http://www.nyc.gov/dofappointments).

# Recursos para propietarios

## I. Division Of Neighborhood Preservation (DNP, División de Conservación de Barrios)

La Division of Neighborhood Preservation (DNP) comprende las dificultades que entrañan la administración y mantenimiento de una propiedad residencial. Cada edificio tiene sus propios desafíos financieros, físicos y de gestión, y una propiedad es una de las mayores inversiones que un pequeño propietario jamás hará. DNP ofrece asesoramiento personalizado a corto y largo plazo, a la medida de las necesidades específicas de cada edificio. El DNP puede ayudar al propietario a:

- Conozca los requisitos del Código de Mantenimiento de la Vivienda (HMC) para mantener adecuadamente la propiedad, de modo que ésta proporcione una vivienda segura a todos los inquilinos. El personal técnico, conocedor de los requisitos del HMC, puede recorrer el inmueble para orientar sobre las condiciones del edificio de acuerdo con el Código de Mantenimiento de la Vivienda **antes** de que se determinen infracciones.
- Conocer los procedimientos para resolver las infracciones
- Conozca los numerosos préstamos, subvenciones y reducciones o exenciones fiscales que pueden ayudar a mantener la propiedad, especialmente cuando una propiedad tiene importantes necesidades físicas o financieras. Esto dependerá del tipo específico y de las necesidades físicas del inmueble.

## II. Préstamos a bajo interés o exenciones fiscales

La Oficina de Desarrollo del HPD administra múltiples programas de financiamiento que brindan préstamos a bajo interés y/o exenciones de impuestos a la propiedad para facilitar la sostenibilidad física y financiera y la asequibilidad a edificios multifamiliares de propiedad privada y a los ocupados por el propietario. Los programas están disponibles para edificios de todos los tamaños y con diversas necesidades. Consulte información acerca de las ayudas financieras a propietarios, visite el sitio [nyc.gov/letsinvest](http://nyc.gov/letsinvest).



## III. Mesa de Ayuda para Propietarios de Viviendas

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (HPD) y el Centro de Barrios de la Ciudad de Nueva York (el Centro) anunciaron financiamiento para una Mesa de Ayuda para Propietarios de Viviendas para ayudar especialmente a los propietarios de viviendas de color en riesgo de desplazamiento. Con nuevos fondos del Enterprise Community Partners (Enterprise) y la Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York (OAG), la Mesa de Ayuda contará con una participación proactiva en el sureste de Queens, el centro de Brooklyn y el norte del Bronx.

Además de continuar conectando a los propietarios con dificultades con asesoramiento sobre vivienda, asistencia financiera y servicios legales, la Mesa de Ayuda desarrollará estrategias creativas de divulgación para crear conciencia sobre los signos de robo de escrituras y estafas. Históricamente, las zonas seleccionadas se han visto afectadas de forma desproporcionada por prácticas de préstamos abusivos, estafas y políticas públicas racialmente discriminatorias. Al expandir sus esfuerzos de divulgación, el HPD y el Centro trabajarán juntos para estabilizar las comunidades y ayudar a detener un ciclo dañino de desplazamiento.

El servicio de asistencia se pondrá en marcha oficialmente en la primavera de 2021. Los propietarios interesados pueden obtener más información llamando a la línea de atención de CNYCN 1-855-HOME-456.

## IV. Presentación de los Requisitos del Acuerdo de Compra

Como se subraya en la sección de Acoso en la página 15, los propietarios deben seguir ciertas regulaciones al ofrecer a los inquilinos la compra de sus apartamentos. Según la Ley local 102 de 2019 ("Ley del acuerdo de compra"), los propietarios que celebren un contrato de compra con un ocupante legal de su edificio deben informar al Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) sobre los términos del acuerdo de compra por correo electrónico a [buyoutagreement@hpd.nyc.gov](mailto:buyoutagreement@hpd.nyc.gov). Visite la página de la Ley de acuerdos de compra del HPD para obtener más información.





## Información de contacto útil para otros problemas relacionados con la vivienda

**NYC Department of Buildings (Departamento de Edificios) de la Ciudad de Nueva York:** 311

**NYC Residential Mortgage Insurance Corporation:** 212-227-5500

**Registration Assistance Unit (Unidad de Asistencia para el registro) del HPD:** 212-863-7000 o al [register@hpd.nyc.gov](mailto:register@hpd.nyc.gov)

**NYC Commission on Human Rights (Comisión de Derechos Humanos) de la Ciudad de Nueva York:** [www.nyc.gov/cchr](http://www.nyc.gov/cchr), o bien llame al 311. Consulte más información sobre discriminación de vivienda en la Sección V-D.

**311** es el número de información y servicios de la Ciudad de Nueva York. Todas las llamadas al 311 son atendidas por un operador las 24 horas del día y los 7 días de la semana. El servicio proporciona información en más de 170 idiomas. Marque el 311 desde dentro de los límites de la Ciudad de Nueva York, o bien el 212-NEW-YORK si se encuentra fuera de los 5 distritos. Otra opción es visitar el servicio en línea [nyc.gov/311.TTY](http://nyc.gov/311.TTY). El servicio está disponible en el 212-504-4115. También podrá utilizar nuestra aplicación para móviles NYE 311 para algunos servicios.

**El New York City Council (Concejo Deliberante de la Ciudad de Nueva York)** admite cualquier pregunta, comentario o retroalimentación. Llamar 311 o visite [council.nyc.gov](http://council.nyc.gov) para conocer los nombres de los concejales de la Ciudad y sus áreas de responsabilidad. También puede buscar por dirección para encontrar a su concejal y sus datos de contacto.

**También puede contactar con el New York State Attorney General (Fiscal general del Estado de Nueva York)** para solicitar información acerca de los derechos y obligaciones de los propietarios, inquilinos e intermediarios inmobiliarios. La línea para información y quejas es 1-800-771-7755.

**NYS Division of Homes and Community Renewal (NYSHCR, División de Viviendas y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York)** proporciona información acerca de alquileres de viviendas de renta controlada y estabilizada. La línea para información y quejas es 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427).

**La NYC Mayor's Office for Persons with Disabilities (MOPD, Oficina del Alcalde para personas con discapacidades de la Ciudad de Nueva York)** tiene como cometido garantizar que los programas y políticas municipales atiendan las necesidades de las personas con discapacidades, y ofrece folletos informativos y guías que detallan los programas, servicio, actividades y otros recursos accesibles para dichas personas. La MOPD se encuentra en 100 Gold Street, 2nd Floor, Nueva York, NY 10038, También puede llamar al 311, 212-NEW-YORK (si está fuera de la Ciudad), o al 711 (servicio para personas con sordera o problemas auditivos)

**La oficina del Alcalde de la Ciudad de Nueva York para la Protección de Inquilinos (MOPT)** trabaja con todas las agencias de la Ciudad para mejorar los programas existentes contra el acoso y el desplazamiento, y para crear nuevas estrategias para erradicar el abuso. La MOPT se encuentra en 100 Gold Street, 2nd Floor, Nueva York, NY 10038, También puede llamar al 311 o visite el [nyc.gov/tenantprotection](http://nyc.gov/tenantprotection).

**La Office of the Public Advocate (Oficina del Defensor Público)** presta asistencia en el caso de quejas y consultas relativas a servicios y reglamentos públicos. Desde resolver quejas relacionadas con la vivienda hasta luchar contra los abusos burocráticos, esta oficina ayuda anualmente a miles de neoyorquinos mejorando la transparencia y responsabilidad del gobierno municipal. Puede obtener el formulario de presentación de quejas (Intake Form) del servicio de asistencia al ciudadano (Constituent Help Desk) del Defensor Público en <http://pubadvocate.nyc.gov/constituent-help-desk> o llamar a esta oficina a través del 212-669-7250.

# Oficinas distritales del HPD

## BROOKLYN

**Brooklyn, Queens y Staten Island/Oficina de Neighborhood Preservation**  
212-863-7400

**Oficina de Code Enforcement**  
212-863-8060  
210 Joralemon Street  
Brooklyn, NY 11201

**Oficina de Code Enforcement**  
212-863-6620  
701 Euclid Avenue  
1st Floor  
Brooklyn, NY 11208

## BRONX

**Oficina de Neighborhood Preservation de Bronx y Manhattan**  
212-863-7100

**Oficina de Code Enforcement**  
212-863-7050  
1932 Arthur Avenue  
3rd Floor  
Bronx, NY 10457

## MANHATTAN

**Oficina de Code Enforcement**  
212-863-5030  
94 Old Broadway  
7th Floor  
New York, NY 10027

## QUEENS

**Oficina de Code Enforcement**  
212-863-5990  
120-55 Queens Blvd.  
Queens Borough Hall  
Kew Gardens, NY 11424

## STATEN ISLAND

**Servicios de Code Enforcement** 212-863-8100  
Staten Island Borough Hall  
Staten Island, NY 10301

## PROGRAMA DE INSPECCIÓN DE PINTURAS A BASE DE PLOMO

212-863-5501

## SERVICIO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO DE TODAS LAS OFICINAS:

Lunes a viernes 9 de la mañana a 4 de la tarde  
Excepto Manhattan NPO



# Oficinas distritales del programa Homes and Community Renewal (HCR, Renovación de Viviendas y Comunidades) del Estado de Nueva York

Los inquilinos de renta regulada pueden obtener más información y presentar quejas dirigiéndose a cualquiera de las oficinas distritales del NYSHCR.

## BROOKLYN

55 Hanson Place  
5th Floor  
(cerca del Atlantic Terminal)

## BRONX

2400 Halsey Street  
(cerca de Zerega Avenue)

## MANHATTAN

25 Beaver Street  
(cerca de Broad Street)  
163 W. 125th Street  
5th Floor  
(cerca de Seventh Avenue)

## QUEENS

Gertz Plaza  
92-31 Union Hall Street  
(cerca de Jamaica Avenue)



# Ejemplo de aviso de existencia de la guía de información sobre la vivienda

La Ley Local 45 de 2014 del Código Administrativo de la Ciudad de Nueva York, Sección 26-1103, requiere que se publique el aviso a continuación con respecto a la disponibilidad de esta guía de información de vivienda: el *ABC de la vivienda*,— para inquilinos y propietarios. Este aviso deberá colocarse en un lugar destacado, en las proximidades del lugar en que se entrega el correo a las múltiples viviendas. Los inspectores verificarán que el aviso esté adecuadamente expuesto en todas las inspecciones. La omisión de colocar este aviso supondrá una infracción de clase A, que conlleva una multa de \$250.

## HOUSING INFORMATION GUIDE FOR TENANTS AND OWNERS

Una guía de información sobre la vivienda, El *ABC de la vivienda*, está disponible en el sitio web del Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda de la ciudad de Nueva York en [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd). This guide is also available in print by calling 311.

The guide contains information about the following topics:

- Eviction
- Heat and hot water
- Pest management
- Tenant organizations
- Rent-regulated leases
- Rental assistance for elderly or disabled tenants
- Housing discrimination
- Repairs and maintenance
- Tenant response to owner notifications
- Access for owner inspections and repair
- Servicios legales gratuitos y de bajo costo

## GUÍA DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA PARA INQUILINOS Y PROPIETARIOS

La guía de información sobre vivienda, “El ABC de Vivienda” está disponible en el sitio web del Departamento Conservación y Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York, en [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd). Además, podrá solicitar una copia impresa de esta guía llamando al 311.

La guía contiene información acerca de los siguientes temas:

- Desalojo
- Calefacción y agua caliente
- Control de plagas
- Organizaciones de inquilinos
- Arrendamientos de alquileres regulados
- Asistencia para el alquiler a inquilinos de la tercera edad o discapacitados
- Discriminación en materia de vivienda
- Reparaciones y mantenimiento
- Respuesta de los inquilinos a las notificaciones de los propietarios
- Acceso de los propietarios para inspecciones y reparaciones
- Servicios jurídicos gratuitos y de bajo costo



# Fechas importantes para recordar

## El ABC de la vivienda

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

### Enero

Aviso anual para protectores de ventanas

Aviso anual para la instalación de Protectores de las perillas de la estufa

Inspección anual de alérgenos

16 de enero al 15 de febrero  
Proporcionar a los inquilinos un aviso anual para la prevención de los peligros de la pintura a base de plomo

29 de enero Fecha límite para el boletín anual de incendios y preparación para emergencias

31 de enero Selección de la ronda del programa de ejecución alternativa

### Junio

Del 1 de junio al 31 de agosto Registro de propiedad del HPD

Inspección de calderas

### Septiembre

Verifique la señalización requerida:

- Aviso de fuga de gas
- Aviso de seguridad contra incendios
- Letreros de "Cierre la puerta"
- Certificado de visitas de inspección
- Firmar para la recolección de basura
- Nombre y ubicación de la persona que tiene las llaves de la sala de calderas
- Letrero de piso
- Número de calle de la vivienda
- Nombre y dirección del conserje
- Aviso sobre los dispositivos de detección de humo
- Ocupación máxima en las habitaciones
- Aviso de la Guía de Información sobre la Vivienda
- Señalización de respuesta a desastres
- Recibo de presentación anual de chinches
- Ocupación máxima en las habitaciones
- Señalización del número de serie

### Febrero

15 de febrero  
Fecha límite para recibir notificación anual de los inquilinos

16 de febrero a 1 de marzo  
Investigar las unidades que no proporcionaron una notificación anual

### Abril

1 de abril-31 de julio  
Renovación de Hogares y Comunidades  
Registro anual de alquileres

### Julio

Selección semestral del programa de sensores de calor

### Octubre

31 de octubre a 31 de mayo  
Temporada de calor

### Diciembre

1 al 31 de diciembre  
Presentación del informe anual de chinches

## Información sobre la implementación de la Ley Local 66 de 2019: enmienda a la definición de pintura con base de plomo según el Artículo 14 del Código de Mantenimiento de viviendas

Este documento es solo para fines informativos y no constituye asesoramiento legal. Este documento no es una declaración completa de las responsabilidades de los propietarios de edificios con relación a la pintura con base de plomo o cualquier otro tema. Para obtener información sobre cumplimiento normativo con relación a la pintura con base de plomo, según la Ley de prevención del envenenamiento infantil por plomo de la Ciudad de Nueva York de 2003 (NYC's Childhood Lead Poisoning Prevention Act of 2003), también conocida como Ley Local 1 de 2004 (Ley Local 1) y la obligación del propietario de abordar los problemas de pintura con base de plomo, visite el sitio web de HPD en [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint).

**El Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD) ha adoptado enmiendas al Capítulo 11 del Título 28 de las Reglas de la Ciudad de Nueva York, incluida una definición enmendada de lo que es pintura con base de plomo. La definición modificada entra en vigor el 1 de diciembre de 2021.** Las enmiendas al Capítulo 11 del Título 28 de las Reglas de la Ciudad de Nueva York implementan la Ley Local número 66 para el año 2019 (Ley Local 66), que establece una definición enmendada de pintura con base de plomo cuando HPD promulga una regla que establece que el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) ha proporcionado al menos una hoja de características de rendimiento (PCS) que aprueba el uso de un analizador de fluorescencia de rayos X (XRF), disponible comercialmente y probado al nivel de 0,5 miligramos de plomo por centímetro cuadrado. El HUD ha aprobado una PCS que prevé el uso de un XRF (actualmente, el modelo de detección Viken Pb200i) para detectar la presencia de pintura con plomo utilizando el nivel de acción de 0,5 miligramos de plomo por centímetro cuadrado. Por lo tanto, el HPD ha enmendado su reglamento relativo a la pintura con plomo para incluir una declaración sobre la aprobación del HUD e incorporar la definición enmendada de pintura con base de plomo, como lo requiere la Ley Local 66. La Ley Local 66 define la pintura con base de plomo como la que contiene "0.5 miligramos de plomo por centímetro cuadrado o más, según lo determinado por un análisis de laboratorio o por un analizador de fluorescencia de rayos X".

### HOJA DE CARACTERÍSTICAS DE RENDIMIENTO APROBADA PARA EL DISPOSITIVO DE PRUEBA XRF

En diciembre de 2020, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) aprobó una Hoja de Características de Rendimiento (PCS) para el modelo de detección Viken Pb200i

probado a un nivel de acción de 0.5 mg/cm<sup>2</sup>. De acuerdo con la PCS de diciembre de 2020 para el Viken Pb200i probado a 0.5 mg/cm<sup>2</sup>, los resultados del XRF se clasifican en:

- **Positivo** si son mayores o iguales a 0,6 mg/cm<sup>2</sup>
- **Negativo** si son menores o iguales a 0,4 mg/cm<sup>2</sup>
- **No concluyente** si son iguales a 0,5 mg/cm<sup>2</sup>. El HPD presupone que una superficie con un resultado XRF de 0,5 mg/cm<sup>2</sup> constituye pintura a base de plomo según la definición, a menos que el análisis de una muestra de viruta de pintura demuestre que los resultados son negativos para pintura con base de plomo..

## CRONOGRAMA PARA LA IMPLEMENTACIÓN

A partir del 1 de diciembre de 2021, todas las pruebas de detección de pintura con base de plomo deben realizarse utilizando un instrumento XRF que tenga una PCS aprobada (actualmente el modelo de detección Viken Pb200i) a un nivel de acción de 0.5 mg/cm<sup>2</sup>, publicado por el HUD. Este cambio afecta a múltiples procesos relacionados con la pintura con base de plomo, que a su vez afectan a propietarios e inquilinos, que incluyen:

- Emisión de **infracción** por el HPD
- Impugnación de la infracción emitida por el HPD
- Serán obligatorias pruebas de detección por XRF en todos los apartamentos conforme a la Ley Local 1 para agosto de 2025
- Las pruebas de XRF relacionadas con **la verificación del cumplimiento** presentado, demuestran que no es necesario disminuir o anular las superficies de fricción de ventanas y puertas
- Pruebas XRF realizadas para solicitud de **exención** de la presunción de existencia de pintura con base de plomo, en virtud de la Ley Local 1

### 1. ¿Pueden los propietarios comenzar a realizar pruebas de detección utilizando máquinas XRF que midan el nivel de acción de 0,5 mg/cm<sup>2</sup> antes del 1 de diciembre de 2021?,

Sí. Dado que este estándar es más estricto que el estándar actual, se aceptarán los resultados de las pruebas con instrumentos que tengan una PCS aprobada y emitida por el HUD al nivel de acción de 0,5 mg/cm<sup>2</sup> y que hayan sido reprogramadas para detectar el nivel de 0,5 mg/cm<sup>2</sup>. Estos resultados de la prueba XRF se pueden usar antes del 1 de diciembre de 2021 para procesos relacionados con las pruebas, como la impugnación de infracciones ante el HPD cuando se presuponga que existe pintura con base de plomo (órdenes de infracción nº 616 y nº 621), cumplimiento de la Ley Local 31 y Exenciones (consulte la salvedad a continuación, en la sección Exenciones). Actualmente, la única máquina XRF aprobada para detección a un nivel de acción de 0,5 mg/cm<sup>2</sup>, una vez reprogramada adecuadamente por el fabricante, es la Viken Detection Model Pb200i.

### 2. Si las pruebas se realizan ahora con un dispositivo que mide a un estándar de 1 mg/cm<sup>2</sup> pero el resultado de la prueba es de 0,4 mg/cm<sup>2</sup> o menos, ¿puedo usar ese resultado para cumplir con el nuevo estándar después del 1 de diciembre de 2021?



No. No se ha demostrado que una prueba de detección con un instrumento XRF, cuyo nivel de acción sea de 1 mg/cm<sup>2</sup>, detecte con precisión niveles más bajos de plomo en la pintura, como lo haría un instrumento XRF con una PCS aprobada por el HUD que se ha programado a un nivel de acción de 0,5 mg/cm<sup>2</sup>. El instrumento Viken Detection Model Pb200i ha recibido una PCS aprobada para realizar pruebas de detección a un nivel de acción de 0,5 mg/cm<sup>2</sup>, pero debe ser reprogramado por el fabricante para que detecte con precisión a ese nivel de acción.

## INFRACCIONES SEGÚN EL HPD

El HPD actualmente realiza inspecciones para detectar pintura con base de plomo cada vez que hay una inspección de un edificio donde un niño menor de seis años pasa rutinariamente 10 o más horas a la semana y el edificio fue construido antes de 1960. En la mayoría de los casos en que se observa pintura desprendida, la inspección del HPD incluye pruebas de detección por XRF de las superficies pintadas comprometidas. A partir del 1 de diciembre de 2021, el HPD realizará inspecciones utilizando el modelo de detección Viken Pb200i aprobado por el HUD y reprogramado para detectar al nivel de acción de 0,5 mg/cm<sup>2</sup>. Las infracciones se darán a conocer utilizando la nueva definición de pintura con base de plomo y estarán basadas en las lecturas de este dispositivo.

### 1. ¿Qué infracción emitirá el HPD si la lectura de XRF es de 0,5 mg/cm<sup>2</sup>?

De acuerdo con la PCS aprobada por el HUD para el instrumento XRF modelo Viken, un resultado de 0,5 mg/cm<sup>2</sup> se clasifica como no concluyente cuando se realizan las pruebas con el instrumento reprogramado. El HPD emitirá un aviso de infracción por pruebas de detección de un peligro a causa de pintura con base de plomo de 0,5 mg/cm<sup>2</sup>, pero permitirá que el propietario impugne la infracción proporcionando resultados de análisis de virutas de pintura que determinen que el resultado de la pintura es negativo. Un propietario no puede proporcionar pruebas de detección XRF para impugnar la infracción emitida a 0,5 mg/cm<sup>2</sup>.

### 2. ¿Una lectura XRF de 0,4 mg/cm<sup>2</sup> dará lugar a una emisión de infracción por pintura con base de plomo del HPD?

No. Un resultado igual o inferior a 0,4 mg/cm<sup>2</sup> está por debajo del umbral de definición para la emisión de una infracción de pintura a base de plomo.

### 3. ¿Una lectura XRF de 0,6 mg/cm<sup>2</sup> dará lugar a una infracción de pintura a base de plomo?

Sí. Un resultado de 0,6 mg/cm<sup>2</sup> o superior será positivo. Como tal, los propietarios no podrán impugnar una infracción emitida por valores de 0,6 mg/cm<sup>2</sup> o superiores obtenidos en un análisis de virutas de pintura o pruebas XRF adicionales.

### 4. ¿Se requerirá que los propietarios respondan a una orden por infracción nº 616 (presuntas infracciones por riesgos con pintura de base de plomo) emitida antes del 1 de diciembre de 2021, con una lectura de XRF que esté por debajo de 0,5 mg/cm<sup>2</sup>?

Por infracciones **emitidas como orden nº 616 antes del 1 de diciembre de 2021**, los propietarios podrán responder a la infracción utilizando 1 mg/cm<sup>2</sup> como la definición de pintura con base de plomo. Los propietarios deben usar pruebas XRF realizadas por un instrumento configurado con el nivel de acción de 1 mg/cm<sup>2</sup> para impugnar estas infracciones anteriores al 1 de diciembre de 2021.

## ROTACIÓN

Todos los propietarios de viviendas de alquiler anteriores a 1960 están obligados por ley a realizar y documentar una inspección en el momento de la rotación de inquilinos (al quedar vacante, antes de la reocupación), y se les exige que anulen las superficies de fricción de ventanas y puertas pintadas en la primera rotación desde agosto de 2004 y remedien los peligros de la pintura con base de plomo en cualquier otra superficie pintada en el apartamento en cada rotación, junto con otras obligaciones. Si necesita más información sobre este requisito, consulte nuestra página web: [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint).

- 1. Si el propietario no ha estado realizando inspecciones en los momentos de rotación de inquilinos porque las pruebas anteriores indicaron que no había pintura con base de plomo, ¿tendrá el propietario que volver a hacer pruebas de detección con el nuevo nivel de acción?**

A partir del 1 de diciembre de 2021, cualquier unidad de vivienda a la que se le haya concedido una exención conforme al nivel de acción de 1 mg/cm<sup>2</sup>, pierde ese estado de exención en el primer momento de rotación de inquilino en esa vivienda y deberá cumplir los requisitos para rotación de inquilino así como informar de ese cambio de inquilino al HPD para la revocación de la exención. Sería necesario que el propietario presentara una nueva solicitud de exención para la vivienda y se le otorgue un nuevo estado de exención por "ausencia de plomo" basado en pruebas realizadas con una máquina XRF que esté configurada con el nivel de acción de 0,5 mg/cm<sup>2</sup> (consulte la sección siguiente sobre Exenciones para obtener más información) para no tener que realizar las actividades de rotación requeridas.

Los formularios de muestra para documentar la rotación de inquilino y una explicación completa de dicha rotación se pueden encontrar en nuestra página web: [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint).

## REQUISITO DE PRUEBAS XRF - TODAS LAS UNIDADES DE VIVIENDA (CUMPLIMIENTO DE LA LEY LOCAL 31)

Se requiere la realización de pruebas XRF en todas las unidades de viviendas, que deberá ser documentado por todos los propietarios de viviendas de alquiler anteriores a 1960, y en todas

las viviendas construidas entre 1960 y 1978 donde el propietario tenga conocimiento de que exista pintura con base de plomo, para agosto de 2025. Si necesita más información sobre este requisito, consulte nuestra página web: [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint)

**1. Si el apartamento fue inspeccionado con respecto al cumplimiento de la Ley Local 31 utilizando una máquina XRF que utilizó el nivel de acción de 1 mg/cm<sup>2</sup>, ¿será necesaria otra prueba de detección en el apartamento en nivel de acción de 0,5 mg/cm<sup>2</sup> el 1 de diciembre de 2021?**

No es necesario realizar pruebas de detección de nuevo en el apartamento para cumplir con la Ley Local 31, pero si desea puede hacerlo. Después del 1 de diciembre de 2021, los resultados de las pruebas realizadas en el nivel de detección de 1 mg/cm<sup>2</sup>: 1) no pueden utilizarse para determinar que los componentes dan negativo respecto a contenido de pintura con base de plomo según la Ley Local 1; 2) no pueden utilizarse para satisfacer los requisitos para rotación de inquilino; y 3) no eximen al propietario de finalizar el trabajo utilizando prácticas de trabajo seguras.

Los apartamentos inspeccionados respecto al cumplimiento de la Ley Local 31 a partir del 1 de diciembre de 2021, deberán ser inspeccionados con un instrumento que tenga PCS aprobada por el HUD al nivel de detección de 0,5 mg/cm<sup>2</sup>.

**2. ¿Se pueden utilizar las inspecciones de cumplimiento de la Ley Local 31 para solicitar una exención?**

HPD alienta a los propietarios a solicitar una exención por ausencia de plomo o seguridad sin plomo, basada en los resultados de una inspección de cumplimiento de la Ley Local 31. A partir del 1 de noviembre de 2021, el HPD comenzará a aceptar pruebas realizadas al nivel de detección de 0.5 mg/cm<sup>2</sup> utilizando un instrumento aprobado por el HUD. Si todos los resultados son negativos cuando se realizan las pruebas utilizando un instrumento aprobado por el HUD en el nivel de detección de 0.5 mg/cm<sup>2</sup>, el propietario podrá solicitar una exención basada en la ausencia de plomo sin ningún otro trabajo adicional. Si hay resultados positivos (o resultados no concluyentes que no se hayan demostrado ser negativos con un análisis de virutas de pintura), el propietario podrá solicitar una exención por ausencia de plomo si realiza trabajos de reducción o eliminación en las superficies que han dado resultados positivos o no concluyentes para eliminar permanentemente la pintura o reemplazar el componente. Si para la eliminación del problema se utiliza la contención o encapsulación, el propietario podrá solicitar una exención por protección contra el plomo. Como recordatorio, el propietario debe cumplimentar una Solicitud de Exención y deberá presentar todos los documentos requeridos (esto incluye documentos adicionales más allá de los resultados de la prueba XRF) antes de que el HPD verifique que la documentación es apropiada y está completa para recibir una Exención.

**Nota:** Las pruebas de detección conforme a la Ley Local 31, realizadas antes del 1 de diciembre de 2021 y basadas en nivel de detección de 1 mg/cm<sup>2</sup>, también pueden utilizarse para solicitar una exención por un período de tiempo limitado; sin embargo, las exenciones



concedidas sobre la base de pruebas con nivel de detección de 1 mg/cm<sup>2</sup> ya no estarán en vigor en el momento del cambio de inquilino (véase la sección siguiente sobre exenciones para obtener más información).

## EXENCIONES

Los propietarios pueden presentar ante el HPD una solicitud de exención respecto de algunas de las disposiciones de la Ley Local 1. El cambio en la definición de pintura con base de plomo afectará a las solicitudes de exención presentadas que estén basadas en pruebas de XRF realizadas con un nivel de detección de 1 mg/cm<sup>2</sup>. La solicitud de exención se puede encontrar en el sitio web de HPD en: [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint)

### **1. ¿Qué pasará con mi exención actual en función del cambio en el nivel de prueba de detección de pintura con base de plomo?**

Cualquier exención concedida con un nivel de detección de 1 mg/cm<sup>2</sup> dejará de estar en vigor cuando se produzca la primera rotación de inquilino, si se produce el 1 de diciembre de 2021 o después de esta fecha.

### **2. ¿Cómo funcionará el proceso de revocación de la exención?**

Los propietarios están obligados a notificar al HPD cuando se produce una rotación de inquilino en un apartamento que tenga la exención (haya sido concedida de forma individual para una vivienda o para las viviendas del edificio bajo una única exención). El HPD enviará una notificación a los propietarios en octubre/noviembre de 2021 con una lista de las exenciones existentes emitidas por el HPD y les proporcionará información sobre el proceso para notificar al HPD cualquier rotación de inquilino cuando se produzca. El HPD también publicará en su página web el formulario requerido que los propietarios deben usar para este proceso de notificación. Cuando el HPD reciba un aviso de rotación por parte del propietario de una vivienda, o si el HPD tiene conocimiento de dicha rotación, revocará la exención. Sin embargo, a partir de la fecha de la rotación de inquilino, y a pesar de la notificación del HPD de la revocación, la vivienda estará de nuevo sujeta a la Ley Local 1, incluidos los requisitos para esa rotación. El HPD enviará un aviso de revocación al propietario junto con información sobre cómo solicitar una nueva exención.

El propietario podrá presentar una nueva solicitud de exención con pruebas realizadas al nivel de detección de 0,5 mg/cm<sup>2</sup> utilizando un instrumento con PCS aprobada por el HUD para ese nivel de detección y cualquier trabajo de reducción completado según sea necesario para obtener la exención.

### **3. ¿Cualquier apartamento que esté vacante el 1 de diciembre de 2021 ya no tendrá su exención vigente, o solo un apartamento que quede vacante después de esa fecha ya no tendrá la exención en vigor? Si un apartamento está alquilado pero no ocupado en esa fecha, ¿se mantendrá la exención?**

Cualquier apartamento con **nueva fecha de ocupación por alquiler posterior al 1 de diciembre de 2021** (es decir, que quede vacante el 1 de diciembre de 2021) perderá su

excención el 1 de diciembre de 2021 o en la fecha en que quede vacante, la fecha que sea posterior, y el propietario deberá notificar al HPD sobre esta rotación. La vivienda estará una vez más sujeta al cumplimiento de los requisitos por motivo de rotación (para esa rotación en particular) y todos los demás requisitos de la Ley Local 1 de los que anteriormente estaba exenta. Cualquier prueba de detección de pintura con base de plomo que se realice para garantizar el cumplimiento de los requisitos de rotación o para solicitar una nueva excención, deberá utilizar el nuevo nivel de detección de 0,5 mg/cm<sup>2</sup> para pintura con base de plomo y la detección se hará con un instrumento XRF que tenga PCS aprobada por el HUD para ese nivel de detección.

**4. ¿Cuándo comenzará el HPD a aceptar solicitudes de excención por pruebas realizadas en el nivel de detección de 0,5 mg/cm<sup>2</sup>?**

El HPD comenzará a aceptar solicitudes de excención que incluyen pruebas en el nivel de detección de 0,5 mg/cm<sup>2</sup>, utilizando un instrumento con PCS aprobada por el HUD para ese nivel de detección, el 1 de noviembre de 2021. Sin embargo, los propietarios pueden comenzar las pruebas con el nuevo nivel de detección antes de esta fecha, con un instrumento aprobado y reprogramado para trabajar con el nuevo nivel de detección de 0,5 mg/cm<sup>2</sup>.

**5. ¿Las excenciones en el nivel de detección de 1 mg/cm<sup>2</sup> continuarán siendo aceptadas por el HPD después del 1 de diciembre de 2021?**

El HPD continuará aceptando solicitudes con nivel de detección de 1 mg/cm<sup>2</sup> hasta el 1 de marzo de 2022 **SOLO SI** la prueba se realizó con un nivel de detección de 1 mg/cm<sup>2</sup> antes del 1 de diciembre de 2021 **Y la** vivienda no tendrá rotación de inquilino antes del 1 de marzo de 2021. Como recordatorio, cualquier excención otorgada antes del 1 de diciembre de 2021 con el nivel de detección de 1 mg/cm<sup>2</sup> solo será válida hasta que la vivienda se desocupe con el primer cambio de inquilino después del 1 de diciembre de 2021. Las excenciones concedidas con el nivel de detección de 1 mg/cm<sup>2</sup> entre el 1 de diciembre de 2021 y el 1 de marzo de 2022 también permanecerán en vigor hasta la primera rotación de inquilino. Es posible que la vivienda haya recibido una excención individual o que la excención se haya concedido a todas las viviendas del edificio como una sola excención conjunta. Consulte las preguntas 1 y 2 de esta sección para obtener más información sobre el proceso de notificación al HPD de una rotación de inquilino en una vivienda que tenga excención basada en un nivel de detección de 1 mg/cm<sup>2</sup>.