

Informe de julio de 2021 “Anticípese al plomo”

Estimados propietarios:

Para extender nuestro compromiso de dar a los propietarios información sobre sus obligaciones según la ley, el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD) publicará una serie de boletines trimestrales en línea y por correo electrónico. En cada boletín se destacará un aspecto de la ley, y no tienen como objetivo cubrir exhaustivamente todas las leyes y normas que se aplican. Visite el [sitio web del HPD](#) para leer este boletín y boletines anteriores en otros idiomas.

Esta publicación tiene únicamente fines informativos y con ella no se pretende dar asesoramiento legal. Esta información no es una declaración completa ni definitiva de todas las obligaciones de los propietarios e inquilinos sobre las leyes y normas de vivienda en la Ciudad de Nueva York.

Responsabilidades del propietario en el cambio de ocupación de un apartamento

Completar los trabajos requeridos en las unidades desocupadas

Según la Ley local 1, cuando hay un cambio de inquilinos en una unidad de vivienda construida antes de 1960, los propietarios deben completar las actividades relacionadas con la pintura a base de plomo, para garantizar que la unidad sea segura para el nuevo inquilino antes del inicio de una nueva ocupación, independientemente de que el nuevo inquilino tenga un niño o no. Estas actividades también se deben completar en las unidades construidas entre 1960 y 1978 si el propietario sabe que estas tienen pintura a base de plomo. Esto se conoce como “**cambio de ocupación**”. Los requisitos son:

- Solucionar todos los peligros por pintura a base de plomo y todos los defectos subyacentes que haya. Como mínimo, se debería hacer un raspado húmedo y pintar.
- Quitar la pintura a base de plomo de las superficies masticables que tengan evidencia de marcas de dientes o tratar la superficie con un encapsulante duro y resistente a perforaciones.
- Quitar toda la pintura a base de plomo de las superficies de fricción en todas las puertas y marcos de puertas.
- Quitar toda la pintura a base de plomo de las superficies de fricción en todas las ventanas o reemplazar los canales o deslizantes de ventanas en las superficies de fricción.
- Alisar todos los pisos descubiertos y los antepechos y cavidades de ventanas, y asegurarse de que se puedan limpiar fácilmente.

Todos los trabajos se deben hacer según las [prácticas de trabajo seguro](#) y debe hacerlos un contratista con las certificaciones correspondientes. Después de las tareas mencionadas arriba, un tercero sin relación con el propietario o el contratista que hizo los trabajos para quitar la pintura o solucionar los peligros debe tomar una muestra para la verificación del polvo. Si se hace correctamente y se registra, la eliminación de la pintura de las superficies de fricción de puertas y ventanas deberá hacerse una sola vez.

Infracciones

El HPD exigirá el cumplimiento de los requisitos del cambio de ocupación en todas las inspecciones de viviendas en las que viva un niño menor de seis años, si la familia se mudó al apartamento después de agosto de 2004 y en las auditorías de registros que el propietario deberá conservar durante al menos 10 años, en los que el inquilino confirme que el cambio de ocupación se produjo en el plazo de 10 años de la fecha de la auditoría. Hay tres tipos de infracciones que se pueden emitir:

Orden n.º 621: Es una infracción de clase C que se emite durante una inspección en una unidad donde vive un niño menor de seis años, en la que el HPD también emite una infracción por la presunta existencia de pintura a base de plomo (orden n.º 616) en superficies de ventanas o puertas deterioradas por fricción y donde el inquilino confirma que el cambio de ocupación se produjo después del 2 de agosto de 2004, la fecha de vigencia de la Ley local 1. El propietario puede impugnar esta infracción con los resultados de una prueba de fluorescencia de rayos X (XRF) de **TODAS** las superficies de fricción de puertas y ventanas (descascaradas e intactas), si los resultados demuestran que no hay pintura a base de plomo en esas superficies.

Esta infracción de la orden n.º 621 es más amplia que la infracción de la orden n.º 616 que la acompaña, porque la n.º 616 solo registra la pintura descascarada en las superficies de fricción de puertas o ventanas, mientras que la infracción de la n.º 621 requiere que el propietario arregle **TODAS** las superficies de fricción de puertas y ventanas, independientemente de que estén descascaradas o no, porque esta actividad se habría requerido como parte del cambio de ocupación.

Si alguna de las superficies de fricción de puertas y ventanas, descascarada o intacta, da positivo o no se le hace la prueba de pintura a base de plomo, el propietario debe reducir el riesgo de esas superficies para certificar la infracción de la orden n.º 621. El propietario debe usar a contratistas certificados en la reducción de estos riesgos, acudir a un contratista externo certificado para que haga la verificación del polvo y entregar todos los documentos necesarios para la certificación.

Orden n.º 622: Es una infracción de clase C que se emite durante una inspección en una unidad donde vive un niño menor de seis años, en la que el HPD también emite una infracción por la existencia de pintura a base de plomo (orden n.º 617) en superficies de fricción de puertas o ventanas después de que el HPD haya hecho una prueba al menos a una superficie de puerta o ventana deteriorada por fricción y obtenido un resultado positivo y donde el inquilino confirma que el cambio de ocupación se produjo después del 2 de agosto de 2004, la fecha de vigencia de la Ley local 1. El propietario no puede impugnar esta infracción con los resultados de una prueba de XRF de todas las superficies de fricción de puertas y ventanas, porque la superficie de fricción de al menos una puerta o ventana dio positivo en la prueba de pintura a base de plomo del HPD.

Esta infracción de la orden n.º 622 es más amplia que la infracción de la orden n.º 617 que la acompaña, porque la n.º 617 solo registra la pintura descascarada en las superficies de fricción de puertas o ventanas, mientras que la infracción de la n.º 622 requiere que el propietario arregle **TODAS** las superficies de fricción de puertas y ventanas, independientemente de que estén descascaradas o no, porque esta actividad se habría requerido como parte del cambio de ocupación.

Las superficies deterioradas por fricción de puertas o ventanas a las que se les hizo una prueba del HPD deben repararse para certificar esta infracción. Si la superficie de fricción intacta de una puerta o ventana da positivo o no se le hace una prueba de pintura a base de plomo, el propietario debe reducir el riesgo de esas superficies para certificar esta infracción. El propietario debe usar a contratistas certificados en la reducción de estos riesgos, acudir a un contratista externo certificado para que haga la verificación del polvo y entregar todos los documentos necesarios para la certificación.

Orden n.º 623: Es una infracción de clase B que se emite cuando el propietario no entrega la documentación del cambio de ocupación cuando lo solicita el Departamento y cuando una inspección determina que el inquilino se mudó a la unidad en el plazo de los 10 años de la solicitud de la documentación. Esta infracción se emite por unidad que corresponda. El propietario puede impugnar esta infracción entregando los documentos del cambio de ocupación necesarios o los resultados negativos de pruebas de XRF para **TODAS** las superficies de fricción de puertas o ventanas (descascaradas e intactas) de la unidad.

Para certificar la infracción de la orden n.º 623, el propietario debe reducir el riesgo de las superficies de fricción de puertas o ventanas que hubieran dado positivo o que no se le hubieran hecho una prueba. El propietario debe usar a contratistas certificados en la reducción de estos riesgos, acudir a un contratista externo certificado para que haga la verificación del polvo y entregar todos los documentos necesarios para la certificación.

Postergación y multas: El propietario tiene una oportunidad de pedir una postergación de la fecha de solución de todas las infracciones siguiendo cuidadosamente las instrucciones en el Aviso de infracción. La penalización por no atender las infracciones de las órdenes n.º 621 y 622 es de \$250 por día por infracción, hasta un máximo de \$10,000. La penalización por no atender la infracción de la orden n.º 623 es de \$1,500 por infracción.

Puede obtener más información sobre los requisitos para que un propietario haga un cambio de ocupación o mantenga registros relacionados con el cambio de ocupación en [Lead-Based Paint - HPD \(nyc.gov\)](http://Lead-Based Paint - HPD (nyc.gov)).

Infracciones por pintura a base de plomo pendientes

Los propietarios deben hacer todo lo posible para que se cierren las infracciones por pintura a base de plomo pendientes para que el registro de su edificio del HPD indique con precisión si se solucionó el riesgo por exposición a la pintura a base de plomo. Varias agencias de la ciudad y del estado revisan esta información con frecuencia para determinar si se necesitan más acciones para exigir el cumplimiento. El HPD da información mediante la pestaña “Find Building Information” (Encuentre información sobre el edificio) en su página de inicio, que enlaza con una base de datos llamada “HPDONLINE”. Usando la pestaña “Overdue Lead Paint Violation Correction” (Corrección de la infracción por pintura a base de plomo vencida) en la barra de herramientas de la izquierda, un propietario puede ver qué infracciones están abiertas y si se necesitan documentos para cerrarlas, si la inspección aún es obligatoria o si ambas condiciones aún deben cumplirse. El HPD da información muy detallada sobre cómo resolver las infracciones mediante nuestro seminario web, titulado [Lead Based Paint Violations - Understanding Work and Documentation Dates - YouTube](#).

Clases de capacitación del Departamento de Salud y Salud Mental de NYC (DOHMH)

Clases de prácticas de trabajo seguro con plomo

Conviértase en restaurador certificado por la EPA

Las clases de capacitación en Renovación, Reparación y Pintura (RRP) las patrocina gratis el Programa de Prevención de Envenenamiento por Plomo (Lead Poisoning Prevention Program, LPPP) del Departamento de Salud y Salud Mental (Department of Health and Mental Hygiene) de la Ciudad de Nueva York. Las clases de capacitación en RRP dan información sobre cómo trabajar de forma segura en áreas con pintura a base plomo y las imparte un instructor certificado y experto. Además del programa en RRP, se enseñan los requisitos para las prácticas de trabajo seguro con plomo según la Ley local 1 de NYC. Si completa con éxito esta clase, ¡será elegible para convertirse en un restaurador certificado por la EPA!

¿Quién debería hacer esta capacitación?

Cualquier persona que cobre por hacer trabajos en viviendas específicas o en un lugar habitado por niños construido antes de 1978 debe estar capacitada y certificada en la regla de RRP de la EPA. La EPA exige esta certificación de renovación si usted supervisa trabajos de renovación y reparación. Esto incluye: Contratistas, superintendentes, propietarios, empleados de mantenimiento, bricolaje y empleados de mantenimiento de guarderías.

Para obtener información sobre cómo registrarse, visite la página web del DOHMH en:

<https://www1.nyc.gov/site/doh/business/health-academy/healthy-homes-class-reg.page>.

Los programas de préstamos del HPD para la rehabilitación moderada de edificios antiguos ahora incluyen financiamiento para reparaciones de pintura a base de plomo

Recientemente, el HPD trabajó con una familia que vive en una casa histórica de 2 familias, construida en 1901. El propietario está jubilado, y, en una consulta de rutina con el médico, se reveló que un niño que vivía en la casa tenía un alto nivel de plomo en la sangre, lo que rápidamente asociaron a la pintura a base de plomo de la casa. Los propietarios se comunicaron con algunas empresas de reducción de plomo y les hicieron presupuestos de más de \$15,000. El [Programa de Reducción de Riesgos por Exposición al Plomo y Viviendas Saludables \(Lead Hazard Reduction & Healthy Homes Program\)](#) del HPD aprobó al propietario una subvención de \$13,000 para el plomo. Con esto, el propietario pudo reducir el riesgo por exposición a la pintura a base de plomo quitando y reemplazando componentes como puertas, molduras de techo y de zócalo, poniendo placas de yeso y pintando paredes, armarios y techos, y tapando las molduras de la chimenea y los largueros de la escalera.

Además, los propietarios de edificios existentes con 3 o más unidades que necesiten reparaciones/reemplazos de los sistemas principales del edificio pueden elegir entre otros dos programas de préstamos del HPD que ofrecen un financiamiento asequible para trabajos de rehabilitación:

- El **Programa de Préstamos para la Rehabilitación de Viviendas Multifamiliares (Multifamily Housing Rehabilitation Loan Program, HRP)** Para obtener más información, visite la [página web del HRP](#).
 - El **Programa de Preservación de Viviendas Ecológicas (Green Housing Preservation Program, GHPP)** Para obtener más información, visite la [página web del GHPP](#).
-

RECORDATORIO: Niveles más bajos de polvo contaminado con plomo a partir del 1 de junio de 2021

Las zonas en las que el resultado de todas las muestras de polvo contaminado con plomo esté por debajo de los siguientes niveles podrán ser autorizadas para su reocupación. Los niveles para la autorización bajaron en junio de 2019 y se volvieron a bajar el **1 de junio de 2021** según la Ley local 1. Consulte abajo los niveles que se aceptaban antes y los nuevos niveles que se exigen a partir del 1 de junio de 2021.

Muestras tomadas antes del 1 de junio de 2019:

- Pisos: 40 microgramos de plomo por pie cuadrado
- Antepederos de ventanas: 250 microgramos de plomo por pie cuadrado
- Cavidades de ventanas: 400 microgramos de plomo por pie cuadrado

Muestras tomadas entre el 1 de junio de 2019 y el 1 de junio de 2021:

- Pisos: 10 microgramos de plomo por pie cuadrado
- Antepechos de ventanas: 50 microgramos de plomo por pie cuadrado
- Cavidades de ventanas: 100 microgramos de plomo por pie cuadrado

Muestras tomadas a partir del 1 de junio de 2021:

- Pisos: 5 microgramos de plomo por pie cuadrado
- Antepechos de ventanas: 40 microgramos de plomo por pie cuadrado
- Cavidades de ventanas: 100 microgramos de plomo por pie cuadrado

ACTUALIZACIÓN DEL 2021: ABC de la vivienda

[El ABC de la vivienda](#) es la guía del HPD sobre las normas y los reglamentos de vivienda para propietarios e inquilinos.

Los propietarios y los inquilinos tienen responsabilidades legales entre sí. El HPD es una de muchas agencias de la ciudad y del estado que hace cumplir esas responsabilidades. Este folleto está diseñado para ayudar a los propietarios y a los inquilinos a entender las normas y los reglamentos que afectan a la vivienda y a dar información sobre cómo recibir ayuda.

En la guía encontrará información sobre los derechos y las obligaciones de propietarios e inquilinos, cómo permanecer en su apartamento de manera segura, recursos para viviendas nuevas y asequibles o ayuda con el alquiler, e información útil de contacto para otros asuntos relacionados con la vivienda.

Los propietarios deben poner un [aviso de la Guía de información sobre viviendas](#) en sus edificios para informar a los inquilinos de que la guía es un recurso disponible y de cómo los inquilinos pueden obtener una copia. Si no se publica este aviso, se puede emitir una infracción.

Visite la [página web del HPD](#) para ver el ABC de la vivienda actualizado. Esta guía también está disponible en otros idiomas.

Detectores de humo y de monóxido de carbono

La ley de la Ciudad de Nueva York exige la instalación y el mantenimiento de detectores de humo y de monóxido de carbono. Los propietarios y los inquilinos tienen la obligación de garantizar que todos los neoyorquinos permanezcan a salvo en sus casas sin los peligros del fuego y la intoxicación por monóxido de carbono (el monóxido de carbono es un gas inodoro y altamente tóxico).

Los propietarios de residencias deben asegurarse de que los inquilinos tengan detectores de humo y de monóxido de carbono.

Visite la [página web del HPD](#) para obtener más información.