

## Informe de junio de 2022 “Anticípese al plomo”

Estimados propietarios:

Para extender nuestro compromiso de darles información a los propietarios sobre sus obligaciones según la ley, el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD) publicará una serie de boletines trimestrales en línea y por email. En cada boletín se destacará un aspecto de la ley, pero no tiene como objetivo cubrir exhaustivamente todas las leyes y normas que se aplican. Este boletín estará disponible en otros idiomas en la [página web de HPD](#) dentro de las próximas dos semanas, con el título *Informes*.

*Esta publicación es solo para informar 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.*

---

### RECORDATORIO:

#### **Debe avisar a HPD de la rotación de una unidad que estaba exenta usando el nivel de prueba de 1.0 mg/cm<sup>2</sup>.**

Toda exoneración de la Ley Local 1 de 2004 concedida a una unidad de apartamento usando el nivel de prueba de 1.0 mg/cm<sup>2</sup> se considera revocada y deja de tener efecto a partir de la primera rotación de esa unidad después del 1 de diciembre de 2021 y el propietario debe reportar esta rotación a HPD. Los propietarios deben reportar la rotación usando la [declaración jurada](#) que se pide, también disponible en otro idioma en la [página web](#) de HPD.

Encontrará más información disponible en las [Preguntas frecuentes](#).

---

### PRÁCTICAS DE TRABAJO LIBRE DE PLOMO: PREGUNTAS FRECUENTES

El envenenamiento por pintura a base de plomo puede causar problemas de desarrollo en niños menores de seis años. Para limitar el riesgo por exposición a la pintura a base de plomo, la Ley Local 1 de 2004 (Ley Local 1) exige que los propietarios de edificios construidos antes de 1960, o edificios construidos entre 1960 y 1978 donde el propietario sepa que hay pintura a base de plomo, identifiquen y remedien los riesgos por exposición a la pintura a base de plomo en los apartamentos donde viva un niño menor de seis años. Según la Ley Local 1, “vive” significa que el niño menor de 6 años vive en el apartamento o pasa habitualmente 10 o más horas a la semana en el apartamento. La Ciudad de Nueva York prohibió la venta de pintura a base de plomo mucho antes que los EE. UU. y, por lo tanto, tiene reglas que se enfocan en los edificios residenciales construidos antes del 1 de enero de 1960. Sin embargo, las reglamentaciones federales para la pintura a base de plomo todavía se aplican en la Ciudad de Nueva York, y los propietarios deben estar conscientes de que esos requisitos para las prácticas laborales seguras se extienden a las viviendas construidas antes del 1 de enero de 1978. Puede encontrar más información sobre los requisitos federales de la pintura a base de plomo en el sitio web de la Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, EPA) de EE. UU.: [www.epa.gov/da\\_lugar](http://www.epa.gov/da_lugar).

### 1. *¿Cuáles son las prácticas de trabajo libres de plomo?*

Las prácticas de trabajo libres de plomo son requisitos prácticos que garantizan que sus inquilinos estén a salvo del polvo de pintura a base de plomo mientras se hacen trabajos que afectan las superficies pintadas. Según la Ley Local 1, algunos de estos requisitos son:

- Minimizar la dispersión de polvo, lo que significa **NO** raspar pintura en seco (que crea polvo), usar láminas de plástico en los pisos para evitar que el polvo se asiente en las grietas del piso y usar láminas de plástico entre las áreas de trabajo para minimizar la propagación de polvo de las áreas de trabajo a las áreas que no son de trabajo.
- Limpiar a diario, incluyendo trapear y pasar la aspiradora HEPA.
- Antes de que un inquilino vuelva a ocupar el área, asegurarse de que las superficies estén libres de polvo contaminado con plomo.
- Usar contratistas calificados, cuando sea necesario.

### 2. *¿Quién establece los requisitos para las prácticas de trabajo libres de plomo?*

En la Ciudad de Nueva York, las prácticas de trabajo libres de plomo las rigen actualmente las agencias federales y locales. La Agencia de Protección Ambiental de EE. UU. (EPA) y la Administración de Seguridad y Salud Ocupacional (Occupational Health and Safety Administration, OSHA) establecen normas federales generales relacionadas con la seguridad de los ocupantes y de los trabajadores y las certificaciones de los trabajadores. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (Housing and Urban Development, HUD) también establece normas para las viviendas que reciben asistencia federal, como la vivienda pública y los programas de Vales de Elección de Vivienda/Sección 8. A nivel local, tanto el Departamento de Salud y Salud Mental (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) como el HPD establecen normas relacionadas con las prácticas laborales libres de plomo.

### 3. *¿Cómo sé si tengo que usar prácticas de trabajo libre de plomo?*

Los requisitos federales y locales varían ligeramente, por lo que aplicar el requisito más estricto es la mejor manera para asegurarse de que está siguiendo ambos conjuntos de reglas. Esto significa que, si su edificio se construyó antes de 1978, debe usar prácticas de trabajo libre de plomo si va a hacer reparaciones o renovaciones que alterarán más de 2 pies cuadrados de pintura en una sola habitación, el 10 % de un componente pequeño o si incluye quitar ventanas. Este requisito debe cumplirse ya sea que haya o no niños en la unidad o edificio específico porque según las reglamentaciones federales, se supone que todos los edificios residenciales construidos antes del 1 de enero de 1978 tienen cierta cantidad de pintura a base de plomo en el interior, exterior o ambos. De acuerdo con las reglamentaciones de EPA, también debe usar prácticas de trabajo seguras para el trabajo en exteriores si se alterarán más de 20 pies cuadrados de pintura.

HPD ha creado [plantillas](#) de muestra para llevar un registro de las Prácticas laborales seguras para que las use el propietario al seguir la Ley Local 1.

### 4. *¿Cuáles son las penalizaciones que los propietarios pueden enfrentar si no usan prácticas de trabajo libre de plomo?*

Los inquilinos pueden llamar al 311 y presentar quejas siempre que se esté trabajando en apartamentos ocupados, apartamentos desocupados o áreas comunes de un edificio sin planes adecuados de protección a los inquilinos que los contratistas/trabajadores estén siguiendo (consulte el sitio web del [Departamento de Edificios](#) para obtener más información sobre cuándo se necesita un plan de protección del inquilino y cómo completar uno). Cada vez que se alteren las superficies pintadas, los planes de protección de los inquilinos deben incluir alguna descripción sobre cómo se contendrá, controlará y limpiará el polvo para proteger a los inquilinos. Las agencias de la ciudad responderán a estas quejas y pueden emitir

infracciones. El Departamento de Edificios (Department of Buildings, DOB) también puede hacer inspecciones proactivas del trabajo en curso. **Si se determina que el propietario de una propiedad no siguió las prácticas de trabajo libre de plomo, el DOHMH y el DOB pueden emitir varias penalizaciones a nivel de la ciudad. Las penalizaciones del DOHMH pueden oscilar entre \$200 y \$2,000 y las penalizaciones del DOB pueden oscilar entre \$1,250 y \$25,000.**

### *5. ¿Qué sucede si sé que mi edificio no tiene pintura a base de plomo?*

Los propietarios pueden contratar a un inspector de pintura a base de plomo certificado por EPA o a un evaluador de riesgos para probar las superficies pintadas y determinar si no hay pintura a base de plomo o identificar específicamente dónde está la pintura a base de plomo para ayudar con este cumplimiento. Esta es la única manera de estar seguro de que su edificio no tiene pintura a base de plomo.

Un recordatorio de que, a partir del 1 de diciembre de 2021, el umbral que determina la pintura a base de plomo según la Ley Local 1 se redujo de 1.0 mg/cm<sup>2</sup> a 0.5 mg/cm<sup>2</sup>. Se puede encontrar más información sobre el cambio en el umbral de pintura a base de plomo en las [Preguntas frecuentes](#) de HPD y en el [Informe](#) de octubre de 2021.

Si ha puesto a prueba la pintura de su edificio, asegúrese de tener todos sus registros de prueba o reducción. Es posible que deba presentar esos registros a HPD, DOHMH o DOB, si se los piden. Si completó las pruebas y no encontró plomo, o redujo el plomo que encontró, y su edificio se construyó antes del 1 de enero de 1960, es posible que quiera presentar una solicitud ante HPD para obtener una exoneración de la suposición de pintura a base de plomo para que varios requisitos de la ley de plomo de NYC no se apliquen a su edificio. Para obtener más información de las exoneraciones, consulte el [sitio web](#) de HPD.

### *6. ¿Puedo hacer yo mismo las prácticas de trabajo libre de plomo?*

Solo si también está debidamente certificado.

- Si el trabajo que está haciendo no está relacionado con infracciones de pintura a base de plomo u órdenes emitidas por la Ciudad, usted o su contratista deben tener una certificación de EPA como empresa de renovación (también conocida como certificación de renovación, reparación y pintura o “RRP”) y contratar empleados renovadores certificados por EPA.
- Si el trabajo es según infracciones o su intención es quitar permanentemente la pintura a base de plomo, usted o su contratista deben tener una certificación de EPA como empresa de reducción de pintura a base de plomo (también conocida como certificación de actividades de pintura a base de plomo) y emplear a trabajadores y supervisores certificados por EPA en reducción de plomo para completar el trabajo.
- Además, la Ley Local 1 exige que el trabajo en viviendas donde un niño menor de 6 años pasa rutinariamente 10 o más horas a la semana, que implique remover la pintura de más de 100 pies cuadrados en una habitación o incluya quitar 2 o más ventanas pintadas, sea hecho por un contratista certificado en reducción por EPA. Sin embargo, EPA exigiría que este contratista esté certificado en renovación, por lo que, para cumplir tanto con EPA como con la Ley Local 1, el contratista debe tener la certificación de EPA tanto en renovación como en reducción.
- En cada caso, ya sea que el trabajo necesite una empresa de renovación certificada por EPA o una empresa de reducción de pintura a base de plomo según la Ley Local 1, también es necesario un muestreo de polvo que debe hacer un inspector de pintura a base de plomo certificado por EPA o un evaluador de riesgos que sea independiente del propietario y del contratista que hizo el trabajo, para confirmar que el área está libre de polvo contaminado con plomo.

## 7. ¿Cómo me aseguro de que un contratista esté calificado?

EPA regula los requisitos de capacitación y certificación de los trabajadores y describe los pasos necesarios y específicos si se va a reducir la pintura a base de plomo o se va a alterar la pintura durante la reparación, renovación o pintura. Esto incluye, entre otros, prácticas de trabajo libre de plomo obligatorias y enfocadas en la organización, limpieza y pruebas para confirmar que la limpieza se hizo correctamente.

Para trabajos de reparación, renovación o pintura (RRP), que incluyen cualquier trabajo que altere más de 2 pies cuadrados de pintura en una habitación o implique quitar ventanas, los propietarios deben confirmar antes de comenzar el trabajo que:

- La empresa es una empresa de renovación certificada por EPA y guardar una copia de su certificación para sus registros.
- La persona que hace el trabajo es un renovador certificado por EPA y guardar una copia de su certificación para sus registros.

El sitio web de EPA tiene información sobre el [Programa de Renovación, Reparación y Pintura \(RRP\)](#). En esta página web, también puede buscar una empresa certificada por EPA.

Además, el sitio web de EPA da información sobre [Reducción de pintura a base de plomo](#) y da una guía sobre la diferencia entre [RRP y reducción](#).

## 8. ¿Qué otra documentación debo tener para demostrar que se usaron prácticas de trabajo libre de plomo?

Según el Artículo 14 del Código de Mantenimiento de Viviendas de la Ciudad de Nueva York, los propietarios deben conservar los registros de pintura a base de plomo durante no menos de 10 años. Todo el trabajo relacionado con infracciones y no infracciones podría estar sujeto a una solicitud de registros de HPD después de la emisión de una Orden de Reducción del Comisionado (Commissioner's Order to Abate, COTA) de DOHMH o como parte de una auditoría proactiva de acuerdo con la [Ley local 70 de 2019](#). Puede encontrar más información sobre esta auditoría proactiva en el [Informe](#) de enero de 2021 o revisando una [Orden de producción de registros](#) de muestra.

Algunos de los registros que se piden incluyen evidencia de que se siguieron prácticas de trabajo libre de plomo si se hizo algún trabajo de reparación, renovación o pintura que alteró más de 2 pies cuadrados de pintura o el 10 % de un componente en una habitación de un apartamento donde vive un niño menor de 6 años. Si esto ha ocurrido, el propietario debe dar a HPD:

- El certificado de EPA de la empresa;
- El certificado de EPA de la persona que hizo el trabajo;
- Una declaración jurada de la empresa certificada por EPA de que el trabajo se hizo de acuerdo con §27-2056.11 del Artículo 14 del Código de Mantenimiento de Viviendas que incluye la fecha de inicio y finalización del trabajo e incluye la dirección y la información de contacto de la empresa que completó el trabajo;
- Una descripción y el lugar del trabajo que se hizo en cada habitación o las facturas del trabajo;
- Los resultados de la prueba de limpieza profunda de polvo contaminado con plomo de un laboratorio independiente y certificado por el estado de Nueva York;
- Una declaración jurada de la persona certificada que tomó la muestra de polvo, verificando la dirección y la fecha en que se tomó y una copia del certificado de EPA de esa persona; y
- Listas de verificación completas cuando/si a los ocupantes se les permitió el acceso temporal al área de trabajo.

Según la Ley Local 1, existen otros requisitos para el tipo de empresa que se puede usar y la documentación necesaria si el trabajo altera la pintura de más de 100 pies cuadrados en una habitación, incluye la eliminación de 2 o más ventanas pintadas, o si el trabajo que se está haciendo es en respuesta a una infracción.

### 9. *¿Dónde puedo obtener más guía local?*

Los propietarios pueden acceder a la guía local de prácticas de trabajo libre de plomo aquí:

- [Guía de HPD para las Prácticas de Trabajo de la Ley Local 1 de 2004](#)
- [Instrucciones del DOHMH para el arrendador sobre el cumplimiento de la Orden del Comisionado para Remediar los Riesgos por Exposición a Pintura a Base de Plomo](#)
- [Sección 173.14 del Código de Salud de NYC normas de seguridad para la reducción y descontaminación de la pintura a base de plomo y el trabajo que altera la pintura a base de plomo](#)
- [Información del DOHMH para propietarios de edificios](#)

Además, [LeadFreeNYC](#) es un excelente punto de partida para todas las preguntas sobre las leyes y normas locales sobre el plomo y la pintura a base de plomo. La ciudad agrega regularmente a este sitio web y puede dirigir fácilmente al público al sitio web específico de cada agencia. HPD está en proceso de actualizar otras guías y formularios para ayudar a los propietarios a estar informados y cumplir. ¡Esté pendiente!