

## Informe mensual “Anticípese al plomo”: julio de 2020

Estimados propietarios:

Para extender nuestro compromiso de darles información y actualizaciones sobre sus responsabilidades y obligaciones según la Ley Local 1 de 2004, el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) publicará una serie de informes. Cada informe destacará un aspecto de la ley, pero no cubrirá exhaustivamente todas las leyes y normas que se aplican.

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 en materia de vivienda en la Ciudad de Nueva York. Visiten el [sitio web del HPD sobre pintura a base de plomo](#) para leer este informe y los informes anteriores en otros idiomas. [nyc.gov/lead-based-paint](https://nyc.gov/lead-based-paint)

---

### ACTUALIZACIÓN: Registro de propiedades

Tenga en cuenta que nuestras oficinas no están abiertas para ayudar con el registro sin cita previa. Para recibir ayuda, comuníquese por correo electrónico ([Register@hpd.nyc.gov](mailto:Register@hpd.nyc.gov)) o por teléfono (212-863-7000). Se empezaron a enviar los formularios por correo, y los propietarios de Brooklyn ya deben haberlos recibido; los próximos en recibirlos serán los de Bronx, Manhattan, Queens y Staten Island. Si quiere recibir una copia certificada de su registro una vez que se valide, envíe por correo al HPD la [SOLICITUD DE LA COPIA CERTIFICADA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD](#) con el pago correspondiente (\$8 por edificio).

#### Preguntas frecuentes

- 1. Tengo una vivienda de 2 familias. Busqué mi edificio en el sitio web del HPD ([HPD EN LÍNEA](#)) y mi dirección figura como una vivienda para 2 familias. ¿Debo responder la nueva sección 14? Pensé que la Ley Local 1 no se aplicaba a mi propiedad.**

Si confirmó que los registros del HPD indican que su vivienda es de 1 o 2 familias, puede omitir las preguntas sobre la pintura a base de plomo (sección 14) del formulario de registro de su propiedad. Sin embargo, debe cumplir el requisito de cambio de ocupación de la Ley Local 1 de 2004 (consulte el artículo 27-2056.8). Además, tenga en cuenta que, a partir de febrero de 2021, deberá cumplir todos los requisitos de la Ley Local 1 para las unidades del edificio que no ocupen el propietario o sus familiares. Los requisitos de la Ley Local 1 están en el [sitio web del HPD](#).

Si los registros del HPD indican que su propiedad tiene más de dos unidades residenciales, comuníquese con el HPD a [codevios@hpd.nyc.gov](mailto:codevios@hpd.nyc.gov) y presente pruebas de que la propiedad es una vivienda legal de 1 o 2 familias.

**2. Se hicieron modificaciones importantes en mi propiedad para quitar todos los componentes con pintura a base de plomo. ¿Debo cumplir los requisitos de la Ley Local 1 y responder la nueva sección 14?**

Sí, debe hacerlo. A menos que tenga un certificado de ocupación de un edificio nuevo (N.B.) que se haya construido después de 1960, debe cumplir los requisitos de la Ley Local 1. Sin embargo, le recomendamos que obtenga más información sobre cómo solicitar la exención de la presunción de pintura a base de plomo al HPD. En caso de recibir una exención, no tendrá que seguir cumpliendo los requisitos de la Ley Local 1 si su apartamento o edificio es una propiedad sin plomo. Los propietarios de apartamentos o edificios sin plomo aún deberán controlar con frecuencia que no haya pintura a base de plomo expuesta. Visite la [página web sobre la pintura a base de plomo del HPD](#) y lea la sección “Exemptions” (Exenciones) de abajo para obtener más información sobre el programa de exenciones y el proceso para solicitarlas.

---

**ACTUALIZACIÓN: Inspecciones del HPD e infracciones**

El HPD retomó las inspecciones en respuesta a las solicitudes de desestimación que presentaron los propietarios. Nuestro personal está comunicándose con las personas de contacto mencionadas en la solicitud, en general, según la fecha de presentación, para programar las inspecciones. Gracias por su paciencia mientras trabajamos con los casos pendientes. Le recordamos la importancia de informar con anticipación a sus inquilinos de que estas inspecciones se están programando, para que permitan el acceso de los inspectores de viviendas del HPD. Nuestros inspectores de viviendas usarán una mascarilla durante todas las inspecciones y les pedirán a los inquilinos que también usen una mientras el inspector esté en el apartamento. El personal del edificio que esté en el lugar durante la inspección también deberá usar una mascarilla. Se debe dar acceso a todas las áreas públicas en las que haya infracciones para que los inspectores de viviendas puedan observar mejor las condiciones. Como siempre, le recomendamos asegurarse de que no haya nuevas condiciones de riesgo inmediato que el inspector de viviendas pueda observar en la inspección y de que todas las condiciones que los inspectores suelen buscar se hayan solucionado antes de una inspección (visite la [página web del HPD](#) para obtener información sobre las condiciones que los inspectores del HPD buscarán y cómo presentar una solicitud de desestimación).

Si no corrige la infracción ni la certifica, o si no se asegura de que su propiedad refleje con precisión las condiciones de su edificio, su propiedad estará en riesgo de ser elegida para uno de los programas especiales de cumplimiento del HPD, como el Programa de Condiciones Subyacentes (Underlying Conditions Program) o el Programa de Cumplimiento Alternativo (Alternative Enforcement Program), incluso si corrigió la condición.

En el futuro, las infracciones pendientes del HPD también afectarán su capacidad para obtener permisos del Departamento de Edificios (Department of Buildings, DOB). La Ley Local 104 de 2019 exige que el DOB, salvo algunas excepciones, niegue un permiso de construcción cuando un edificio de menos de

35 unidades de vivienda tenga tres o más infracciones al código de mantenimiento de vivienda abiertas, riesgosas o de riesgo inmediato, o infracciones al código de construcción graves o de riesgo inmediato por unidad, o cuando un edificio de 35 unidades de vivienda o más tenga dos o más infracciones al código de mantenimiento de vivienda abiertas, riesgosas o de riesgo inmediato, o infracciones al código de construcción graves o de riesgo inmediato por unidad.

---

### **ACTUALIZACIÓN: Preguntas frecuentes sobre las exenciones**

Los propietarios pueden contratar compañías calificadas para hacer pruebas para determinar si en sus edificios hay pintura a base de plomo y trabajar proactivamente para reducir los problemas relacionados con la pintura a base de plomo. La Ley Local 1 de 2004 estipula una exención de determinadas disposiciones de la ley en función de la presentación de las pruebas y los documentos necesarios. Visite la página web del HPD para obtener más información sobre el proceso de exención ([Preguntas frecuentes](#)) y para descargar la [solicitud](#).

---

### **La ciudad ofrece ayuda financiera para solucionar los riesgos de la pintura con plomo**

El HPD y el Departamento de Salud y Salud Mental (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) están ofreciendo subsidios a los propietarios elegibles de propiedades en alquiler para que solucionen los riesgos de la pintura con plomo en los apartamentos, las áreas comunes de los edificios y las escaleras de evacuación para incendios mediante su Programa de Reducción de Riesgos por Exposición al Plomo y Viviendas Saludables (Lead Hazard Reduction and Healthy Homes Program).

El programa da un subsidio promedio de \$8,000 a \$10,000 por apartamento (según la necesidad) para solucionar los riesgos de la pintura con plomo mediante una combinación de reducción (eliminación y reemplazo de los componentes deteriorados por la pintura con plomo) y los controles provisionales (tratamiento de superficies con pintura con plomo para que estén en perfectas condiciones). El programa también puede financiar de manera selectiva otras reparaciones diseñadas para tratar los riesgos de la pintura sin plomo, como los riesgos de tropiezos o caídas, incendios, puertas o ventanas que no funcionan, entre otros. Los propietarios no están obligados a devolver estos subsidios.

Un edificio debe cumplir estos criterios para calificar: debe estar en uno de los cinco distritos municipales (*boroughs*); debe haberse construido antes de 1960; la mayoría de las unidades de apartamentos la deben ocupar inquilinos con ingresos bajos y muy bajos, y al menos algunos apartamentos del edificio los deben ocupar familias con un niño menor de seis años o una mujer embarazada, o que reciban visitas frecuentes de un niño menor de seis años. Además, el propietario debe comprometerse, durante los cinco años después del trabajo de reparación, a alquilar las unidades tratadas a inquilinos de ingresos bajos y dar prioridad a las familias con niños pequeños. ¡No espere! Anticípese a sus problemas con la pintura a base de plomo ahora. Visite la [página web del HPD](#) para obtener más información sobre el Programa de Reducción de Riesgos por Exposición al Plomo y Viviendas Saludables y para descargar la solicitud.

---