



Informe “Gáñele al plomo”, enero 2021

Estimados propietarios:

Continuando con nuestro compromiso de dar a los propietarios información sobre sus obligaciones ante 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. Cada boletín destacará un aspecto de la ley y no pretende abarcar de manera exhaustiva todas las leyes y normas aplicables. Visite el [sitio web de HPD](#) para leer este boletín y los boletines anteriores en otros idiomas.

Esta publicación es únicamente para fines informativos y no debe tomarse como un asesoramiento jurídico. Esta información no es una declaración completa ni final de todos los deberes de los propietarios e inquilinos sobre las leyes y reglas de vivienda en la ciudad de Nueva York.

En 2020, el HPD emitió más de 700 infracciones por no completar el aviso y la investigación anual y más de 700 infracciones por no mantener los registros de pintura a base de plomo para los propietarios. Estas infracciones pueden ocasionar inspecciones en todo el edificio para detectar riesgos de pintura a base de plomo e infracciones de rotación, y pueden crear problemas para su edificio si los peligros de la pintura a base de plomo no se corrigen. Si no completa la reparación oportuna y adecuadamente, está sujeto a sanciones civiles adicionales o cargos de reparación de emergencia.

Para obtener información y ayuda para entender el cumplimiento, visite el [sitio web del HPD](#) para ver seminarios web, leer boletines de pintura a base de plomo, además de revisar la información abajo.

AVISO E INVESTIGACIÓN ANUALES

La Ley Local 1 de 2004 (Ley Local 1) exige que los propietarios hagan las actividades sobre la pintura a base de plomo. Los propietarios también deben conservar los registros de estas actividades durante al menos 10 años y, a partir de mayo de 2020, certificar el cumplimiento de estas actividades como parte del registro anual de la propiedad. **Las sanciones por no hacer estas actividades y mantener estos registros pueden ser significativas.**

Entre el **1 de enero y el 16 de enero**, los propietarios de viviendas múltiples construidas antes de 1960 (o entre 1960 y 1978, si el propietario tiene conocimiento de que hay pintura a base de plomo) están

obligados a entregar un Aviso Anual (en inglés y en español) a cada inquilino y a recogerlo completado por el inquilino antes del 15 de febrero.

¿De qué es el aviso?

- En el aviso anual se pide al inquilino que revele si un niño menor de seis años vive (incluyendo los niños que viven o pasan habitualmente 10 o más horas a la semana) en la unidad de vivienda.
- Hay dos versiones del aviso anual que los propietarios pueden usar. Solo necesita dar uno. Uno combina el aviso de los peligros de las pinturas a base de plomo con el aviso de protectores de ventanas y el segundo es un aviso de los peligros de la pintura a base de plomo independiente:
 - [Protect Your Child from Lead Poisoning and Window Falls Annual Notice \(Proteja a su niño del envenenamiento por plomo y de las caídas por las ventanas\)](#)
 - [Annual Notice for Prevention of Lead-Based Paint Hazards – Inquiry Regarding Child \(Aviso anual para medidas de precaución con los peligros de plomo en la pintura -Encuesta sobre niños\)](#)
- El aviso debe darse al inquilino en al menos inglés y español y en duplicado (dos copias de cada uno) para que el inquilino pueda guardar una copia y devolver la otra copia al propietario.
- Guarde la evidencia de que entregó este aviso, asegúrese de que sus inquilinos sepan dónde devolverla, y conserve el aviso completado que recibió del inquilino.

¿Qué pasa si el inquilino no responde?

- Si el inquilino no devuelve el aviso completado antes del 15 de febrero, el propietario deberá hacer las inspecciones de seguimiento entre el **16 de febrero y el 1 de marzo** para intentar determinar si un niño menor de seis años vive o pasa habitualmente más de 10 horas por semana en la unidad de vivienda. El propietario debe registrar las veces que intentó ponerse en contacto con el inquilino para hacer la investigación.
- Si el propietario NO recibe el aviso completado por el inquilino y no puede determinar según estas investigaciones de seguimiento si hay un niño menor de seis años, el propietario también deberá dar aviso por escrito al [Departamento de Salud y Salud Mental](#) (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) que no recibió ningún aviso del inquilino. El aviso del propietario al DOHMH debe enviarse por correo a:
Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes
125 Worth Street, Sixth Floor, CN58
New York, NY 10013

¿Por qué un propietario necesita recopilar esta información?

- Este aviso es importante porque determina dónde el propietario debe hacer otras actividades necesarias requeridas por la Ley Local 1, como hacer una investigación anual y seguir las prácticas de trabajo seguras. Todas las unidades de vivienda en las que se

determine que viva un niño, según se definió arriba, deberán inspeccionarse en busca de peligros de pintura a base de plomo.

- Consulte la [información](#) de diciembre de 2019 publicada en el sitio web del HPD para obtener más información sobre la investigación anual necesaria para los peligros de pintura a base de plomo en unidades y edificios donde vive un niño menor de seis años y sobre prácticas de trabajo seguras.

¿Cómo puede un propietario registrar todo?

- El HPD creó formularios para ayudar al propietario a documentar que envió o recibió el aviso, o de toda inspección de seguimiento que hizo si el inquilino no devuelve el aviso: consulte [Formularios de muestra para entregar avisos anuales de cumplimiento](#).
- El HPD también creó un formulario para ayudar al propietario a documentar las investigaciones anuales: consulte [Formularios de muestra para cumplir la investigación anual](#).

Auditoría de registros de propietarios

El HPD identifica los edificios de viviendas múltiples construidos antes de 1960 para auditorías (en las categorías identificadas en la ley) y emite una orden de producción de registros a por lo menos 200 edificios anualmente según los registros del HPD y, además, a las viviendas múltiples donde el DOHMH identifica un peligro de pintura a base de plomo en un apartamento cuando atiende a un niño con un nivel elevado de plomo en la sangre.

La Orden de Producción de Registros requiere que los propietarios presenten la siguiente documentación de su propiedad dentro de los 45 días siguientes a la solicitud:

- Copias de los registros para la distribución y recolección del aviso anual.
- Copias de los registros de las investigaciones anuales terminadas.
- Copias de los registros de los trabajos hechos para corregir infracciones abiertas y no certificadas de los peligros de la pintura a base de plomo, incluyendo la documentación de las prácticas de trabajo que se usaron.
- Copias de los registros de todos los trabajos sin infracciones que alteraron la pintura a base de plomo o la pintura de contenido de plomo desconocido en una vivienda en la que viva un niño menor de seis años o en el área común del edificio, incluyendo la documentación de las prácticas de trabajo usadas.
- Copias de los registros de todos los trabajos hechos al momento del traspaso de cualquier unidad que fue objeto de un nuevo arrendatario, incluyendo la documentación de las prácticas de trabajo usadas y los resultados de las pruebas de eliminación del polvo contaminado con plomo.
- Copias de los registros para la investigación de la presencia de pintura a base de plomo que deben completarse en una unidad de vivienda para el 9 de agosto de 2025 o en el plazo de un año si un niño menor de seis años llega a vivir en la unidad (lo que pase primero).

La Orden de Producción de Registros también se emitirá con una serie de declaraciones juradas que deben completarse. Un propietario que no responda a la Orden de Producción de Registros recibirá una infracción inmediatamente peligrosa de Clase "C" y puede estar sujeto a infracciones adicionales. Los propietarios serán responsables de una pena civil de no menos de \$1,000 y no más de \$5,000 por esta infracción. El propietario también está sujeto a sanciones civiles específicas por no hacer el aviso e inspección anual y por no hacer las actividades requeridas en el momento de la entrega.
