

## Informe mensual “Anticípese al plomo”

Temas: documentos actualizados sobre el plomo, para propietarios; orden de presentación de registros; los programas de préstamos de rehabilitación moderada para edificios antiguos del HPD ahora incluyen financiamiento para reparaciones de pintura a base de plomo

Para extender nuestro compromiso de ofrecerles información a los propietarios sobre sus obligaciones de acuerdo con 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. Cada boletín destacará un aspecto de la ley y no tiene 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.

Este boletín se enfoca específicamente en lo que los propietarios deben hacer para comenzar el nuevo año en cumplimiento de la ley e incluye NUEVOS ejemplos de formularios. También sirve para ayudar a los propietarios a prepararse para las próximas auditorías de registros. Además, contiene actualizaciones sobre el Aviso de contrato de arrendamiento/inicio de la ocupación, la Solicitud de exención y una modificación de las Reglas de la Ciudad de Nueva York (Rules of the City of New York) sobre el control y la prevención de intoxicaciones por plomo. Por último, encontrará información sobre los programas de préstamos del HPD para rehabilitación moderada de edificios antiguos, que ahora incluyen financiamiento para reparaciones de pintura a base de plomo

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

---

### Comience el 2020 en cumplimiento de la Ley Local 1 de 2004

La Ley Local 1 de 2004 (Local Law 1 of 2004) (Ley Local 1) exige que los propietarios hagan actividades relacionadas con la pintura a base de plomo. Los propietarios también deben conservar los registros de esas actividades por al menos 10 años y, a partir de mayo de 2020, deben certificar el cumplimiento de las actividades como parte del registro anual de la propiedad. **Se aplicarán sanciones considerables por no hacer esas actividades y por no llevar esos registros.** Para ayudarlo a estar en cumplimiento, el HPD describe abajo los pasos que usted debe seguir y ha creado ejemplos de formularios que puede usar para documentar su cumplimiento. Esos ejemplos de formularios están disponibles en el sitio web del HPD. Encontrará los enlaces en la descripción de abajo.

#### 1. Envíe el Aviso anual para determinar si hay algún menor de seis años que viva o que pase 10 horas o más por semana de forma habitual en una unidad de vivienda. Haga inspecciones si el inquilino no responde.

- Entre el **1 y el 16 de enero**, los propietarios de viviendas múltiples construidas antes de 1960 (o entre 1960 y 1978 si el propietario sabe que hay pintura a base de plomo) deberán entregar un

[Aviso anual](#) (en inglés y en [español](#)) a cada inquilino, y deberán recoger antes del 15 de febrero los avisos completados por los inquilinos.

- En el Aviso anual se le pide al inquilino que revele si en la unidad de vivienda reside algún menor de seis años.
- **A partir del 1 de enero de 2020, “residir” se define como “pasar 10 horas o más por semana de forma habitual en una unidad de vivienda”, lo que incluye tanto a un menor que vive en el departamento como a uno que solo va de visita por ese tiempo.**
- **Importante: ¡Los propietarios no pueden usar el mismo Aviso anual del año anterior!** Debido a los cambios mencionados arriba, los propietarios deben usar el nuevo formulario en enero de 2020. La versión del aviso que encontrará en el enlace ha sido actualizada para reflejar esta definición. (Tenga en cuenta que la versión de arriba también ayudará al propietario con el cumplimiento de la ley de protección de ventanas, por lo que podrá cumplir dos requisitos con un solo formulario).
- Todas esas unidades de vivienda en donde se determine que hay algún menor viviendo según se define arriba deberán inspeccionarse en busca de peligros relacionados con la pintura a base de plomo, tal como se describe en el punto 2 abajo.
- Guarde los comprobantes de que el aviso se entregó y conserve los avisos completados que recibió de los inquilinos. Este aviso es importante porque determina dónde el propietario debe hacer otras actividades exigidas por la Ley Local 1, como la inspección anual y el cumplimiento de las prácticas de trabajo seguro.
- Asegúrese de que los inquilinos sepan a dónde devolver este aviso. Si el inquilino no devuelve antes del 15 de febrero el aviso completado, el propietario deberá hacer inspecciones de seguimiento entre el **16 de febrero y el 1 de marzo** para intentar determinar si algún menor de seis años vive o pasa 10 horas o más de forma habitual en la unidad de vivienda. El propietario debe guardar los registros de los intentos que hizo para contactar al inquilino para hacer la inspección.
- Si el propietario NO recibe el aviso completado del inquilino y, luego de hacer las inspecciones de seguimiento, no puede determinar si en la unidad de vivienda reside algún menor de seis años, deberá notificar por escrito al [Departamento de Salud y Salud Mental \(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH\)](#) que no ha recibido ningún aviso del inquilino. El propietario debe enviar la notificación al DOHMH por correo a:

Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes  
125 Worth Street, Sixth Floor, CN58  
New York, NY 10013

- El propietario debe guardar una copia de la notificación enviada al DOHMH.
- El HPD ha creado formularios para ayudar al propietario a registrar el envío y la recepción de los avisos, o cualquier inspección de seguimiento que se haga debido a que un inquilino no devolvió el aviso: [Ejemplos de formularios de cumplimiento del envío del Aviso anual.](#)

## 2. Haga la inspección anual y arregle la pintura deteriorada.

- Una vez que sepa cuáles son las unidades donde viven menores de seis años o donde hay menores de seis años que pasan 10 horas o más por semana de forma habitual, el propietario deberá hacer una inspección visual en busca de posibles peligros por pintura a base de plomo.
- **No necesita contratar a un profesional para hacer su inspección visual anual.** Sin embargo, el HPD recomienda enfáticamente que la persona que lleve a cabo la inspección haga la [capacitación en línea](#) que ofrece el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development) de EE. UU., que ayudará a la persona a saber qué buscar durante la inspección. Se trata de una inspección visual en busca de pintura descascarada, superficies masticables (como marcos de ventanas), subsuperficies deterioradas, superficies de fricción (puertas o ventanas pintadas) y superficies de impacto. Dicha inspección debe incluir todas las superficies de todas las habitaciones de la unidad de vivienda, incluidos los interiores de roperos y armarios. La persona que haga la inspección debe tomar notas de lo que vea; el HPD ha diseñado ejemplos de formularios para facilitar esta tarea: [Ejemplos de formularios de cumplimiento de la inspección anual](#).
- Una vez hecha la inspección visual, el propietario debe entregarle una copia de los resultados de la inspección al inquilino.
- El propietario también debe hacer esta inspección visual en todas las áreas comunes del edificio (como el vestíbulo, los pasillos o las escaleras) de la unidad de vivienda donde resida algún menor.
- **Luego, el propietario debe reparar lo antes posible todas las pinturas deterioradas.** Si se encuentra pintura descascarada en una superficie de la que el propietario no tiene registros que indiquen si la pintura es o no a base de plomo, el propietario debe suponer que la pintura es a base de plomo y llamar a un contratista con las certificaciones adecuadas para que haga las reparaciones de forma segura y rápida. Si el propietario cree que no hay plomo en la pintura porque se trata de una pared nueva, por ejemplo, deberá hacer un análisis de la pintura descascarada y conservar un comprobante que indique que la superficie no tiene plomo. Se deben conservar todos los documentos sobre los trabajos hechos por los contratistas adecuados. **Para obtener más información sobre las prácticas de trabajo seguro, consulte el punto 4 abajo.**

## 3. Complete los trabajos requeridos en las unidades que estén desocupadas.

Según la Ley Local 1, cuando hay un cambio de inquilinos en una unidad de vivienda, los propietarios deben completar determinadas actividades relacionadas con la pintura a base de plomo antes del inicio de una nueva ocupación, para garantizar que la unidad sea segura para el nuevo inquilino, independientemente de que el nuevo inquilino tenga o no un niño en el momento del inicio de la ocupación. Esto se conoce como “**cambio de ocupación**”.

Los propietarios deben:

- Solucionar todos los peligros por pintura a base de plomo y todos los defectos subyacentes, si los hay. Como mínimo, se debería hacer un raspado húmedo y pintar.
- Eliminar 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.

- Eliminar la pintura a base de plomo de las superficies de fricción en todas las puertas y marcos de puertas.
- Eliminar la pintura a base de plomo de las superficies de fricción en todas las ventanas o instalar nuevos canales o deslizantes de ventanas en las superficies de fricción.
- Alisar todos los pisos descubiertos y los marcos y huecos de ventanas, y asegurarse de que se puedan limpiar fácilmente.

Todos los trabajos deben hacerse de acuerdo con las prácticas de trabajo seguro que se describen abajo en el punto 4. Luego, los propietarios deben certificar que cumplen los requisitos de cambio de ocupación en el [Aviso de contrato de arrendamiento/inicio de la ocupación](#) (esta versión entrará en vigor el 1 de enero de 2020) que se le entrega al nuevo inquilino con el contrato de arrendamiento, y deben darle al nuevo inquilino la documentación si la solicita, junto con una copia del [folleto](#) del DOHMH. Abajo encontrará más información sobre el [Aviso de contrato de arrendamiento/inicio de la ocupación](#). El HPD creó ejemplos de formularios para que los propietarios registren que se ha completado la inspección de cambio de ocupación: [Ejemplos de formularios de cumplimiento del cambio de ocupación](#).

#### **4. Respete las prácticas de trabajo seguro durante todo el año.**

La Ley Local 1 de 2004 exige que todos los propietarios respeten las prácticas de trabajo seguro y conserven pruebas de que las respetaron en todos los trabajos de reparación en un área común del edificio o en una unidad de vivienda donde resida algún menor de 6 años y donde se alteren más de 2 pies cuadrados con pintura a base de plomo o con pintura cuyo contenido de plomo se desconozca.

- El propietario debe trabajar con contratistas certificados por la [Agencia de Protección Ambiental \(Environmental Protection Agency\)](#), y el nivel de la certificación requerida será más alto si el trabajo supera los 100 pies cuadrados, implica la desinstalación de dos o más ventanas, se hace en respuesta a una infracción o se hace específicamente para una reducción.
- En el caso de los trabajos que no tengan estos requisitos elevados, el propietario debe contratar a un contratista que esté certificado por la Agencia de Protección Ambiental para hacer trabajos de renovación, también llamados “Renovación, Reparación y Pintura” (Renovation, Repair and Painting, RRP). El sitio web de la EPA tiene información sobre el programa [Renovación, Reparación y Pintura \(RRP\)](#). Una vez terminado el trabajo, un evaluador de riesgos o un inspector de plomo certificado por la EPA deberá tomar muestras de polvo para confirmar que el área esté libre de polvo contaminado con plomo, por debajo de los niveles establecidos en la Ley Local 1 y según las reglas del HPD. Los propietarios deben conservar copias de los certificados de la empresa y de los trabajadores que hagan el trabajo y tomen las muestras de polvo, los resultados de las muestras de polvo y todas las facturas o documentos del trabajo hecho.
- El requisito de certificación de RRP también abarca a los plomeros, electricistas, carpinteros, etc. si se hace algún trabajo que altere la pintura.
- Puede encontrar más información sobre las prácticas de trabajo seguro en la [Guía del HPD sobre las prácticas de trabajo según la Ley Local 1 de 2004](#) y en un [boletín](#) que el HPD publicó en septiembre.
- Si no se respetan las prácticas de trabajo seguro, el Departamento de Edificios (Department of

Buildings) o el Departamento de Salud y Salud Mental (Department of Health and Mental Hygiene) pueden emitir infracciones.

El HPD ha creado un formulario para ayudar al propietario a saber cuándo se aplican los requisitos de documentación de prácticas de trabajo seguro según la Ley Local 1: [Ejemplo de formulario de cumplimiento de las prácticas de trabajo seguro.](#)

---

## Auditoría de los registros de los propietarios

**El HPD comenzará a auditar proactivamente los registros relacionados con la presencia de plomo que se describen arriba para determinar si los propietarios cumplen la Ley Local 1 de 2004.** El HPD identificará edificios de viviendas múltiples que se hayan construido antes de 1960 para hacerles auditorías (en las categorías mencionadas en la ley) y emitirá una Orden de presentación de registros.

La Orden de presentación de registros exige que los propietarios presenten la siguiente documentación de sus propiedades dentro de los 45 días de la recepción de la solicitud:

- Copias de los registros de entrega y recepción del Aviso anual.
- Copias de los registros de las inspecciones anuales hechas.
- Copias de los registros de los trabajos hechos para corregir las infracciones por peligro de plomo vigentes y no certificadas, incluida la documentación de las prácticas de trabajo usadas.
- Copias de los registros de trabajos donde se altere pintura a base de plomo o pintura cuyo contenido de plomo se desconozca realizados sin violar las prácticas de trabajo seguro en una unidad de vivienda donde resida algún menor de seis años o en las áreas comunes del edificio, incluida la documentación de las prácticas de trabajo usadas.
- Copias de los registros de todos los trabajos hechos en el cambio de ocupación de una unidad en la que se hizo un nuevo alquiler, incluidos la documentación de las prácticas de trabajo usadas y los resultados de las pruebas de polvo contaminado con plomo.

La Orden de presentación de registros también se emitirá con una serie de declaraciones juradas que deberán completarse. El propietario que no responda a la Orden de presentación de registros recibirá una advertencia de infracción de clase “C” de peligro inmediato y puede estar sujeto a recibir sanciones por otras infracciones. Dicho propietario deberá pagar una sanción civil de no menos de \$1000 y no más de \$5000 por esa infracción. También está sujeto a sanciones civiles específicamente por no hacer la notificación y la inspección anuales, y por no hacer las actividades requeridas en el cambio de ocupación.

---

## Documentos actualizados que todos los propietarios necesitan

**Contrato de arrendamiento/inicio de la ocupación:** Los propietarios deben entregar el [Aviso de contrato de arrendamiento/inicio de ocupación para la prevención de peligros por pintura a base de plomo](#) (esta versión entrará en vigor el 1 de enero de 2020) a los nuevos ocupantes para averiguar si algún niño

menor de seis años residirá (pasará 10 horas o más por semana) en la unidad, junto con una copia del [folleto](#) del DOHMH. Los propietarios también deben certificar en este aviso que han terminado los trabajos requeridos de cambio de ocupación antes de que los inquilinos nuevos comiencen a ocupar la unidad. Este aviso también se exige para la renovación del contrato de arrendamiento.

**Solicitud de exención:** 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 estipula una exención de determinadas disposiciones de la ley en función de la presentación de las pruebas y la documentación necesarias. La [Solicitud de exención](#) del HPD ahora incluye instrucciones detalladas y las declaraciones juradas requeridas. Dentro de poco, el HPD ofrecerá un boletín con más información detallada sobre el proceso de solicitud de exención.

## **Adopción de las reglas modificadas sobre el control y la prevención de la intoxicación por plomo**

El [Aviso de adopción de modificaciones a las reglas sobre el control y la prevención de intoxicaciones por plomo](#) modificó las Reglas de la Ciudad de Nueva York (Rules of the City of New York, RCNY). Las reglas aclaran que los propietarios de viviendas múltiples pueden solicitar la exención de determinados requisitos de la Ley Local 1, ya sea como “asegurado contra el plomo” (Lead Safe) o “libre de plomo” (Lead Free). Se pueden hacer exenciones para las unidades de vivienda individuales o para un edificio completo. La exención “libre de plomo” requiere la presentación de pruebas y documentación que indiquen que la unidad o el edificio no tiene pintura a base de plomo, ya sea mediante un análisis negativo de plomo o mediante la eliminación permanente de la pintura a base de plomo. La exención “asegurado contra el plomo” requiere la presentación de pruebas y documentación que indiquen que se han contenido o encapsulado las superficies con pintura a base plomo.

También se actualizaron las reglas sobre la pintura a base de plomo del HPD para que sean coherentes con la Ley Local 70 de 2019 (Local Law 70 of 2019), que indica que el HPD hará auditorías sobre el cumplimiento de la Ley Local 1 en las que requerirá la presentación de los registros que se deben conservar de un mínimo de 200 edificios por año fiscal. Las reglas adoptadas establecen criterios sobre cuándo se deben presentar esos registros, pero no impiden que la agencia solicite registros en cualquier otra circunstancia en la que considere que sea necesario hacerlo. También describen la documentación que se debe conservar y presentar si hay una orden de auditoría por escrito.

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

Los propietarios de edificios existentes con 3 o más unidades que necesiten reparaciones o reemplazos de

los sistemas principales del edificio pueden elegir entre 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)** ofrece préstamos para rehabilitación, con bajos intereses (hasta el 3 %), para el reemplazo de los sistemas principales del edificio, como los reemplazos de techos y ventanas, los trabajos en el revestimiento del edificio (Ley Local 11 y reparación de juntas), y las mejoras en los sistemas eléctricos, de calefacción y de plomería. Para obtener más información, visite el [sitio web del HRP](#).
- **El Programa de Preservación de Viviendas Ecológicas (Green Housing Preservation Program, GHPP)** ofrece préstamos condonables sin intereses para financiar mejoras para eficiencia energética y conservación del agua, en combinación con préstamos reembolsables con bajos intereses (hasta el 3 %) para financiar las mejoras necesarias de sistemas, como los reemplazos de techos, ventanas y calderas. El alcance de trabajo del proyecto debe incluir medidas de eficiencia energética proyectadas para ahorrar al menos un 20 % del consumo anual de energía (calefacción y electricidad), según lo determine un auditor externo de energía. Para obtener más información, visite el [sitio web del GHPP](#).

Ahora, a través de la iniciativa “NYC libre de plomo” (Lead-Free NYC), ambos programas ofrecen financiamiento condonable sin interés de hasta \$10,000 por unidad residencial para reducciones de pintura a base de plomo en edificios arrendables elegibles que se hayan construido antes de 1960. A las inspecciones y pruebas para detectar plomo las hace el HPD y no tienen ningún costo para el propietario. A través de esta iniciativa, los propietarios reciben asistencia para lograr que sus edificios sean más seguros y saludables para los inquilinos actuales y futuros, y para cumplir los requisitos de la ley de NYC relacionada con el plomo local.

El financiamiento para la reducción de plomo a través de estos programas está disponible **solo** en combinación con un alcance de trabajo de rehabilitación moderada más grande.

Para obtener más información, envíe un correo electrónico a [hpdpres@hpd.nyc.gov](mailto:hpdpres@hpd.nyc.gov).