

Boletín para propietarios: marzo de 2022

Estimados propietarios:

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD) hace actualizaciones periódicas sobre nuevas leyes e información del material y los recursos disponibles para que los propietarios de edificios residenciales cumplan el Código de Mantenimiento de Viviendas de la Ciudad de Nueva York, la Ley de Viviendas Múltiples del Estado de Nueva York y otros códigos relevantes de la Ciudad. Visite el [sitio web del HPD](#) para leer este boletín (y boletines anteriores) en otros idiomas.

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 y los inquilinos sobre las leyes y las normas sobre la vivienda de la ciudad de Nueva York.

Recordatorios sobre la exención de plomo:

El 1 de marzo de 2022 fue el último día para presentar una solicitud de exención de la Ley Local 1 de 2004 utilizando pruebas de pintura a base de plomo en el nivel de prueba de 1.0 mg/cm². El HPD ahora acepta solo solicitudes de exención de la Ley Local 1 de 2004 utilizando la prueba de pintura a base de plomo en el nivel de prueba de 0,5 mg/cm².

El 1 de diciembre de 2021, según la Ley Local 66 de 2019 y las reglas adoptadas por el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD), se modificó la definición de pintura a base de plomo en la Ley Local 1 de 2004 (Ley de Prevención de Envenenamiento por Plomo Infantil de la Ciudad de Nueva York) para definirse como pintura que tiene un contenido de plomo medido de **0.5 mg/cm² o más** según lo que determine un examen de laboratorio o un instrumento analizador de fluorescencia de rayos X (XRF) con una hoja de características de rendimiento (PCS) aprobada y programada a un **nivel de prueba de 0.5 mg/cm²**. A partir de febrero de 2022, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. aprobó una PCS para dos instrumentos XRF para hacer pruebas a 0.5 mg/cm²: el Viken Detection Model Pb200i y el SciAps Model X-550. Por lo tanto, solo se podrá usar estos instrumentos para hacer pruebas de XRF en la ciudad de Nueva York en virtud de la Ley Local 1 de 2004 hasta que otro instrumento disponible comercialmente probado a un nivel de prueba de 0.5 mg/cm² reciba una PCS aprobada en ese nivel de prueba.

Para obtener más información respecto a este cambio, vea el [boletín](#) de plomo de octubre 2021, también disponible en otros idiomas en la [página web](#), o puede revisar las [preguntas frecuentes](#).

Debe informar al HPD de la rotación de una unidad que estaba exenta bajo el nivel de prueba de 1.0 mg/cm².

Toda exención de la Ley Local 1 de 2004 concedida a una unidad de apartamento por debajo del nivel de prueba de 1.0 mg/cm² 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 informar de esta rotación al HPD.

Los propietarios deben informar de la rotación utilizando la [declaración jurada](#) requerida, también disponible en otro idioma en la [página web](#) del HPD. Encontrará más información disponible en las [preguntas frecuentes](#).

ROTACIÓN

Complete los trabajos requeridos en las unidades desocupadas

En virtud de la Ley Local 1, cuando hay un cambio de inquilinos en una unidad de vivienda (esto se conoce como “**rotación**”) 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. 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.

Recordatorio de aviso anual sobre el plomo

Si no ha recibido el aviso anual completado del inquilino y, después de hacer las inspecciones de seguimiento, no puede determinar si en la vivienda reside algún menor de seis años para el **1 de marzo**, el propietario también deberá informar por escrito al Departamento de Salud e Higiene Mental (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) de que no ha recibido respuesta alguna del inquilino (el propietario también debe conservar una copia de esta notificación). 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

Programa de Cumplimiento Alternativo (Alternative Enforcement Program, AEP)

A partir del 31 de enero de 2022, el HPD ha elegido unidades de viviendas múltiples en muy mal estado para que participen en el [Programa de Cumplimiento Alternativo](#) (AEP). Se notificó e informó a los propietarios y administradores de los edificios elegidos para el AEP sobre cómo salirse del programa. Si no está seguro de que su edificio haya sido elegido, visite la página web de HPD mediante el enlace que figura arriba para ver la lista de 2022 de edificios identificados para participar del AEP.

Los criterios de selección incluyen la cantidad de infracciones al código de mantenimiento de vivienda de clase “B” (peligrosas) y de clase “C” (de peligro inmediato), y los costos de la reparación de emergencia resultantes del trabajo que hizo el HPD. Si no se corrigen las condiciones que califican, pueden producirse cargos por reparaciones de emergencia, embargos y tasas importantes. Ser elegido para este programa somete al edificio a inspecciones frecuentes, a la emisión de Órdenes de Corrección que exigen la sustitución de los sistemas y a importantes tasas. Si mantiene un registro preciso de las infracciones y corrige las infracciones de Clase C, evitará que elijan su edificio para este programa. Si su edificio ha sido elegido para este programa, comuníquese con el AEP al **212-863-8262**.

Recordatorio de Petición de Desestimación:

Desde enero de 2022, las nuevas solicitudes deben presentarse utilizando el formulario de [Petición de Desestimación](#) actualizado.

Una Petición de Desestimación es el proceso que los propietarios pueden utilizar para quitar una antigua infracción si se corrigió la condición, pero se pasó la fecha de certificación.

Para obtener más información sobre los cambios actualizados, consulte el [boletín](#) de enero de 2022.

Seminarios web “Anticípese al plomo”

La serie de seminarios web [“Anticípese al plomo”](#) del HPD puede ayudarlo a obtener más información sobre sus responsabilidades y obligaciones en virtud de la Ley Local 1 de 2004 (normas y reglas sobre las pinturas a base de plomo).

Si se perdió un seminario web del HPD: ***Ya está publicada en nuestra [página web](#) la Guía para el propietario sobre los requisitos y el proceso de solicitud de exención sobre la pintura a base de plomo del 24 de febrero de 2022.***

Si le interesa unirse a estos seminarios web en vivo, esté atento a los próximos boletines.

Recordatorio de seguridad contra incendios

Las puertas de cierre automático nunca deben estar bloqueadas, ya que pueden ayudar a contener un incendio para que no se extienda por el edificio. Los propietarios están obligados a garantizar que todas las puertas sean de cierre automático y estén libres de obstáculos para su cierre automático en todo momento. En todos los tipos de viviendas múltiples, se requiere que las siguientes puertas sean de cierre automático:

- Puertas de entrada al edificio
- Puertas de entrada a la unidad
- Puertas cortafuegos para escaleras de emergencia
- Puertas de torres de incendio
- Puertas de mamparo
- Puertas de los armarios para tirar la basura
- Otras puertas de acceso al vestíbulo/escaleras públicas (espacio comercial del edificio, zonas de garaje, etc.)

El HPD y el Departamento de Bomberos de la Ciudad de Nueva York compartirán información más detallada sobre sus responsabilidades como propietario en los próximos meses. Mientras tanto, puede encontrar recursos para guiarse e información sobre seguridad contra incendios en <https://www.fdnysmart.org/resources/>.