

Informe de octubre de 2021 “Anticípese al plomo”

Estimados propietarios:

Para extender nuestro compromiso de ofrecerles información a los propietarios sobre sus obligaciones según 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 email. En cada boletín se destacará un aspecto de la ley, y no tienen 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 *Sesiones informativas*.

Esta publicación tiene solo el fin de informar y no pretende ser 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 de vivienda en la ciudad de Nueva York.

ATENCIÓN: EL NIVEL DE PLOMO EN PINTURA RELACIONADO CON LOS REQUISITOS DE LA LEY LOCAL 1 DE 2004 ESTÁ CAMBIANDO

Bajo la Ley de Prevención de Envenenamiento por Plomo Infantil de la Ciudad de Nueva York, también conocida como Ley Local 1 de 2004 (Ley Local 1), la definición de pintura a base de plomo actualmente en vigor es pintura que tiene un contenido de plomo medido en 1.0 mg/cm² o superior. El contenido de pintura con plomo se puede determinar mediante:

- Análisis de laboratorio de una muestra de viruta de pintura que recolecta un inspector de plomo certificado o evaluador de riesgos; o
- Mediante un instrumento llamado analizador de fluorescencia de rayos X (XRF), que un inspector de plomo certificado o un evaluador de riesgos puede usar en el sitio. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. debe aprobar este instrumento en un nivel de prueba llamado “nivel de acción”. La aprobación se hace oficial mediante la emisión de una hoja de características de desempeño (PCS), que establece el nivel de acción en el que se probó el instrumento y da orientación sobre cómo usar y entender los resultados del instrumento probado y aprobado.

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), la definición de pintura a base de plomo se modificará para definirse como pintura que tiene un contenido de plomo medido de 0.5 mg/cm² o más según lo que determine un análisis de laboratorio o un instrumento XRF con un PCS aprobado y programado a un nivel de acción de prueba de 0.5 mg/cm². El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. aprobó una PCS para el instrumento XRF Viken Detection Model Pb200i probado a un nivel de acción de 0.5 mg/cm². Por lo tanto, este instrumento deberá hacer pruebas con el XRF en la ciudad de Nueva York hasta que otro instrumento comercialmente disponible probado a un nivel de acción de 0.5 mg/cm² reciba una PCS aprobado en ese nivel de acción.

La PCS para el modelo de detección de Viken Pb200i probado a un nivel de acción de 0.5 mg/cm² clasifica los resultados de la siguiente manera:

- **positivo** para pintura a base de plomo si la máquina mide que el contenido de plomo es mayor o igual a 0.6 mg/cm²
- **negativo** para pintura a base de plomo si la máquina mide que el contenido de plomo es menor o igual a 0.4 mg/cm²
- **inconcluso** para pintura a base de plomo si la máquina mide el contenido de plomo es igual a 0.5 mg/cm².

Este cambio en la sensibilidad de la máquina para analizar la presencia de plomo en la pintura con niveles más bajos de plomo significa que las superficies que previamente se probaron como negativas para pintura a base de plomo usando un instrumento XRF al nivel de acción de 1.0 mg/cm² pueden dar positivo cuando se usa un instrumento aprobado programado en el nivel de acción de 0.5 mg/cm² como se requerirá después del 1 de diciembre de 2021.

¿Qué significa eso para los propietarios de edificios?

El cambio afecta todos los requisitos de la Ley Local 1, incluyendo, entre otros:

- La emisión de infracciones del HPD por peligros de pintura a base de plomo
- Cumplimiento de los requisitos aplicables a la rotación de unidades
- Cumplimiento del requisito de completar las pruebas con el XRF en todas las unidades sujetas a la Ley Local 1 para 2025
- Exenciones de pintura a base de plomo emitidas por el HPD

Revise detenidamente el [documento de Preguntas frecuentes](#) adjunto para obtener información más específica sobre los cambios relevantes para cada proceso.

Abajo se muestra una explicación del impacto que este cambio tendrá en el proceso de infracción del HPD:

- **ACTUAL:** El HPD hace inspecciones visuales en los apartamentos de edificios construidos antes de 1960 donde resida un niño menor de seis años y hace pruebas con el XRF donde la pintura se está descascarando.
 - ***La prueba de pintura da positivo*** para el plomo si el instrumento XRF determina que el contenido de plomo es de 1.0 mg/cm² o superior. Entonces, el HPD emitirá una infracción por un peligro por pintura a base de plomo. El propietario no puede impugnar esta infracción.
 - ***La prueba de pintura da negativo*** para el plomo si el instrumento XRF determina que el contenido de plomo es 0.9 mg/cm² o menos. El HPD no emitirá una infracción por un peligro por pintura a base de plomo.
 - ***La pintura no está probada, pero se presume que es pintura a base de plomo*** según la presunción establecida en la Ley Local 1. Si un inspector observa a un niño menor de seis años que vive en un apartamento y la pintura se está pelando, pero el inspector o el HPD no pueden probar la pintura en ese momento o durante una inspección de seguimiento, el HPD emite una infracción por presunto peligro por pintura a base de plomo. Un propietario puede impugnar esta violación dando resultados de pruebas de laboratorio o XRF que muestren que se determinó que la pintura tiene un contenido de plomo de menos de 1.0 mg/cm². La prueba de XRF debe realizarse usando un instrumento con un PCS aprobado al nivel de acción de 1.0 mg/cm² y se debe hacer la prueba a ese nivel de acción de prueba de 1.0 mg/cm².

- **A PARTIR DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2021** Los inspectores del HPD continuarán haciendo las inspecciones usando el mismo proceso, pero usará los instrumentos XRF con los PCS aprobados en el nivel de acción de 0.5 mg/cm² y configurado a ese nivel de acción de pruebas de 0.5 mg/cm².
 - ***La prueba de pintura da positivo*** para el plomo si el instrumento XRF determina que el contenido de plomo es de 0.6 mg/cm² o superior. Entonces, el HPD emitirá una infracción por un peligro por pintura a base de plomo. El propietario no puede impugnar esta infracción.
 - ***La prueba de pintura da negativo*** para el plomo si el instrumento XRF determina que el contenido de plomo es 0.4 mg/cm² o menos. El HPD no emitirá una infracción por un peligro por pintura a base de plomo.
 - ***La pintura no está probada, pero se presume que es pintura a base de plomo*** según la presunción establecida en la Ley Local 1. Al igual que en el proceso actual, si un inspector observa que un niño menor de seis años vive en un apartamento donde la pintura se está pelando, pero el inspector o el HPD no pueden probar la pintura en ese momento durante una inspección de seguimiento, el HPD emitirá una infracción de presunto peligro de pintura a base de plomo. Un propietario puede impugnar esta violación dando resultados de pruebas de laboratorio o XRF que muestren que se determinó que la pintura tiene un contenido de plomo de menos de 0.5 mg/cm². La prueba de XRF debe realizarse usando un instrumento con un PCS aprobado al nivel de acción de 0.5 mg/cm² y se debe hacer la prueba a ese nivel de acción de prueba de 0.5 mg/cm².
 - ***La prueba de la pintura da “no concluyente” para el contenido de plomo a 0.5 mg/cm² y se presume que es pintura a base de plomo.*** HPD emitirá una infracción de presunto peligro de pintura a base de plomo con un nuevo número de orden de infracción específico para este resultado. Un propietario puede impugnar esta infracción SÓLO dando resultados de pruebas de laboratorio que muestren que se determinó que la pintura tiene un contenido de plomo de menos de 0.5 mg/cm². No se aceptarán pruebas XRF para la impugnación.