

NOTIFICACIÓN DE ENERO DE 2018 DEL HPD SOBRE PROBLEMAS DEL CÓDIGO DE VIVIENDA

Este documento contiene información sobre leyes, normas o programas recientes que pueden afectar a la propiedad residencial. Léalo con atención. Puede encontrar más información general, leyes y normas específicas, información sobre la eliminación de infracciones, y documentos de muestra en el sitio web del Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (Department of Housing Preservation and Development's, HPD), www.nyc.gov/hpd o puede comunicarse con las Oficinas de Distrito de la División de Cumplimiento del Código (Division of Code Enforcement Borough Offices). También puede solicitar ciertos documentos al 311.

NOVEDADES

ELIMINACIÓN DE MOHO

Un propietario, agente administrador o empleado de tiempo completo de un propietario o agente administrador puede realizar una evaluación, eliminación o reducción del moho en dicha propiedad. La eliminación del moho incluye abordar la fuente del moho. Se le recomienda a los propietarios, agentes y empleados que sigan las Pautas del Departamento de Salud e Higiene Mental de la Ciudad de Nueva York (NYC Department of Health and Mental Hygiene) (<http://www1.nyc.gov/site/doh/health/health-topics/mold.page>) para asegurarse de que la eliminación sea adecuada y para minimizar los problemas de salud de los trabajadores e inquilinos.

Si un propietario o agente contratara a un tercero para llevar a cabo una evaluación, eliminación o reducción de moho, en virtud de la Ley de Trabajo, Sección 32 ([Labor Law Article 32](http://www.labor.ny.gov/workerprotection/safetyhealth/mold/frequently-asked-questions-licences.shtm)) (la Ley de Trabajo) (<https://www.labor.ny.gov/workerprotection/safetyhealth/mold/frequently-asked-questions-licences.shtm>) del Estado de Nueva York, el contratista independiente debe tener licencia y cumplir con los requisitos que se establecen en esa sección.

Los requisitos de certificación del HPD para infracciones relacionadas con el moho exigirán el cumplimiento documentado de estos requisitos de la Ley de Trabajo desde el 1 de marzo de 2018. Las Notificaciones de Infracción relacionadas con el moho tendrán un nuevo documento de certificación. El documento exigirá que el propietario indique quién completó el trabajo relacionado con el moho. Si el trabajo no lo completó el propietario, el agente administrador o un empleado de tiempo completo del propietario/agente, el propietario deberá presentar:

- la licencia del contratista de la evaluación de moho (empresa) y
- la licencia de eliminación de moho (empresa) o la licencia del supervisor del trabajador de reducción de moho.

Los nuevos documentos de certificación estarán disponibles en línea en marzo de 2018. Las infracciones relacionadas con el moho no seguirán recibiendo certificación electrónica (eCertification) en este momento.

SEÑALIZACIÓN RELACIONADA CON LOS DETECTORES DE MONÓXIDO DE CARBONO Y LOS DETECTORES DE HUMO

La señalización que debe colocarse en relación con los detectores de monóxido de carbono y los detectores de humo se ha modificado desde noviembre de 2017. Consulte el [sitio web del HPD, y busque Signage](#) si desea ver una muestra de la nueva señalización. Existen muestras de señalización individual, así como una muestra de señalización combinada que también incluye los requisitos para publicar una notificación sobre cómo deben proceder los inquilinos cuando se sospeche que existe una fuga de gas.

PUBLICACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD

La Ley Local 26 de 2017, que entra en vigencia el 18 de marzo de 2018, exige que siempre que un edificio tenga fachada en más de una calle, cada lado de dicho edificio que tiene una entrada que se utiliza principalmente para entrada y salida de peatones a diario exhiba:

- el número de calle asignado de la calle sobre la cual se encuentra dicha entrada; o
- el nombre de la calle y el número de calle asignado de cualquier otra calle sobre la cual se encuentre la entrada de dicho edificio que se utiliza principalmente para entrada y salida de peatones a diario.

Asimismo, la Ley Local aumenta la penalidad por el incumplimiento de cualquiera de los requisitos de la Sección 3-505 del código administrativo de la ciudad de Nueva York en lo que respecta a la exhibición de la dirección de la propiedad.

ACOSO AL INQUILINO

Es ilegal que los propietarios de edificios obliguen a los inquilinos a abandonar sus apartamentos o a renunciar a sus derechos (Código de Mantenimiento de la Vivienda, Sección 27-2004 [[Housing Maintenance Code Section 27-2004](#)]). Se considera acoso a cualquier acto u omisión por parte del propietario o en su nombre que (i) provoque o tenga la intención de provocar que cualquier persona con derecho a ocupar una unidad de vivienda abandone dicha unidad o renuncie a cualquier derecho relacionado con dicha ocupación, y (ii) entre dentro de una categoría de actos u omisiones que se identifique en la ley. Los inquilinos pueden iniciar acciones ante el Tribunal de Viviendas que incluye un reclamo de acoso. El Tribunal debe suponer que determinados actos u omisiones en una vivienda múltiple tuvieron la intención de provocar que dicha persona abandone dicha unidad de vivienda o renuncie a cualquier derecho relacionado con dicha ocupación; a menos que el dueño de la propiedad pueda presentar evidencia satisfactoria de lo contrario. Existen penalidades civiles que se pueden imponer contra una propiedad si el Tribunal de Viviendas determina que existió acoso. Asimismo, el Tribunal puede conceder una indemnización por daños y perjuicios, costas y honorarios razonables y daños punitivos. Además, los propietarios que acosan a los inquilinos pueden estar

sujetos a revisiones adicionales por parte del Departamento de Edificios (Department of Buildings) cuando se necesitan permisos para permisos de construcción, y es posible que dichos propietarios deban obtener una Certificado de No Acoso del HPD si fuera a haber un cambio en el uso o la ocupación en una propiedad. El HPD también debe brindar información en su sitio web sobre acciones ante el Tribunal de Viviendas cuando exista una decisión de acoso.

RECORDATORIO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El HPD emitió Órdenes a las propiedades que no presentaron a tiempo el Registro de la Propiedad (al 1 de septiembre de 2017). Si recibió una Orden, recuerde que debe registrarse para que esta Orden pueda anularse. Si no está seguro de si su propiedad está válidamente registrada y al día, puede verificar la información a través de HPDONLINE (<http://www1.nyc.gov/site/hpd/index.page>) desde nuestra página de inicio. Para obtener más información sobre el requisito de Registro de la Propiedad o para utilizar nuestro Sistema en Línea de Registro de la Propiedad (Property Registration Online System, PROS), visite el sitio web del HPD (<http://www1.nyc.gov/site/hpd/owners/compliance-register-your-property.page>) o comuníquese con el HPD a register@hpd.nyc.gov.