

Boletín para propietarios: febrero de 2021

Estimados propietarios:

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) da periódicamente actualizaciones sobre las nuevas leyes e información sobre el 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 unidades de viviendas múltiples del Estado de Nueva York y otros códigos pertinentes de la Ciudad. Visite el [sitio web del HPD](#) para leer este boletín (y los boletines anteriores) en otros idiomas.

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

Próximos seminarios web

Plagas y moho: guía para el propietario sobre las leyes de alérgenos de interior **Martes 2 de marzo de 2021 de 6:00 p. m. a 8:00 p. m.**

Según la Ley de viviendas sin asma (Ley local 55 de 2018), los propietarios de edificios residenciales en la ciudad de Nueva York deben tomar medidas para mantener sus edificios sin ratones, ratas, cucarachas ni moho, definidos de manera colectiva como alérgenos de interior. En esta clase, hablaremos sobre las responsabilidades del propietario para identificar y eliminar el peligro de alérgenos de interior y otras plagas, y revisaremos los requisitos de inspección anual, cuándo usar un contratista con licencia y cómo evitar violaciones del HPD.

Los temas incluyen:

- Cómo eliminar y prevenir las infestaciones de ratones, ratas, cucarachas y otras plagas.
- Cómo identificar las fuentes actuales y futuras de moho.
- Métodos de trabajo adecuados para eliminar las condiciones del moho y las infestaciones de plagas.
- Revisión de las leyes de la ciudad y del estado en las que se basa la Ley de viviendas sin asma.
- Requisitos del aviso e inspección anuales, y presentación del Informe anual sobre chinches (Ley local 69 de 2017).
- Pasos para corregir y quitar las infracciones del HPD por peligro de alérgenos de interior.

Inscríbase con antelación a esta reunión:

<https://zoom.us/meeting/register/tJUrf--ppjojH92ZTpwLOGP5xaaDmrKoj16G>

Después de inscribirse, recibirá un correo electrónico de confirmación con información sobre cómo unirse a la reunión.

Introducción a la administración de propiedades residenciales **Martes 16 de marzo de 2021 de 6:00 p. m. a 8:00 p. m.**

Aprenda los conceptos básicos de la administración de propiedades residenciales en la ciudad de Nueva York, incluyendo las funciones de las agencias clave de la Ciudad y sus exigencias. Esta clase también le dará información sobre el mantenimiento básico de registros, cómo anunciar los apartamentos desocupados y las leyes de discriminación en la vivienda. Al final de la clase, podrá registrar su propiedad en alquiler en el HPD.

Temas que se cubren:

- Registro de propiedades en el HPD
- Ventajas y desventajas de ser propietario de un inmueble en alquiler en NYC
- Las funciones y responsabilidades de las agencias clave de la Ciudad, incluyendo:
 - El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD): Cumplimiento de la calidad de la vivienda
 - Departamento de Finanzas (DOF): Impuestos sobre la propiedad y gravámenes
 - Departamento de Edificios (DOB): Calderas, elevadores y fachadas
 - Departamento de Salud (DOHMH): Plomo, moho, plagas
 - Departamento de Protección Ambiental (DEP): Agua y alcantarillado, seguro
- Contabilidad
- Cómo anunciar apartamentos desocupados
- Leyes de vivienda justa y discriminación

Inscríbase con antelación a esta reunión:

[https://zoom.us/meeting/register/tJEpfu-vrz4pGdUZI9fDpP91HfTHRmMIBCg3](https://zoom.us/join/joinMeeting?meetingId=91917273232&meetingName=NYC%20HPD%20Registration)

Después de inscribirse, recibirá un correo electrónico de confirmación con información sobre cómo unirse a la reunión.

Aviso anual sobre protectores de ventanas

Entre el 1 y el 15 de enero, usted debía enviar a todos sus inquilinos un [Aviso anual sobre protectores de ventanas](#) para pedir al inquilino que le avise si hay niños de hasta 10 años viviendo en el apartamento. Si hay niños de hasta 10 años o si el inquilino pide un protector de ventana por otro motivo, usted debe proporcionar e instalar correctamente protectores de ventanas aprobados en todas las ventanas, incluyendo los baños del primer piso y las ventanas que den a un balcón o terraza en el apartamento y en cada ventana del área común, si hay, de dichos edificios. Las excepciones a esta ley son las ventanas que den a una escalera de incendios y las ventanas del primer piso que sean salida secundaria obligatoria en un edificio en el que haya escaleras de incendios desde el segundo piso para arriba. Tenga en cuenta que, si su edificio se construyó antes de 1960, puede enviar a sus inquilinos el [Aviso anual](#) en el que se pide información sobre niños menores de 6 años que vivan en una unidad, en relación con los requisitos de aviso sobre la pintura a base de plomo y sobre niños de hasta 10 años que vivan en una unidad, en relación con los protectores de ventanas.

Si usted no recibió una respuesta de su inquilino al formulario antes del 15 de febrero, debe inspeccionar el apartamento para determinar si algún niño de hasta 10 años vive allí. Si algún niño vive

allí, debe verificar que los protectores de ventanas aprobados se instalen y se mantengan correctamente. Usted debe hacer esfuerzos razonables para encontrar un momento adecuado para la inspección y luego, si es necesario, para las instalaciones o reparaciones. Si el inquilino le niega el acceso y usted no puede entrar al apartamento para inspeccionar y hacer las instalaciones o reparaciones de los protectores de ventanas que sean necesarias antes del 1 de marzo, debe enviar una carta en la que describa esta situación a:

Department of Health and Mental Hygiene — Window Falls Prevention Program
125 Worth Street, Ninth Floor, CN59A
New York, NY 10013

En la carta debe incluir una lista de los inquilinos de sus edificios que no cumplieron. También debe incluir:

- Su nombre e información de contacto.
- Las fechas y los horarios en los que informó al inquilino de su necesidad de inspeccionar el apartamento.
- Las fechas y los horarios en los que intentó visitar el apartamento (incluyendo los fines de semana y las noches).
- Los números de los apartamentos y los nombres de los inquilinos que no cumplieron y su información de contacto.

Para obtener más información para los propietarios sobre los protectores de ventanas, visite el [sitio web del Departamento de Salud y Salud Mental](#).

Aviso anual sobre las cubiertas para las perillas de la cocina

Los propietarios de viviendas múltiples deben dar a los inquilinos un [Aviso anual](#) (disponible en varios idiomas en el sitio web del HPD, en la página sobre [cubiertas para las perillas de la cocina](#)) en el que se informe a los inquilinos de que:

- les darán cubiertas para las perillas de la cocina en un plazo de treinta días después de la entrega del aviso anual;
- el propietario dará cubiertas para las perillas de la cocina a todas las familias que las pidan, independientemente de si viven menores de seis años en la unidad; y
- los inquilinos pueden renunciar a las cubiertas para las perillas de la cocina enviando un rechazo por escrito al propietario. Si un inquilino no presenta un rechazo por escrito al propietario, el propietario sigue teniendo la obligación de proporcionar cubiertas para las perillas de la cocina a cualquier vivienda en la que el propietario sepa o debería saber razonablemente que vive un niño menor de seis años.

Es obligación del propietario conservar pruebas documentadas de cualquier aviso de rechazo sobre las cubiertas para las perillas de la cocina, aviso de las unidades de vivienda que piden las cubiertas para las perillas de la cocina y pruebas documentadas de que el propietario intentó proporcionar cubiertas para las perillas de la cocina a una vivienda en la que el propietario sabe o debería saber razonablemente que vive un niño menor de seis años. Los propietarios no están obligados a presentar avisos al HPD.

Peligro de alérgenos de interior

Según la [Ley local 55 de 2018](#), los propietarios de viviendas múltiples deben:

- Inspeccionar las unidades todos los años en busca de alérgenos de interior, como ratones, cucarachas, ratas y moho, y responder a cualquier queja que reciban directamente de los inquilinos o del HPD. Asegurarse de que los apartamentos desocupados se limpien minuciosamente y no tengan plagas ni moho antes de que se mude el nuevo inquilino.
o [Ejemplo de informe de investigación](#)
- Entregar la [Hoja informativa de lo que deben saber los inquilinos y propietarios sobre alérgenos de interior y la Ley local 55](#) y un aviso con el contrato de alquiler de cada inquilino que exprese claramente las obligaciones del propietario de mantener el edificio sin alérgenos de interior.
- Solucionar la infestación de plagas. Usar el **Control integrado de plagas (IPM)** para tratar las infestaciones de plagas. Se deben seguir las prácticas de trabajo seguro estipuladas en el artículo 27-2017.9 de la Ley Local 55 y en el artículo 54-04 del Título 28 de las Normas de la Ciudad de Nueva York a la hora de evaluar y solucionar cualquier defecto subyacente (como la humedad) que pueda haber causado la infestación. [Requisitos de IPM](#).
- Solucionar las condiciones de moho. Para obtener más información sobre cómo combatir el moho y sobre los requisitos específicos para su edificio (prácticas de trabajo y contratistas necesarios), visite nuestro sitio web de [Peligro de alérgenos](#).

Programa de Cumplimiento Alternativo (AEP)

El HPD eligió 250 unidades de viviendas múltiples en muy mal estado para que participen en el [Programa de Cumplimiento Alternativo](#) (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 hecho por el HPD. Si no se corrigen las condiciones exigidas, deberá pagar cargos de reparación de emergencia, gravámenes y honorarios considerables. Cuando es seleccionado para este programa, el edificio queda sujeto a inspecciones frecuentes, a la emisión de órdenes de corrección que exigen el reemplazo de sistemas y a honorarios considerables. Si mantiene un registro preciso de las infracciones y corrige las infracciones de Clase C, evitará que su edificio sea seleccionado para este programa. Si su edificio ha sido seleccionado para este programa, comuníquese con el AEP al **(212-863-8262)**.