

Informe mensual “Anticípese al plomo”

Tema: aviso e investigación anual

La intoxicación con pintura a base de plomo puede causar problemas en el desarrollo en niños menores de seis años. Para limitar la exposición a los riesgos de la pintura a base de plomo, [la Ley Local 1 de 2004](#) requiere que los propietarios de edificios construidos antes de 1960 o de edificios construidos entre 1960 y 1978, que sepan que se utilizó pintura a base de plomo, identifiquen y solucionen los riesgos de la pintura a base de plomo en los apartamentos en los que resida un niño menor de seis años.

La Ley Local 1 de 2004 establece que el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD) de la Ciudad de Nueva York debe implementar y hacer cumplir múltiples disposiciones de la Ley Local 1.

A fin de extender nuestro compromiso de proporcionarles información a los propietarios sobre sus obligaciones en virtud de la ley, el 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. Este boletín se enfoca específicamente en los requisitos relacionados con los avisos e investigaciones anuales.

Esta publicación posee únicamente fines informativos y no pretende ser un asesoramiento jurídico. Esta información no es una declaración completa o final de todas las obligaciones de los propietarios e inquilinos con respecto a las leyes y normas relacionadas con la vivienda en la ciudad de Nueva York.

AVISO ANUAL

Entre el 1 y el 16 de enero, los propietarios deben distribuir un [aviso anual](#) a los inquilinos actuales en el que les pregunten si un niño menor de seis años vive o vivirá en la unidad. Este aviso **debe** proporcionarse tanto en [inglés](#) como en [español](#).

Los propietarios pueden acceder al aviso anual visitando [la página web sobre pintura a base de plomo del HPD](#).

Los propietarios pueden distribuir el aviso en una de las siguientes maneras:

- por correo de primera clase, dirigido al inquilino de la unidad de vivienda;
- entregándoselo personalmente al inquilino de la unidad de vivienda;
- como adjunto con la factura del alquiler de enero, si dicha factura de alquiler se entrega después del 15 de diciembre pero antes del 16 de enero;
- entregando dicho aviso en conjunto con [el aviso anual](#) requerido por el Departamento de Salud y Salud Mental (Department of Health and Mental Hygiene) sobre la instalación de protectores para ventanas.

Después de recibir el aviso anual, el inquilino tiene hasta el 15 de febrero para proporcionarle una respuesta al propietario donde indique si un niño menor de seis años reside en la unidad de vivienda o no.

INVESTIGACIÓN:

Si el propietario no recibe dicha respuesta por escrito para el 15 de febrero, y no tiene otra forma de saber si un niño menor de seis años reside en la vivienda, el propietario debe inspeccionar la vivienda del inquilino en momentos razonables y después de enviar un aviso razonable hasta que pueda determinar si es la residencia de un niño menor de seis años.

Si, entre el 16 de febrero y el 1 de marzo, el propietario ha intentado de manera razonable acceder a la unidad de vivienda para determinar si un niño menor de seis años reside en esa unidad y no puede acceder, el propietario debe notificarle al Departamento de Salud y Salud Mental sobre esa circunstancia enviando un aviso por escrito a:

Department of Health and Mental Hygiene
Re: Lead - Annual Notice and Investigation
 125 Worth Street, Room 930, CN-59A,
 New York, NY 1001

Si el inquilino informó que en la vivienda reside un niño menor de seis años en respuesta al aviso anual, o si el propietario identificó que un niño vive en el apartamento gracias a los intentos de acceder a la unidad, este debe realizar una inspección visual de pintura a base de plomo. La inspección visual incluye investigar la unidad en busca de pintura descascarada, superficies masticables, subsuperficies deterioradas, superficies de fricción y superficies de impacto.

Se debe realizar una inspección visual al menos una vez al año y con mayor frecuencia si fuera necesario, en las siguientes situaciones:

- El propietario está o debería estar al tanto de una condición que es razonablemente probable que cause un riesgo por exposición a la pintura a base de plomo, como una fuga en el apartamento.
- Un inquilino presenta una queja relacionada con una condición que podría causar un riesgo por exposición a la pintura a base de plomo o solicita una inspección.
- El departamento emite un aviso de infracción u ordena la solución de una infracción que podría causar un riesgo por exposición a la pintura a base de plomo.

El propietario debe informarle al inquilino por escrito sobre los resultados de una investigación y debe proporcionarle una copia de cualquier informe recibido o generado por una investigación. El propietario debe guardar toda la documentación relacionada con las inspecciones visuales y los avisos anuales enviados a los inquilinos. Además, el propietario debe transferirle la documentación requerida en virtud de la Ley Local 1 a su causahabiente.

Para obtener información sobre cómo realizar una inspección visual adecuada de pintura a base de plomo, consulte el curso de Capacitación en inspección visual del Departamento de Vivienda y

Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) en línea, en <https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm> .

CUMPLIMIENTO/GESTIÓN DE REGISTROS:

Tenga en cuenta que el HPD puede examinar sus registros relacionados con las responsabilidades del propietario en virtud de la Ley Local 1.

Los propietarios deben mantener registros de cualquier trabajo realizado.

Los registros incluyen informes de investigación, documentos sobre las inspecciones anuales y copias de los avisos anuales firmados. Estos registros se deben conservar durante diez años a partir de la fecha en que se firmó la documentación.

Recordatorios generales

- Todos los contratos de arrendamiento que se ofrezcan a los inquilinos o posibles inquilinos de dichas viviendas múltiples deben contener el aviso de [Contrato de arrendamiento/comienzo de la ocupación](#) en [inglés](#) y en [español](#) (está obligado a distribuir ambos). El propietario de dichas viviendas múltiples debe proporcionarle al inquilino de dicha vivienda múltiple el [folleto sobre pintura a base de plomo](#) en [inglés](#) y en [español](#). Los propietarios pueden acceder al folleto en [la página de aterrizaje sobre pintura a base de plomo del HPD](#).
- Investigue los riesgos de la pintura a base de plomo, solucione dichos riesgos y realice los trabajos necesarios entre una ocupación y otra del apartamento usando prácticas de trabajo seguras y contratando trabajadores capacitados. “Entre una ocupación y otra” significa que la unidad de vivienda está disponible y que se está por rentar a un nuevo ocupante. Para obtener más información sobre prácticas de trabajo seguras, lea la [Guía sobre prácticas de trabajo de la Ley Local 1 de 2004](#).
- Corrija cualquier infracción pendiente de pintura a base de plomo (emitida en virtud de las leyes anteriores sobre pintura a base de plomo) mediante prácticas de trabajo seguras establecidas por la Ley Local 1 de 2004 y conserve los registros de los trabajos realizados.
- Los propietarios están obligados a conservar los registros relacionados con todas las actividades mencionadas que se relacionen con la pintura a base de plomo.

Para obtener más información sobre las prácticas de trabajo seguras de la pintura a base de plomo y sobre cómo abordar las infracciones del HPD, consulte la página web del HPD en <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/lead-based-paint.page>.

Para obtener más información sobre las iniciativas que se describen en el plan LeadFree NYC, visite nyc.gov/leadfree