

Informe de septiembre "Anticipar plomo"

Prácticas de trabajo libres plomo

Para extender nuestro compromiso de ofrecerles información a los propietarios sobre sus obligaciones en virtud de 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 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 centra específicamente en los requisitos relacionados con las prácticas de trabajo libres de plomo y ofrece respuestas a algunas preguntas frecuentes para ayudar a los propietarios a comprender mejor sus responsabilidades según los requisitos locales y federales, y las sanciones que podrían enfrentar si no se respetan las prácticas de trabajo libres de plomo. También ofrece información sobre la asistencia financiera que puede estar disponible para que los propietarios de propiedades alquiladas puedan corregir los riesgos por exposición a la pintura a base de plomo.

Esta publicación tiene únicamente fines informativos y con ella no se pretende dar asesoramiento legal. Esta información no es una declaración completa o final de todas las obligaciones de los propietarios e inquilinos que surgen de las leyes y normas relacionadas con la vivienda en la ciudad de Nueva York.

PRÁCTICAS DE TRABAJO LIBRES PLOMO: PREGUNTAS FRECUENTES

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 donde sepan que se utilizó pintura a base de plomo, identifiquen y solucionen los riesgos de la pintura a base de plomo en los apartamentos donde resida un niño menor de seis años. La Ciudad de Nueva York prohibió la venta de pintura a base de plomo mucho antes que EE. UU. y, por lo tanto, tiene normas centradas en edificios residenciales con 3 o más unidades construidas antes del 1 de enero de 1960.

1. ¿Qué son las prácticas de trabajo libres plomo?

Las prácticas de trabajo libres de plomo son requisitos prácticos que garantizan que sus inquilinos permanezcan a salvo del polvo de pintura a base de plomo mientras se hacen trabajos que afectan las superficies pintadas. Algunos de estos requisitos son:

- Reducir la dispersión de polvo, lo que significa **NO** raspar la pintura en seco (lo que genera polvo), usar láminas de plástico en los pisos para evitar que el polvo se asiente en las grietas

del piso y usar láminas de plástico entre las áreas de trabajo para minimizar la propagación del polvo desde las áreas de trabajo a las zonas donde no se trabaja.

- Limpiar diariamente, lavar los pisos y pasar la aspiradora con filtros de partículas de aire de alta eficiencia (high-efficiency particulate air, HEPA).
- Hacer pruebas diarias de limpieza del polvo en las áreas de trabajo para comprobar si hay plomo. El tipo específico de pruebas que son aceptables depende de la razón por la que se hace el trabajo.

2. ¿Quién establece los requisitos para las prácticas de trabajo libres de plomo?

En la ciudad de Nueva York, las prácticas de trabajo libres de plomo se rigen actualmente por las agencias federales y locales. La Agencia de Protección Ambiental de EE. UU. (Federal Environmental Protection Agency, EPA) y la Administración de Salud y Seguridad Ocupacional (Occupational Health and Safety Administration, OSHA) establecen normas federales generales relacionadas con la seguridad de los ocupantes y los trabajadores. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) también establece normas para las viviendas que reciben asistencia federal, como la vivienda pública y los programas Vales de Elección de Vivienda (Housing Choice Voucher) o de la Sección 8. A nivel local, tanto el Departamento de Salud y Salud Mental (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) como el HPD establecen normas relacionadas con las prácticas de trabajo libres de plomo.

3. ¿Cómo sé si tengo que emplear las prácticas de trabajo libres de plomo?

Los requisitos federales y locales varían levemente, por lo que aplicar el requisito más estricto es el mejor criterio para asegurarse de que estén siguiendo ambos conjuntos de normas. Si su edificio se construyó antes de 1978, debe usar prácticas de trabajo libres de plomo si va a hacer reparaciones o remodelaciones que alteren más de 2 pies cuadrados de pintura en una habitación individual. Se debe cumplir este requisito si hay niños en la unidad o edificio específico porque, según las reglamentaciones federales, se asume que todos los edificios residenciales construidos antes del 1 de enero de 1978 tienen una cierta cantidad de pintura a base de plomo en el interior, exterior o ambos.

4. ¿Cuáles son las sanciones que los propietarios pueden enfrentar si no implementan las prácticas de trabajo libres de plomo?

Los inquilinos pueden llamar al 311 y presentar quejas cada vez que se trabaje en apartamentos ocupados, apartamentos vacíos o áreas de uso frecuente de un edificio en donde los contratistas/trabajadores no estén aplicando planes de protección adecuados para los inquilinos (consulte el sitio web del [Departamento de Edificios \(Department of Buildings\)](#) para obtener más información sobre cuándo es necesario implementar un plan de protección para inquilinos y cómo desarrollar uno). Siempre que se modifiquen las superficies pintadas, los planes de protección para los inquilinos deben incluir alguna descripción sobre cómo se contendrá, controlará y limpiará el polvo para proteger a los inquilinos. Las agencias de la ciudad responderán a estas quejas y pueden emitir infracciones. El Departamento de Edificios (Department of Buildings, DOB) también puede hacer inspecciones proactivas del trabajo en proceso. **Si se determina que el propietario de una propiedad no ha seguido las prácticas de trabajo libres de plomo, el**

DOHMH y el DOB pueden emitir múltiples sanciones a nivel de la ciudad. Las sanciones del DOHMH pueden variar de \$200 a \$2000 y las sanciones del DOB pueden oscilar entre \$1,250 y \$25,000.

5. ¿Qué sucede si sé que mi edificio no tiene pintura a base de plomo?

Los propietarios pueden contratar a un inspector de pintura a base de plomo o a un evaluador de riesgos certificados por la EPA para analizar las superficies pintadas y determinar si no hay pintura a base de plomo o identificar específicamente dónde está la pintura a base de plomo para garantizar este cumplimiento. Esta es la única forma de asegurarse de que su edificio no tenga pintura a base de plomo.

Si ha probado la pintura de su edificio, asegúrese de tener todos los registros de prueba o reducción. Es posible que deba presentar esos registros al HPD, DOHMH o DOB, si así lo solicita. Si completó las pruebas y no encontró plomo, o disminuyó el plomo que encontró, y su edificio se construyó antes del 1 de enero de 1960, es posible que quiera presentar una solicitud al HPD para una exención de la presunción de pintura a base de plomo, para que varios requisitos de la legislación sobre el plomo de NYC no se apliquen a su edificio. Para obtener más información sobre las exenciones, visite el sitio web del HPD en noviembre.

6. ¿Puedo implementar yo mismo las prácticas de trabajo libres de plomo?

Técnicamente, sí, pero solo si también está debidamente certificado. Si el trabajo que está haciendo no está relacionado con infracciones de la pintura a base de plomo o con órdenes emitidas por la Ciudad, usted o su contratista deben tener una certificación de la EPA como empresa de remodelación y emplear restauradores certificados por la EPA. Si el trabajo se debe a infracciones, usted o su contratista deben tener una certificación de la EPA como empresa de reducción de pintura a base de plomo y emplear trabajadores y supervisores de reducción de plomo certificados por la EPA para hacer el trabajo. En cada caso, también se requiere un muestreo que debe ser hecho por trabajadores certificados por la EPA, independientes de su empresa para confirmar que el área esté libre de polvo contaminado con plomo.

7. ¿Cómo me aseguro de que un contratista esté calificado?

La EPA regula los requisitos de capacitación y certificación de los trabajadores y describe los pasos específicos requeridos si se va a reducir la pintura a base de plomo o si se modificará la pintura durante la reparación, remodelación o pintura. Esto incluye, entre otros, las prácticas de trabajo libres de plomo requeridas y centradas en la preparación, la limpieza y las pruebas para confirmar que la limpieza se hizo correctamente.

Para trabajos de reparación, remodelación o pintura (repair, renovation, or painting, RRP), los propietarios deben confirmar antes de comenzar el trabajo que:

- Es una empresa de remodelación certificada por la EPA y conserva una copia de su certificación para sus registros.
- La persona que hace el trabajo es un restaurador certificado por la EPA y conserva una copia de su certificación para sus registros.

El sitio web de la EPA tiene [información sobre el programa de remodelación, reparación y pintura \(RRP\)](#). En este sitio web, también puede buscar una empresa certificada por la EPA.

Además, el sitio web de la EPA ofrece [información sobre la reducción de la pintura a base de plomo](#) y ofrece orientación sobre [la diferencia entre la RRP y la reducción](#).

8. ¿Qué otra documentación debo tener para mostrar que se utilizaron prácticas de trabajo libres de plomo?

Según el Artículo 14 del Código de Mantenimiento de la Vivienda (Housing Maintenance Code) de NYC, los propietarios deben conservar los registros de la pintura a base de plomo para viviendas múltiples por no menos de 10 años. Todo trabajo de infracción y no infracción podría estar sujeto a una solicitud de registros después de la emisión de una infracción o como parte de una auditoría proactiva de acuerdo con la [Ley Local 70 de 2019](#). Puede encontrar más información sobre esta auditoría proactiva en el [Boletín n.º 2 para propietarios de junio de 2019](#).

Algunos de los registros solicitados incluirían evidencia de que se siguieron las prácticas de trabajo libres de plomo si se hicieron trabajos de reparación, remodelación o pintura que alteraron más de 2 pies cuadrados de pintura en la habitación de un apartamento donde vive un niño menor de 6 años. Si este es el caso, el propietario debe presentar ante el HPD:

- el certificado de EPA de la empresa;
- el certificado de la EPA de la persona que hizo el trabajo;
- una declaración jurada de la empresa certificada por la EPA que indique que el trabajo se hizo de acuerdo con el artículo 27-2056.11 de la Sección 14 del Código de Mantenimiento de la Vivienda que incluye la fecha de inicio y finalización del trabajo, además de la dirección y la información de contacto de la empresa que hizo la obra;
- una descripción y la ubicación del trabajo hecho en cada habitación o las facturas del trabajo;
- los resultados de la prueba de eliminación del polvo contaminado con plomo de un laboratorio independiente y certificado por el estado de Nueva York;
- una declaración jurada de la persona certificada que tomó la muestra de polvo verificando la dirección y la fecha en que fue tomada, y una copia del certificado de la EPA de esa persona, y
- listas de verificación completas cuando/si a los ocupantes se les permitió acceso temporal al área de trabajo.

Existen requisitos adicionales que se pueden implementar según el tipo de empresa, y la documentación necesaria si el trabajo modifica más de 100 pies cuadrados en una habitación o si el trabajo que se hace es en respuesta a una infracción.

9. ¿Dónde puedo obtener más asesoramiento local?

Los propietarios pueden acceder a la guía local de prácticas laborales libres de plomo aquí:

- [HPD Guide to Local Law 1 of 2004 Work Practices](#)

- [DOHMH Landlord Instructions for Complying with Commissioner’s Order to Remediate Lead Paint Hazards](#)
- [NYC Health Code Section 173.14 Safety standards for lead-based paint abatement and remediation, and work that disturbs lead-based paint](#)
- [DOHMH Information for Building Owners](#)

Además, [LeadFreeNYC](#) es un excelente punto de partida para todas las preguntas sobre las leyes y normas locales sobre el plomo y la pintura a base de plomo. Regularmente, se agrega el enlace de la ciudad a este sitio web y puede redirigir fácilmente al público al sitio web específico de cada agencia. El HPD está en proceso de actualizar las guías y los formularios adicionales para ayudar a los propietarios a estar informados y en cumplimiento. ¡Esté atento!

LA CIUDAD OFRECE ASISTENCIA FINANCIERA PARA SOLUCIONAR LOS RIESGOS DE LA PINTURA CON PLOMO

Actualmente, el HPD y el DOHMH están ofreciendo **subsidios** a los propietarios elegibles de propiedades alquiladas **para que solucionen los riesgos de la pintura a base de plomo** en los apartamentos, construyan áreas de uso frecuente y escaleras de incendio a través de su Programa de Reducción de Riesgos por Exposición al Plomo y Viviendas Saludables (Lead Hazard Reduction and Healthy Homes Program).

El programa ofrece un subsidio promedio de \$8,000 a \$10,000 por apartamento (según la necesidad) para solucionar los riesgos de la pintura a base plomo a través de una combinación de reducción (eliminación y reemplazo de los componentes deteriorados por la pintura a base de plomo) y los controles provisionales (tratamiento de superficies con pintura a base de plomo para que estén en perfectas condiciones). El programa también puede financiar selectivamente otras reparaciones diseñadas para tratar los riesgos de la pintura sin plomo, como los riesgos de tropiezos/caídas, incendios, puertas/ventanas que no funcionan, entre otros. **Los propietarios no están obligados a devolver estos subsidios.**

Un edificio debe cumplir estos criterios para calificar: debe estar ubicado en cualquiera de los cinco distritos municipales; debe haber sido construido antes de 1960; la mayoría de las unidades de apartamentos deben estar ocupadas por inquilinos con ingresos bajos y muy bajos; y al menos algunos apartamentos del edificio deben estar ocupados por familias con un niño/niños menores de seis años, o una mujer embarazada, o deben recibir visitas frecuentes de un niño menor de seis años. Además, el propietario debe comprometerse, durante los cinco años posteriores al trabajo de reparación, a alquilar las unidades tratadas a inquilinos de bajos ingresos y dar prioridad a las familias con niños pequeños. **¡No espere! ¡Anticípese a sus problemas con la pintura a base de plomo ahora!**

Para obtener más información sobre el programa y descargar la aplicación, visite: nyc.gov/lead-reduction.