

Informe de marzo de 2021 “Anticípese al plomo”

Estimados propietarios,

Para extender nuestro compromiso de informar a los propietarios de 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 correo electrónico. En cada boletín se destacará un aspecto de la ley, y no tienen como objetivo cubrir exhaustivamente todas las leyes y normas que se apliquen. Visiten el [sitio web del HPD](#) para leer este boletín y 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.

Responsabilidades del propietario en el cambio de ocupación de un apartamento

Completar los trabajos requeridos en las unidades desocupadas

Según la Ley Local 1, cuando hay un cambio de inquilinos en una unidad de vivienda construida antes de 1960, los propietarios deben completar las actividades relacionadas con la pintura a base de plomo, para garantizar que la unidad sea segura para el nuevo inquilino antes del inicio de una nueva ocupación (independientemente de que el nuevo inquilino tenga un niño o no en el momento del inicio de la ocupación). Estas actividades también se deben completar en las unidades construidas entre 1960 - 1978 si el propietario sabe que estas tienen pintura a base de plomo. Esto se conoce como “**cambio de ocupación**”. Los requisitos son:

- Solucionar todos los peligros por pintura a base de plomo y todos los defectos subyacentes que haya. Como mínimo, se debería hacer un raspado húmedo y pintar.
- Eliminar la pintura a base de plomo de las superficies masticables que tengan evidencia de marcas de dientes o tratar la superficie con un encapsulante duro y resistente a perforaciones.
- Eliminar la pintura a base de plomo de las superficies de fricción en todas las puertas y marcos de puertas.
- Eliminar la pintura a base de plomo de las superficies de fricción en todas las ventanas o reemplazar los canales o deslizantes de ventanas en las superficies de fricción.
- Alisar todos los pisos descubiertos y los marcos y huecos de ventanas de la vivienda, y asegurarse de que se puedan limpiar fácilmente.

Todos los trabajos se deben realizar según las [prácticas de trabajo seguro](#) y debe hacerlos un contratista con las certificaciones adecuadas.

Aplicación

Auditorías

Si se hiciera una auditoría de los registros de pintura a base de plomo de una propiedad y un propietario no presentara los registros que muestren que se cumplieron los requisitos en cada cambio de ocupación del apartamento, se podrá emitir una infracción de Clase B por no mantener dichos registros. La penalización por esta infracción es de \$1,500 por cada apartamento en el que no se pueda comprobar el cumplimiento. El HPD creó formularios de ejemplo para que los propietarios registren que se ha completado la inspección de cambio de ocupación: [Ejemplo de Formularios de cumplimiento del cambio de ocupación](#). Estos formularios ayudarán al propietario a registrar que se hayan completado los requisitos en cada **cambio de ocupación**.

Inspecciones

El HPD hará cumplir pronto los requisitos de cambio de ocupación en todas las inspecciones de viviendas donde vivan niños menores de seis años. Se emitirán infracciones de Clase C para las unidades donde haya, o se sospeche que hay, pintura a base de plomo en las superficies de fricción deterioradas de puertas y ventanas, y el inquilino confirme que el cambio de ocupación ocurrió después del 2 de agosto de 2004, la fecha de entrada en vigor de la Ley Local 1. Esta nueva infracción exigirá que se cumplan los requisitos de cambio de ocupación del apartamento quitando la pintura a base de plomo de las superficies de fricción de puertas y ventanas en un plazo de 21 días en toda la unidad. Esto puede incluir superficies de fricción de puertas y ventanas que no representen un peligro inmediato en el momento de la inspección, pero que se deberían haber quitado en el momento del cambio de ocupación. El propietario debe certificar adecuadamente y por separado la infracción por el peligro de pintura a base de plomo observado en la superficie de fricción de la ventana o la puerta específica que se menciona en la infracción y la finalización del trabajo requerido en el cambio de ocupación en las demás superficies de fricción de ventanas y puertas.

El propietario puede solicitar un aplazamiento de la fecha de corrección para todas las infracciones o impugnar la emisión de estas infracciones de cambio de ocupación siguiendo cuidadosamente las instrucciones en el Aviso de infracción.

La penalización por incumplimiento de estas infracciones es de \$250 por día por infracción, hasta un máximo de \$10,000.

Inicio del alquiler y cambio de ocupación

Los propietarios deben certificar el cumplimiento de los requisitos del cambio de ocupación en el [Aviso de alquiler/inicio de la ocupación](#) (también disponible en [español](#)). Este documento se debe entregar al nuevo inquilino con el contrato de alquiler y una copia del [folleto](#) del DOHMH. Además de la certificación del propietario sobre el cumplimiento de los requisitos de cambio de ocupación, en el Aviso de alquiler se pregunta a los nuevos ocupantes si algún niño menor de seis años vivirá (usando la definición nueva de “vivir” como estar 10 horas a la semana habitualmente o más) en la unidad. Los propietarios deben usar el Aviso de alquiler vigente desde el 1 de enero de 2020 que incluye esta nueva definición de “vivir”. El Aviso se puede ver [aquí](#) y también está disponible en el [sitio web del HPD](#).

Niveles más bajos de polvo contaminado con plomo a partir del 12 de junio de 2021

Después de la finalización de todo trabajo que altere la pintura en más de 2 pies cuadrados de una habitación (o más del 10 % de un componente pequeño) en una unidad o área común de un edificio cubierto por los requisitos de la Ley Local 1 o todo trabajo hecho de acuerdo con las infracciones de pintura a base de plomo del HPD o las

órdenes del comisionado del DOHMH sobre la pintura a base de plomo, el propietario es responsable de garantizar que se hagan las verificaciones del polvo, que determinan la cantidad de plomo en el polvo que quede en la zona de trabajo. Estas verificaciones del polvo no las puede hacer el contratista que hizo el trabajo de remediación o eliminación ni el propietario, las debe hacer un tercero.

En general, las verificaciones del polvo deben hacerse en tres zonas si hay una ventana en la habitación donde se hizo el trabajo: el piso, el marco de la ventana y el hueco de la ventana. La muestra para la verificación del polvo debe tomarse al menos una hora después de la última limpieza de la zona de trabajo. Los niveles de polvo contaminado con plomo que superen la cantidad permitida por ley constituyen contaminación, y se requiere la repetición del proceso de limpieza y prueba en todas las zonas donde se encuentren dichos niveles. Solo después de recibir los resultados de las pruebas de laboratorio que muestren que los niveles mencionados arriba de plomo en el polvo no se superan en la vivienda, se podrá autorizar la zona de trabajo para su reocupación permanente. Sin embargo, se podrá permitir el acceso temporal a las zonas de trabajo, si se hace una limpieza y se toman muestras de polvo de acuerdo con esta sección. El propietario debe dar todos los resultados de las pruebas de eliminación de polvo contaminado con plomo a los ocupantes de la vivienda o unidad de vivienda y conservar una copia de estos registros por al menos 10 años.

Las zonas en las que el resultado de todas las muestras de polvo contaminado con plomo esté por debajo de los siguientes niveles podrán ser autorizadas para su reocupación. Los niveles de autorización bajaron en junio de 2019 y se volverán a bajar según la Ley Local a partir del 12 de junio de 2021. Consulte abajo los niveles que se aceptaban anteriormente y los nuevos niveles que se requerirán a partir del 12 de junio de 2021.

Muestras tomadas antes del 12 de junio de 2019:

- Pisos: 40 microgramos de plomo por pie cuadrado.
- Marcos de ventanas: 250 microgramos de plomo por pie cuadrado.
- Huecos de ventanas: 400 microgramos de plomo por pie cuadrado.

Muestras tomadas entre el 12 de junio de 2019 y el 12 de junio de 2021:

- Pisos: 10 microgramos de plomo por pie cuadrado.
- Marcos de ventanas: 50 microgramos de plomo por pie cuadrado.
- Huecos de ventanas: 100 microgramos de plomo por pie cuadrado.

Muestras tomadas a partir del 12 de junio de 2021:

- Pisos: 5 microgramos de plomo por pie cuadrado.
- Marcos de ventanas: 40 microgramos de plomo por pie cuadrado.
- Huecos de ventanas: 100 microgramos de plomo por pie cuadrado.

Ayuda para los propietarios

- Ve el seminario web del HDP sobre la pintura a base de plomo: [Responsabilidades del propietario en el cambio de ocupación de un apartamento](#) para obtener más información para entender el cambio de ocupación.
- Visite el seminario web del HDP sobre las [Prácticas de trabajo seguro en edificios con pintura a base de plomo](#).
- Encuentre todos los formularios mencionados arriba y más información acerca de la pintura a base de plomo en general en nuestro [sitio web](#).